

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

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Fa parte del presente lotto le seguenti particelle:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Quota proprietà (pignorata)
Javrè	316	F	446/2	1
Javrè	316	F	446/1	1
Javrè	86	F	453	1
Javrè	316	F	468	1
Javrè	86	F	469	1
Javrè	697	F	472	1
Javrè	697	F	475	1
Javrè	316	F	476	1
Javrè	695	F	482/2	1
Javrè	695	F	482/1	1
Javrè	695	F	483	1
Javrè	316	F	489	1
Villa Rendena	38	F	497/2	1
Javrè	316	F	498	1
Javrè	316	F	504	1
Javrè	316	F	506	1
Javrè	316	F	507	1
Javrè	316	E	525	1
Villa Rendena	53	F	589/1	1
Villa Rendena	53	F	589/2	1
Javrè	715	F	1970/2	1

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

Estratto mappa con scritte e contornate in rosso le particelle oggetto del presente lotto (scala a vista)



DESCRIZIONE
TAVOLARE

Si riportano di seguito proprietà, descrizione tavolare, catastale, aggravati 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	

Per l'esatta descrizione e dettaglio di proprietà, servitù attive e passive ed aggravati si rinvia agli estratti tavolari allegati (all. 2).¹⁰

¹⁰ Qualora vi fosse contrasto tra i dati sopra riportati e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

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

Si riportano le “Altre informazioni” relative ai due subalterni:

- Subalterno 1: LOC. SACCONI; Piano: S1; ACCATAMENTO n. 2291.001.2005 del 17-10-2005 in atti dal 2010-2005; COSTITUZIONE;
- Subalterno 2: LOC. SACCONI; Piano: T; VARIAZIONE n. 10682.001.2007 del 18-10-2007 in atti dal 18-10-2007; RISTRUTTURAZIONE

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 4*)¹¹

COERENZE

Si rimanda all'estratto mappa sopra riportato.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

**PROPRIETÀ ATTUALE E
TITOLO DI
PROVENIENZA**

La proprietà di tutte le particelle ad esclusione della p.f. 466 è iscritta presso il Libro fondiario a nome di quota 1/1.

La proprietà delle p.f. 497/2 è pervenuta per Contratto d.d. 14/06/2005 trascritto con G.N. 3043 del 04/11/2005.

La proprietà delle p.f. 589/1, 589/2, 468, 446/2, 446/1, 476, 489, 504, 498, 506, 507 è pervenuta per Contratto d.d. 16/05/2003 trascritto con G.N. 1755 del 16/06/2003.

La proprietà delle pp.ff. 453 e 469 è pervenuta per Contratto d.d. 04/11/2005 trascritto con G.N. 753 del 07/03/2006.

La proprietà della p.ed. 525 è pervenuta per Contratto d.d. 16/05/2003 trascritto con G.N. 1774 del 17/06/2003.

La proprietà delle pp.ff. 482/1, 482/2 e 483 è pervenuta per Atto d.d. 13/05/2003 trascritto con G.N. 1400/16 del 20/05/2003.

La proprietà delle pp.ff. 472 e 475 è pervenuta per Contratto d.d. 16/05/2003 trascritto con G.N. 1774 del 17/06/2003.

La proprietà della p.f. 1970/2 è pervenuta per Contratto d.d. 27/07/2009 trascritto con G.N. 2779 del 30/07/2009.

La proprietà della p.f. 466 è iscritta a nome di ' quota 1/1 ed è pervenuta per Atto d.d. 12/12/2006 trascritto con G.N. 257 del 22/01/2007.

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità dell'esecutato.

