

Ing. SILVIA MOLINARO

Via Brennero, 246 38121 TRENTO

Tel. 0461/402269 - cell. 3478244424

e-mail: silvia_molinaro@hotmail.com

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. 202/2018

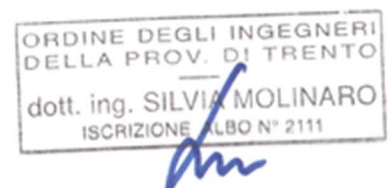
Giudice delegato dott. B. Sieff

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



Trento, 20 gennaio 2021

L'esperto



Tecnico incaricato: ing. Silvia Molinaro

Via Brennero 246, 38121 TRENTO (TN)

Tel. 0461 402269 e-mail: silvia_molinaro@hotmail.com e-mail certificata silvia.molinaro@ingpec.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE	4
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	4
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	4
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	5
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	7
LOTTO n. 1 Nel comune di Porte di Rendena, località Borceniga, Agritur di recente realizzazione con 8 alloggi, oltre ad un edificio ad uso deposito / magazzino e terreni circostanti per una superficie catastale complessiva di 17.677 metri quadri	10
VALORE DI STIMA	19
LOTTO n. 2 Nel comune di Porte di Rendena, Frazione Javrè, Agritur di recente realizzazione con terreni circostanti per una superficie catastale complessiva di 19.188 metri quadri	20
VALORE DI STIMA	28
LOTTO n. 3 Nel comune di Porte di Rendena, località Oltresarca, troricoltura con opere di derivazione, terreni in zona itticola e terreni agricoli per una superficie catastale complessiva di 18.779 mq.	29
VALORE DI STIMA	36
LOTTO n. 4 A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a primo piano con quattro posti macchina, una cantina e spazio esclusivo a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 1 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.	37
VALORE DI STIMA	42
LOTTO n. 5 A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a secondo piano con ampia soffitta a piano sottotetto e tre posti macchina, a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 2 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.	43
VALORE DI STIMA	48
LOTTO n. 6 A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a secondo piano con ampia soffitta con bagno a piano sottotetto, cinque posti macchina a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 3 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.	49
VALORE DI STIMA	54
LOTTO n. 7 A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, ampio appartamento a primo piano con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 1 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.....	55
VALORE DI STIMA	62
LOTTO n. 8 A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, intero secondo piano, escluso il vano scale, comprendente due appartamenti da ristrutturare con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.	63
VALORE DI STIMA	66
LOTTO n. 9 A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, intero terzo piano, escluso il vano scale, comprendente due appartamenti da ristrutturare con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.	67
VALORE DI STIMA	71
LOTTO n. 10 A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, locali a piano terra attualmente formanti due appartamenti abusivi, con due posti macchina in proprietà esclusiva, costituenti la neo p.m. 1 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.	72
VALORE DI STIMA	78

LOTTO n. 11 A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, ampio appartamento a primo piano, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 615 in C.C. V. Rendena.	79
VALORE DI STIMA	83
LOTTO n. 12 A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, appartamento a secondo piano con locali soffitta e bagno a piano sottotetto, costituenti la neo p.m. 3 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.....	84
VALORE DI STIMA	88
LOTTO n. 13 A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, appartamento a secondo piano con locali soffitta e bagno a piano sottotetto, costituenti la neo p.m. 4 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.....	89
VALORE DI STIMA	94
LOTTO n. 14 A Porte di Rendena (TN), porzione di edificio nel centro storico della frazione di Villa Rendena, comprendente due miniappartamenti, ai piani terra e primo, oltre a locali ricavati a piano sottotetto e in manufatto limitrofo, spazio esterno in proprietà esclusiva e consorzialità, tavolarmente individuata come p.m. 3 della p.ed. 196 in P.T. 78 II C.C. Villa Rendena e p.f. 98 in P.T. 250 II C.C. Villa Rendena.....	95
VALORE DI STIMA	103
LOTTO n. 15 Nel comune di Porte di Rendena, località "Buc", rustico indipendente su due piani con terreni di pertinenza per una superficie catastale complessiva di 12.511 metri quadri.....	104
PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	108
LOTTO n. 16 A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, lotto di terreno edificabile, della superficie catastale di 1.205 mq, tavolarmente individuato come p.f. 272/1 in P.T. 515 C.C. Villa Rendena	109
PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	112
LOTTO n. 17 A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, lotto di terreno agricolo a prato, della superficie catastale di 2.282 mq, tavolarmente individuato come p.f. 277 in P.T. 34 C.C. Villa Rendena e p.f. 294/1 in P.T. 462 c.c. Villa Rendena.....	113
PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	116
LOTTO n. 18 A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, lotto di terreno agricolo a prato, della superficie catastale di 3.194 mq, tavolarmente individuato come pp.ff. 792/1, 793/2, 793/3, 794/1 e 798/1 in P.T. 53 C.C. Villa Rendena.	117
PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	120
LOTTO n. 19 A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, appezzamenti di terreno a prato / bosco, per una superficie catastale complessiva di 5.150 metri quadri.	121
PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	126
INDICAZIONE FINALE	127

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Ing. Silvia Molinaro - Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Trento al n. 2111 con studio in Via Brennero, 246 - 38121 Trento. Tel.0461 402269. e-mail: silvia_molinaro@hotmail.com e-mail certificata silvia.molinaro@ingpec.it	
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Benedetto Sieff	
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e formulazione dei quesiti con provvedimento del 18/08/2020, termine per il deposito della relazione in data 29/01/2021.	
FINALITÀ	<p>Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal giudice dell'esecuzione comprendente la verifica dei rilievi dell'ing. Demattè prendendo le mosse dalla relazione di stima in atti a firma del geom. Rino Dalbon, se del caso modificando i valori di stima ed eventualmente apportando le ritenute integrazioni.</p> <p>Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore a base d'asta dell'immobile, qualora l'asta stessa venga fissata.</p>	
ALTRE DATE	Sopralluoghi	18- 20/01/2021
	Valutazione (epoca di stima)	dicembre 2020
	Data di stesura rapporto di valutazione	20/01/2021
ASSUNZIONI	Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia/siano conforme/i alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).	

B. ANALISI PRELIMINARI RELAZIONE DI STIMA GEOM. RINO DALBON

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI	Vista la completezza dei documenti e della descrizione degli immobili dettagliata presentata dal Geom. Dalbon, si decide di riportare quanto da lui già esposto in relazione per completezza. Quanto da lui scritto in relazione sarà riportato in corsivo.
--	--

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento notificato il 22/09/2018, registrato con G.N. 3035 di data 28/09/2018 colpisce la proprietà le particelle di seguito riportate:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Quota proprietà (pignorata)
Javrè	316	F	446/1	1
Javrè	316	F	446/2	1
Javrè	86	F	453	1
Javrè	732	F	466	1
Javrè	316	F	468	1
Javrè	86	F	469	1
Javrè	697	F	472	1
Javrè	62	E	473	1
Javrè	697	F	475	1
Javrè	316	F	476	1
Javrè	695	F	482/1	1
Javrè	695	F	482/2	1
Javrè	695	F	483	1
Javrè	316	F	489	1
Javrè	316	F	498	1
Javrè	316	F	504	1
Javrè	316	F	506	1
Javrè	316	F	507	1
Javrè	537	F	512	1
Javrè	537	F	513	1
Javrè	537	F	514	1
Javrè	62	E	515	1
Javrè	62	F	516	1
Javrè	62	F	517	1
Javrè	62	F	518	1
Javrè	62	F	519	1
Javrè	62	F	520	1
Javrè	62	F	521	1
Javrè	62	F	522/1	1
Javrè	62	F	522/2	1
Javrè	62	F	522/3	1
Javrè	62	F	522/4	1

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Quota proprietà (pignorata)
Javrè	537	F	523	1
Javrè	62	F	524/1	1
Javrè	62	F	524/2	1
Javrè	316	E	525	1
Javrè	62	F	525	1
Javrè	62	F	526	1
Javrè	537	F	527	1
Javrè	62	F	528/1	1
Javrè	62	F	528/2	1
Javrè	62	F	529	1
Javrè	62	F	530	1
Javrè	62	F	531	1
Javrè	62	F	532	1
Javrè	62	F	533	1
Javrè	62	F	534/1	1
Javrè	62	F	534/2	1
Javrè	62	F	535	1
Javrè	62	F	536	1
Javrè	42	F	537	1
Javrè	62	F	538	1
Javrè	62	F	539	1
Javrè	62	F	540	1
Javrè	62	F	541	1
Javrè	62	F	542/1	1
Javrè	62	F	542/2	1
Javrè	62	F	543	1
Javrè	62	F	544	1
Javrè	62	F	545	1
Javrè	62	F	546	1
Javrè	62	F	547	1
Javrè	62	F	548/1	1
Javrè	42	F	548/2	1

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Quota proprietà (pignorata)
Javrè	42	F	549	1
Javrè	42	F	556/2	1
Javrè	42	F	557/2	1
Javrè	732	F	632/1	1
Javrè	732	F	632/2	1
Javrè	697	F	649	1
Javrè	732	F	661	1
Javrè	732	F	662	1
Javrè	732	F	663	1
Javrè	697	F	682	1
Javrè	732	F	700/1	1
Javrè	732	F	701	1
Javrè	732	F	702	1
Javrè	732	F	703	1
Javrè	732	F	704	1
Javrè	732	F	706/1	1
Javrè	732	F	707/2	1
Javrè	732	F	713	1
Javrè	715	F	1970/2	1
Verdesina	208	F	276/1	1
Verdesina	208	F	277	1
Villa Rendena	250	F	98	1
Villa Rendena	78	E	196 p.m. 3	1
Villa Rendena	536	F	247	1
Villa Rendena	204	F	262/3	1
Villa Rendena	515	F	272/1	1
Villa Rendena	34	F	277	1
Villa Rendena	264	F	281/2	1
Villa Rendena	462	F	294/1	1
Villa Rendena	34	F	346	1
Villa Rendena	34	F	347	1
Villa Rendena	53	F	348	1
Villa Rendena	250	E	398/11	1
Villa Rendena	53	F	442/2	1
Villa Rendena	53	F	443/1	1

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Quota proprietà (pignorata)
Villa Rendena	53	F	444/1	1
Villa Rendena	38	F	497/2	1
Villa Rendena	53	F	501	1
Villa Rendena	53	F	509	1
Villa Rendena	340	E	562	1
Villa Rendena	404	E	572	1
Villa Rendena	340	F	577/1	1
Villa Rendena	340	F	577/2	1
Villa Rendena	340	F	578/1	1
Villa Rendena	340	F	578/1	1
Villa Rendena	340	F	578/2	1
Villa Rendena	340	F	580	1
Villa Rendena	53	F	589/1	1
Villa Rendena	53	F	589/2	1
Villa Rendena	34	E	615	1
Villa Rendena	506	E	621	1
Villa Rendena	53	F	637	1
Villa Rendena	362	F	660	1
Villa Rendena	34	F	715	1
Villa Rendena	53	F	792/1	1
Villa Rendena	53	F	793/2	1
Villa Rendena	53	F	793/3	1
Villa Rendena	53	F	794/1	1
Villa Rendena	53	F	798/1	1
Villa Rendena	250	F	1296/3	1
Villa Rendena	250	F	1297/1	1
Villa Rendena	250	F	1298	1
Villa Rendena	250	F	1303/2	1
Villa Rendena	204	F	1304/2	1
Villa Rendena	204	F	1304/4	1
Villa Rendena	204	F	1306/2	1
Villa Rendena	204	F	1307/2	1
Villa Rendena	53	F	461/1	1
Villa Rendena	53	F	461/2	1

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI Immobili di cui al precedente punto C, che identificano due agritur, una troticoltura, tre interi condomini, una porzione di edificio in centro storico, un terreno di fabbrica, terreni agricoli, e una casa da monte con terreni circostanti, il tutto come specificatamente indicato nella descrizione dei singoli lotti.

OGGETTO DI PERIZIA

In considerazione della diversa ubicazione e natura dei beni, la relazione si sviluppa di seguito in distinte sezioni con la descrizione e la definizione del valore degli immobili raggruppati per omogeneità di caratteristiche e opportunità di vendita separata.

La seguente relazione non ha lo scopo di sostituire la relazione di stima del Geom. Rino Dalbon a cui si rimanda per la documentazione fotografica, la descrizione dettagliata dei beni, la situazione urbanistica, la conformità o gli oneri per la regolarizzazione ma vuole verificare la congruità del prezzo posto a base d'asta in seguito alle osservazioni mosse dall'Ing. Renato Demattè.

Per una migliore comprensione lo schema resterà uguale a quello proposto dal geom. Rino Dalbon e per ogni lotto verranno individuate solo le particelle interessate e una foto identificativa riportando gli aspetti utili della sua perizia ai soli fini della stima tra cui la verifica della regolarizzazione urbanistica e il calcolo degli oneri per la loro regolarizzazione.

Per riuscire a confrontare i valori esposti dai due tecnici, il CTU utilizzerà lo stesso metodo di stima "metodo del costo di costruzione deprezzato", intervenendo solo dove necessario sui prezzi marginali in termini marginali o sui valori medi di mercato e di costruzione.

1. METODO DI VALUTAZIONE

LIMITI E ASSUNZIONI

La stima viene resa nei seguenti limiti:

- Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:
 - attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
 - mancanza di banche dati immobiliari,
 - mancanza di un numero sufficiente e noto di compravendite recenti relative ad immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato;
- impossibilità di conoscere con sufficiente approssimazione l'incidenza sul valore di mercato dell'immobile delle limitazioni attualmente imposte dalla normativa vigente in materia di agriturismo, per mancanza di parametri e rilevazioni in merito;
- impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato funzionamento ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
- impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
- impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
- impossibilità di sapere con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità dove mancante ed i relativi costi;

e assunzioni:

- in mancanza di parametri e rilevazioni di mercato, si assume non rilevante l'incidenza sul valore di mercato dell'immobile delle limitazioni attualmente imposte dalla normativa vigente in materia di agriturismo;
- si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
- si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
- si assume che gli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli determinati, mediante stima sommaria, più sopra nelle specifiche sezioni e che i medesimi siano da ritenersi solo indicativi e non vincolanti;
- si assume che l'eventualità che l'immobile nella situazione attuale non possa essere dichiarato agibile si riassuma in una riduzione del valore di mercato dell'immobile stesso. La riduzione massima potrebbe corrispondere a quella di un immobile che rimarrà per sempre senza agibilità;
- le superfici riportate nella presente relazione sono state ricavate dal progetto approvato. seppur indicative, si ritiene abbiano una tolleranza accettabile nella determinazione del più probabile valore di mercato;
- si assume che le iscrizioni tavolari relative alle ipoteche vengano estinte a cura e spese della procedura;
- si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura.

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume siano state rispettate le specifiche norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e alla documentazione messa a disposizione dagli uffici pubblici.

**CRITERI
ESTIMATIVI.**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si farà riferimento al *"metodo del costo di costruzione deprezzato"* contemplato dagli standard internazionali, che si basa sul principio di sostituzione, secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un determinato immobile un importo maggiore della somma del valore di mercato di un'area edificata e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico funzionale dell'immobile esistente, cosiddetto "Valore a nuovo". Una volta stimato il valore a nuovo dovranno essere apportate le variazioni connesse alla vetustà del fabbricato (deprezzamento) e alle condizioni particolari del medesimo che si discostano dall'ordinarietà (prezzi marginali).

VALORE A NUOVO

Il valore a nuovo sarà stimato con il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente.

Il costo di costruzione del fabbricato sarà stimato sommando i costi d'Impresa, le spese

tecniche, gli oneri previdenziali che gravano su queste ultime, il contributo di concessione dovuto al comune e gli oneri finanziari a carico del promotore.

Nel caso specifico si ipotizza la realizzazione dell'intervento direttamente dall'imprenditore e ad uso strumentale. Pertanto non saranno considerate l'I.V.A. e l'utile del promotore. La prima in quanto partita di giro, il secondo in quanto la tipologia dell'immobile non contempla un utile immediato derivante dalla compravendita del medesimo e pertanto da contemplarsi nel relativo prezzo, ma un utile differito nel tempo derivante dall'utilizzo del bene.

Al costo di costruzione si applica una riduzione in relazione alla vetustà del fabbricato, così detta "deprezzamento".

IL DEPREZZAMENTO

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evolute.

OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovi domanda di mercato.

Stante la tipologia, lo stato e l'età degli immobili oggetto del presente lotto, nonché l'andamento del mercato, si ritiene che i medesimi abbiano finora subito esclusivamente un'obsolescenza fisica.

OBSOLESCENZA FISICA

Il deprezzamento è un fenomeno continuo 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, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone la seguente formula che calcola il deprezzamento percentuale $D_t\%$ dopo un certo tempo t .

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Dove

$D_t\%$ = deprezzamento in percentuale del valore al nuovo

t = numero di anni dell'edificio

n = numero totale di anni previsto per il fabbricato

Per quanto riguarda l'impianto di produzione energia elettrica si assume un deprezzamento costante negli anni (deprezzamento lineare).

LOTTO n. 1

Nel comune di Porte di Rendena, località Borceniga, Agritur di recente realizzazione con 8 alloggi, oltre ad un edificio ad uso deposito / magazzino e terreni circostanti per una superficie catastale complessiva di 17.677 metri quadri.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ortofoto e estratto mappa con indicativamente riportati in rosso i contorni del lotto

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Si riportano di seguito proprietà, descrizione tavolare, catastale e superfici relativi a ciascuna particelle oggetto del presente lotto:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq	Quota proprietà (pignorata)
Javrè	62	E	473	15	Edificio	-	1831	1
Javrè	537	F	512	15	Prato	6	561	1
Javrè	537	F	513	15	Arativo	7	396	1
Javrè	537	F	514	15	Arativo	7	712	1
Javrè	62	E	515	15	Edificio	-	194	1
Javrè	62	F	516	15	Arativo	6	370	1
Javrè	62	F	517	15	Prato	5	112	1
Javrè	62	F	518	15	Arativo	6	155	1
Javrè	62	F	519	15	Arativo	6	252	1
Javrè	62	F	520	15	Arativo	6	584	1

Javrè	62	F	521	15	Arativo	6	480	1
Javrè	62	F	522/2	15	Arativo	6	197	1
Javrè	62	F	522/3	15	Arativo	6	125	1
Javrè	62	F	522/4	15	Arativo	6	48	1
Javrè	62	F	522/1	15	Arativo	6	59	1
Javrè	537	F	523	15	Arativo	6	316	1
Javrè	62	F	524/2	15	Arativo	6	127	1
Javrè	62	F	524/1	15	Arativo	6	184	1
Javrè	62	F	525	15	Arativo	6	164	1
Javrè	62	F	526	15	Arativo	6	1003	1
Javrè	537	F	527	15	Arativo	6	646	1
Javrè	62	F	528/2	15	Arativo	6	185	1
Javrè	62	F	528/1	15	Arativo	6	542	1
Javrè	62	F	529	15	Arativo	6	228	1
Javrè	62	F	530	15	Arativo	6	213	1
Javrè	62	F	531	15	Arativo	6	234	1
Javrè	62	F	532	15	Arativo	6	207	1
Javrè	62	F	533	15	Arativo	6	136	1
Javrè	62	F	534/2	15	Arativo	6	25	1
Javrè	62	F	534/1	15	Arativo	6	126	1
Javrè	62	F	535	15	Arativo	6	76	1
Javrè	62	F	536	15	Prato	6	179	1
Javrè	42	F	537	15	Prato	6	1216	1
Javrè	62	F	538	15	Prato	7	126	1
Javrè	62	F	539	15	Arativo	6	417	1
Javrè	62	F	540	15	Arativo	6	572	1
Javrè	62	F	541	15	Arativo	6	589	1
Javrè	62	F	542/2	15	Arativo	6	308	1
Javrè	62	F	542/1	15	Arativo	6	209	1
Javrè	62	F	543	15	Arativo	6	539	1

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq	Quota proprietà (pignorata)
Javrè	62	F	544	15	Prato	6	144	1
Javrè	62	F	545	15	Arativo	6	349	1
Javrè	62	F	546	15	Arativo	6	227	1
Javrè	62	F	547	15	Arativo	6	234	1
Javrè	62	F	548/1	15	Arativo	6	452	1
Javrè	42	F	548/2	15	Arativo	6	500	1
Javrè	42	F	549	15	Arativo	6	673	1
Javrè	42	F	556/2	15	Arativo	6	315	1
Javrè	42	F	557/2	15	Prato	7	140	1

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Javrè	E 473		15		D/10	-	-	-	€ 5.880,00
Javrè	E 515		15		D/10	-	-	-	€ 1.706,52

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (all. 4 – Perizia Geom. Dalbon)

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE LOTTO

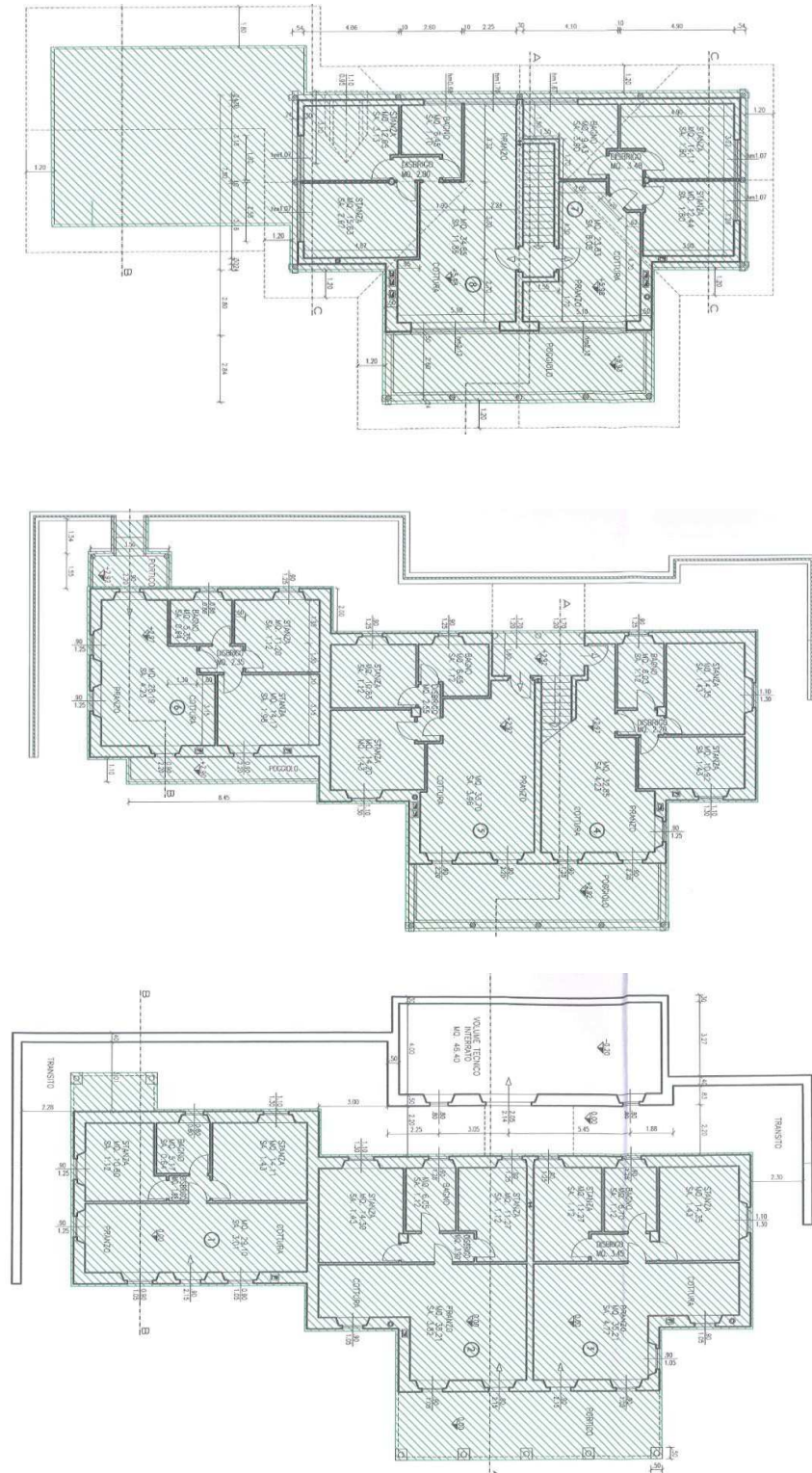
*Il lotto comprende un fabbricato concessionato come "agritur", con un totale di otto alloggi di cui sette ad uso agriturismo e uno ad uso del conduttore, un fabbricato ad uso deposito – magazzino agricolo oltre ad aree scoperte principalmente a prato e spazi di pertinenza dei fabbricati. Parte delle aree scoperte sono utilizzate per la coltivazione di fragole. La superficie catastale complessiva è di **17.677** metri quadri, la maggior parte formanti un unico appezzamento. La restante parte dista circa 50 metri da quest'ultimo ed è principalmente a prato (circa **2.500** mq). Su questa, e in particolare sulla p.f. 512, è presente una tettoia precaria in legno.*

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO PRINCIPALE (p.ed. 473 – MASO TESADRI) :

FABBRICATI

*Il fabbricato principale, costituente la **p.ed. 473** è un complesso immobiliare denominato "Maso Tesadri", costituito da otto alloggi. Sette alloggi sono utilizzati a scopo turistico (agritur), mentre l'ottavo è riservato ad uso del conduttore. Esternamente al sedime principale del fabbricato è presente un "locale tecnico" interrato accessibile dall'intercapedine a piano terra dell'edificio e utilizzato come locale di servizio.
Totale volume edificio = 2060 mc*





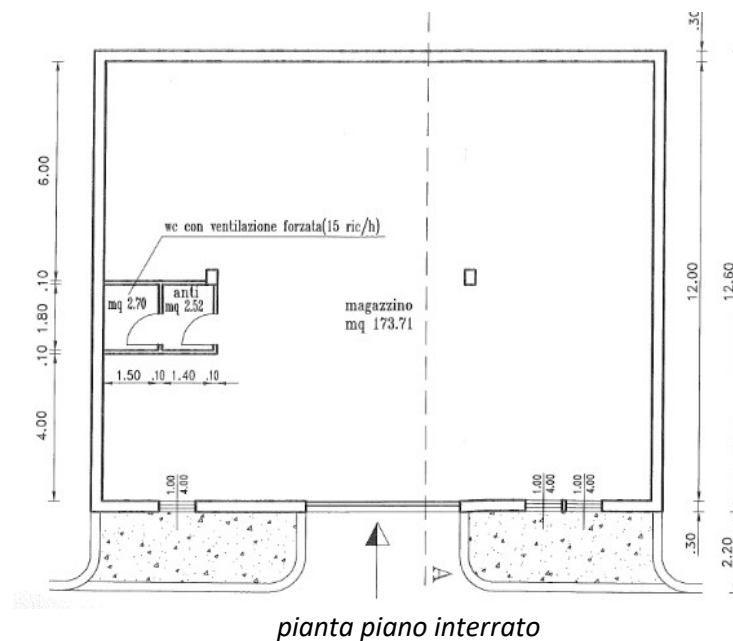
SPAZI ESTERNI

Nelle vicinanze del fabbricato principale sono presenti spazi a parcheggio, la viabilità sterrata di accesso e aree di stretta pertinenza dell'edificio attrezzate ad uso degli alloggi. Gli edifici sono inseriti all'interno di un ampio appezzamento di terreno, principalmente a prato e parte con coltivazioni di fragole.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RICOVERO MEZZI - MAGAZZINO:

FABBRICATO

Il fabbricato ricovero mezzi - magazzino, costituente la p.ed. 515 è un edificio a pianta rettangolare che si sviluppa su due piani, di cui uno interrato. Volume totale = 1600 mc



**STATO DI CONSERVAZIONE
DEL FABBRICATO**

Per quanto possibile appurare in sede di sopralluogo il fabbricato è apparso in buono stato di conservazione.

ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti ad acquedotto, fognatura ed energia elettrica fanno capo a quelli dell'edificio principale, per cui si rimanda alla relativa descrizione riportata più sopra nel rispettivo capitolo.

E' inoltre presente un pozzo per la derivazione di acqua ad uso civile con relativo manufatto ospitante le apparecchiature di sollevamento.

L'impianto di emungimento dell'acqua fa capo ad un'autoclave presente nel seminterrato dell'edificio, utilizzata ad uso irriguo e come scorta di acqua potabile agritur.

**CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE****ALTRA
IMPIANTISTICA**

Oltre al consueto impianto elettrico è presente un impianto per la produzione di energia elettrica con potenza nominale di 13,8 kWp, fornita da 60 moduli al silicio policristallino installati in falda di copertura, collegato attraverso un inverter trifase da 14 Kw alla rete elettrica di bassa tensione. L'energia prodotta è fornita alla rete nazionale attraverso il regime del c.d. "scambio sul posto", con tariffa incentivante del "Terzo conto energia".⁵ L'impianto è stato realizzato nel corso del 2011.

3. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

Si ritiene congruo quanto riscontrato dal geom. Dalbon nella sua perizia di stima per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica e se ne terrà conto nel calcolo dei prezzi marginali da detrarre.

**REGOLARITÀ
URBANISTICA**

Presenti difformità interne relative alla disposizione delle tramezze e uso dei locali a primo piano dell'edificio p.ed. 515.

Per quanto riguarda l'edificio p.ed. 473 si rileva una diversa destinazione d'uso del locale a piano terra concessionato come "Volume tecnico".

La baracca precaria presente sulla p.f. 512 ha dimensioni leggermente superiori a quelle previste dallo schema tipo cui fa riferimento l'autorizzazione del comune."

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA**

*Si ritiene che la diversa disposizione delle tramezze sia classificabile come intervento di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari a **500,00 €**, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.*

*Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di **1.000,00 €**.*

**CONFORMITÀ
IMPIANTI**

Gli impianti relativi all'edificio p.ed. 473 (agritur) risultano dichiarati conformi alla regola dell'arte da parte dei relativi installatori. Non sono emerse evidenze circa la presenza o meno delle certificazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 o L. 46/90 presenti nell'edificio p.ed. 515.

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI**

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato reale, per quanto riguarda la disposizione delle tramezze interne a primo piano dell'edificio p.ed. 515.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari a € 650,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO

Si ritiene che l'utilizzo dell'immobile p.ed. 515 sia subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, mediante presentazione della relativa segnalazione certificata a firma di un tecnico abilitato e corredata della documentazione di rito.

5. VALUTAZIONE

Al valore ordinario saranno applicate le dovute correzione, c.d. prezzi marginali, per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento. Correzioni che saranno valutate in termini percentuali sul valore dell'immobile o in termini assoluti a seconda della loro tipologia.

Prezzi marginali in termini percentuali:

Per quanto riguarda l'edificio p.ed. 473 – MASO TESADRI si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	Possibili problemi di accesso nel periodo invernale	0,97
K6	Affaccio principale	Buona esposizione	1,02
K7	Estetico formale	Facciate interamente rivestite in blocchi di granito a spacco, contorni finestre in blocchi di granito a spacco	1,02
K8	Costruttivo-impiantistico (impianti mancanti e/o inidonei)	situazione particolare allacciamenti fognatura, acquedotto e telefono che attraversano proprietà di terzi senza titolo intavolato	0,95
K9	Pertinenze esterne	la grande superficie di pertinenza viene considerata nel valore di acquisto dell'area	1,00
Ktot	Coefficiente globale		0,9108
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-8,9208%

Per quanto riguarda l'edificio p.ed. 515 – DEPOSITO si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	Possibili problemi di accesso nel periodo invernale	0,97
K6	Affaccio principale	Buona esposizione	1,02
K7	Costruttivo-impiantistico (impianti mancanti e/o inidonei)	situazione particolare allacciamenti fognatura, acquedotto e telefono che attraversano proprietà di terzi senza titolo intavolato già considerato sopra. Presenza di pozzo per derivazione acqua e impianto fotovoltaico	0,98
K8	Pertinenze esterne	la grande superficie di pertinenza viene considerata nel valore di acquisto dell'area	1,00
K9	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,8751
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-12,4925%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione “ *Conformità ed oneri per regolarizzazioni*” per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

STIMA Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 1.605.000,00, così
SOMMARIA. risultante:

AREA				
Costo dell'area	mq	€/mq		
	17677,00	10,00	€ 176 770,00	
Imposte di registro, ipotecaria e catastale su acquisto area: 9% valore di acquisto			€ 16 009,30	
Spese notarili e accessori su acquisto area			€ 10 000,00	
TOTALE AREA			€ 202 779,30 a)	
COSTO COSTRUZIONE edificio p.ed. 473				
	mc	€/mc		€ 1.019 000,00 b)
Costo di realizzazione parte fuori terra	2060	450	€ 927 000,00	
Costo di realizzazione locale tecnico	140	300	€ 42 000,00	
Costo opere esterne inclusi allacciamenti (valore stimato)			€ 50 000,00	
Spese tecniche: 10% di b)			€ 101 900,00	
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche			€ 5 095,00	
Contributo di concessione cat. A4 Esercizi agrituristici (15% di 764,01 €/mq)	mq (SUN)	€/mq SUN		
	541,1	114,6	€ 62 010,06	€ 62 010,06
COSTOTOTALE DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO P.ED. 473			€ 1 188 005,06 c)	
COSTO COSTRUZIONE edificio p.ed. 515				
	mc	€/mc	parziale	€ 351 000,00 d)
Costo di realizzazione del fabbricato	1600	200	€ 320 000,00	
Costo di realizzazione opere di presa derivazione idrica (valore stimato)			€ 21 000,00	
Costo opere esterne esclusi allacciamenti (valore stimato)			€ 10 000,00	
Spese tecniche: 10% di d)			€ 35 100,00	
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche			€ 1 755,00	
Contributo di concessione (esente art. 8 regolamento) L.P. 15/2015				
COSTOTOTALE DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO			€ 387 855,00 e)	
COSTO COSTRUZIONE impianto fotovoltaico				
Costo di realizzazione impianto fotovoltaico (13,8 kWp x 1.900 €/kWp)			€ 26 220,00	
Spese tecniche: 10% di b)			€ 2 622,00	
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche			€ 131,10	
COSTO TOTALE DI REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO			€ 28 973,10 f)	
ALTRI COSTI				
Oneri finanziari: 5% per mediamente un anno su a) + c) + e) + f)			€ 90 375,62 g)	
TOTALE ALTRI COSTI			€ 90.375,62	
h)			VALORE A NUOVO	€ 1 897 888,08

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA DELLA COSTRUZIONE				
Elemento	vita media "n"	età attuale "t"	depr. % "Dt"	deprezzamento
Fabbricato agritur	100	20	8,57%	-€ 101 812,03
Edificio deposito p.ed. 515	90	23	11,93%	-€ 42 158,40
Impianto fotovoltaico	20	8	40,00%	-€ 11 589,24
TOTALE DEPREZZAMENTO				-€ 155 559,67

VALORE ATTUALE: h) -i)	€ 1 742 328,41
-------------------------------	-----------------------

PREZZI MARGINALI		
Oneri per regolarizzazione urbanistica (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA)		-€ 1 500,00
Oneri per regolarizzazione catastale (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE)		-€ 650,00
Costi marginali in termini percentuali fabbricato p.ed. 473 (vedi tabella "parametro/situazione")	-8,92% di (b)	-€ 90 894,80
Costi marginali in termini percentuali fabbricato p.ed. 515 (vedi tabella "parametro/situazione")	-12,49% di (d)	-€ 43 839,90
TOTALE PREZZI MARGINALI		-€ 136 884,70
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE: (l) + (m) arrotondato		€ 1 605 000,00

11. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 1.605.000,00**.

Si riporta il confronto tra le diverse stime ma si fa presente che l'Ing. Renato Demattè riporta la stima a nuovo senza il deprezzamento per obsolescenza e senza calcolo dei prezzi marginali.

LOTTO 1		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 1 826 637,71	€ 3 032 000,00	€ 1 897 888,08

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon essenzialmente per una diversa valutazione dei costi per gli allacciamenti. Questi infatti erano stati esclusi dalla stima ma allo stesso tempo era stato utilizzato un coefficiente riduttivo perché attraversano proprietà di terzi senza titolo intavolato.

Si è dunque deciso di valutare la spesa per gli allacciamenti, mantenendo un coefficiente riduttivo.

LOTTO n. 2

Nel comune di Porte di Rendena, Frazione Javrè, Agritur di recente realizzazione con terreni circostanti per una superficie catastale complessiva di 19.188 metri quadri.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ortofoto e Estratto mappa con lotto contornato in rosso (scala a vista)



DESCRIZIONE
TAVOLARE

Si riportano di seguito proprietà, descrizione tavolare, catastale, aggravii e superfici relativi a ciascuna particelle oggetto del presente lotto:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq	Aggravi / diritti / annotazioni (per l'esatta descrizione si rimanda agli estratti tavolari riportati in allegato alla presente relazione) - NOTE
Javrè	316	F	446/2	15	Prato	3	106	16/06/2003 - G.N. 1755/80 ANNOTAZIONE Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	316	F	446/1	15	Prato	3	687	16/06/2003 - G.N. 1755/80 ANNOTAZIONE Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	86	F	453	15	Prato	3	705	
Javrè	316	F	468	15	Prato	3	2794	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	86	F	469	15	Prato	4	554	
Javrè	697	F	472	15	Prato	4	593	
Javrè	697	F	475	15	Prato	3	493	
Javrè	316	F	476	15	Prato	3	1630	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	695	F	482/2	15	Prato	4	234	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	695	F	482/1	15	Prato	4	222	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	695	F	483	15	Prato	4	118	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	316	F	489	15	Prato	4	272	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Villa Rendena	38	F	497/2	15	Prato	4	572	Diritto di servitù elettrodotto, come da contratto e planimetria a carico p.f. 497/2 a favore E.N.E.L. Ente Nazionale Energia Elettrica sede di Roma. Diritto servitù tollerare l'interramento della tubazione del collettore di fognatura nera per la larghezza di ml. 1 come da determina e planimetrie Tav. 11.a e Tav. 11.b dd. gennaio 2008 agg. gennaio 2011 a carico p.f. 497/2 a favore Provincia Autonoma Di Trento.
Javrè	316	F	498	15	Prato	4	536	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare). Diritto di servitù elettrodotto ai sensi del documento ed alla planimetria sub G.N. 2752/85 a carico p.f. 498 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	316	F	504	15	Prato	4	403	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	316	F	506	15	Prato	4	544	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare). Diritto di servitù elettrodotto ai sensi del documento e della planimetria sub G.N.2752/85 a carico p.f. 506 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	316	F	507	15	Prato	3	2298	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare). Diritto di servitù elettrodotto ai sensi del documento e della planimetria sub G.N.2752/85 a carico p.f. 506 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	316	E	525		Edificio	-	4204	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare). Diritto di servitù non edificare fabbricati di qualsiasi tipo, come da contratto a carico Villa Rendena p.f. 277, Villa Rendena p.f. 346, Villa Rendena p.f. 347 a favore p.ed. 525 parte.
Villa Rendena	53	F	589/1	9	Prato	6	708	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Villa Rendena	53	F	589/2	9	Prato	6	637	16/06/2003 - G.N. 1755/80 Vincoli di indivisibilità quindicennale e vincolo decennale di inalienabilità e di diretta coltivazione (si veda estratto tavolare).
Javrè	715	F	1970/2		Improduttivo	-	878	

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Javrè	E 525	1	15	-	-	-	-	-	€ 0,00
Javrè	E 525	2	15		-	-	-	-	€ 0,00

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo con l'esecutato.

DATA DEL SOPRALLUOGO 20/01/2021.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto comprende un fabbricato ad uso agritur, nonché aree scoperte principalmente a prato e spazi di pertinenza del fabbricato.

*La superficie catastale complessiva del lotto è di **19.188 metri** quadri.*

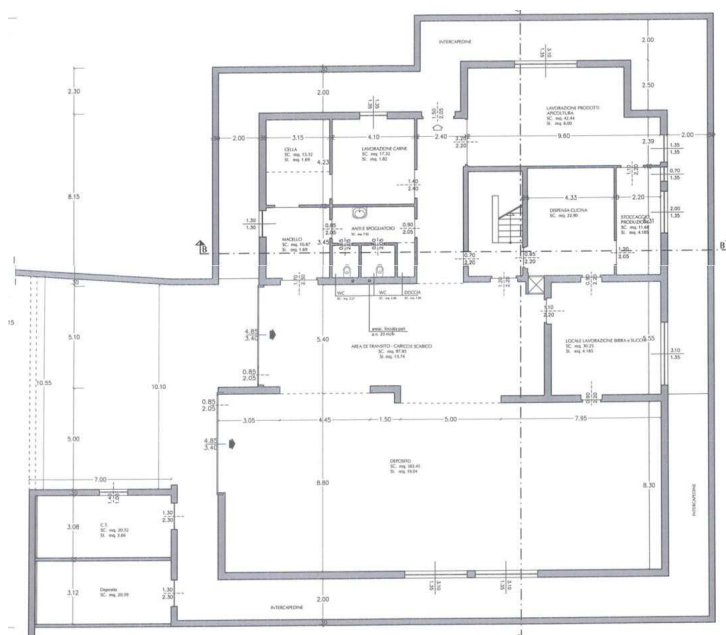
FABBRICATO

Il fabbricato p.ed. 525 è un agritur denominato "Il Favo", realizzato negli anni 2005-2007. Vi sono presenti:

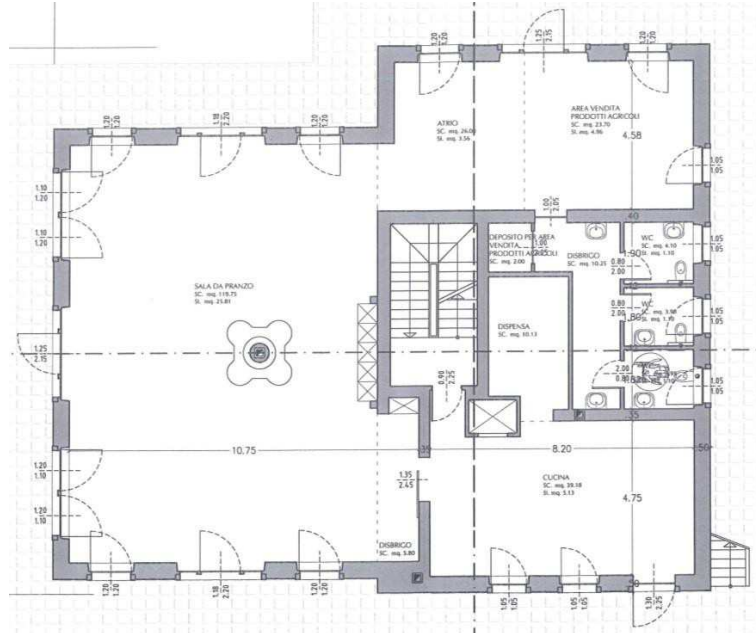
- *a piano interrato un'area di transito – carico e scarico, un ampio locale deposito, un locale lavorazione birra e succhi, un locale stoccaggio produzione, un locale dispensa cucina, un locale per la lavorazione prodotti apicoltura, 2 w.c. con antiwc, un locale doccia, un locale macello, un locale lavorazione carne e una doccia, un locale centrale termica e un locale deposito. Sono inoltre presenti un'intercapedine lungo quasi tutto il perimetro esterno dell'edificio e un locale non concessionato, utilizzato come deposito.*
- *a piano terra un atrio con area di vendita prodotti, una sala da pranzo, una cucina con locale dispensa, disbrigo, servizi igienici e locali accessori; esternamente è presente un'ampia tettoia/veranda situata nella zona ovest del terrazzo;*
- *a primo piano un appartamento composto da soggiorno, bagno, due stanze cucina, ripostiglio e due poggiali; l'appartamento è accessibile, oltre che dal vano scale, anche direttamente da una scala esterna;*

Sono inoltre presenti un vano scala che mette in comunicazione tutti i piani e un montacarichi che mette invece in comunicazione il locale dispensa a piano interrato con il locale cucina a piano terra.

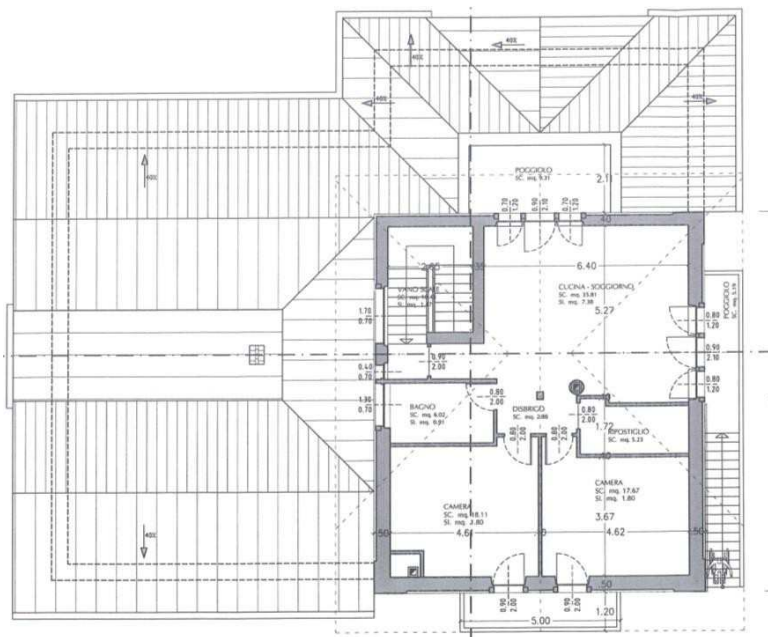
pianta piano interrato



pianta piano terra



Piano terra – tettoia/veranda esterna



pianta primo piano

**STATO DI
CONSERVAZIONE DEL
FABBRICATO**

Per quanto possibile appurare in sede di sopralluogo il fabbricato è apparso in ottimo stato di conservazione.

SPAZI ESTERNI

All'esterno sono presenti spazi di pertinenza dell'edificio quali aree di sosta superiore a quello progettualmente previsto, zone attrezzate con giochi per bambini, terrazzi scoperti e la viabilità di accesso ai medesimi, oltre ad aree principalmente a prato.

Come riportato anche col Geom. Dalbon, il proprietario ha riferito trattarsi di un locale tecnico situato sopra un pozzo di attingimento di acqua per uso irriguo e contenente le apparecchiature a servizio del pozzo stesso.

La derivazione dell'acqua è stata concessa con atto n. 1247 del 10/05/2005 della Provincia Autonoma di Trento – Servizio Utilizzazione acque pubbliche, per uso irrigazione e eliciocoltura. La quantità di acqua da estrarre è fissata nella misura media continua di l/s 0,50, con un massimo di l/s 2,00.

Dalla documentazione allegata all'atto di concessione risulta che il pozzo ha una profondità di 66 metri, tubo atossico diametro 180 mm e una pompa trifase installata a profondità di 65 metri.

Per il dettaglio si rimanda all'atto di concessione riportato in allegato 4 geom. Dalbon.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**ALTRA IMPIANTISTICA**

Oltre al consueto impianto elettrico è presente un impianto per la produzione di energia elettrica con potenza nominale di 17,48 kWp, fornita da 76 moduli al silicio policristallino installati in falda di copertura della tettoia esterna, collegato alla rete elettrica di Bassa tensione di proprietà della S.E.T. L'energia prodotta è fornita alla rete nazionale in regime c con tariffa incentivante.³ L'impianto risulta realizzato nel corso del 2011.

E' inoltre presente un impianto solare termico per la produzione di acqua calda con sette pannelli anch'essi posizionati sulla copertura della tettoia e apparecchiature in centrale termica.

3. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

Si ritiene corretto quanto documentato dal geom. Dalbon nella sua perizia e congruo quanto quantificato per la regolarizzazione delle opere non concessionate e se ne tiene conto in perizia.

REGOLARITA' URBANISTICA E ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Si ritiene corretto quanto documentato dal geom. Dalbon nella sua perizia e congruo quanto quantificato per la regolarizzazione delle opere non concessionate.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di concessione e di una sanzione pecuniaria pari al valore del contributo. In ogni caso la sanzione non può essere inferiore a 1.500 euro. Secondo quanto disposto dall'art. 136 della L.P. 1/2008 e ss.mm., il pagamento della sanzione, se effettuato entro i termini iniziali indicati dal relativo provvedimento, importa una riduzione pari al 25 per cento della sanzione irrogata.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica del locale in ampliamento siano i seguenti

Contributo di concessione locale in ampliamento		
mq 87.30 x 114,60 €/mq	€	10.004,58
Contributo di concessione baracca		
mq 17.14 x €/mq 114,60	€	1.964,24
Sanzione pari al contributo di concessione	€	11.968,82
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm.:	€	-2.992,21
Spese tecniche (comprehensive di oneri previdenziali e fiscali)	€	3.500,00
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	24.445,44

CONFORMITÀ IMPIANTI	<i>Gli impianti relativi all'edificio sono stati dichiarati conformi dai rispettivi installatori. Non risulta prodotta la certificazione di conformità degli impianti presenti nella tettoia esterna.</i>
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	<i>Le planimetrie catastali non sono conformi al reale per quanto riguarda gli spazi esterni, la tettoia/veranda, i locali centrale termica, deposito e quello abusivo in ampliamento a piano interrato, nonché l'impianto fotovoltaico.</i>
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	<i>Ai soli fini della stima dell'immobile, si prevede un costo comprensivo di spese tecniche, oneri previdenziali, fiscali e diritti catastali pari ad € 4.500,00.</i>
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	<i>Per la presentazione dell'istanza tavolare si prevede una spesa di € 500,00, comprensiva di prestazioni professionali, oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria.</i>

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ARREDO	<i>L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u></i>
---------------	--

5. VALUTAZIONE

INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI.

Al valore ordinario saranno applicate le dovute correzione, c.d. prezzi marginali, per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento. Correzioni che saranno valutate in termini percentuali sul valore dell'immobile o in termini assoluti a seconda della loro tipologia.

Prezzi marginali in termini percentuali:

In relazione alle caratteristiche dell'immobile si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	localizzazione	In posizione visibile e facilmente accessibile dalla strada provinciale	1,10
K5	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K6	Estetico formale	Facciate interamente rivestite in blocchi di granito a spacco	1,05
K7	Pertinenze esterne	la grande superficie di pertinenza viene considerata nel valore di acquisto dell'area	1,00
K8	Spazi parcheggio	Spazio parcheggio superiore a quanto concessionato	1,02
K8	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità tettoia/ veranda e locale abusivo	0,98
Ktot	Coefficiente globale		1,097
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	9,681%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni in termini assoluti per le quali si rimanda a quadro "PREZZI MARGINALI" riportato alla sezione seguente.