¹¹ Qualora vi fosse contrasto tra i dati sopra riportati e gli estratti catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

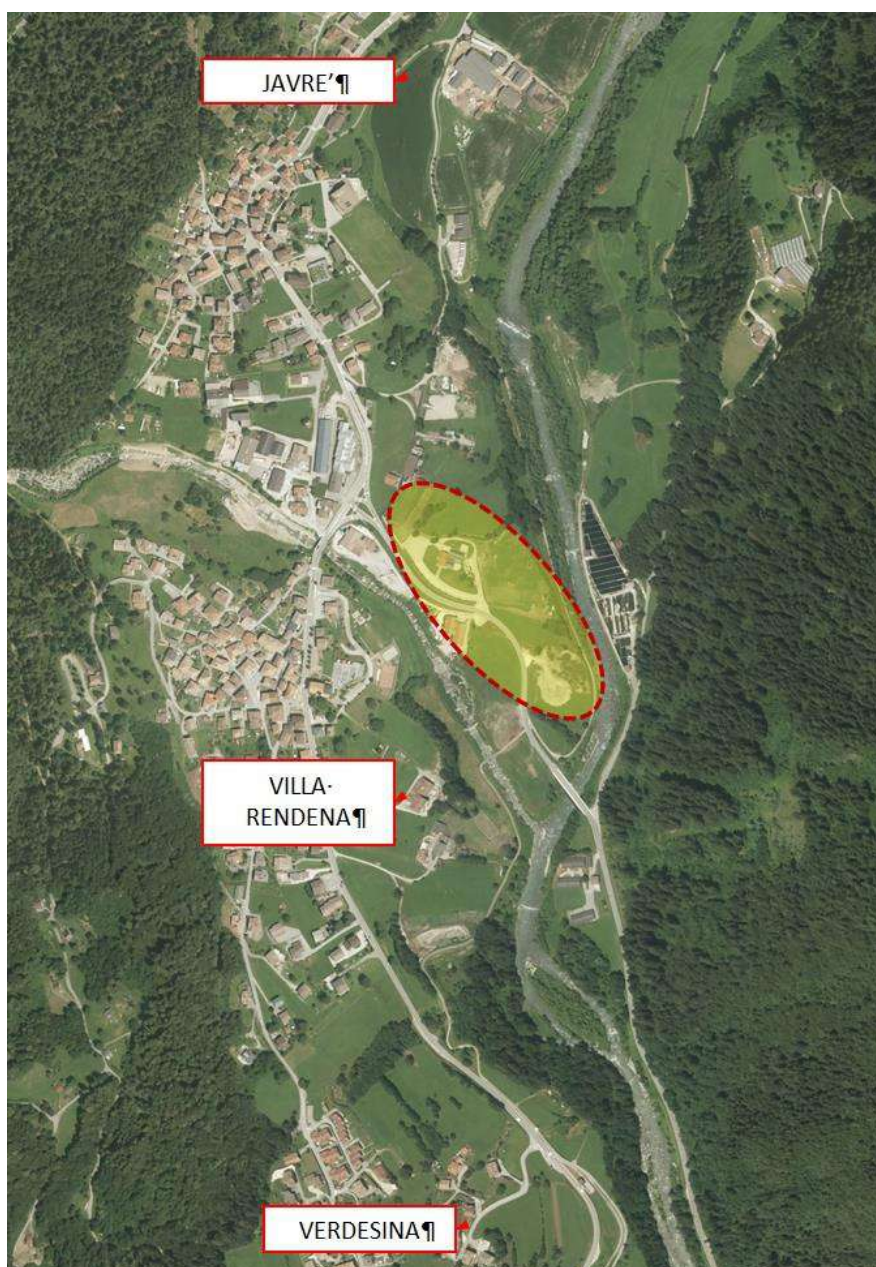
CONTRATTI IN CORSO Dalla ricerca effettuata relativamente agli immobili oggetto del presente lotto non sono emersi contratti registrati in corso.

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo con l'esecutato.

DATA DEL SOPRALLUOGO 29/01/2019.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE La località Saccon è situata nel comune di Porte di Rendena, tra gli abitati di Villa Rendena e Javrè, lungo la strada provinciale 34 del Lisano, appena a valle dell'incrocio con la strada provinciale 239 che percorre la val Rendena.



ACCESSO	<p>L'appezzamento a monte, sul quale è situato anche l'Agritur, ha accesso diretto dalla strada provinciale.</p> <p>Le pp. ff. 497/2 e 498 non hanno invece accesso diretto dalla viabilità pubblica e per accedervi necessita transitare su terreni di proprietà di terzi.</p> <p>Le pp. ff. 589/1 e 589/2 confinano a valle con la pista ciclabile che dalla provinciale SP 34 prosegue in direzione nord.</p>
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	<p>Il comune è nato il 1° gennaio 2016 dalla fusione dei comuni di Darè, Vigo Rendena e Villa Rendena e conta circa 1.800 abitanti. E' il primo dei comuni che si incontra salendo la Val Rendena percorrendo al S.S. 432 del Caffaro. In posizione strategica si trova a pochi chilometri dall'area sciistica di Pinzolo e Madonna di Campiglio Folgarida – Marilleva e dal meraviglioso Gruppo del Brenta, Adamello e Presanella. Punto di partenza di numerosi sentieri escursionistici che portano alla laterale valle di San Valentino e ai monti dell'abitato. Sono presenti i principali servizi per la residenza e dista soli dista cinque chilometri da Tione di Trento, capoluogo delle Giudicarie, dove si trovano l'ospedale, una farmacia, sportelli bancari, scuole superiori e uffici amministrativi della Provincia e del Comprensorio.</p> <p>L'agritur è situato in una posizione particolare, ben visibile da entrambe le strade provinciali e a poca distanza dalle medesime.</p>
SERVIZI DELLA ZONA	<p>Nel comune sono presenti principali servizi per la residenza (piccoli supermercati, ristoranti, bar, un albergo e uno sportello bancario).</p> <p>L'abitato è situato lungo la strada provinciale di Campiglio, principale arteria viabile della valle e gode pertanto di un discreto servizio di trasporto pubblico.</p>

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

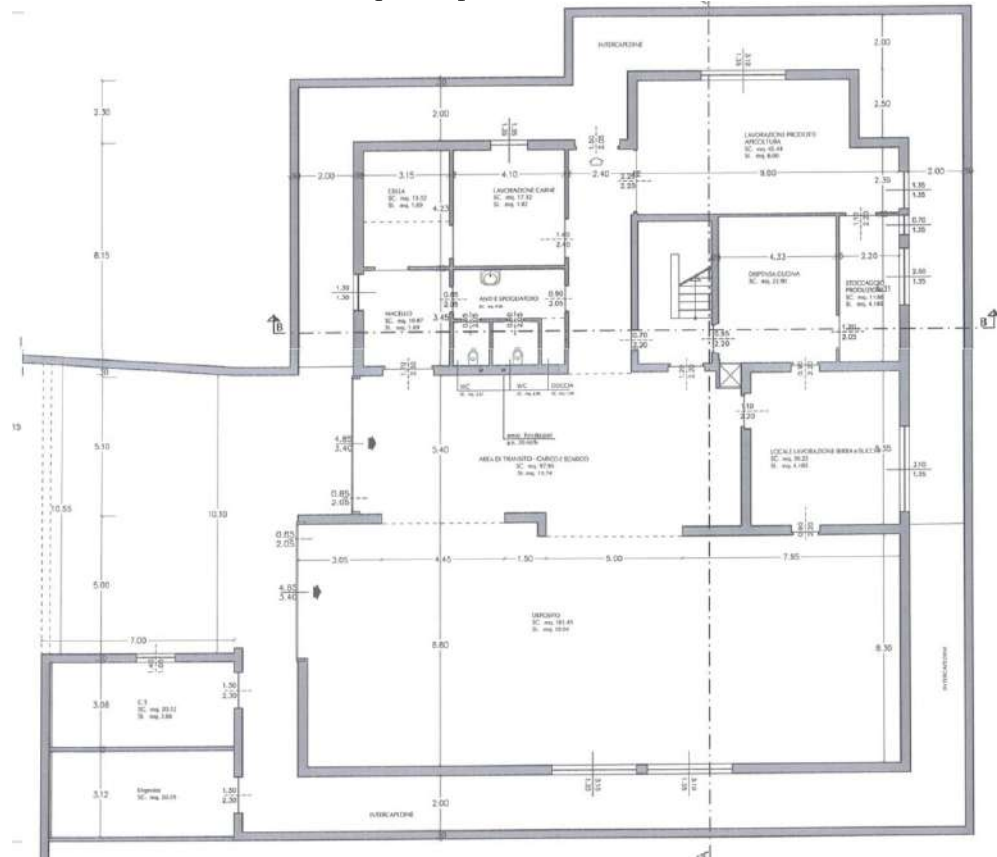
Il lotto comprende un fabbricato ad uso agritur, nonché aree scoperte principalmente a prato e spazi di pertinenza del fabbricato, per il dettaglio delle quali si rimanda più avanti alla specifica sezione "SPAZI ESTERNI".