STIMA Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 2.150.000,00 così
SOMMARIA. risultante:

AREA			
Costo dell'area	mq	€/mq	€ 196 980,00
	19698,00	10,00	
Imposte di registro, ipotecaria e catastale su acquisto area: 9% valore di acquisto			€ 17 728,20
Spese notarili e accessori su acquisto area			€ 10 000,00
TOTALE AREA			€ 224 708,20 a)
COSTO COSTRUZIONE edificio p.ed. 525			
	mc	€/mc	parziale
Costo di realizzazione parte fuori terra	1240	450	€ 558 000,00
Costo di realizzazione piano interrato (compresa intercapedine)	3130	250	€ 782 500,00
Costo di realizzazione locale abusivo	285	250	€ 71 250,00
Costo di costruzione tettoia/veranda	mq	€/mq	€ 1 511 450,00 b)
	215	180	
Costo di realizzazione opere di presa derivazione idrica (valore stimato)			€ 26 000,00
Costo opere esterne (valore stimato)			€ 35 000,00
Spese tecniche: 10% di b)			€ 151 145,00
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche			€ 7 577,25
	mq (SUN)	€/mq	
Contributo di concessione cat. A4 Esercizi agrituristici - compresa tettoia/veranda (15% di 764,01 €/mq)	743	114,6	€ 85 147,80
COSTOTOTALE DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO P.ED. 525			€ 1 755 300,05 c)
COSTO COSTRUZIONE impianto fotovoltaico			
Costo di realizzazione impianto fotovoltaico (17,48 kWp x 1.900 €/KWp)			€ 33 212,00
Spese tecniche: 10%			€ 3 321,20
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche			€ 166,06
COSTO TOTALE DI REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO			€ 36 699,26 d)
ALTRI COSTI			
Oneri finanziari: 5% per mediamente un anno su a) + c) + d) + e)			€ 100 835,38
TOTALE ALTRI COSTI			€ 100 835,38 e)
VALORE A NUOVO			€ 2 117 542,89 h)

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA DELLA COSTRUZIONE				
Elemento	vita media "n"	età attuale "t"	depr. % "Dt"	deprezzamento
Fabbricato	100	11	4,00%	-€ 70 287,23
Impianto fotovoltaico	20	8	40,00%	-€ 14 679,70
TOTALE DEPREZZAMENTO				-€ 84 966,93 h)

VALORE ATTUALE: d) - e)	€ 2 032 575,96 i)
--------------------------------	--------------------------

PREZZI MARGINALI		
Oneri per regolarizzazione urbanistica (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA)		-€ 24 445,44
Oneri per regolarizzazione catastale (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE)		-€ 5 000,00
Costi marginali in termini percentuali fabbricato p.ed. 473 (vedi tabella "parametro/situazione")	9,681% di (b)	€ 146 325,14
TOTALE PREZZI MARGINALI		€ 116 879,70 g)
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE: (i) + (g) arrotondato		€ 2 150 000,00 h)

6. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 2.150.000,00**.

Si riporta il confronto tra le diverse stime ma si fa presente che l'Ing. Renato Demattè riporta la stima a nuovo senza il deprezzamento per obsolescenza e senza calcolo dei prezzi marginali.

LOTTO 2		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 2 061 978,39	€ 2 899 504,00	€ 2 117 542,89

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon essenzialmente per una diversa valutazione dei costi degli esterni visto l'ampiezza del piazzale esterno all'agritur e per i costi di costruzione utilizzati per la creazione dell'interrato abusivo (secondo le mie considerazioni deve essere pari a quello utilizzato per il resto dell'interrato) e della tettoia in legno.

LOTTO n. 3

Nel comune di Porte di Rendena, località Oltresarca, troscicoltura con opere di derivazione, terreni in zona itticola e terreni agricoli per una superficie catastale complessiva di 18.779 metri quadri.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Si riportano di seguito proprietà, descrizione tavolare, catastale, aggravii e superfici relativi a ciascuna particelle oggetto del presente lotto:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq	Aggravi / diritti / annotazioni (per l'esatta descrizione si rimanda agli estratti tavolari riportati in allegato alla presente relazione) - NOTE
Javrè	732	F	466	15	Prato	7	470	
Villa Rendena	340	E	562	9	Edificio	-	80	
Villa Rendena	340	F	577/2	9	Improduttivo	-	65	
Villa Rendena	340	F	577/1	9	Pascolo	4	546	
Villa Rendena	340	F	578/2	9	Improduttivo	-	614	
Villa Rendena	340	F	578/1	9	Prato	5	2139	
Villa Rendena	340	F	578/1	9	Improduttivo	-	400	
Villa Rendena	340	F	580	9	Prato	6	640	
Javrè	732	F	632/2	15	Improduttivo	-	4751	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	732	F	632/1	15	Improduttivo	-	678	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	697	F	649	15	Arativo	5	345	Diritto di usufrutto a carico p.f. 649, p.f. 682 a favore Valentini Ines, VLNNSI35D50M006X nato/nata il 10/04/1935 a Villa Rendena. Diritto di servitù elettrodotto ai sensi del documento e della planimetria sub G.N.2752/85 a carico p.f. 649, p.f. 682 a favore Ente Nazionale Per L' Energia Elettrica sede di Roma.
Javrè	732	F	661	15	Prato	5	545	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	732	F	662	15	Prato	7	469	
Javrè	732	F	663	15	Prato	5	798	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	697	F	682	15	Arativo	6	421	Diritto di usufrutto a carico p.f. 649, p.f. 682 a favore Valentini Ines, VLNNSI35D50M006X nato/nata il 10/04/1935 a Villa Rendena.
Javrè	732	F	700/1	15	Prato	5	409	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	732	F	701	15	Bosco	3	2791	
Javrè	732	F	702	15	Arativo	8	572	
Javrè	732	F	703	15	Arativo	8	183	
Javrè	732	F	704	15	Bosco	3	1363	
Javrè	732	F	706/1	15	Bosco	3	18	
Javrè	732	F	707/2	15	Arativo	8	194	
Javrè	732	F	713	15	Bosco	3	288	

Al Catasto Fabbricati gli immobili non risultano censiti.

MODALITÀ DI ACCESSO

Sopralluogo con l'esecutato.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO**

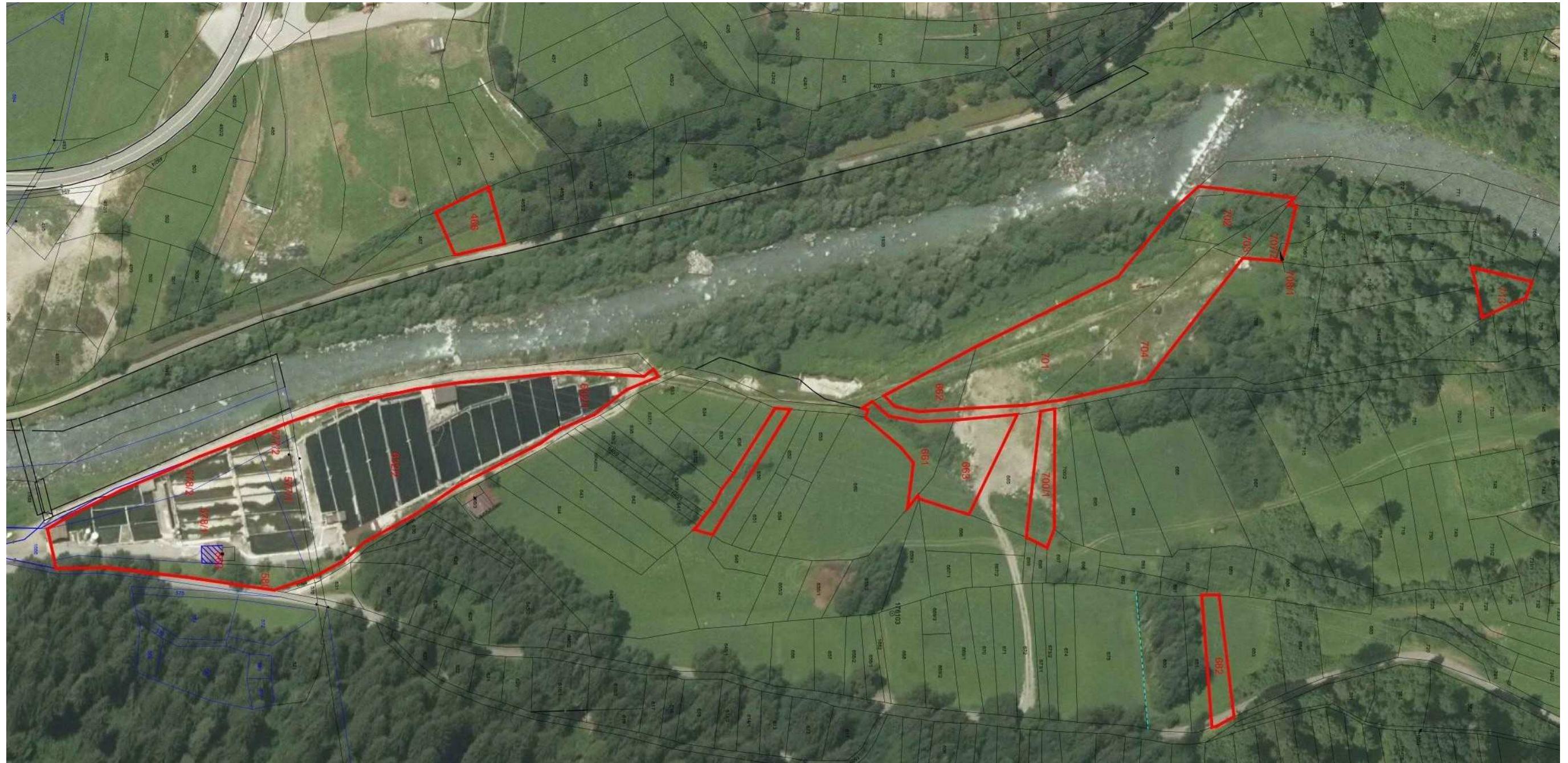
20/01/2021.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto comprende principalmente un impianto ittiogeno nella zona a sud, oltre a terreni in parte accorpati situati più a nord. Su questi ultimi sono presenti opere di captazione e adduzione dell'acqua a servizio della troticoltura. La superficie catastale complessiva delle particelle è di **18.779** metri quadri.

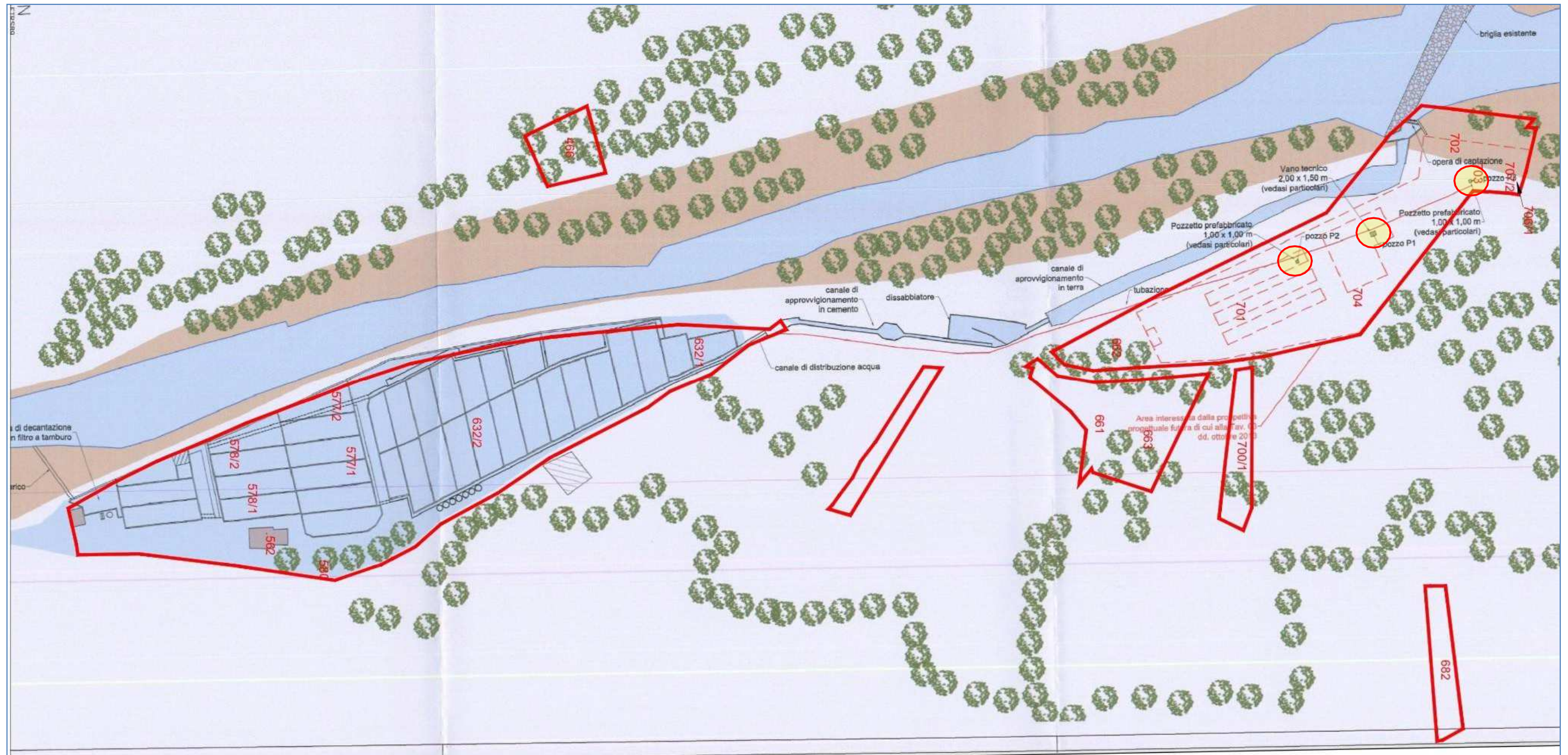
(N.B.: per una più chiara visione stampare questo foglio su carta formato A3)

ortofoto con riportati indicativamente in rosso i contorni della proprietà



Si riporta di seguito un estratto della planimetria prodotta nel 2013 dalla società in sede di richiesta della concessione per la derivazione dell'acqua, con indicativamente riportati in rosso i contorni delle particelle di proprietà ed evidenziata la posizione dei pozzi con contorno rosso e retinatura gialla.
(N.B.: per una più chiara visione stampare questo foglio su carta formato A3)

planimetria allegata alla domanda di derivazione dell'acqua con riportati indicativamente in rosso i contorni della proprietà



Si porta l'attenzione sul posizionamento dei pozzi di derivazione in particolare sul fatto che da questa planimetria tutti e tre i pozzi di derivazione risultano sulla proprietà dell'esecutata. In realtà il pozzo 3 risulta essere situato su proprietà di terzi. Si veda in proposito più avanti, in questo capitolo, la sezione "IMPIANTO CAPTAZIONE E ADDUZIONE ACQUE".

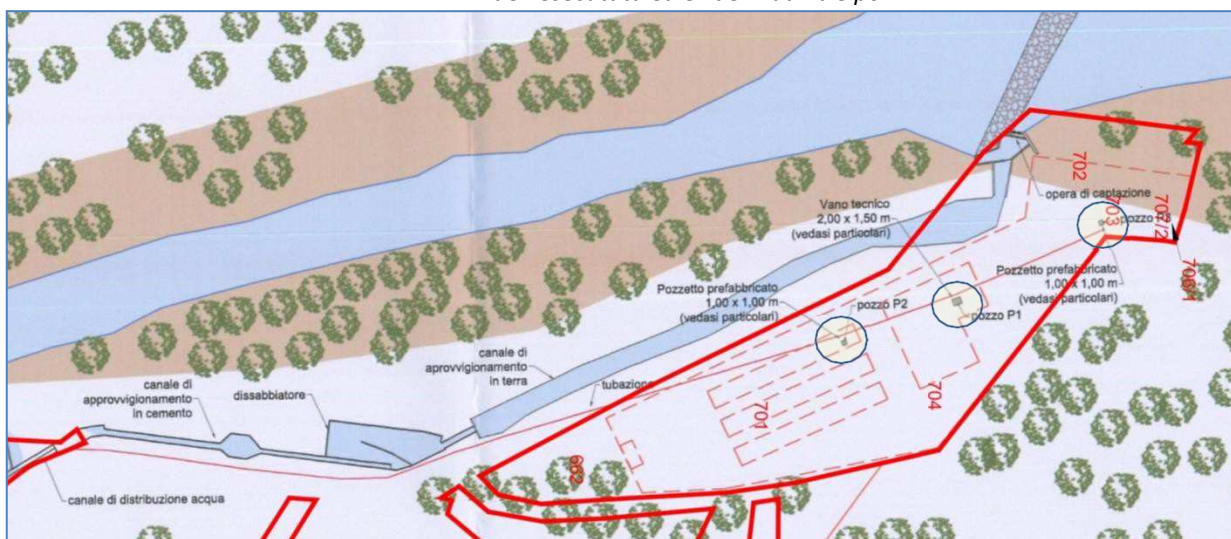
**TROTICOLTURA –
ZONA VASCHE**

Si rimanda alla descrizione dettagliata nella relazione di stima del Geom. Dalbon.

ALTRE AREE

Si concorda con quanto affermato dal geom. Dalbon che ritiene che parte delle aree di cui sopra abbiano una valenza per quanto riguarda un eventuale sviluppo futuro verso nord della trotticoltura, in considerazione anche della specifica destinazione di zona del P.R.G.. In particolare quelle accorpate sono situate a valle sia dell'opere di presa sul fiume Sarca, che dei pozzi di cui alla prossima sezione, per cui un'attività itticola potrebbe essere alimentata, per caduta, dall'acqua derivante dalle relative derivazioni.

estratto planimetria di progetto scala a vista con indicativamente contornate in rosso le proprietà dell'esecutata ed evidenziati i tre pozzi



Al fine di evitare il ripetersi della problematica della contaminazione chimica delle acque l'esecutata ha provveduto alla realizzazione di tre pozzi per alimentare autonomamente l'impianto da acqua sotterranea. La nuova alimentazione evita la trasmissione all'impianto in questione di eventuali contaminazioni derivanti dalle acque del fiume Sarca e nel contempo consente una maggior produttività dell'impianto, grazie alla superiore temperatura delle acque dei pozzi rispetto a quelle del fiume.

Per quanto riguarda la posizione del terzo pozzo si ritiene che non ci siano gli elementi concreti per considerarlo su proprietà di terzi poiché la mappa catastale geometrica considerata non è stata rilevata tramite gps e i confini non sono stati materializzati sul posto così come anche confermato dal geom. Dalbon.

Per una maggiore certezza circa la localizzazione del pozzo rispetto ai confini di proprietà necessiterebbe eventualmente procedere con la riconfinazione, da effettuarsi in contraddittorio con anche il proprietario della p.f. 705, ed avvalendosi eventualmente di un ausiliario topografo. Si demanda al Giudice dell'Esecuzione per un eventuale incarico in tal senso.

La portata concessa è di l/s 55,00 per il pozzo 1, l/s 45 per il pozzo 2 e l/s 150 per il pozzo 3. Portata che è concessa in alternativa a quella che prevede la derivazione dal fiume Sarca, come sopra riportata e per una misura massima complessiva di l/s 500.

3. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONIREGOLARITÀ
URBANISTICA

Si rimanda a quanto accertato dal geom. Dalbon.

I manufatti presenti nel lotto sono da considerarsi abusivamente realizzati, ad esclusione dell'edificio p.ed. 562, in quanto i relativi lavori risultano iniziati anteriormente al 1° settembre 1967.

ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA

Si ritiene congrua la stima degli oneri per la regolarizzazione urbanistica del Geom. Dalbon e se ne tiene conto nella stima di seguito.

Si stimano gli oneri di regolarizzazione come di seguito:

<i>Sanzione: € 4.000,00 x 7 manufatti</i>	<i>€ 28.000,00</i>
<i>Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:</i>	<i>€ -7.000,00</i>
<i>Contributo di concessione mq 393,00 x €/mq 18,55</i>	<i>€ 7.290,15</i>
<i>Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)</i>	<i>€ 6.000,00</i>
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€ 34.290,00

CONFORMITÀ
IMPIANTI

Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.

CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI

Per quanto riguarda il catasto terreni si evidenzia come la mappa non riporti le linee di vestizione e le costruzioni presenti sul lotto, ad eccezione dell'edificio p.ed. 562, relativamente al quale non è però riportato il sedime della tettoia. Necessita pertanto produrre apposito tipo di frazionamento.

COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE

Ai soli fini della stima dell'immobile, si prevede un costo per frazionamento e accatastamento pari ad € 4.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali e diritti catastali e tavolari.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE**

Per la presentazione dell'istanza tavolare si prevede una spesa di € 500,00, comprensiva di prestazioni professionali, oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria.

4. VALUTAZIONE

Il valore di "acquisto dell'area" risulta pari ad € 1.245.985,00, come di seguito specificato:

N.	Descrizione da contratto	valore da contratto	Note	valore considerato
1	Edificio p.ed. 562	€ 255 500,00	Riconsiderato secondo i valori di mercato correnti alla data del contratto mq commerciali 103 x €/mq 600 (oltre tettoia e deposito)	€ 61 800,00
2	Terreni in zona agricola primaria	€ 53 935,00		€ 53 935,00
3	Terreni in zona per itticoltura	€ 72 156,00		€ 72 156,00
4	Vasche, canali e opere di presa pertinenziali ai terreni agricoli	€ 816 844,00		€ 816 844,00
5	Manufatti strumentali all'attività e pertinenziali ai terreni agricoli	€ 241 250,00		€ 241 250,00
6	Attrezzature	€ 38 600,00		€ 0,00
7	Avviamento	€ 71 085,00		€ 0,00
	TOTALI	€ 1 549 370,00		€ 1 245 985,00

**INCIDENZA SUL
VALORE
ORDINARIO
DEI PREZZI
MARGINALI.**

Al valore ordinario saranno applicate le dovute correzione, c.d. prezzi marginali, per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento. Correzioni che saranno valutate in termini percentuali sul valore dell'immobile o in termini assoluti a seconda della loro tipologia.

Prezzi marginali in termini percentuali:

In relazione alle caratteristiche dell'immobile si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione	normale in relazione all'età dei manufatti	1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Posizione	Vicinanza paese	1,02
Ktot	Coefficiente globale		0,969
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-3,1000%

STIMA Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 1.680.000, così
SOMMARIA. risultante:

COSTO STORICO	
Costo storico immobili compresi nel contratto di data 12/12/2006, rideterminato come da distinta a parte e ritenuto tuttora congruo in mancanza di altri parametri di mercato	€ 1 245 985,00
Valore di stima pp. ff. 649 e 682 non comprese nel contratto di cui al punto precedente: mq 766 X €/Mq 6,00 = € 4.596,00	€ 4 596,00
Imposte di registro, ipotecaria e catastale su acquisto area: 9% valore di acquisto	€ 112 552,29
Spese notarili e accessori su acquisto area	€ 10 000,00
COSTO STORICO AL DICEMBRE 2006	€ 1 373 133,29 ^{a)}
COSTO STORICO ATTUALIZZATO	€ 1 373 133,29

b)

MODIFICHE E AGGIUNTE APPORTATE ALL'IMMOBILE SUCCESSIVAMENTE ALL'ACQUISTO		
Opere edili di demolizione / rifacimento vasche (da computo metrico estimativo)	€ 100 000,00	€ 365 000,00 ^{c)}
Allacciamento elettrico e tubazione adduzione pozzi - vasche - quadro alimentazione (da computo metrico estimativo)	€ 24 000,00	
Realizzazione tunnel serra a copertura vasche (da computo metrico estimativo)	€ 23 000,00	
Realizzazione pozzi, compreso impianto e espunto cantiere, sondaggi geognostici, perforazioni, posa tubo di rivestimento, inghiaimento, spurgo pozzo, prove di portata, pompa a immersione, tubazioni di mandata parti idrauliche di testata pozzo, pozzetto sulla sommità, quadro e collegamenti elettrici fino al quadro e ogni onere per dare il pozzo finito e funzionante.		
Pozzo 1: foro rotopercolazione diametro 450 - 315 mm profondità 70 + 35 metri. Tubazione diametro esterno diametro 219 mm Q max 55 l/s prevalenza 25 m profondità (da computo metrico estimativo)	€ 70 000,00	
Pozzo 2: foro rotopercolazione diametro 450 - 315 mm profondità 70 + 30 metri. Tubazione diametro esterno diametro 219 mm Q max 55 l/s prevalenza 25 m profondità (da computo metrico estimativo)	€ 68 000,00	
Pozzo 3: foro rotopercolazione diametro 450 - 315 mm profondità 70 + 30 metri. Tubazione diametro esterno diametro 219 mm Q max 150 l/s prevalenza 25 m profondità (da computo metrico estimativo)	€ 80 000,00	
Spese tecniche: 10% di c)	€ 36 500,00	
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche	€ 1 825,00	
COSTO TOTALE AGGIUNTE APPORTATE ALL'IMMOBILE SUCCESSIVAMENTE ALL'ACQUISTO		€ 403 325,00 ^{d)}

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA DELLA COSTRUZIONE				
Elemento	vita media "n"	anni 2006 - 2019 attuale "t"	depr. lineare % "Dt"	deprezzamento
Manufatti strumentali all'attività (valore di contratto € 286.900,00)	100	13	4,91%	-€ 14 111,38
Elemento	vita media "n"	vita media attuale "t"	depr. lineare % "Dt"	
Deprezzamento alle modifiche apportate all'immobile successivamente all'acquisto, calcolate su d)	100	3	0,92%	-€ 2.617,93
TOTALE DEPREZZAMENTO				-€ 16 729,31

e)

VALORE ATTUALE: c) + d) - e)	€ 1 759 728,98 f)
-------------------------------------	--------------------------

g)
h)

PREZZI MARGINALI		
Oneri per regolarizzazione urbanistica (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA)		-€ 34 290,00
Oneri per regolarizzazione catastale (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE)		-€ 4 000,00
Oneri per regolarizzazione tavolare (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE)		-€ 500,00
Costi marginali in termini percentuali (vedi tabella "parametro/situazione")	-3,10% di (b)	-€ 42 567,13
TOTALE PREZZI MARGINALI		-€ 81 357,13
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE: f) + g) arrotondato		€ 1 680 000,00

5. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 1.680.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè nei lotti precedenti riportava la stima a nuovo senza il deprezzamento per obsolescenza e senza calcolo dei prezzi marginali ma in questo caso ha riportato il valore deprezzato della stima del geom. Dalbon. Per coerenza, visto che l'ing. Demattè considera la sua stima senza deprezzamento, si riporta il valore a nuovo per tutti.

LOTTO 3		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 1 759 728,98	€ 2 543 282,00	€ 1 897 888,08

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon per aver considerato anche il terzo pozzo per i motivi già evidenziati sopra e per la valutazione dell'immobile identificato dalla p.ed. 562. Il geometra infatti lo valuta considerando il valore dell'immobile a mq da ristrutturare (550 €/mq) ma poi ne calcola anche il deprezzamento.

LOTTO n. 4

A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a primo piano con quattro posti macchina, una cantina e spazio esclusivo a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 1 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Al Catasto Fondiario la particella risulta inserita in mappa come da estratto di seguito riportato:



La particella è così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Villa Rendena	E 621	506	9	edificio	-	1257 mq	-	-

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 3*)

Relativamente all'intero fabbricato, al Catasto Fabbricati sono attualmente censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Villa Rendena	E 621	1	9	-	C/6	1	58 mq	64 mq	€ 116,82
Villa Rendena	E 621	2	9	-	A/2	-	8,5 vani	213 mq	€ 790,18
Villa Rendena	E 621	3	9	-	F/4	-	-	-	€ 0,00
Villa Rendena	E 621	4	9	-	C/6	1	283 mq	305 mq	€ 570,01

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 4*)

MODALITÀ DI ACCESSO	Sopralluogo avvenuto con persona autorizzata a consentire l'accesso all'immobile.
DATA DEL SOPRALLUOGO	20/01/2021
STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO	L'edificio nel suo complesso <u>appare in buono stato</u> di conservazione.

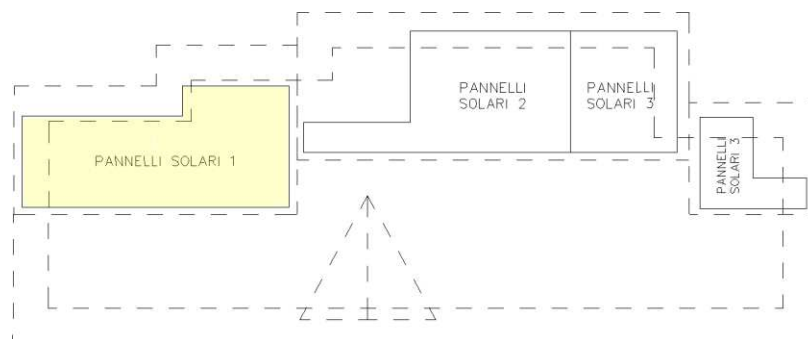
2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

Si rimanda alla descrizione dettagliata del Geom. Dalbon e si riportano le piante solo per una maggiore comprensione.

primo piano



Impianto fotovoltaico



CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

Si rimanda a quanto dettagliatamente descritto dal Geom. Dalbon nella sua relazione e si riportano sommariamente alcune caratteristiche ai fini della stima.

ALTRA IMPIANTISTICA	<i>E' presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con pannelli posizionati sulle falde sud della copertura. L'ipotesi divisionale prevede che l'impianto sia diviso in tre parti e assegnata una ad ognuno dei tre lotti.</i>
IDONEITÀ DEI LOCALI	<i>Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alla staticità delle opere e alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.</i>
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	<i><u>Lo stato di conservazione dell'unità è apparso buono e consono all'età del fabbricato.</u></i>
SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA	<i>Esternamente è presente un ampio terrazzo in quota con l'appartamento.</i>

3. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

Si riporta quanto evidenziato il geom. Dalbon nella sua relazione e si ritiene congrua la sua ipotesi di spesa di oneri per la regolarizzazione urbanistica e se ne tiene conto nella stima.

REGOLARITÀ URBANISTICA	<i>Per quanto riguarda la proprietà esclusiva si rileva come la distribuzione interna dei locali a piano seminterrato e a primo piano sia parzialmente difforme dall'autorizzato. A livello di intero edificio le forature esterne e finiture di facciata, i poggiali, la scala che dal cortile porta al poggiale dell'appartamento e le sistemazioni esterne e le altezze dei piani sono parzialmente difformi dall'autorizzato.</i>
---------------------------	---

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	<i><u>Per quanto riguarda la proprietà esclusiva si ritiene che le difformità rientrino nella tipologia di cui all'articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. e siano soggette all'applicazione di "una sanzione pecuniaria di 1.500 €, oltre al pagamento di eventuali oneri connessi al rilascio del provvedimento".</u> <i>Si evidenzia come l'importo della sanzione è indicato solo al fine della stima dell'immobile.</i></i>
--	---

*Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di **€ 2.000,00**.*

*Per quanto riguarda l'intero edificio, si ritiene che le difformità rientrino anch'esse nella tipologia di cui all'articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. e siano soggette alla medesima sanzione di **€ 1.500,00**. Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di **€ 3.000,00**. Si ipotizza la ripartizione della spesa totale in tre quote uguali di **1.500,00 €** su ciascun lotto.*

CONFORMITÀ IMPIANTI	<i>Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.</i>
------------------------	--

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATATALE	<i>Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 650,00</i>
---	---

**OTTENIMENTO
AGIBILITÀ**

Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità necessita fra l'altro produrre il certificato di collaudo delle strutture, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**ARREDO**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), non è compreso nella valutazione prodotta. Si ritiene che la stufa a olle presente in soggiorno sia da considerarsi facente parte dell'arredamento e pertanto non compresa nella presente valutazione.

5. VALUTAZIONE**CONSISTENZA**

Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL³¹) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	Incidenza	Sup. ragguagliate
Superficie residenziale	148,30	1,00	148,30
Balconi e terrazzo	35,00	0,25	8,75
Piano seminterrato	145,00	0,50	72,50
Totale arrot -->Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			229,55

Le aree comuni esterne si considerano compresi nel valore di riferimento e nei coefficienti per determinare i prezzi marginali.

**VALORI UNITARI
DI RIFERIMENTO**

Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad **€/mq 1.400,00**.

**INCIDENZA SUL
VALORE
ORDINARIO DEI
PREZZI
MARGINALI.**

Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina). Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato:

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Esposizione	ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati	1,05
K8	Tipologia edilizia	Unità in condominio di sole tre unità abitative inserito in un lotto dalle grandi dimensioni	1,10
K9	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		1,0424
	INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE		4,2388%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 335.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	229,55	€/mq	1 400,00	€ 321 370,00
TOTALE VALORE "NORMALE" DISTIMA					€ 321 370,00 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà esclusiva	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 3 500,00
quota spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 650,00
Impianto fotovoltaico potenza stimata 3,9 Kwp x 1.900 €/Kwp e detratto il 30% per vetustà ed eventuali modifiche necessarie all'impianto.		€ 5 187,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	4,2388% di (a)	€ 13 622,23
TOTALE VARIAZIONI		€ 12 672,57
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 335 000,00

6. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 335.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 4		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 323 000,00	€ 419 900,00	€ 335 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon per aver considerato un valore di mercato medio pari a 1.400,00 €/mq anziché 1.350,00 €/mq visto le condizioni dello stabile e la sua posizione.

LOTTO n. 5

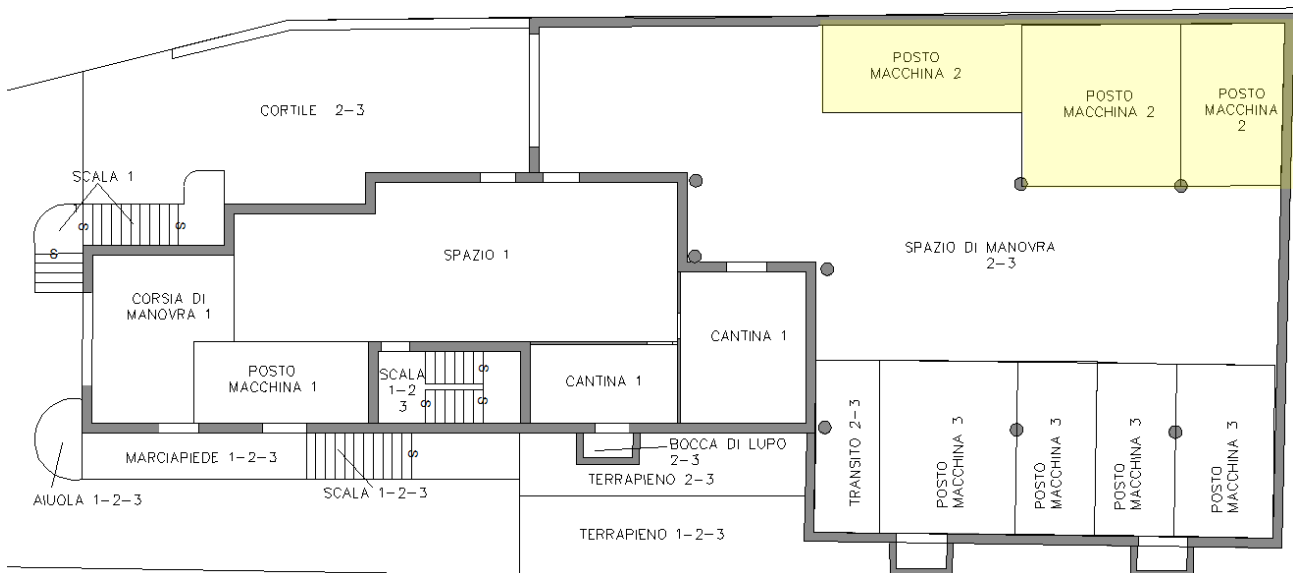
A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a secondo piano con ampia soffitta a piano sottotetto e tre posti macchina, a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 2 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

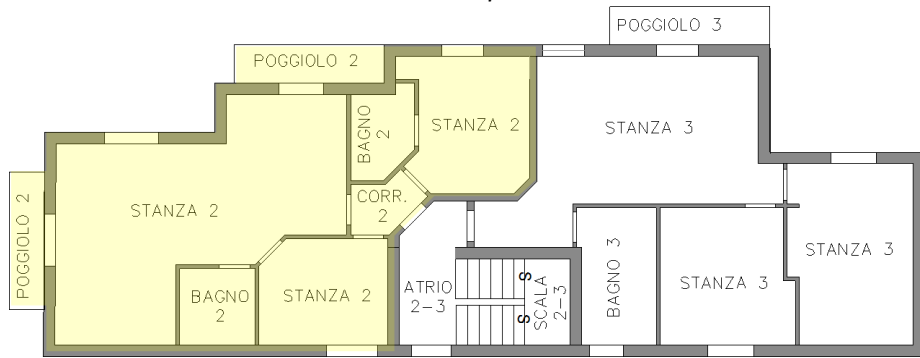
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda alla relazione del Geom. Dalbon e si riportano le piante solo per comodità nella lettura dei dati .

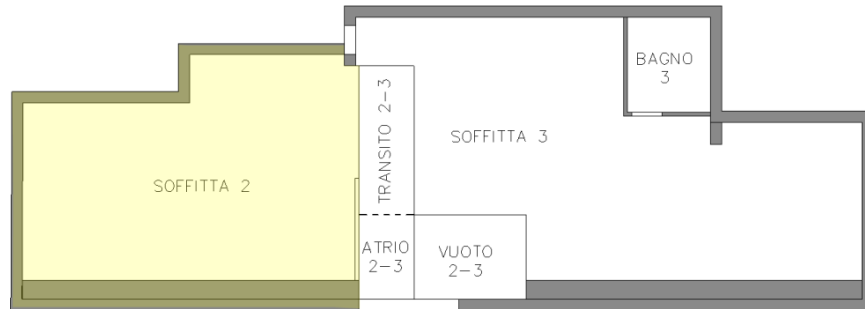
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA



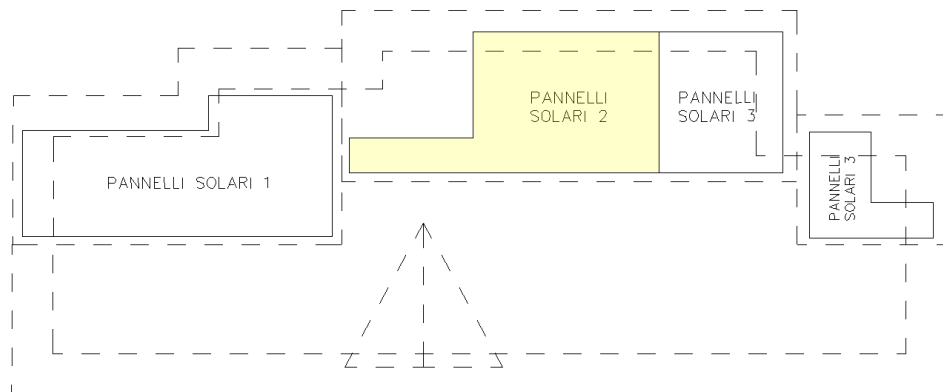
secondo piano



terzo piano (sottotetto)



pannelli solari



ESPOSIZIONE *L'appartamento gode di una buona esposizione, essendo libero sui fronti sud, est e nord.*

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

Per queste caratteristiche si rimanda alla relazione del Geom. Dalbon e si riportano alcuni dettagli utili ai fini della stima.

ALTRA IMPIANTISTICA *E' presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con pannelli posizionati sulle falde sud della copertura. L'ipotesi divisionale prevede che l'impianto sia diviso in tre parti e assegnata una ad ognuno dei tre lotti.*

IDONEITÀ DEI LOCALI *Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alla staticità delle opere e alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale. Inoltre l'altezza dei locali è leggermente inferiore quella minima prevista per i locali ad uso abitazione.*

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ *Lo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso è apparso buono e consono all'età del fabbricato. Quello dell'appartamento è ottimo, paragonabile al nuovo.*

SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA *Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.*

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA *Per quanto riguarda l'intero edificio si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 4.*

*Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di **€ 1.800,00**.*

CONFORMITÀ IMPIANTI *Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.*

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

*Per la presentazione delle planimetrie e relativa variazione catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad **€ 850,00***

**OTTENIMENTO
AGIBILITÀ**

Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità necessità fra l'altro produrre il certificato di collaudo delle strutture, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**ARREDO**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), non è compreso nella valutazione prodotta.

8. VALUTAZIONE**CONSISTENZA**

Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL³⁵) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie residenziale secondo pian	74,00	1	74,00
Balconi	7,20	0,25	1,80
Soffitta	54,80	0,33	18,08
Piano seminterrato (compreso 50% spazio di manovra e transito)	148,00	0,5	74
Totale arrot -->Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			167,88

**VALORI UNITARI
DI RIFERIMENTO**

Si adotta come valore ordinario di riferimento quello di cui al lotto 4, incrementato di circa il 20% in ragione della minore vetustà delle opere interne e pertanto **€/mq 1.680,00**.

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Esposizione	buona esposizione, essendo libero su tre lati	1,03
K8	Tipologia edilizia	Unità in condominio di sole tre unità abitative	1,10
K9	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		1,0225
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			2,2532%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

STIMA SOMMARIA.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 287.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	167,88	€/mq	1680,00	€ 282 038,40
TOTALE VALORE "NORMALE" DISTIMA					€ 282 038,40 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà esclusiva	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 3 300,00
quota spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	catastale"	-€ 850,00
Impianto fotovoltaico potenza stimata 3,2 Kwp x 1.900 €/Kwp e detratto il 30% per vetustà ed eventuali modifiche necessarie all'impianto.		€ 4 256,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	2,2532% di (a)	€ 6 355,03
TOTALE VARIAZIONI		€ 4 961,03
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 287 000,00

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 167,88 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 1710,00

9. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 287.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 5		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 287 000,00	€ 373 100,00	€ 287 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro ritiene congrua la stima del geom. Dalbon e ne condivide le considerazioni..

LOTTO n. 6

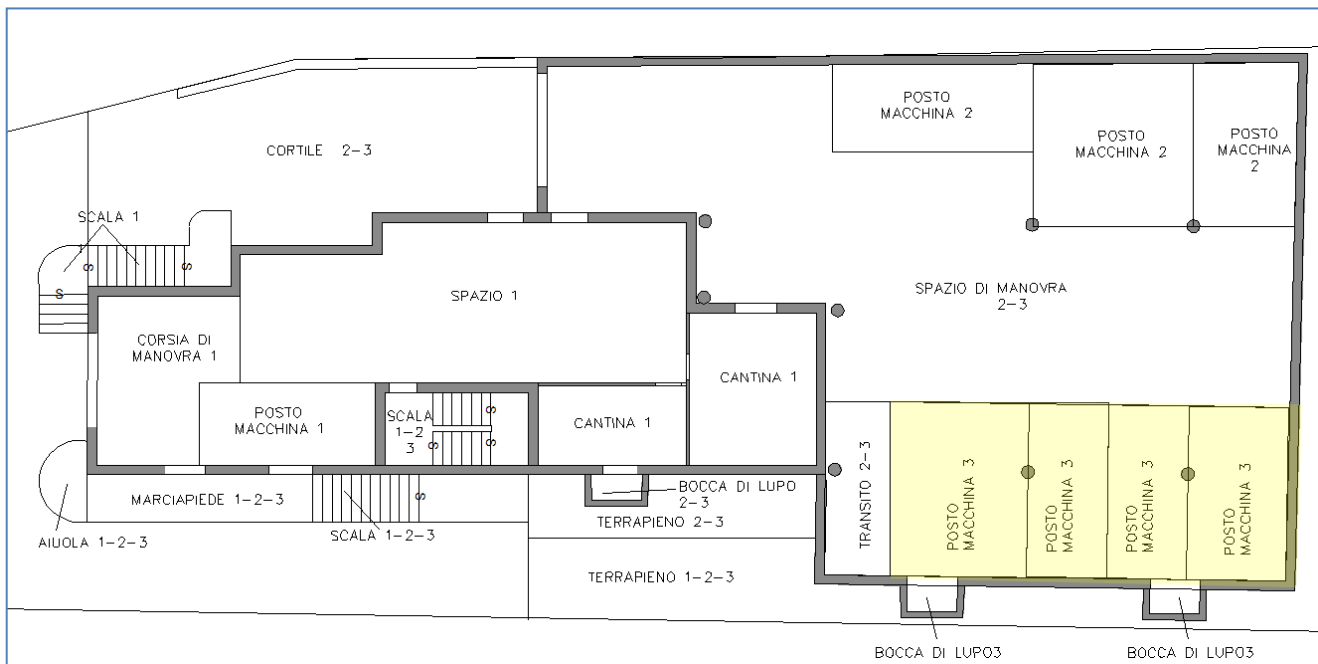
A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a secondo piano con ampia soffitta con bagno a piano sottotetto, quattro posti macchina a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 3 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.

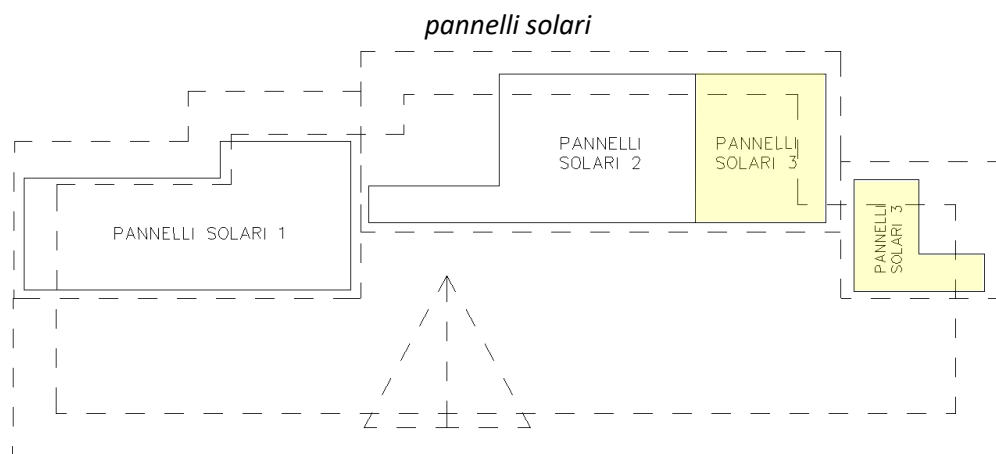
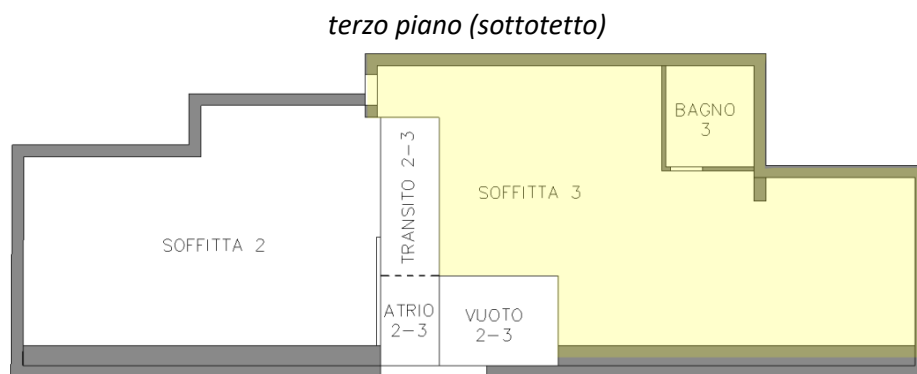
Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda alla relazione del Geom. Dalbon e si riportano le piante per una migliore chiarezza.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA





CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

**ALTRA
IMPIANTISTICA**

E' presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con pannelli posizionati sulle falde sud della copertura. L'ipotesi divisionale prevede che l'impianto sia diviso in tre parti e assegnata una ad ognuno dei tre lotti.

**IDONEITÀ DEI
LOCALI**

Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alla staticità delle opere e alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale. Inoltre l'altezza dei locali è leggermente inferiore quella minima prevista per i locali ad uso abitazione.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ *Lo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso è apparso buono e consono all'età del fabbricato. Quello dell'appartamento è ottimo, paragonabile al nuovo.*

SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA *Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.*

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA Per quanto riguarda l'intero edificio si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 4 della relazione del Geom. Dalbon.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA *Per quanto riguarda l'intero edificio si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 4.*

Per quanto riguarda la proprietà esclusiva si ritiene:

- *che l'altezza dei locali, leggermente inferiore a quella minima prevista dal regolamento edilizio per i locali ad uso abitazione, rientri nella tolleranza di legge, per cui si assume che l'intervento sia sanabile. Circostanza però legata alle decisioni del comune e della quale l'eventuale offerente dovrà tener conto in sede di formulazione dell'offerta;*
- *che le difformità rientrino nella tipologia di cui all'articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. ("interventi diversi da quelli della lettera a), se le opere realizzate in assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività risultano conformi agli strumenti urbanistici in vigore e non in contrasto con quelli adottati, e se risultano conformi, inoltre, al regolamento edilizio vigente") e siano soggette all'applicazione di "una sanzione pecuniaria di **1.500 euro**, oltre al pagamento di eventuali oneri connessi al rilascio del provvedimento".*

*Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di **€ 1.800,00**.*

CONFORMITÀ IMPIANTI *Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.*

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE Secondo la classifica prevista dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, l'appartamento presenta caratteristiche non di lusso.

ARREDO L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), non è compreso nella valutazione prodotta.

8. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL³⁹) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie residenziale secondo pian	71,40	1	71,40
Balcone	4,10	0,25	1,03
Soffitta	78,50	0,33	25,90
Piano seminterrato (compreso 50% spazio di manovra)	155,70	0,5	77,85
Totale arrotondato -> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			176,18

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO *Si adotta come valore ordinario di riferimento quello di cui al lotto 4, incrementato di circa il 20% in ragione della minore vetustà delle opere interne e pertanto €/mq 1.680,00.*

INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI. *Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina). Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato:*

Prezzi marginali in termini percentuali:
Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Tipologia edilizia	Unità in condominio di sole tre unità abitative	1,10
K8	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9928
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-0,7250%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 289.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	176,18	€/mq	1680,00	€ 295 982,00
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 295 982,00 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà esclusiva	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 3 300,00
quota spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 850,00
presenza del bagno a piano sottotetto		€ 5 000,00
Impianto fotovoltaico potenza stimata 3 Kw x 1.900 €/Kwp e detratto il 30% per vetustà ed eventuali modifiche necessarie all'impianto.		€ 3 990,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-0,7250% di (a)	-€ 2 145,87
TOTALE VARIAZIONI		€ 4 270,62
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 297 000,00

9. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 297.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 6		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 289 000,00	€ 373 700,00	€ 297 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia di poco da quella del geom. Dalbon a causa della superficie utilizzata per il sottotetto.

Per il lotto 5 era stato usato per il sottotetto un'incidenza marginale di 0,33 mentre nel lotto 6 di 0,25.

Il geom. Dalbon aveva però "compensato" creando una maggiorazione di 8.000,00 € per il bagno in soffitta.

In questa stima si è preferito usare la stessa incidenza marginale del lotto 5 per il calcolo della superficie del sottotetto e ridurre la maggiorazione per la presenza del bagno, considerando solo gli allacci già presenti ma non come fosse nuovo.

LOTTO n. 7

A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, ampio appartamento a primo piano con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 1 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

CLASSIFICAZIONE
CATASTALE

Al Catasto Fondiario le particelle risultano inserite in mappa come da estratto di seguito riportato:

Estratto mappa (scala a vista)



In sede di formazione dei lotti si prevede l'estinzione della p.f. 262/3 e la sua aggregazione alla p.ed. 572, per cui, preventivamente alla messa all'asta dell'immobile, necessiterà la stesura di apposito tipo di frazionamento.

La particella è attualmente così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Villa Rendena	E 527	404 II	6	edificio	-	365 mq	-	-
Villa Rendena	F 262/3	204 II	6	Prato	3	169 mq	€ 0,48	€ 0,26

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 3*)

Per quanto riguarda l'intero edificio, al Catasto Fabbricati sono attualmente censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Villa Rendena	E 572	1	6	-	C/6	1	20 mq	22 mq	€ 40,28
Villa Rendena	E 572	2	6	-	A/3	-	4 vani	59 mq	€ 237,57
Villa Rendena	E 572	3	6	-	A/2	-	6,5 vani	117 mq	€ 369,27
Villa Rendena	E 572	4	6	-	A/2	-	3,5 vani	54 mq	€ 198,84
Villa Rendena	E 572	5	6	-	A/2	-	3,5 vani	59 mq	€ 198,84

Villa Rendena	E	572	6	6	-	A/2	-	3,5 vani	52 mq	€ 198,84
------------------	---	-----	---	---	---	-----	---	----------	----------	----------

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo avvenuto con l'esecutato.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO** 20/01/2021

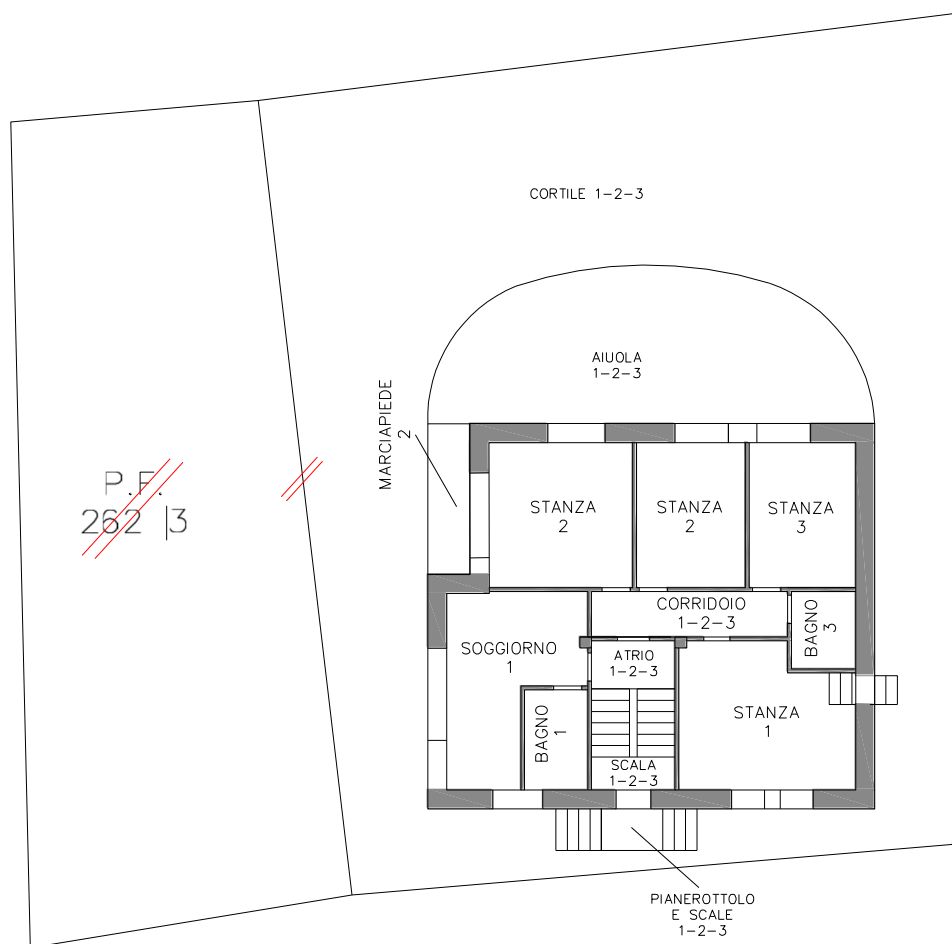
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si rimanda alla descrizione prodotta dal Geom. Dalbon nella sua relazione.

**STATO DI
CONSERVAZIONE DEL
FABBRICATO** L'edificio nel suo complesso appare in discreto stato di conservazione, consono all'età del fabbricato.



**SPAZI ESTERNI
COMUNI**



Si rileva come sia presente un'ampia tettoia/legnaia in aderenza della facciata a monte, che ricade per la maggior parte del sedime sulla p.ed. 615, di altro proprietario e facente parte di altri lotti. In considerazione della non certa sanabilità della medesima, ne è ipotizzata la demolizione con ripristino a cortile dell'area.

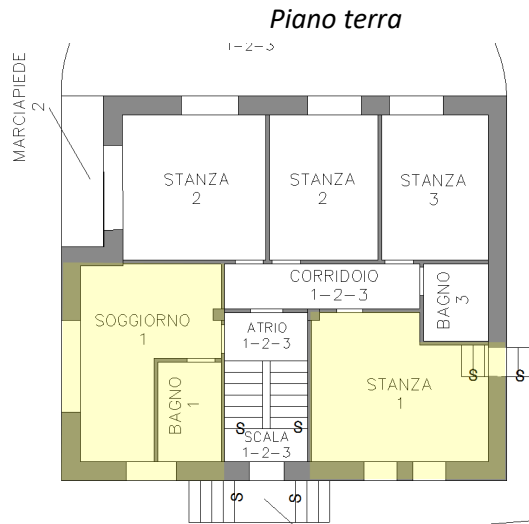
S

S

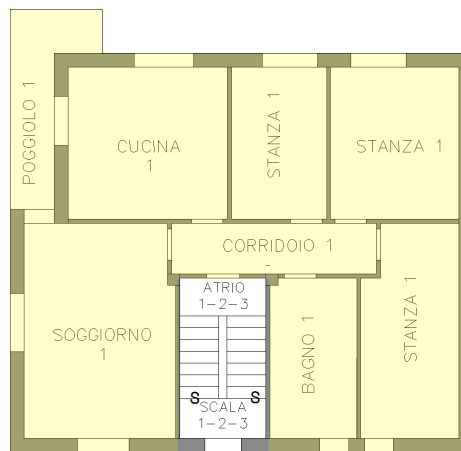
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

PIANTE

Si riporta di seguito un estratto delle planimetrie di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato, con evidenziata in giallo la proprietà esclusiva.



primo piano



ALTEZZA DEI LOCALI	<i>L'altezza dei locali a piano terra è di circa 2,60 metri, quella dei locali a primo piano di circa 2,75 metri.</i>
ESPOSIZIONE	<i>L'appartamento gode di <u>un'ottima esposizione</u>, essendo libero su tutti i lati e senza ostacoli alla viste principali.</i>

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

IDONEITÀ DEI LOCALI	<i>Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alla staticità delle opere e alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.</i>
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	<i>Lo stato di conservazione dell'unità è apparso <u>discreto e consono all'età del fabbricato</u>.</i>
SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA	<i>Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.</i>

4. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

Si rimanda a quanto esposto dal geom. Dalbon nella sua relazione e si ritiene congruo il suo calcolo per gli oneri di urbanizzazione.

REGOLARITÀ URBANISTICA	<i>Il sedime dell'edificio, la destinazione e distribuzione interna, prospetti e sezioni sono parzialmente difformi dal progetto approvato.</i>
------------------------	---

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	<i><u>Per quanto riguarda la tettoia esterna si ritiene che il manufatto sarebbe "regolarizzabile" ai sensi dell'art. 128, c. 8 della L.P. 22/91 e ss.mm., qualora le opere siano state effettivamente realizzate prima del 1985 e che le medesime "non contrastino con rilevanti interessi urbanistici".</u></i>
--	---

Gli ipotetici costi si stimano come di seguito:

<i>Sanzione:</i>	€	<i>4.000,00</i>
<i>Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:</i>	€	<i>-1.000,00</i>
<i>Contributo di concessione mq 61,00 x €/mq 152,80</i>	€	<i>9.320,80</i>
<i>Spese tecniche (comprenditive di oneri previdenziali e fiscali)</i>		<i>3.000,00</i>
<i>TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE</i>		<i>€ 15.320,80</i>

CONFORMITÀ IMPIANTI	<i>Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.</i>
---------------------	--

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	<i>Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 650,00</i>
--------------------------------------	---

5. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁴⁷) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	Incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie residenziale	105,40	1,00	105,40
Balconi e terrazzo	7,10	0,25	1,78
Piano terra	46,40	0,70	32,48
Totale arrot --> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			139,66

Le superfici del piano terra sono state considerate al 70% in quanto si assume che i locali vengano utilizzati come pertinenza dell'appartamento, hanno un bagno presente e un possibile accesso diretto dall'esterno.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO *Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad €/mq **790,00**.*

INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI. *Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni.*
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).
Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato.

Prezzi marginali in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Esposizione	ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati	1,10
K8	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9928
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	0,725

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 107.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	139,66	€/mq	790,00	€ 110 331,40
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 110 331,40 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
oneri ipotizzati per realizzazione nuovo serbatoio di GPL in luogo di quello esistente sulla p.f. 281/2, comprensivi di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali		-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 650,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	0,725 % di (a)	-€ 799,90
TOTALE VARIAZIONI		€ 2 949,90
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 107 000,00

6. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 107.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 7		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 95 000,00	€ 190 000,00	€ 107 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon a causa della superficie utilizzata per il piano terra.

Si considera che la superficie sia potenzialmente accessibile direttamente dall'esterno e ha un bagno già presente al suo interno.

LOTTO n. 8

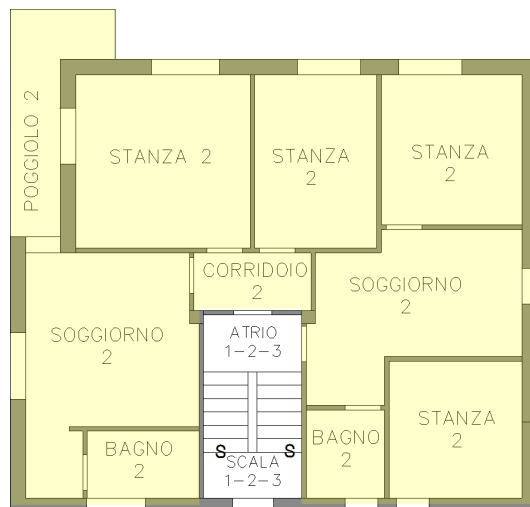
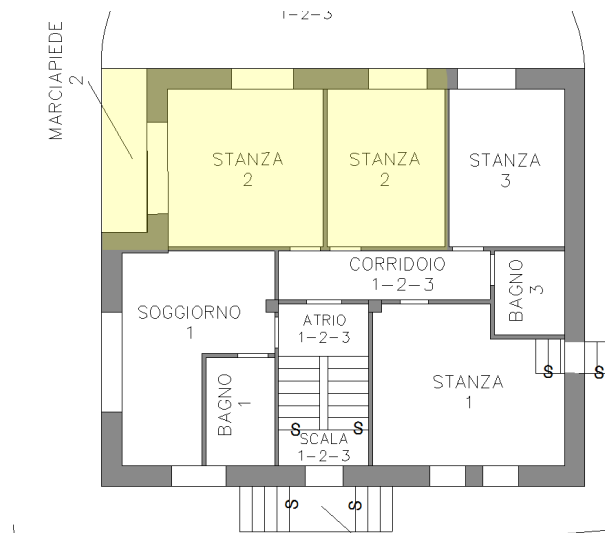
A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, intero secondo piano, escluso il vano scale, comprendente due appartamenti da ristrutturare con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda alla relazione del Geom. Dalbon e si riportano le piante per maggior chiarezza.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA



ESPOSIZIONE	<i>Il piano gode di un'ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati e senza ostacoli alla viste principali.</i>
IDONEITÀ DEI LOCALI	<i>Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alla staticità delle opere e alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.</i>
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	<i>Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato.</i>
SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA	<i>Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.</i>
AGIBILITÀ	<i>Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.</i>

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	<i>Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 650,00</i>
OTTENIMENTO AGIBILITÀ	<i>Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità necessità fra l'altro produrre il certificato di collaudo delle strutture, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento.</i>

7. ALTRE INFORMAZIONI

ARREDO	<i>L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u></i>
---------------	--

8. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁵⁴) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie residenziale	105,40	1	105,40
Balcone	7,10	0,25	1,78
Piano terra	32,00	0,6	19,20
Totale arrot -->Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			126,38

Le superfici del piano terra sono state considerate al 60% in quanto si assume che i locali vengano utilizzati come pertinenza dell'appartamento e possono avere un accesso diretto dall'esterno. A differenza del lotto 8 non ha un bagno.

**INCIDENZA SUL
VALORE
ORDINARIO DEI
PREZZI
MARGINALI.**

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Esposizione	ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati	1,10
K8	Livello di piano	2° piano senza ascensore	0,96
K9	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9534
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-4,6996%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

**VALORI UNITARI
DI RIFERIMENTO**

Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad **€/mq 790,00**.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 95.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	129,58	€/mq	790,00	€ 102 368,20
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 102 368,20 a)
AGGIUNTE E DETRAZIONE					
PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI					
oneri ipotizzati per realizzazione nuovo serbatoio di GPL in luogo di quello esistente sulla p.f. 281/2, comprensivi di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali					-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"				-€ 650,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI					
Vedi tabella "parametro/situazione"			-4,6996% di (a)		-€ 4 807,21
TOTALE VARIAZIONI					-€ 6 957,21
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)					€ 95 000,00

9. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 95.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 8		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 86 000,00	€ 172 000,00	€ 95 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon a causa della superficie utilizzata per il piano terra.

Si considera che la superficie sia potenzialmente accessibile direttamente dall'esterno e che le due stanze che lo compongono sono adiacenti.

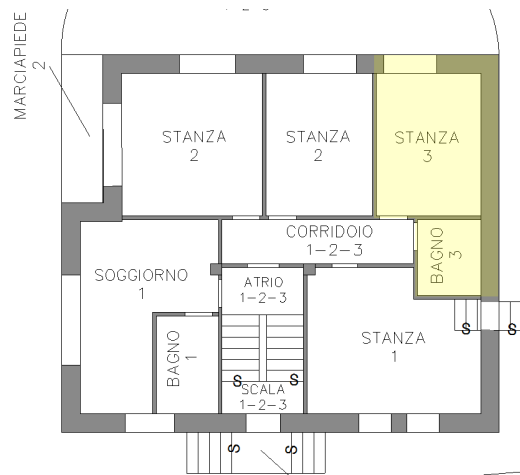
LOTTO n. 9

A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, intero terzo piano, escluso il vano scale, comprendente due appartamenti da ristrutturare con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 3 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.

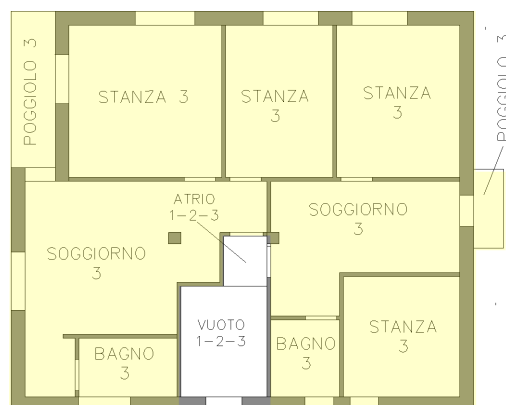
Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

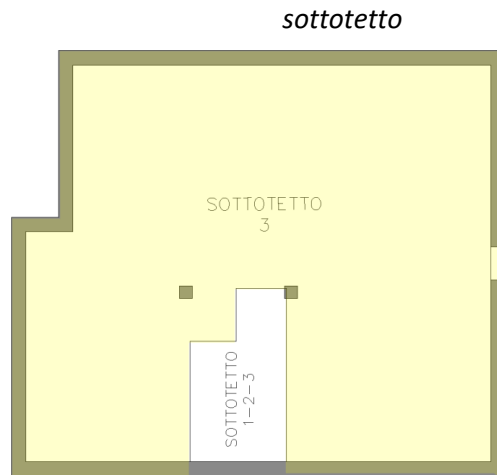
- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**
- 3. UBICAZIONE E CONTESTO**
- 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

si rimanda alla relazione del Geom. Dalbon e si riportano le piante per chiarezza espositiva.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

terzo piano





ESPOSIZIONE

L'appartamento gode di un'ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati e senza ostacoli alla viste principali.

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE *Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad **€ 650,00***

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ARREDO *L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), non è compreso nella valutazione prodotta.*

8. VALUTAZIONE

CRITERI ESTIMATIVI. Stante l'impossibilità di procedere con il sistema del market comparison approach, si utilizzerà il metodo del "confronto di mercato". Metodo che si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzione per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento.

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁶¹) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	Incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie residenziale	105,40	1,00	105,40
Balconi e terrazzo	6,00	0,25	1,50
Piano terra	19,55	0,50	9,775
Sottotetto	106,80	0,25	26,70
Totale arrot --> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			143,38

Le superfici del piano terra sono state considerate al 50% in quanto si assume che i locali vengano utilizzati come deposito / cantina di pertinenza dell'appartamento.

Si considera anche il 25% della superficie della soffitta perché direttamente sottostante all'appartamento di stima.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad **€/mq 790,00.**

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Esposizione	ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati e posto sotto soffitta	1,10
K8	Livello di piano	2° piano senza ascensore	0,93
K9	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
K10	Caratteristiche particolari	altezza dei locali del terzo piano inferiore a quella minima attualmente prevista per locali abitabili	0,90
Ktot	Coefficiente globale		0,8309
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-16,9068%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

STIMA SOMMARIA.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 92.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	143,38	€/mq	790,00	€ 113 266,25
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 113 266,25 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
oneri ipotizzati per realizzazione nuovo serbatoio di GPL in luogo di quello esistente sulla p.f. 281/2, comprensivi di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali		-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 650,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-16,9068% di (a)	-€ 19 149,70
TOTALE VARIAZIONI		-€ 21 300,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 92 000,00

9. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 98.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 9		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 77 000,00	€ 154 000,00	€ 92 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon a causa della superficie utilizzata per il piano sottotetto e per l'incidenza dei prezzi marginali.

Per quanto riguarda l'affermazione dell'Ing. Demattè che riporta "Considerando il valore complementare del lotto, che trattasi di un condominio di 5 piani, molto ben conservato, nonostante l'epoca di costruzione" bisogna far presente alcune caratteristiche dell'immobile:

- che aderente all'edificio a piano terra è presente un volume che non è autorizzato e che non fa parte di questa p.ed.;
- l'appartamento al piano terra è diviso sulle tre p.m. 1-2-3 e non può per tanto essere considerato un unico appartamento;
- l'appartamento all'ultimo piano ha un'altezza interna inferiore a quella ammissibile e non si ha possa ottenere l'abitabilità.

LOTTO n. 10

A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, locali a piano terra attualmente formanti due appartamenti abusivi, con due posti macchina in proprietà esclusiva, costituenti la neo p.m. 1 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Al Catasto Fondiario le particelle risultano inserite in mappa come da estratto di seguito riportato:

Estratto mappa (scala a vista)



In sede di formazione dei lotti si prevede l'estinzione della p.f. 281/2 e la sua aggregazione alla p.ed. 615, per cui necessiterà apposito tipo di frazionamento.

La particella è attualmente così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Villa Rendena	E 615	34 II	9	edificio	-	896 mq	-	-
Villa Rendena	F 281/2	264 II	9	Prato	3	700 mq	€ 1,27	€ 0,72

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 3*)

Per quanto riguarda l'intero edificio, al Catasto Fabbricati sono attualmente censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Villa Rendena	E 615	1	9	-	C/6	1	77 mq	86 mq	€ 155,09
Villa Rendena	E 615	2	9	-	A/2	-	7 vani	130 mq	€ 650,74
Villa Rendena	E 615	3	9	-	A/2	-	4 vani	66 mq	€ 371,85
Villa Rendena	E 615	4	9	-	A/2	-	4 vani	63 mq	€ 371,85

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure del geom. Dalbon

2. SOPRALLUOGO

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo avvenuto con persona autorizzata a consentire l'accesso all'immobile.

DATA DEL SOPRALLUOGO 18/01/2021

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si rimanda a quanto descritto nella relazione di stima del geom. Dalbon.

STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO L'edificio nel suo complesso appare in buono stato di conservazione, consono all'età del fabbricato.

SPAZI ESTERNI COMUNI Secondo l'ipotesi divisionale DEL Geom. Dalbon gli spazi esterni comuni comprendono:
– a piano seminterrato, due cortili, una scala, due marciapiedi e un terrapieno.

Per l'esatta rappresentazione degli spazi esterni comuni si rimanda alla detta ipotesi divisionale riportata in allegato 4 della relazione di stima del geom. Dalbon.

FOTO DEGLI ESTERNI



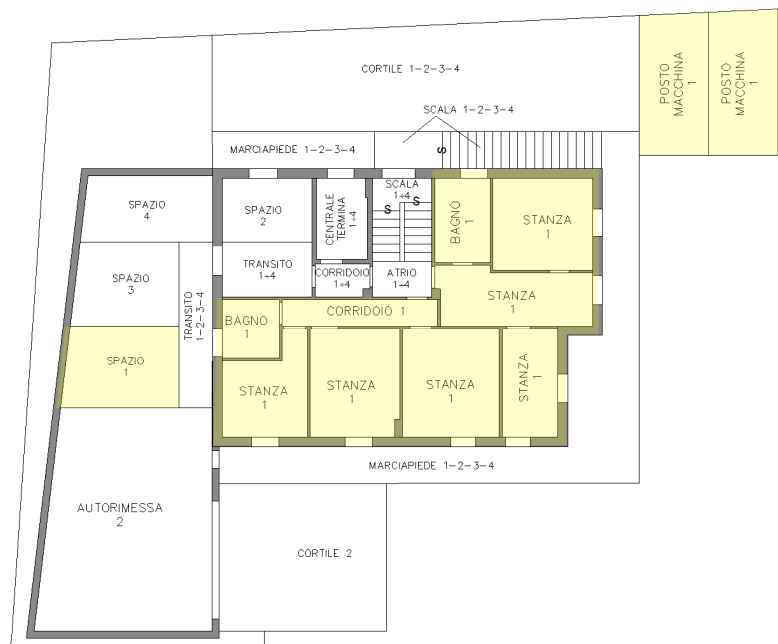
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE - COMPOSIZIONE

L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 1 della neo p.ed. 615 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 4 e comprende:

- *a piano seminterrato sei stanze, un corridoio e due bagni (attualmente costituenti due appartamenti abusivi), uno spazio (facente parte di un ampio locale concessionato come autorimessa) e due posti macchina esterni.*

Piano terra



ESPOSIZIONE

I locali godono di una buona esposizione.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

IDONEITÀ DEI LOCALI

Agli atti del comune è presente il certificato di collaudo statico delle opere. Non è stato però possibile acquisire la documentazione relativa alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.

SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Nell'ipotesi divisionale sono previsti due posti macchina esterni in proprietà esclusiva.

AGIBILITÀ

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

5. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA Si rimanda a quanto evidenziato nella relazione del geom. Dalbon.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA Si concorda con quanto stimato:

Per quanto riguarda le difformità relative alle sistemazioni esterne

Sanzione:	€	4.000,00
Contributo di concessione (da considerarsi a parte in relazione alle opere interne)	€	-
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-1.000,00
Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)	€	4.000,00
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	7.000,00

Ai fini della stima il relativo costo sarà imputato in quote uguali a ciascuno dei quattro lotti.