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

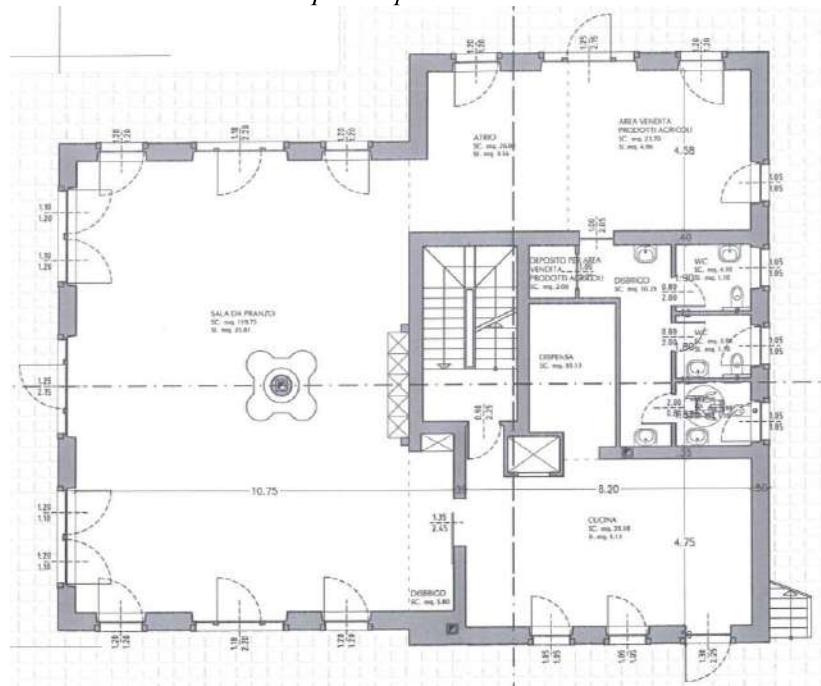
FABBRICATO	<p>Il fabbricato p.ed. 525 è un agritur denominato "Il Favo", realizzato negli anni 2005-2007. Vi sono presenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – a piano interrato un'area di transito – carico e scarico, un ampio locale deposito, un locale lavorazione birra e succhi, un locale stoccaggio 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; <p>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.</p>
-------------------	---

Si riportano alcuni estratti degli elaborati progettuali:

pianta piano interrato



pianta piano terra



FACCIADE

Le facciate sono per la maggior parte rivestite con blocchi di granito a spacco fugati con malta e in parte con rivestimenti in perlinature lignee. I contorni esterni delle finestre sono in legno.

COPERTURA

La copertura è costituita da struttura portante in legno massiccio a vista, perlinato anch'esso a vista, pacchetto isolante e manto in tegole.