Per quanto riguarda le difformità relative all'autorimessa si ritiene che le medesime possano essere regolarizzate ai sensi dell'art. 134 c. 7 della L.P. 1/2008 e ss.mm. e si stimano i relativi oneri come di seguito:

Contributo di concessione	€	--
Sanzione:	€	1.500,00
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-375,00
Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)	€	2.500,00
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	3.625,00

Ai fini della stima il relativo costo, arrotondato ad € 3.600,00, sarà imputato in parti uguali a ciascuno dei quattro lotti.

Per quanto riguarda le opere interne e cambio di destinazione d'uso a piano seminterrato del fabbricato principale, si stimano i relativi oneri come di seguito riportato:

Contributo di concessione per cambio di destinazione d'uso da garage/cantina ad appartamento (mq 138 x €/mq 152,80)	€	21.086,40
Sanzione: pari al contributo di concessione	€	21.086,40
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-5.271,60
Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)	€	3.500,00
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	40.401,20

Si evidenzia come le ipotesi di regolarizzazione urbanistica sopra riportate e i relativi costi siano indicati solo al fine della stima dell'immobile

Per quanto riguarda la tettoia esterna, si ritiene che il manufatto sia "regolarizzabile" ai sensi dell'art. 128, c. 8 della L.P. 22/91 e ss.mm., qualora le opere siano state effettivamente realizzate prima del 1985 e che le medesime "non contrastino con rilevanti interessi urbanistici".

Si stimano i relativi costi come di seguito:

Sanzione: € 4.000,00	€	4.000,00
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-1.000,00
Contributo di concessione mq 61,00 x €/mq 152,80	€	9.320,80
Spese tecniche (comprehensive di oneri previdenziali e fiscali)	€	3.000,00
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	15.320,80⁶⁴

**CONFORMITÀ
IMPIANTI**

Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad **€ 650,00**.

6. VALUTAZIONE

CONSISTENZA

Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁶⁹) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	Incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie locali a piano seminterrato	97,40	1,00	97,40
Spazio in proprietà esclusiva	12,80	0,50	6,40
Posti macchina in proprietà esclusiva	25,00	0,33	8,25
Totale arrot --> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			112,00

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento, salvo quanto più avanti riportato per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2.

**INCIDENZA SUL
VALORE
ORDINARIO DEI
PREZZI
MARGINALI.**

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Livello di piano	piano seminterrato	0,95
K8	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,8574
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-14,2625%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

In particolare, per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2, si ipotizza la possibilità di cessione del diritto di superficie a terzi.

Si ritiene che tale indice di utilizzazione fondiaria possa essere equivalente all'indice preesistente di 1,5 mc/mq riferito al volume totale e non solo alla SUN.

Al fine delle determinazioni del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato, dal quale è emerso un valore medio a metro cubo edificabile di 120,00 euro.

Considerata la superficie catastale della p.f. 281/2 pari a mq 700,00, il volume edificabile risulta di mc 1.050 ed il valore di stima del più probabile valore di mercato pari ad € 126.000,00 (mc 1.050 x €/mc 120).

Il più probabile valore di mercato del diritto di superficie si stima pertanto ancora pari ad € 42.000,00 (€ 126.000,00 x 1/3 arrotondato). In assenza di una ripartizione in millesimi del condominio e in considerazione dei margini della stima si ritiene congruo incrementare per quote uguali pari ad € **10.500,00** ciascuna il valore di ciascuno dei quattro lotti.

**VALORI UNITARI
DI RIFERIMENTO**

Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad

€/mq 1.250,00 .

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 79.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	112,00	€/mq	1250,00	€ 140 000,00
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 140 000,00 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
Quota valore di stima diritto di superficie attuale p.f. 281/2		€ 10 500,00
Quota oneri per realizzazione accesso autonomo dalla provinciale, comprensivi di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali.		-€ 8 000,00
quota oneri per regolarizzazione urbanistica edificio nel suo complesso	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 750,00
quota oneri per regolarizzazione autorimessa	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 900,00
oneri per regolarizzazione opere interne a piano seminterrato e cambio	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 40 400,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 650,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-14,2625% di (a)	-€ 19 968,00
TOTALE VARIAZIONI		-€ 61 168,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 79 000,00

7. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 79.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 10		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 75 000,00	€ 150 000,00	€ 79 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia di poco da quella del geom. Dalbon a causa della diversa valutazione del valore dei due posti auto esterni.

Si fa presente che trattasi di appartamento attualmente destinato a garage.

LOTTO n. 11

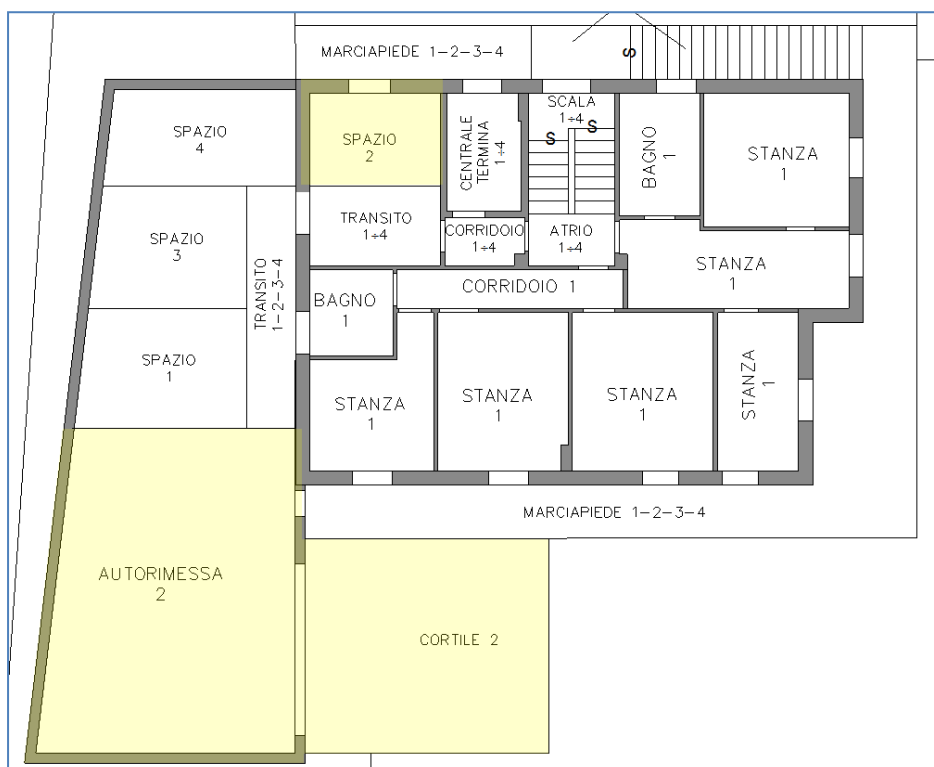
A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, ampio appartamento a primo piano, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

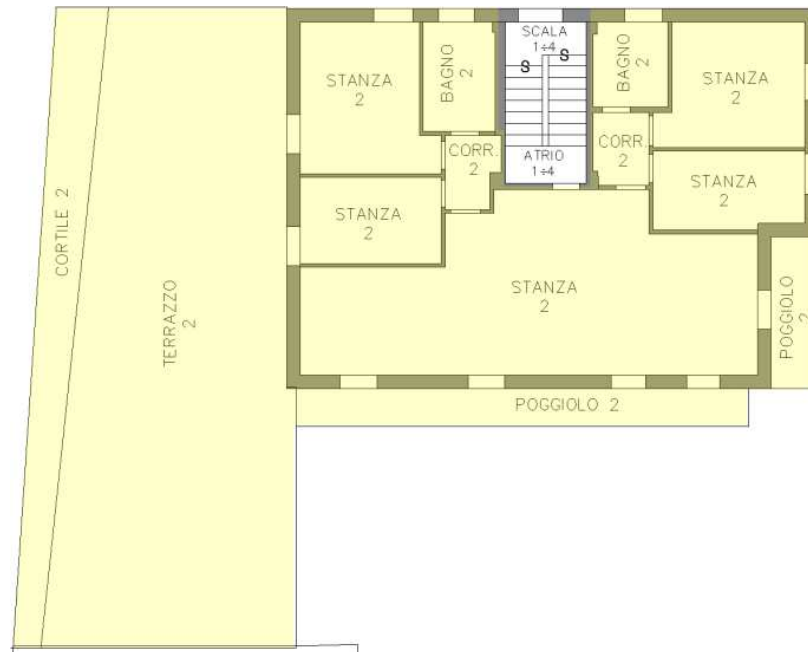
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda a quanto riportato nella relazione del geom. Dalbon.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA



Primo piano



ESPOSIZIONE *L'appartamento gode di un'ottima esposizione essendo pressoché libero su tutti i lati e con visuale libera.*

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ *Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato.*

SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA *Esternamente sono presenti:*

- *a piano seminterrato una porzione di cortile antistante l'entrata dell'autorimessa;*
- *a primo piano un ampio terrazzo, situato al di sopra del corpo autorimessa, e una porzione di cortile in proprietà esclusiva.*

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso rimanda alla relazione del Geom. Dalbon così come anche per il calcolo degli oneri che si ritengono congrui.

Per quanto riguarda le opere interne a primo piano si ritiene che le difformità siano classificabili come interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari ad € 500,00, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015. Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 700,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 650,00.

7. VALUTAZIONE

CONSISTENZA

Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁷⁶) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie appartamento	124,00	1	124,00
Poggioli	16,80	0,25	4,20
Terrazzo esterno	95,00	0,20	19,00
Spazio all'interno del garage	53,00	0,5	26,5
Spazio all'interno dell'attuale locale lavanderia	9,20	0,33	3,036
Cortile in proprietà esclusiva antistante l'accesso al garage	61,00	0,05	3,05
Totale arrot --> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			179,79

77

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento, salvo quanto più avanti riportato per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2.

**INCIDENZA SUL
VALORE
ORDINARIO DEI
PREZZI
MARGINALI.**

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Esposizione	ottima	1,10
K7	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9927
	INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE		-0,725%

Prezzi marginali in termini assoluti.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad **€/mq 1.250,00**.

STIMA SOMMARIA. Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 221.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	179,79	€/mq	1250,00	€ 224 737,50
TOTALE VALORE "NORMALE" DISTIMA					€ 224 737,50 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
Quota valore di stima diritto di superficie attuale p.f. 281/2		€ 10 500,00
Quota oneri per realizzazione accesso autonomo dalla provinciale, comprensivi di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali.		-€ 8 000,00
quota oneri per regolarizzazione urbanistica edificio nel suo complesso	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 750,00
quota oneri per regolarizzazione autorimessa	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 900,00
oneri per regolarizzazione opere interne.	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 1 200,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 650,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-0,7250% di (a)	-€ 1 629,35
TOTALE VARIAZIONI		-€ 3 629,35
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 221 000,00

8. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 221.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 11		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 199 000,00	€ 398 000,00	€ 221 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon a causa della diversa valutazione del grande terrazzo e della posizione dell'immobile.

LOTTO n. 12

A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, appartamento a secondo piano con locali soffitta e bagno a piano sottotetto, costituenti la neo p.m. 3 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda a quanto riportato nella relazione del geom. Dalbon e si riportano le piante per maggior comprensione.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA



ESPOSIZIONE L'appartamento gode di una discreta esposizione avendo il locale soggiorno e il poggiolo rivolti verso sud e con visuale libera.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ *Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato.*

SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA *Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.*

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

Si riporta quanto dettagliatamente individuato dal geom. Dalbon nella sua relazione e si condivide la stima degli oneri.

REGOLARITÀ URBANISTICA *La disposizione delle divisorie interne a secondo piano è parzialmente difforme dall'autorizzato.*
L'appartamento a piano sottotetto è stato abusivamente realizzato in luogo di un unico "locale sottotetto non abitato" progettualmente assentito.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA Per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso e la costruzione "garage completamente interrato", rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

Per quanto riguarda le opere interne a secondo piano si ritiene che le difformità siano classificabili come interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari a **500 euro**, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.

*Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di **€ 700,00**.*

Per quanto riguarda le opere a terzo piano, si ritiene che la "volumetria" del piano rientri nell'ipotesi di sanabilità sopra riportata per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso, mentre i locali a piano sottotetto non siano sanabili come locali di abitazione, stante la loro altezza inferiore a quella minima prevista. La destinazione di questi ultimi dovrà pertanto rimanere a soffitta o similare.

*Si ritiene inoltre che le opere interne a piano sottotetto siano classificabili come interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari a **500 €**, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.*

*Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di **€ 700,00***

Per quanto riguarda la tettoia esterna si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

CONFORMITÀ IMPIANTI *Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.*

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE *Per la presentazione dell'aggiornamento catastale e si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad **€ 900,00**.*

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ARREDO *L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), non è compreso nella valutazione prodotta.*

8. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁸³) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

S.E.L. descrizione (mq)	(mq)	incidenza marginale	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie appartamento	62,70	1	62,70
Poggiolo	5,60	0,25	1,40
Locali a piano sottotetto	62,70	0,5	31,35
Spazio all'interno del garage	12,00	0,5	6,00
Totale arrot --> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			101,45

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento, salvo quanto più avanti riportato per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2.

**VALORI UNITARI
DI RIFERIMENTO**

Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad **€/mq 1.250,00**.

**INCIDENZA SUL
VALORE
ORDINARIO DEI
PREZZI
MARGINALI.**

Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina). Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato:

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Esposizione	normale	1,00
K6	Livello di piano	piano secondo - terzo senza ascensore	0,96
K7	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,8664
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-13,3600%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

Per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2 si rimanda a quanto più sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 114.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	101,45	€/mq	1250,00	€ 126 812,50
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 126 812,50 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
Quota valore di stima diritto di superficie attuale p.f. 281/2		€ 10 500,00
quota oneri per regolarizzazione urbanistica edificio nel suo complesso	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 750,00
quota oneri per regolarizzazione autorimessa	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 900,00
oneri per regolarizzazione opere interne secondo piano	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 1 200,00
oneri per regolarizzazione opere interne terzo piano	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 1 200,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 900,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-13,3600% di (a)	-€ 16 942,15
TOTALE VARIAZIONI		-€ 12 892,15
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 114 000,00

9. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 114.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 12		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 114 000,00	€ 228 000,00	€ 114 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro non si differenzia da quella del geom. Dalbon ma si condivide quanto esposto.

LOTTO n. 13

A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, appartamento a secondo piano con locali soffitta e bagno a piano sottotetto, costituenti la neo p.m. 4 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda alla relazione del geom. Dalbon e si riportano le piante solo per miglior comprensione.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE -
COMPOSIZIONE**

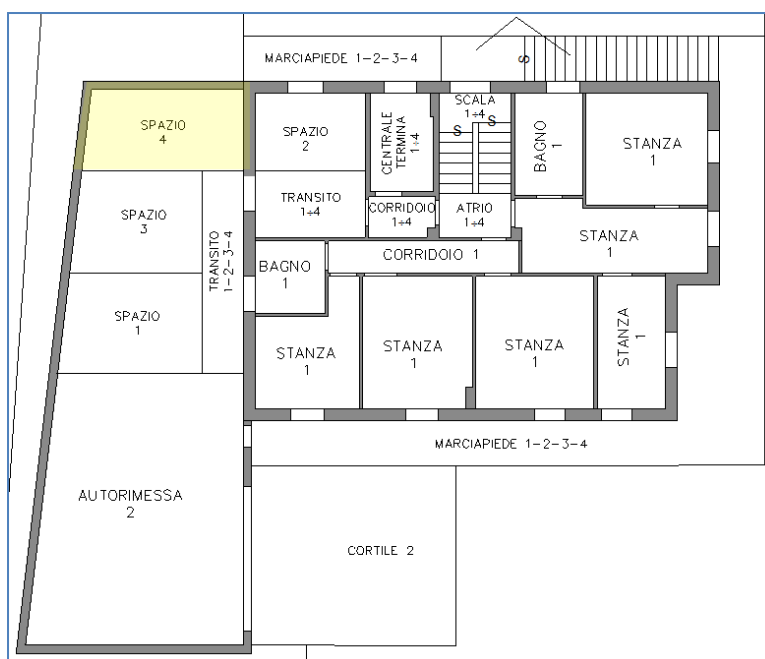
L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 4 della neo p.ed. 615 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:

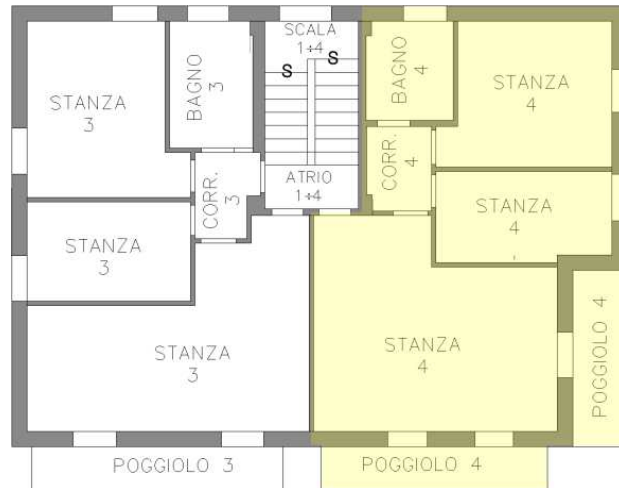
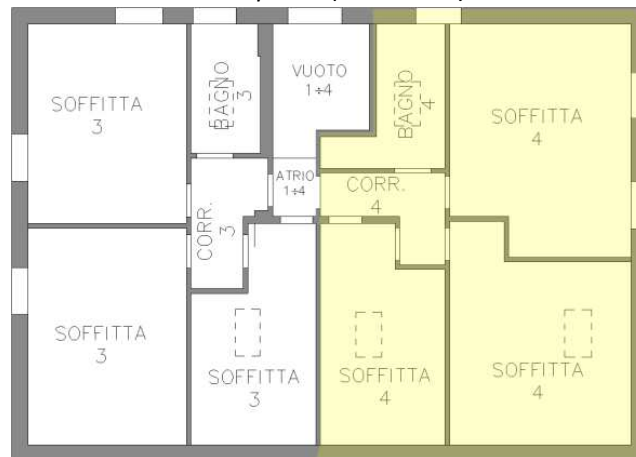
- a secondo piano appartamento costituito da soggiorno con angolo di cottura, due stanze, corridoio, bagno e due poggiali;
- a piano sottotetto tre stanze, corridoio e bagno, abusivamente realizzati e attualmente utilizzati come appartamento;
- a piano seminterrato spazio all'interno dell'attuale corpo garage.

PIANTE

Si riporta di seguito un estratto delle planimetrie di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato, con evidenziata in giallo la proprietà esclusiva.

Piano terra



Secondo piano*Terzo piano (sottotetto)***ALTEZZA DEI LOCALI**

L'altezza dei locali a secondo piano è di circa 2,60 metri. Quella dei locali a piano sottotetto è variabile da 0,75 a 2,35 metri circa. Si evidenzia che l'altezza media di questi ultimi è inferiore a quella minima prevista per locali abitabili, per cui, al fine della stima del più probabile valore di mercato, vengono considerati come locali soffitta.

ESPOSIZIONE

L'appartamento gode di una discreta esposizione essendo avendo il locale soggiorno e il poggiolo rivolti verso sud – est e con visuale libera.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato.

SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA *Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.*

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA *Si rimanda a quanto riportato nella relazione dal Geom. Dalbon.*

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA Per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso e la costruzione "garage completamente interrato", rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

Per quanto riguarda le opere interne a secondo piano si ritiene che le difformità siano classificabili come interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari ad € 500,00, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.

Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 700,00.

Per quanto riguarda le opere a terzo piano, si ritiene che la "volumetria" del piano rientri nell'ipotesi di sanabilità sopra riportata per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso, mentre i locali a piano sottotetto non siano sanabili come locali di abitazione, stante la loro altezza inferiore a quella minima prevista. La destinazione di questi ultimi dovrà pertanto rimanere a soffitta o similare.

Si ritiene inoltre che le opere interne a piano sottotetto siano classificabili come interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari ad € 500,00, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.

Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 700,00

Per quanto riguarda la tettoia esterna si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

CONFORMITÀ IMPIANTI *Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.*

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE *Per la presentazione dell'aggiornamento catastale e si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 900,00.*

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ARREDO *L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), non è compreso nella valutazione prodotta.*

8. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁹⁰) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie appartamento	61,50	1	61,50
Poggioli	10,00	0,25	2,50
Locali a piano sottotetto	69,00	0,5	34,50
Spazio all'interno del garage	13,20	0,5	6,6
Totale arrot -->Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			105,10

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento, salvo quanto più avanti riportato per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad **€/mq 1.250,00.**

INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI. Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina). Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato:

Si ritiene di applicare le in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Esposizione	normale	1,00
K6	Livello di piano	piano secondo - terzo senza ascensore	0,96
K7	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,8664
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-13,3600%

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 110.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	105,10	€/mq	1250,00	€ 131 375,00
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 131 375,00 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
Quota valore di stima diritto di superficie attuale p.f. 281/2		€ 10 500,00
Quota oneri per realizzazione accesso autonomo dalla provinciale, comprensivi di spese tecniche, oneri previndnziali e fiscali.		-€ 8 000,00
quota oneri per regolarizzazione urbanistica edificio nel suo complesso	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 750,00
quota oneri per regolarizzazione autorimessa	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 900,00
oneri per regolarizzazione opere interne secondo piano	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 1 200,00
oneri per regolarizzazione opere interne terzo piano	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 1 200,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 900,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-13,3600% di (a)	-€ 17 551,70
TOTALE VARIAZIONI		-€ 21 501,70
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 110 000,00

9. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 110.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 13		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 110 000,00	€ 220 000,00	€ 110 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro non si differenzia da quella del geom. Dalbon ma si condivide quanto esposto.

Per rispondere a quanto riportato dall'ing. Demattè nella sua relazione in riferimento ai lotti dal 10 a 13, si fa presente che questo edificio presenta alcune criticità perché attualmente il piano terra è adibito a garage e non ad appartamento e gli appartamenti sottotetto hanno un'altezza utile inferiore a quella abitabile e non possono essere trasformati in abitabile se non per una superficie ridotta che nella stima è stato considerato.

LOTTO n. 14

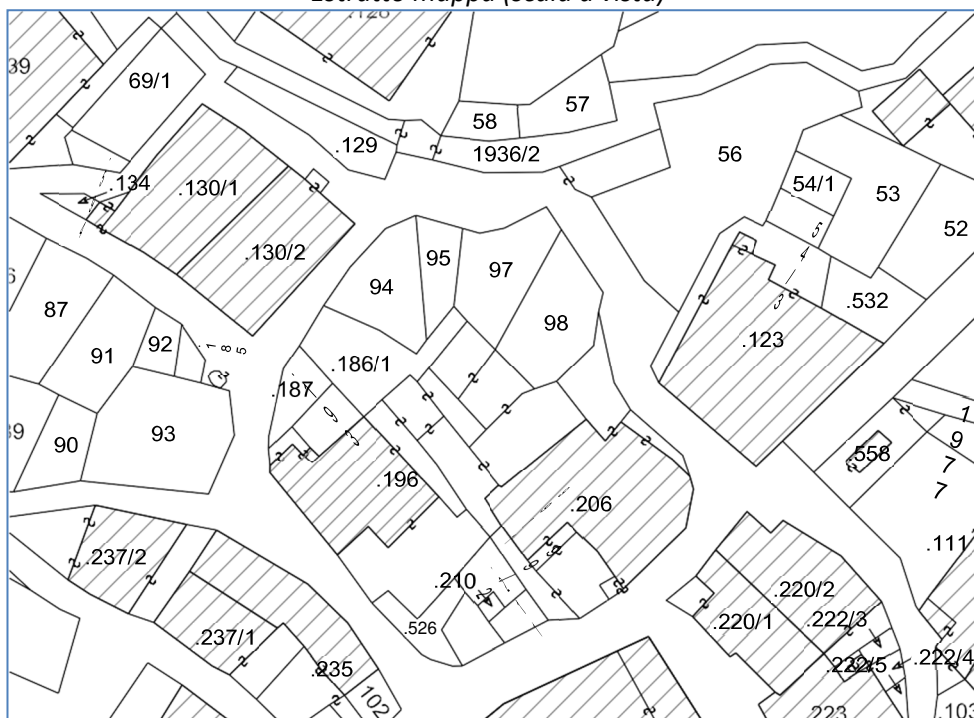
A Porte di Rendena (TN), porzione di edificio nel centro storico della frazione di Villa Rendena, comprendente due miniappartamenti, ai piani terra e primo, oltre a locali ricavati a piano sottotetto e in manufatto limitrofo, spazio esterno in proprietà esclusiva e consorzialità, tavolarmente individuata come p.m. 3 della p.ed. 196 in P.T. 78 II C.C. Villa Rendena e p.f. 98 in P.T. 250 II C.C. Villa Rendena.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- CLASSIFICAZIONE CATASTALE**
- Fa parte del presente lotto:*
- *l'intera porzione materiale 3 della p.ed. 196 in P.T. 78 II C.C. Villa Rendena, con collegata consorzialità di p.ed. 196 P.M.1, p.ed. 196 P.M.2, p.ed. 196 P.M.6, p.ed. 196 P.M.4, p.ed. 196 P.M.5, p.ed. 196 P.M.3 con p.ed. 186/1, p.ed. 187;*
 - *l'intera P.F. 98 in P.T. 250 II C.C. Villa Rendena.*

Al Catasto Fondiario la particella risulta inserita in mappa come da estratto di seguito riportato:

Estratto mappa (scala a vista)



Le particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Villa Rendena	E 196	78	10	edificio	-	400 mq	-	-
Villa Rendena	F 98	250	7	orto	5	86 mq	€ 0,24	€ 0,18

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 3 del geom. Dalbon*)

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Villa Rendena	E	196	4	10	3	A/3	1	1,5 vani	27 mq	€ 89,09
Villa Rendena	E	196	5	10	3	A/3	1	3,5 vani	51 mq	€ 207,87
Villa Rendena	E	196	6	10	3	A/3	1	4 vani	79 mq	€ 237,57
Villa Rendena	E	196	7	10	3	A/3	1	2,5 vani	56 mq	€ 148,48

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 4* relazione Dalbon).

2. SOPRALLUOGHI

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo avvenuto con l'esecutato.

DATA DEL SOPRALLUOGO 18/01/2021

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si riportano i dettagli principali presenti nella stima del geom. Dalbon.

FABBRICATO

La porzione materiale 3 della p.ed. 196 comprende un manufatto monopiano isolato, un tempo pollaio, e una porzione lato a monte, su quattro piani, di cui uno interrato e uno sottotetto, di un ampio edificio storico che si estende anche la p.ed. 206. Quest'ultimo è un tipico edificio storico ospitante diverse unità abitative, oltre a locali di pertinenza oggetto di interventi di ammodernamento susseguitisi nel tempo.

**STATO DI
CONSERVAZIONE DEL
FABBRICATO**

Il manufatto monopiano e la porzione dell'edificio principale sono apparsi in buono stato di conservazione.

**SPAZI ESTERNI
COMUNI**

Esternamente è presente un cortile consortile costituente le pp.edd. 186/1 e 187 e scoperte della p.ed. 196 che partendo dalla strada comunale arrivano agli accessi vari edifici. Trattasi di aree principalmente a prato, utilizzate come spazi di parcheggio.

**VISTE DEL
FABBRICATO**

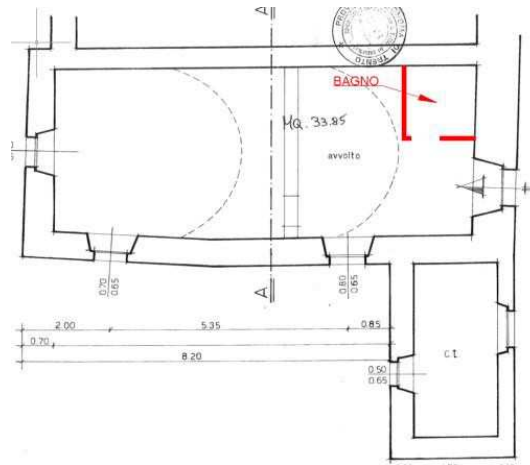


4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

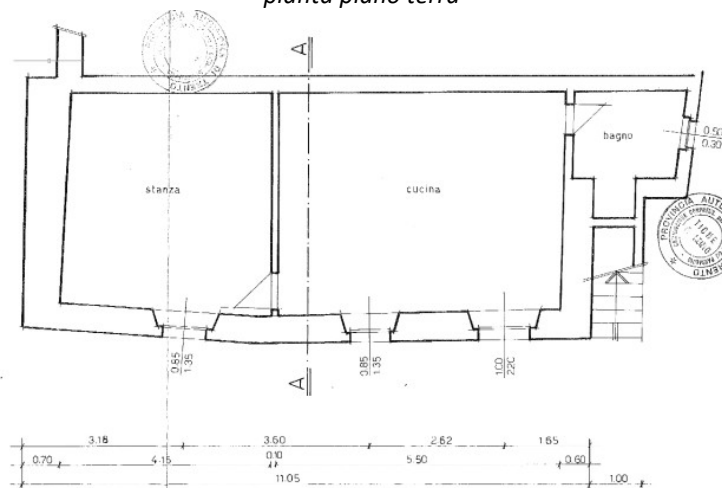
POSIZIONE *Il presente lotto comprende l'intero corpo monopiano ex pollaio e una porzione di edificio pressoché terra-cielo su quattro piani di cui uno interrato e uno sottotetto.*

**PLANIMETRIA
PIANTE
SEZIONE⁹⁴**

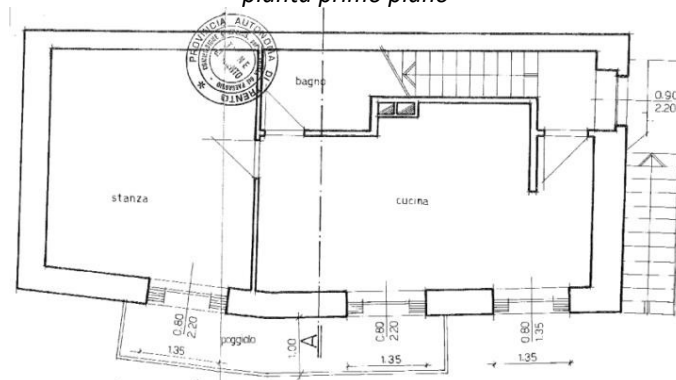
pianta piano interrato



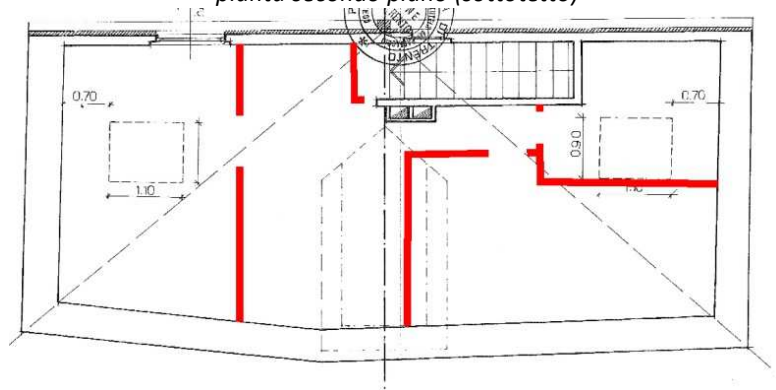
pianta piano terra



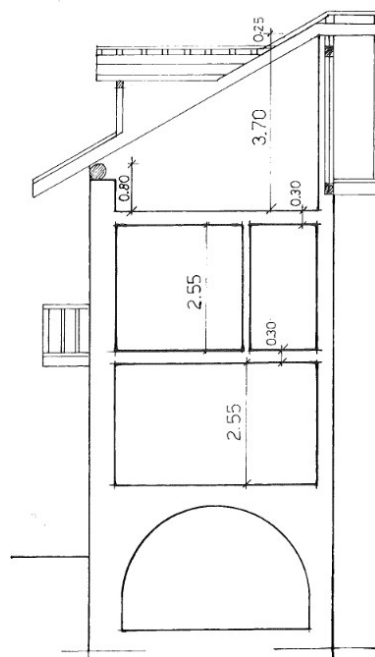
pianta primo piano



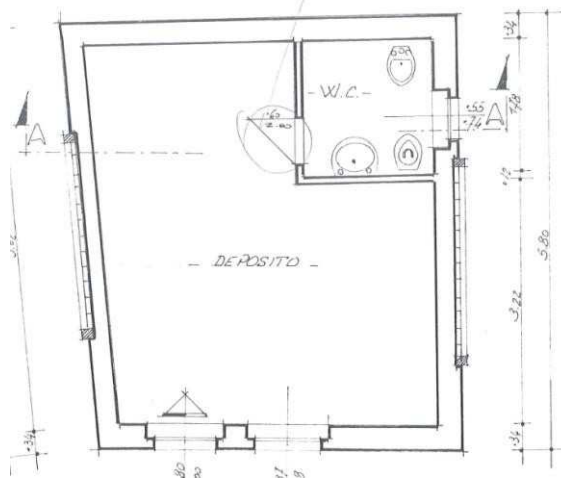
pianta secondo piano (sottotetto)



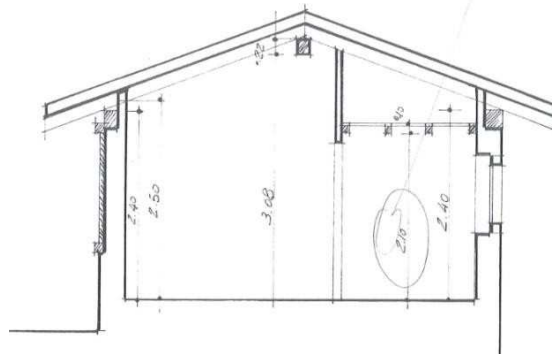
sezione edificio principale



pianta edificio "ex pollaio"



sezione edificio "ex pollaio"



ALTEZZA DEI LOCALI	<i>Il locale avvolto a piano interrato ha un'altezza massima di 2,50 metri circa, quelli a piano terra di 2,55 metri circa, quelli a primo piano di 2,45 metri circa e quelli a piano sottotetto da un minimo di 1,10 metri circa a un massimo di 2,50 metri circa. Si evidenzia come l'altezza del primo piano sia inferiore a quella assentita di 2,55 metri.</i>
ESPOSIZIONE	<u><i>Gli appartamenti godono di una discreta esposizione, considerando che sono situati in centro storico.</i></u>
CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE	
IDONEITÀ DEI LOCALI	<i>Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alla staticità delle opere e alla conformità degli impianti, per cui non è possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali.</i>
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	<u><i>Per quanto possibile appurare lo stato di conservazione dell'immobile è buono.</i></u>
SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA	<i>Esternamente è presente un cortile a prato in proprietà esclusiva, dove è interrato anche il deposito di G.P.L.</i>

5. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA

Si rimanda alla relazione del geom. Dalbon.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Si ritiene che i cambi di destinazione d'uso in locali abitabili ai piani interrato e sottotetto dell'edificio principale e del locale deposito a dell'edificio "ex pollaio" non sia sanabile per mancanza dei requisiti minimi previsti per locali abitabili e in particolare per insufficienti rapporti aeroilluminanti e altezze interne, nonché per la comunicazione diretta dei bagni con gli altri locali e la superficie dell'alloggio.

Si ritiene invece che sia rilasciabile la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 135 della L.P. 1/2008 e ss.mm. per quanto riguarda la realizzazione delle finestre sul prospetto nord, del bagno a piano interrato e delle opere interne, mantenendo la destinazione originaria di "avvolto", "soffitta" e "deposito" per gli altri locali.

*Per il rilascio della concessione in sanatoria è previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria entro il limite minimo di 1.500 e massimo di 6.000 euro. In mancanza di ulteriori elementi si ipotizza il pagamento di una sanzione pari alla media dei due e pertanto di **€ 3.750,00**, un aumento del 20% ai sensi dell'art. 133 della L.P. 1/2008 e ss.mm. e una riduzione del 25% ai sensi dell'art. 136 della medesima L.P. L'importo netto stimato della sanzione ammonta pertanto ad **€ 3.375,00**.*

Si ritiene che la sanatoria possa avere valenza esclusivamente urbanistica, fermo restando che i locali a primo piano e quelli a piano sottotetto non potranno essere certificati agibili stante l'altezza inferiore a quella minima prevista.

*Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di **€ 2.500,00**.*

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATATALE

*Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari a **€ 900,00**.*

6. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL¹⁰⁰) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Appartamento piano terra	53,00	1	53,00
Appartamento primo piano	43,00	1	43,00
Poggiolo primo piano	5,90	0,25	1,48
Locali piano sottotetto	45,40	0,5	22,70
Locali principali a piano interrato	43,00	0,5	21,50
Locale deposito piano interrato	10,00	0,25	2,50
Locali edificio "ex pollaio"	28,10	0,5	14,05
Totale arrot --> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			158,23

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad **€/mq 1.200,00**.

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Esposizione	Facciata principale esposta a nord-ovest	0,96
K6	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità, documentazione per relativa domanda e, per alcuni locali, dei requisiti di legge	0,95
K7	Zonale	Centrale nel paese	1,05
Ktot	Coefficiente globale		0,9097
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-9,028%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 166.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	158,23	€/mq	1200,00	€ 189 876,00
TOTALE VALORE "NORMALE" DISTIMA					€ 189 876,00

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
oneri per regolarizzazione urbanistica	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 5 875,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 900,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-9,028% di (a)	-€ 17 142,01
TOTALE VARIAZIONI		-€ 23 917,01
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 166 000,00

7. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 166.000,00**.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 14		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 151 000,00	€ 220 000,00	€ 166 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon perché tiene in considerazione la posizione dell'edificio, centrale e con la possibilità di avere posti auto esterni.

LOTTO n. 15

Nel comune di Porte di Rendena, località "Buc", rustico indipendente su due piani con terreni di pertinenza per una superficie catastale complessiva di 12.511 metri quadri.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Fanno parte del presente lotto le seguenti realtà del C.C. Villa Rendena:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq
Villa Rendena	250	E	398/11	8	Edificio	-	98
Villa Rendena	250	F	1296/3	8	Bosco	4	115
Villa Rendena	250	F	1297/1	8	Bosco	4	248
Villa Rendena	250	F	1298	8	Prato	8	2591
Villa Rendena	250	F	1303/2	8	Prato	7	500
Villa Rendena	204	F	1304/2	8	Bosco	4	2365
Villa Rendena	204	F	1304/4	8	Bosco	4	247
Villa Rendena	204	F	1306/2	9	Prato	7	4900
Villa Rendena	204	F	1307/2	9	Bosco	4	1447

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 2 relazione geom. Dalbon*)

Al Catasto Fabbricati risulta censita la seguente unità immobiliare:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Villa Rendena	E 398/11		8		C/2	1	25 mq	30 mq	€ 61,97

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 4*)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si rimanda a quanto descritto nella relazione del geom. Dalbon.

**POSIZIONE -
COMPOSIZIONE**

Gli immobili che costituiscono il presente lotto comprendono alcuni appezzamenti di terreno per una superficie catastale di circa 12.511 metri quadri. L'appezzamento più a nord, costituito dalle pp.ff. 1306/2 e 1307/2 è quasi completamente a prato, con presenza di alcune piante sparse e una piccola zona a bosco ceduo.

Distante una cinquantina di metri, verso sud, è presente un altro appezzamento di terreno a bosco ceduo, comprendente le restanti particelle, salvo la 1304/4. Su questo appezzamento è presente il fabbricato costituente la p.ed. 398/11.

Al momento del sopralluogo la zona non era raggiungibile per via della neve ma grazie alla relazione dettagliata del geom. Dalbon si è in grado di stimare il lotto.



**DESCRIZIONE DEL
FABBRICATO P.ED.
398/11**

Pressoché al centro dell'appezzamento sud è presente il fabbricato costituente la p.ed. 398/11. Trattasi sostanzialmente del rudere di un edificio di vecchia data.

**STATO DI
CONSERVAZIONE DEL
FABBRICATO**

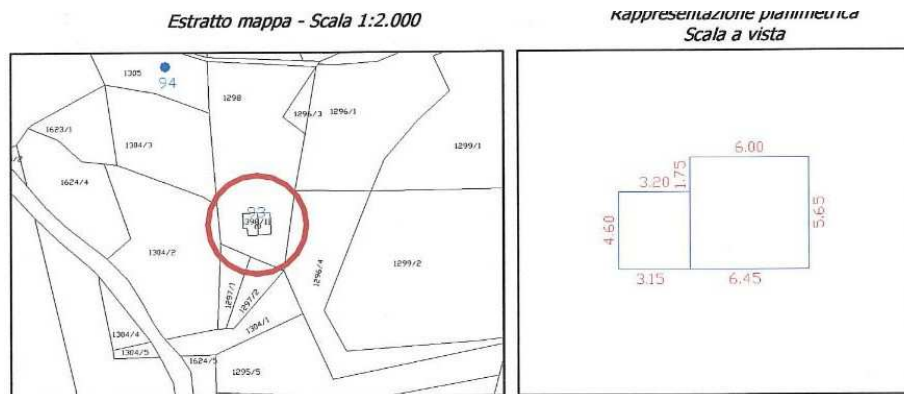
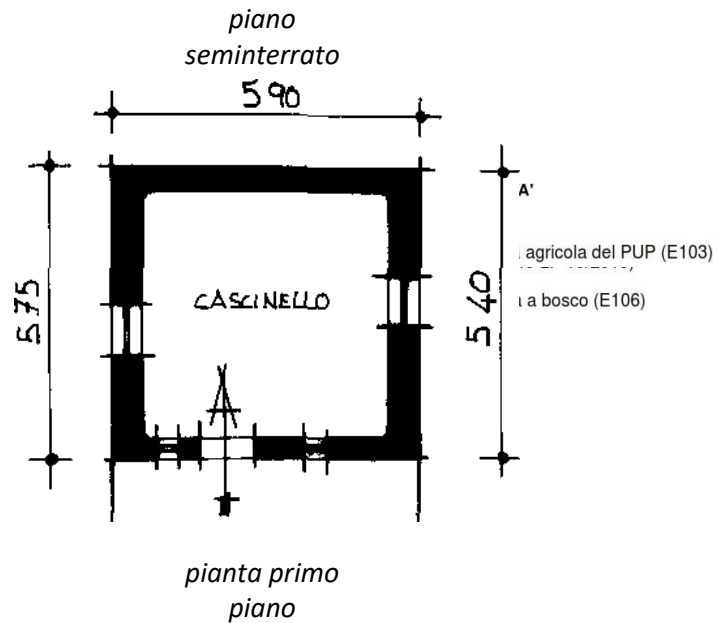
Lo stato di conservazione è sufficiente per la conservazione nel tempo dell'immobile in previsione di eventuali interventi futuri.

COMPOSIZIONE

*Sono presenti un unico locale a piano seminterrato e un unico locale a piano superiore, entrambi ad uso deposito.
L'altezza del piano seminterrato è di circa 2,10 metri, mentre quella del piano superiore è variabile da 1,80 a 2,70 metri circa.*

PLANIMETRIA¹⁰²

Si riportano di seguito le piante dell'edificio desunte dalle planimetrie catastali.



PRATICHE EDILIZIE

Dalla ricerca effettuata presso il comune non è emersa la presenza di pratiche edilizie.

AGIBILITÀ

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

3. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si concorda con quanto esposto dal Geom. Dalbon e si ritiene regolare dal punto di vista urbanistico.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO

Allo stato attuale si ritiene che l'edificio sia utilizzabile come deposito.

5. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Per quanto riguarda il fabbricato si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL¹⁰⁷), pari circa 66,00 metri quadri, mentre per quanto riguarda il terreno si adotta come parametro la superficie catastale, pari a 12.445 metri quadri.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO Al fine delle determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare.

Per quanto riguarda il fabbricato si ritiene congruo il valore di stima di **500 €/mq**

Per quanto riguarda il terreno le rilevazioni effettuate hanno consentito alla sottoscritta di ritenere congruo il valore medio di mercato di **€/mq 1,50** comprensivo di soprassuolo.

INCIDENZA SUL PREZZO UNITARIO DEI PREZZI MARGINALI.

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Esposizione	buona esposizione	1,02
K6	Accessibilità	facilmente accessibile da strada privata	1,10
Ktot	Coefficiente globale		1,0659
	INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE		6,5900%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si ritiene che l'immobile non presenti caratteristiche tali da comportare l'applicazione di riduzioni in termini assoluti.

¹⁰⁷ Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 55.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
S.E.L. fabbricato	mq	66,00	€/mq	500,00	€ 33 000,00
Terreno circostante	mq	12445,00	€/mq	1,50	€ 18 667,50
TOTALE VALORE "NORMALE" DISTIMA					€ 51 667,50 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	6,5900% di (a)	€ 3 404,85
TOTALE VARIAZIONI		€ 3 404,85
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 55 000,00

6. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

Il prezzo proposto a base d'asta è pari al valore di stima di € 55.000,00.

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale dell'immobile per il confronto ma non motiva la sua stima.

LOTTO 15		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 55 000,00	€ 150 000,00	€ 55 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro non si differenzia da quella del geom. Dalbon perché ne condivide i contenuti.

LOTTO n. 16

A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, lotto di terreno edificabile, della superficie catastale di 1.205 mq, tavolarmente individuato come p.f. 272/1 in P.T. 515 C.C. Villa Rendena.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

CLASSIFICAZIONE
CATASTALE

Al Catasto Fondiario le particelle sono inserite in mappa come da estratto di seguito riportato:

*Estratto mappa
(scala a vista con contornata in rosso la particella oggetto del presente lotto)*



Al catasto terreni la particella è così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie mq	R.D. €	R.A. €
Villa Rendena	F 1298/2	515	1	Prato	4	1205	2,18	1,24

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 3 relazione geom Dalbon*)

COERENZE

Il lotto confina su tutti i lati con altre aree private, salvo un tratto del lato ovest che confina con la viabilità pubblica. Per il dettaglio si rimanda all'estratto mappa sopra riportato.

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo avvenuto con esecutato.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO** 20/01/2021

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

TERRENO *Trattasi di un'area a conformazione allungata, destinazione residenziale e occupata, nella zona lungo il confine a monte da una strada asfaltata che dà accesso ai cortili degli edifici pp.edd. 583 e 599 di altra proprietà di terzi. La porzione di particella non occupata dalla strada è a prato in leggero pendio per la parte bassa e incolto e forte pendio per la parte che costituisce di fatto la scarpata a valle della strada comunale.*

**FOTO DEL
LOTTO**

Ortofoto con indicativamente riportati in rosso i confini della particella



3. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Si ritiene che indice di utilizzazione fondiaria sia pressoché equivalente all'indice preesistente di 1,5 mc/mq riferito al volume totale anziché alla SUN.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO Al fine delle determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato, dal quale è emerso un valore medio a metro cubo edificabile di **120,00 euro**.

INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI.

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Zonale	nell'ordinarietà	1,00
K2	Stato d'uso e manutenzione	nell'ordinarietà	1,00
K3	Stato di possesso	nell'ordinarietà	1,00
K4	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	nessuno	1,00
K5	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K6	Giuridico	presenza strada di accesso a edifici limitrofi	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9025
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-9,7500%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si ritiene non di applicare correzioni in termini assoluti in quanto non si rilevano caratteristiche del bene che si discostano da quelle del mercato di riferimento e che siano quantificabili in termini assoluti.

STIMA SOMMARIA.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 196.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"							
elemento	superficie catastale		densità edilizia ammessa (mc/mq)	Volume massimo realizzabile (mc)	valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	1205,00	1,50	1807,50	€/mc	120,00	€ 216 900,00
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA							€ 216 900,00 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI			
Vedi tabella "parametro/situazione"		-9,7500% di (a)	-€ 21 147,75
TOTALE VARIAZIONI			-€ 21 147,75
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)			€ 196 000,00

4. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 196.000,00**

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale per il confronto ma non motiva la sua stima se non affermando che si possono realizzare due lotti.

La superficie del terreno resterebbe comunque la stessa e anche la sua capacità edificatoria.

LOTTO 16		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 176 000,00	€ 300 000,00	€ 196 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro si differenzia da quella del geom. Dalbon per la scelta del valore unitario di mercato che dipende dalle indagini svolte e dalle considerazioni sulla posizione del terreno.

LOTTO n. 17

A Porte di Rendena, nella zona compresa tra gli abitati di Villa Rendena e Vrdesina, lotto di terreno agricolo a prato, della superficie catastale di 2.282 mq, tavolarmente individuato come p.f. 277 in P.T. 34 C.C. Villa Rendena e p.f. 294/1 in P.T. 462 c.c. Villa Rendena.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Fanno parte del presente lotto le seguenti particelle:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq	R.A. Euro	R.D. Euro
Villa Rendena	34	F	277	9	Prato	4	896	1,62	0,93
Villa Rendena	462	F	294/1	9	Prato	3	1386	3,94	2,15

Al Catasto Fondiario le particelle sono inserite in mappa come da estratto di seguito riportato:

Estratto mappa

(scala a vista con contornata in rosso la particella oggetto del presente lotto)



Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 3 relazione Dalbon*)

COERENZE

Il lotto confina su tutti i lati con aree private, salvo il lato ovest che confina con la viabilità pubblica. Per il dettaglio si rimanda all'estratto mappa sopra riportato.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo avvenuto in autonomia.

DATA DEL SOPRALLUOGO 18/01/2021

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

TERRENO *Trattasi di un'area a conformazione irregolare, destinazione agricola, a prato, in medio pendio, direttamente accessibile dalla strada comunale.*

FOTO DEL LOTTO

Ortofoto con indicativamente riportati in rosso i confini della particella



4. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Come consistenza si adotta la superficie catastale.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO Al fine delle determinazioni del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato, dal quale è emerso al congruità del valore medio esposto nella relazione del geom. Dalbon pari a **€/mq 15,00**.

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Zonale	nell'ordinarietà	1,00
K2	Stato d'uso e manutenzione	nell'ordinarietà	1,00
K3	Stato di possesso	nell'ordinarietà	1,00
K4	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	nessuno	1,00
K5	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K6	Giuridico	presenza servitù a non edificare	0,85
Ktot	Coefficiente globale		0,8075
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-19,2500%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si ritiene non di applicare correzioni in termini assoluti in quanto non si rilevano caratteristiche del bene che si discostano da quelle del mercato di riferimento e che siano quantificabili in termini assoluti.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 28.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	superficie catastale		valore unitario		valore di stima
Superficie catastale	mq	2282,00	€/mq	15,00	€ 34 230,00
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 34 200,00 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-19,2500% di (a)	-€ 6 583,50
TOTALE VARIAZIONI		-€ 6 583,50
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 28 000,00

5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 28.000,00**

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale motivando la sua stima solo affermando che trattasi di terreni confinanti con zona edificabile.