FOTO LOCALI INTERNI A PIANO TERRA.

sala da pranzo



particolare stufa



zona atrio – area di vendita



disbrigo



servizio igienico



servizio igienico



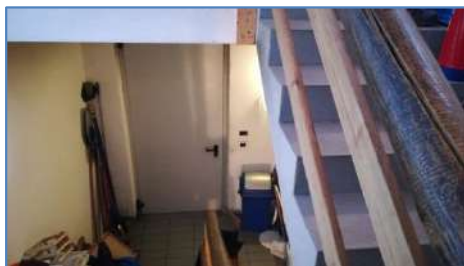
servizio igienico



cucina



vano scale



**FOTO LOCALI INTERNI A
PRIMO PIANO.**

soggiorno



bagno



stanza



stanza



Terrazzo – vasca



**FOTO LOCALI INTERNI A
PIANO INTERRATO.**

vano scale



Area transito – scarico - montacarichi



Anti e spogliatoio



w.c.



vista cella



zona dispensa cucina



zona dispensa cucina

Locale lavorazione prodotti apicoltura



Locale lavorazione prodotti apicoltura



Locale lavorazione birra



Locale lavorazione birra



Vista cella



Deposito



portoni entrata visti da esterno



Centrale termica



Caldaia e apparecchiature



Atrio antistante locale CT



Intercapedine



SPAZI ESTERNI

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

Poco a valle del fabbricato agritur è presente una costruzione/baracca delle dimensioni in pianta di circa 2,70 x 6,35 metri e un'altezza variabile da 2,70 a 3,20 metri circa.

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.

Si evidenzia come le particelle a valle siano state oggetto di interventi di "Bonifica agricola con apporto di materiale", a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 252 di data 12/05/2003.

FOTO DEGLI SPAZI ESTERNI*prospetto principale**vista da monte**vista da nord**vista tettoia/veranda**vista tettoia/veranda**vista da valle*

vista generale



vista baracca zona pozzo



interno della baracca sopra il pozzo



Ortofoto con indicativamente riportati in rosso i contorni del lotto.



ALLACCIAMENTI	Secondo quanto riferito dal proprietario l'edificio è allacciato alle reti pubbliche della fognatura, energia elettrica, acquedotto e telefono.
CONSISTENZA ¹²	La consistenza in termini di superficie non è un parametro pertinente per la tipologia di immobile oggetto del presente lotto. Per quanto riguarda gli altri parametri si rimanda più avanti alla sezione "STIMA SOMMARIA" del capitolo "VALUTAZIONE".
ALTEZZA DEI LOCALI	I locali a piano interrato hanno un'altezza di circa 3,50, quelli del piano terra variabile da un minimo di 2,65 a un massimo di 3,85 metri circa e quelli dell'appartamento a primo piano da un minimo 1,60 ad un massimo di 3,30 metri circa.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	I pavimenti dei locali a piano interrato sono di tipo industriale. Il pavimento di alcuni dei locali è finito con resine. I pavimenti del piano terra sono in ceramica, quelli dell'appartamento a primo piano parte in legno e parte in ceramica.
PARETI - SOFFITTI	Le divisorie interne del piano terra e primo piano sono in laterizio, intonacate al civile con idropittura. Le pareti dei bagni e parte di quelli della cucina e dell'angolo di cottura sono rivestite in ceramica. Le pareti divisorie a piano interrato sono parte in pannelli sandwich e parte in pannelli presumibilmente di policarbonato trasparente. Le pareti di alcuni locali sono parzialmente rifinite con resine, mentre altre sono in calcestruzzo a vista.
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni sono in legno con vetro tipo termopan.
SERRAMENTI INTERNI	Le porte interne del piano interrato, ove presenti, sono tamburate in legno. Quelle dei piani terra e primo in legno massiccio.
SERVIZI IGIENICI	A piano interrato sono presenti due locali w.c. e un angolo con doccia. A piano terra sono presenti tre servizi igienici ciascuno con lavello e w.c.. A primo piano è presente un bagno con i consueti sanitari.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'impianto di idrico sanitario è centralizzato, con caldaia alimentata a G.P.L.. L'impianto di riscaldamento ai piani terra e primo è a pavimento.
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. ¹³ 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.
IDONEITÀ DEI LOCALI	I locali sono stati dichiarati agibili dal comune.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	La classe non è stata definita.