Questa valutazione non ne cambia però lo stato, restano terreni non edificabili.

LOTTO 17		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 28 000,00	€ 56 000,00	€ 28 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro non si differenzia da quella del geom. Dalbon ma ne condivide le valutazioni.

LOTTO n. 18

A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, lotto di terreno agricolo a prato, della superficie catastale di 3.194 mq, tavolarmente individuato come pp.ff. 792/1, 793/2, 793/3, 794/1 e 798/1 in P.T. 53 C.C. Villa Rendena.

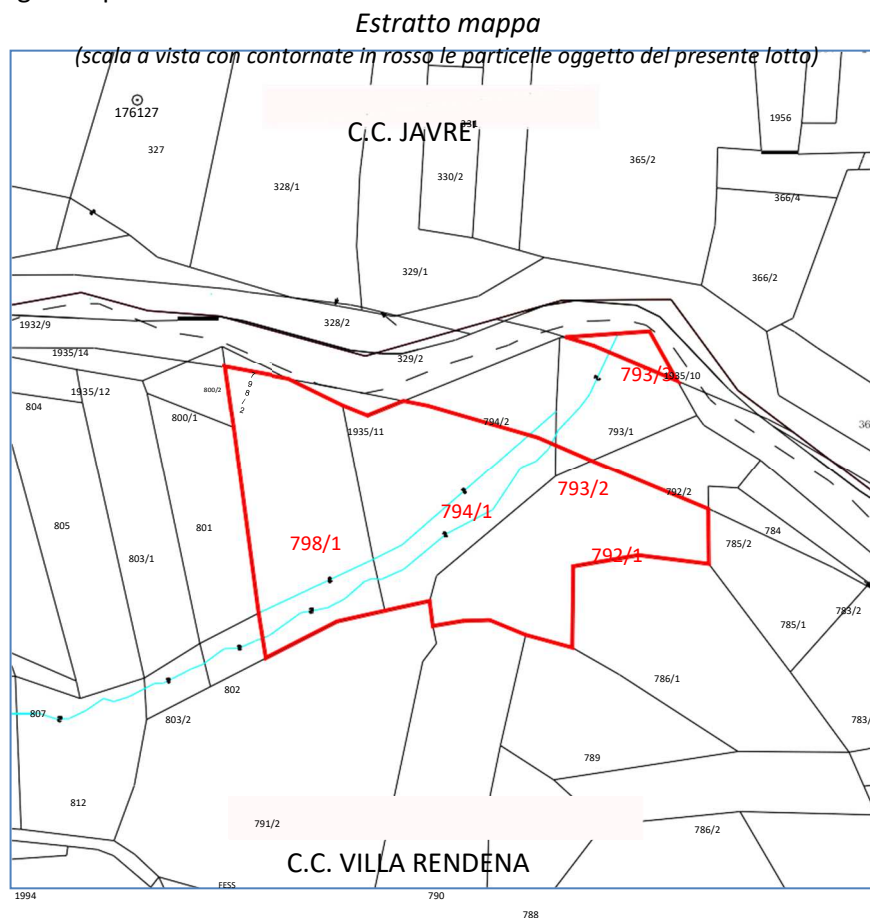
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

CLASSIFICAZIONE
CATASTALE

Fanno parte del presente lotto le seguenti particelle:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq	R.A. Euro	R.D. Euro
Villa Rendena	53	F	792/1		Prato	6	968	0,15	0,10
Villa Rendena	53	F	793/2		Bosco	4	22	0,06	0,01
Villa Rendena	53	F	793/3		Bosco	4	83	0,24	0,02
Villa Rendena	53	F	794/1		Prato	6	982	0,15	0,10
Villa Rendena	53	F	798/1		Prato	6	1139	0,18	0,12

Al Catasto Fondiario le particelle sono inserite in mappa come da estratto di seguito riportato:



Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (all. 3 relazione geom. Dalbon)

COERENZE

Le pp.ff. 792/1, 793/2, 794/1 e 798/1 confinano con proprietà private su tutti i lati, salvo quello nord che confina con una proprietà demaniale p.f. 1935/10 in C.C. Villa Rendena di proprietà della Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque.

La p.f. 793/3 confina con proprietà private su tutti i lati, salvo quello sud che confina con una proprietà demaniale p.f. 1935/10 in C.C. Villa Rendena di proprietà della Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo avvenuto in autonomia.

DATA DEL SOPRALLUOGO 18/01/2021

3. UBICAZIONE E CONTESTO

ACCESSO *Il lotto principale è intercluso, mentre la p.f 793/3 è raggiungibile dalla strada che corre lungo l'argine sinistro del rio Bedù, di proprietà della Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali - Ramo Acque. Strada che di fatto la occupa quasi completamente.*

CARATTERISTICHE DELLA ZONA *La zona sulla sponda orografica destra è prevalentemente agricola a prato in medio pendio.*

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

TERRENO *L'appezzamento principale è un'area a conformazione irregolare, destinazione principalmente agricola a prato, in medio pendio. La p.f. 793/3 fa parte della strada d'argine.*



5. VALUTAZIONE

CONSISTENZA	Come consistenza si adotta la superficie catastale, senza tener conto della superficie della p.f. 793/3, in quanto occupata dalla detta strada.
VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO	Al fine delle determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato, dal quale è emerso un valore medio di €/mq 6,00 .
INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI.	Al valore ordinario saranno applicate le dovute correzione, c.d. prezzi marginali, per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento. Correzioni che saranno valutate in termini percentuali sul valore dell'immobile o in termini assoluti a seconda della loro tipologia.

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

Ortofoto con indicativamente riportati in rosso i confini del lotto

	parametro	situazione	valore
K1	Zonale	nell'ordinarietà	1,00
K2	Stato d'uso e manutenzione	nell'ordinarietà	1,00
K3	Stato di possesso	nell'ordinarietà	1,00
K4	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	nessuno	1,00
K5	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9500
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-5,0000%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si ritiene non di applicare correzioni in termini assoluti in quanto non si rilevano caratteristiche del bene che si discostano da quelle del mercato di riferimento e che siano quantificabili in termini assoluti.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 18.000,00 così risultante:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Sup. catastale Mq	Cultura in atto	Sup. stimata cultura in att	Valore unitario stimato (€/mq)	Soprassuolo	Valore stima intero
Villa Rendena	53	F	792/1	968	prato	968	6	€ 0,00	€ 5 808,00
Villa Rendena	53	F	793/2	22	prato	22	6	€ 0,00	€ 132,00
Villa Rendena	53	F	793/3	83	prato	0	0	€ 0,00	€ 0,00
Villa Rendena	53	F	794/1	982	prato	982	6	€ 0,00	€ 5 892,00
Villa Rendena	53	F	798/1	1139	prato	1139	6	€ 0,00	€ 6 834,00
				3 194			3 111		€ 18 666,00
A detrarre prezzi marginali in termini percentuali (5%)									-€ 933,30
VALORI DI STIMA DEL LOTTO (totali arrotondati)									€ 18 000,00

6. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 18.000,00**

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso utilizza il valore finale motivando la sua stima solo affermando che trattasi di terreni confinanti con zona artigianale.
Questa valutazione non ne cambia però lo stato, restano terreni non edificabili.

LOTTO 18		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 18 000,00	€ 36 000,00	€ 18 000,00

In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro non si differenzia da quella del geom. Dalbon ma ne condivide le valutazioni.

LOTTO n. 19

A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, appezzamenti di terreno a prato / bosco, per una superficie catastale complessiva di 5.150 metri quadri.

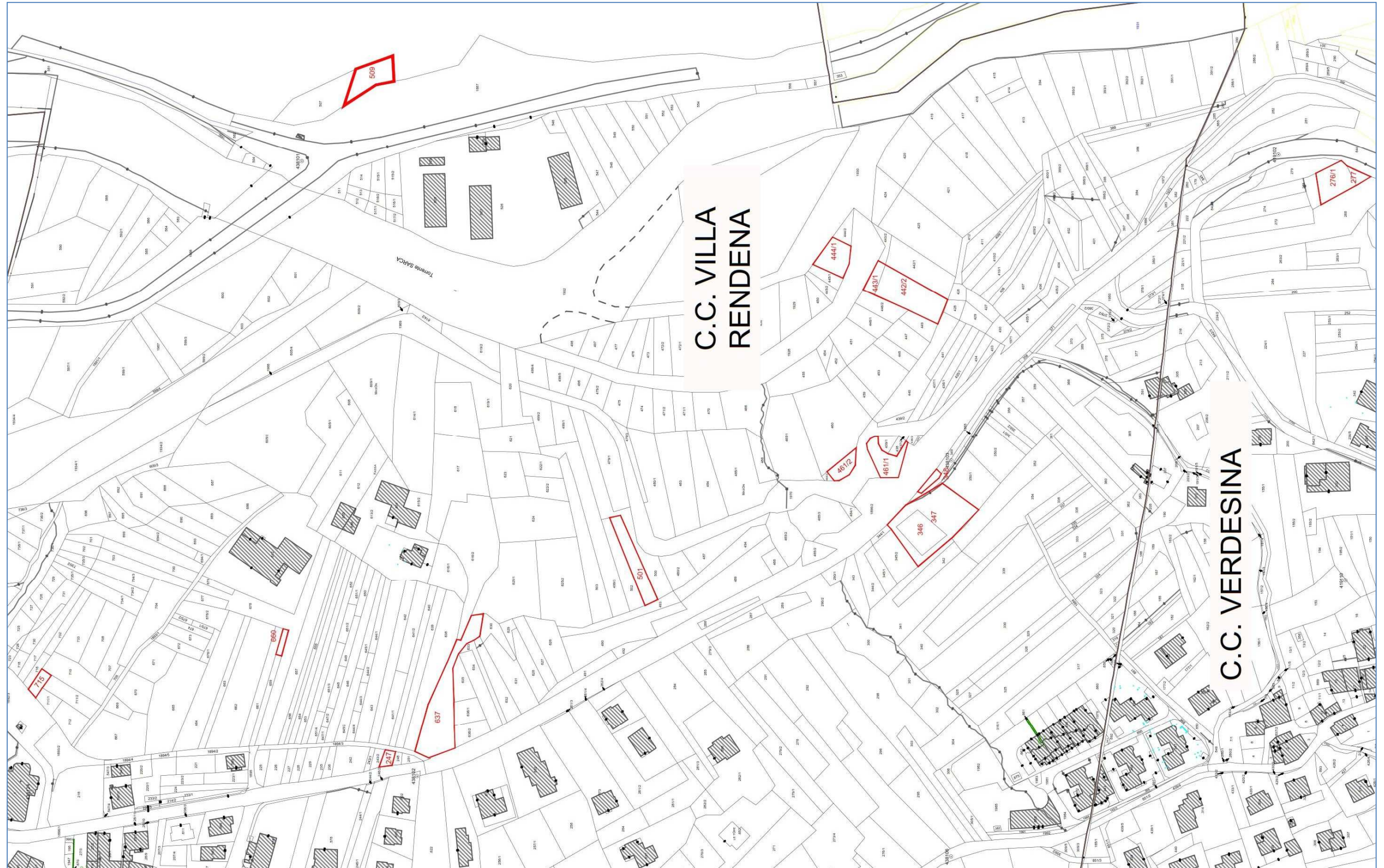
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Fa parte del presente lotto le seguenti particelle:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq	R.A. Euro	R.D. Euro
Villa Rendena	536	F	247	9	Prato	3	73	0,21	0,11
Verdesina	208	F	276/1	5	Prato	5	375	0,39	0,29
Verdesina	208	F	277	5	Prato	5	68	0,07	0,05
Villa Rendena	34	F	346	5	Prato	4	378	0,68	0,39
Villa Rendena	34	F	347	5	Prato	4	924	1,67	0,95
Villa Rendena	53	F	348	9	Prato	5	68	0,07	0,05
Villa Rendena	53	F	442/2	9	Prato	7	647	0,07	0,03
Villa Rendena	53	F	443/1	9	Bosco	4	101	0,29	0,03
Villa Rendena	53	F	444/1	9	Bosco	6	111	0,14	0,02
Villa Rendena	53	F	461/2	9	Prato	5	208	0,21	0,16
Villa Rendena	53	F	461/1	9	Prato	5	297	0,31	0,23
Villa Rendena	53	F	501	9	Prato	6	414	0,06	0,04
Villa Rendena	53	F	509	9	Prato	8	338	0,02	0,02
Villa Rendena	53	F	637	9	Prato	4	1002	1,81	1,03
Villa Rendena	362	F	660	9	Arativo	3	54	0,17	0,1
Villa Rendena	34	F	715	9	Arativo	4	92	0,19	0,12

Al Catasto Fondiario le particelle sono inserite in mappa come da estratti di riportati alla pagina seguente:

Estratto mappa
(scala a vista con scritte e contornate in rosso le particelle oggetto del presente lotto) (N.B.: per una visione più chiara stampare questo foglio in formato A3)

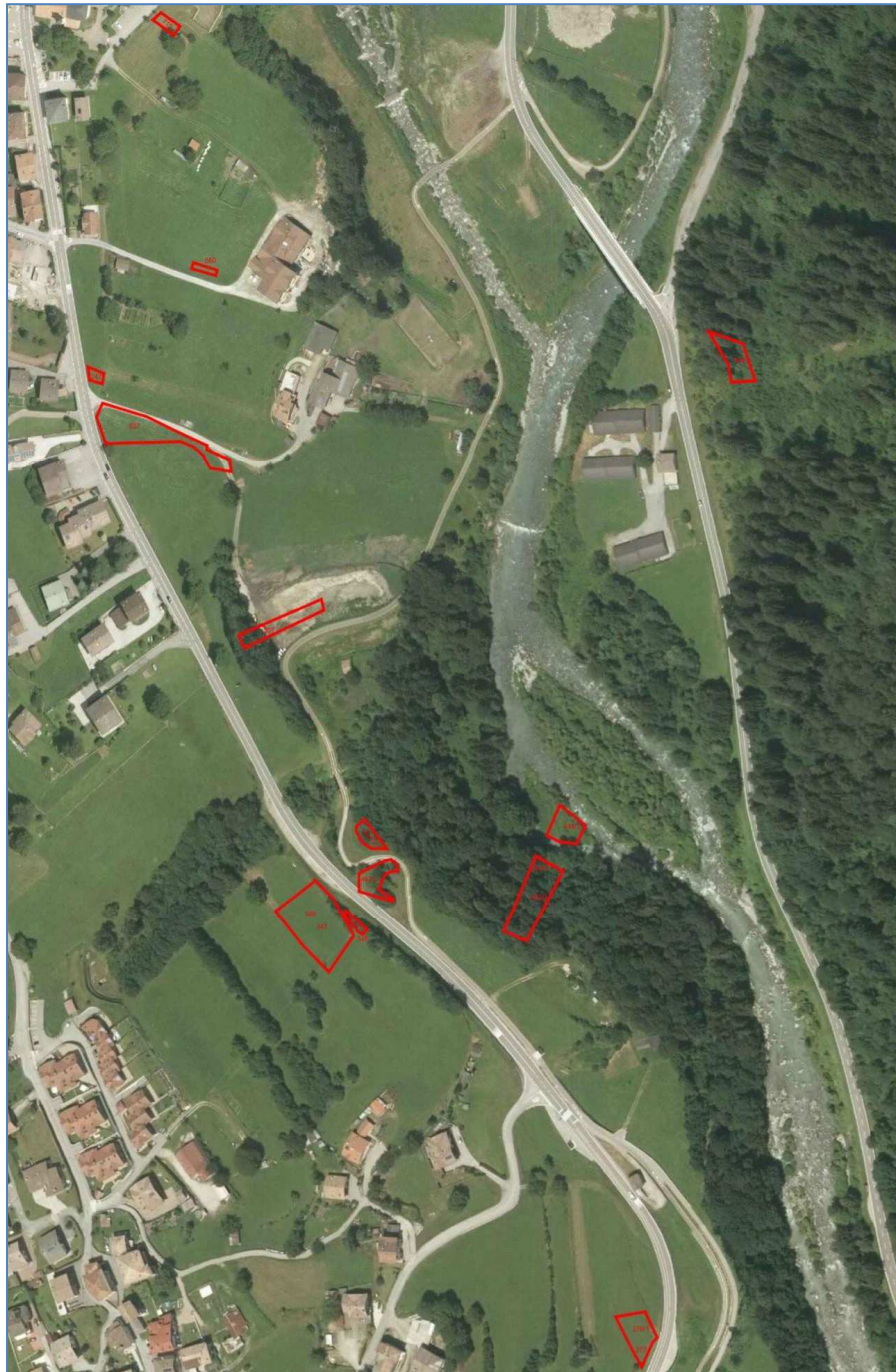


2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo avvenuto in autonomia.

DATA DEL
SOPRALLUOGO 18/01/2021

Ortofoto con indicativamente riportati in rosso le particelle e i contorni dei vari appezzamenti



3. DESCRIZIONE DEI VARI APPEZZAMENTI COSTITUENTI IL LOTTO_

Si rimanda alla relazione del geom. Dalbon.

4. VALUTAZIONE

CONSISTENZA Come consistenza si adotta la superficie catastale.

**VALORI UNITARI
DI RIFERIMENTO** Al fine delle determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dalla sottoscritta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti agli specifici segmenti di mercato, dalla quale sono emersi i valori riportati più avanti nel tabulato di stima.

INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI.

Al valore ordinario saranno applicate le dovute correzione, c.d. prezzi marginali, per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento. Correzioni che saranno valutate in termini percentuali sul valore dell'immobile o in termini assoluti a seconda della loro tipologia.

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Zonale	nell'ordinarietà	1,00
K2	Stato d'uso e manutenzione	nell'ordinarietà	1,00
K3	Stato di possesso	nell'ordinarietà	1,00
K4	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	nessuno	1,00
K5	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9500
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-5,0000%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si ritiene non di applicare correzioni in termini assoluti in quanto non si rilevano caratteristiche del bene che si discostano da quelle del mercato di riferimento e che siano quantificabili in termini assoluti.

STIMA SOMMARIA.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 16.000,00 così risultante:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Sup. catastale Mq	Cultura in atto	Sup. stimata cultura in att	Valore unitario stimato (€/mq)	Soprassuolo	Valore stima intero
Villa Rendena	536	F	247	73	prato	73	6		€ 438,00
Verdesina	208	F	276/1	375	prato	375	5		€ 1 875,00
Verdesina	208	F	277	68	prato	68	5		€ 340,00
Villa Rendena	34	F	346	378	prato	378	5		€ 1 890,00
Villa Rendena	34	F	347	924	prato	924	5		€ 4 620,00
Villa Rendena	53	F	348	68	incolto	68	0,5		€ 34,00
Villa Rendena	53	F	442/2	647	bosco ceduo	647	1		€ 647,00
Villa Rendena	53	F	443/1	101	bosco ceduo	101	1		€ 101,00
Villa Rendena	53	F	444/1	111	incolto	111	0,5		€ 55,50
Villa Rendena	53	F	461/2	208	incolto	208	0,5		€ 104,00
Villa Rendena	53	F	461/1	297	incolto	297	0,5		€ 148,50
Villa Rendena	53	F	501	414	prato	275	5		€ 1 375,00
Villa Rendena	53	F	501		Incolto / bosco	139	0,5		€ 69,50
Villa Rendena	53	F	509	338	incolto	338	0,5		€ 169,00
Villa Rendena	53	F	637	1002	prato	1002	6		€ 6 012,00
Villa Rendena	362	F	660	54	prato	54	6		€ 324,00
Villa Rendena	34	F	715	92	prato	92	10		€ 920,00

5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 16.000,00**

Si fa presente che l'Ing. Renato Demattè in questo caso concorda con il geom. Dalbon.

LOTTO 19		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 16 000,00	€ 16 000,00	€ 16 000,00

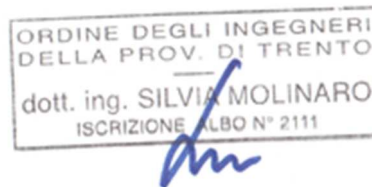
In questo caso la stima dell'Ing. Molinaro non si differenzia da quella del geom. Dalbon ma ne condivide le valutazioni.

INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura delle valutazioni sopra riportate siano propedeutici alla definizione dei valori di stima. Valori che saranno utili per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che non sono da ritenersi vincolanti in quanto i futuri aggiudicatari acquisteranno gli immobili a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo e acquisizione delle informazioni ritenute utili alla formulazione dell'offerta. Sopralluogo e acquisizione di informazioni da eseguirsi a cura degli interessati prima della formulazione dell'offerta stessa.

Si attesta l'avvenuto invio di copia del presente rapporto ai creditori (precedente e intervenuti) e al debitore.
Trento, 26 gennaio 2021

L'esperto



RIASSUNTO STIMA LOTTI

Lotto	Descrizione	Valore di stima dell'intero
LOTTO n. 1	Nel comune di Porte di Rendena, località Borceniga, Agritur di recente realizzazione con 8 alloggi, oltre ad un edificio ad uso deposito / magazzino e terreni circostanti per una superficie catastale complessiva di 17.677 metri quadri	€ 1 605 000,00
LOTTO n. 2	Nel comune di Porte di Rendena, Frazione Javrè, Agritur di recente realizzazione con terreni circostanti per una superficie catastale complessiva di 19.188 metri quadri.	€ 2 150 000,00
LOTTO n. 3	Nel comune di Porte di Rendena, località Oltresarca, troscultura con opere di derivazione, terreni in zona itticola e terreni agricoli per una superficie catastale complessiva di 18.779 metriquadri.	€ 1 680 000,00
LOTTO n. 4	A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a primo piano con quattro posti macchina, una cantina e spazio esclusivo a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 1 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.	€ 335 000,00
LOTTO n. 5	A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a secondo piano con ampia soffitta a piano sottotetto e tre posti macchina, a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 2 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.	€ 287 000,00
LOTTO n. 6	A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a secondo piano con ampia soffitta con bagno a piano sottotetto, quattro posti macchina a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 3 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.	€ 297 000,00
LOTTO n. 7	A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, ampio appartamento a primo piano con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 1 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.	€ 107 000,00
LOTTO n. 8	A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, intero secondo piano, escluso il vano scale, comprendente due appartamenti da ristrutturare con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.	€ 95 000,00
LOTTO n. 9	A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, intero terzo piano, escluso il vano scale, comprendente due appartamenti da ristrutturare con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 3 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.	€ 92 000,00
LOTTO n. 10	A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, locali a piano terra attualmente formanti due appartamenti abusivi, con due posti macchina in proprietà esclusiva, costituenti la neo p.m. 1 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.	€ 79 000,00

LOTTO n. 11	A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, ampio appartamento a primo piano, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.	€ 221 000,00
LOTTO n. 12	A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, appartamento a secondo piano con locali soffitta e bagno a piano sottotetto, costituenti la neo p.m. 3 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.	€ 114 000,00
LOTTO n. 13	A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, appartamento a secondo piano con locali soffitta e bagno a piano sottotetto, costituenti la neo p.m. 4 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.	€ 110 000,00
LOTTO n. 14	A Porte di Rendena (TN), porzione di edificio nel centro storico della frazione di Villa Rendena, comprendente due miniappartamenti, ai piani terra e primo, oltre a locali ricavati a piano sottotetto e in manufatto limitrofo, spazio esterno in proprietà esclusiva e consorzialità, tavolarmente individuata come p.m. 3 della p.ed. 196 in P.T. 78 II C.C. Villa Rendena e p.f. 98 in P.T. 250 II C.C. Villa Rendena	€ 166 000,00
LOTTO n. 15	Nel comune di Porte di Rendena, località "Buc", rustico indipendente su due piani con terreni di pertinenza per una superficie catastale complessiva di 12.511 metri quadri.	€ 55 000,00
LOTTO n. 16	A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, lotto di terreno edificabile, della superficie catastale di 1.205 mq, tavolarmente individuato come p.f. 272/1 in P.T. 515 C.C. Villa Rendena	€ 196 000,00
LOTTO n. 17	A Porte di Rendena, nella zona compresa tra gli abitati di Villa Rendena e Vrdesina, lotto di terreno agricolo a prato, della superficie catastale di 2.282 mq, tavolarmente individuato come p.f. 277 in P.T. 34 C.C. Villa Rendena e p.f. 294/1 in P.T. 462 c.c. Villa Rendena.	€ 28 000,00
LOTTO n. 18	A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, lotto di terreno agricolo a prato, della superficie catastale di 3.194 mq, tavolarmente individuato come pp.ff. 792/1, 793/2, 793/3, 794/1 e 798/1 in P.T. 53 C.C. Villa Rendena.	€ 18 000,00
LOTTO n. 19	A Porte di Rendena, frazione Villa Rendena, appezzamenti di terreno a prato / bosco, per una superficie catastale complessiva di 5.150 metri quadri.	€ 16 000,00
TOTALE		€ 7 651 000,00

STIMA COMPLESSIVA		
VALORE STIMA GEOM. RINO DALBON	VALORE STIMA ING. RENATO DEMATTE'	VALORE STIMA ING. SILVIA MOLINARO
€ 7 143 000,00	€ 12 015 586,00	€ 7 651 000,00