¹² superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

¹³ dati desunti dal progetto autorizzato

**PARTICOLARI
FINITURE**

particolare pavimenti appartamento



pavimenti soggiorno - terrazzo



serramento piano interrato



particolare centrale termica



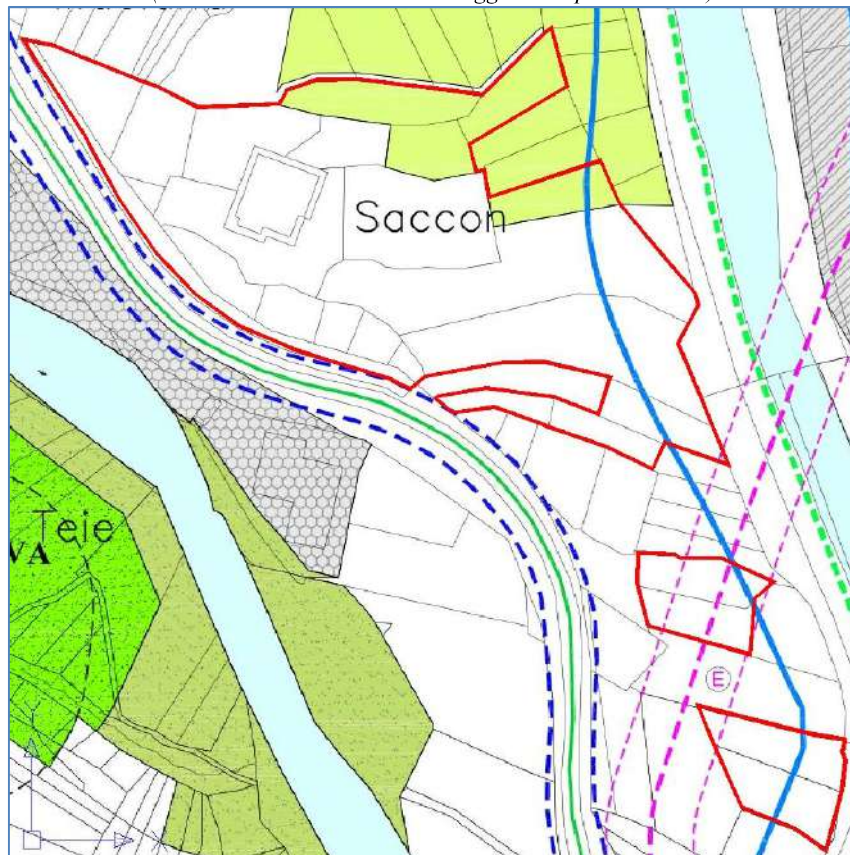
5. SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO
URBANISTICO**

Si riportano di seguito gli estratti della cartografia e relativa legenda del P.R.G. vigente, rimandando, per quanto riguarda il dettaglio e l'esatta destinazione urbanistica delle singole particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato 1.



cartografia P.R.G. vigente

(con contornate in rosse le aree oggetto del presente lotto)



legenda P.R.G. adottato

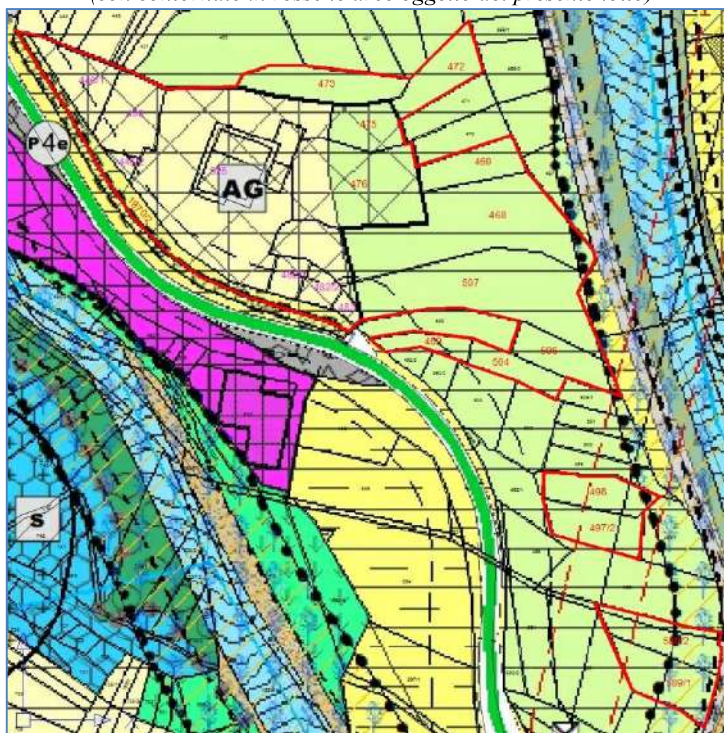
ZONE DI PROTEZIONE E (ART. 17)

- E1  ZONE AGRICOLE DI PREGIO DEL P.U.P.
- E2  ZONE AGRICOLE

Si riportano di seguito gli estratti della cartografia e relativa legenda del P.R.G. adottato dal Consiglio comunale e tuttora in fase di salvaguardia, rimandando, per quanto riguarda il dettaglio e l'esatta destinazione urbanistica delle singole particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato 1.

cartografia P.R.G. adottato

(con contornate in rosse le aree oggetto del presente lotto)



legenda PRG adottato

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI

- Artt.38-39  Area agricola del PUP (E103)
- Art.38
Art.40  Zona agricola di livello locale (E110)
- Artt.38-39
Art.54  Area agricola di pregio del PUP (E104)
- Art.41   Area per impianti agricoli Agriturismo (E210)
- Art.42  Zona a bosco (E106)

Si evidenzia che la struttura è stata concessionata come “agritur” e nel P.R.G. adottato risulti urbanisticamente situata in zona specificatamente destinata all’esercizio dell’attività agrituristica. Attività che si ritiene soggiaccia alle normative provinciali e in particolare alla L.P. 19 dicembre 2001, n. 10 “legge provinciale sull’agriturismo” e relativo regolamento D.P.P. 13 marzo 2003, n. 5-

126/Leg "Regolamento di esecuzione del capo II della legge provinciale 19 dicembre 2001, n. 10 (Disciplina delle strade del vino e delle strade dei sapori) relativo all'esercizio dell'attività agrituristica", nonché all'art. 112 c. 9 della L.P. 15/2015 e s.m.i. e all'art. 81 del relativo Regolamento, alle quale si rimanda per il dettaglio.

La normativa vigente prevede fra l'altro stringenti requisiti per l'abilitazione all'esercizio dell'attività agrituristica.

Si consiglia pertanto di verificare nel dettaglio le previsioni normative vigenti in materia di agriturismo, in relazione anche alle attività ammesse e ai requisiti previsti per quanto riguarda l'esercizio delle medesime.

PRATICHE EDILIZIE

Dalla ricerca effettuata presso il comune relativamente all'edificio p.ed. 525 C.C. Javrè sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	270/2004	12/02/2004	Realizzazione manufatto adibito ad uso agricolo
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: Pp.ff. 454, 474 e 477 (ora p.ed. 525)			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	270/2004 Bis SAN	19/05/2005	Sanatoria ai sensi degli artt. 127 - 129 L.P. n°22/1991 e sue modifiche relativa a manufatto agricolo in loc. Saccon
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: Pp.ff. 454, 474 e 477 (ora p.ed. 525)			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	270/2004 Ter	15/03/2006	Realizzazione di un edificio da destinare ad attività di agriturismo da erigersi sul manufatto ad uso agricolo sito in loc. Saccon
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: Pp.ff. 454, 474 e 477 (ora p.ed. 525)			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	270/2004 Quater	04/07/2007	Progetto di variante n°1 per la realizzazione di un edificio da destinare ad attività di agriturismo da erigersi sul manufatto ad uso agricolo sito in loc. Saccon
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: Pp.ff. 454, 474 e 477 (ora p.ed. 525)			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Denuncia di Inizio Attività	149/2007	11/10/2007	Installazione di un serbatoio di gpl da interro della capacità di lit 2300 a servizio del fabbricato sito in loc Saccon
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: Pp.ff. 454, 474, 477 (ora p.ed. 525)			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Denuncia di Inizio Attività	159/2007	13/11/2007	Variante in corso d'opera per la realizzazione di un edificio da destinare ad attività di agriturismo da erigersi sul manufatto ad uso agricolo in loc. Sacconi;
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: Pp.ff. 454, 474, 477 (ora p.ed. 525)			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Denuncia di Inizio Attività	168/2007	07/12/2007	Installazione collettori solari piani a servizio dell'agriturismo;
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: P.ed. 525			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Denuncia di Inizio Attività	201/2008	23/05/2008	Realizzazione di tettoia / veranda su spazio aperto, in legno con tenda da sole retraibile, poggiate su pilastri in legno, quale pertinenza durevole all'edificio agrituristico "Il Favo"
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: P.ed. 525			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Denuncia di Inizio Attività	211/2008	19/06/2008	Variante in corso d'opera al progetto di "Realizzazione di tettoia / veranda su spazio aperto, in legno con tenda da sole retraibile, poggiate su pilastri in legno, quale pertinenza durevole all'edificio agrituristico "Il Favo"
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: P.ed. 525			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Denuncia di Inizio Attività	401/2011	06/05/2011	Impianto fotovoltaico installato in copertura al fabbricato adibito a magazzino a servizio dell'agriturismo Il Favo, p.ed. 525 in C.C. Javrè;
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: P.ed. 525			

relativamente ad altre particelle facenti parte del lotto sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Autorizzazione edilizia	577/2003	18/02/2003	Costruzione vasca contenimento acqua (Saccon)
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: P.f. 468			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Autorizzazione edilizia	595/2003	16/04/2003	PRESA ATTO: posa pozzetto (Saccon)
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: P.f. 468			

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	252/2003	12/05/2003	Bonifica agricola in loc. Saccon
RICHIEDENTI:			
PARTICELLE: Pp.ff. 454 - 468 - 477 - 478 - 479 - 482/1 - 482/2 - 483 e 507			

Per la completa descrizione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (*all. 2*).

AGIBILITÀ

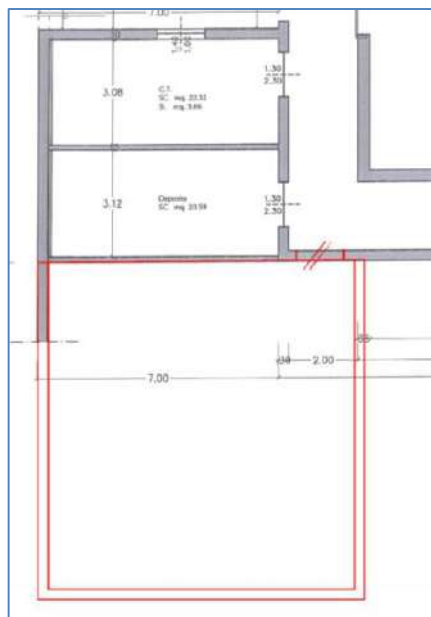
Relativamente all'edificio p.ed. 525 (agritur) sono stati rilasciati dal comune di Villa Rendena il certificato di agibilità di data 07/11/2005 relativo al piano interrato e il certificato di agibilità di data 14/11/2007 relativo ai piani superiori. Le agibilità sono relative alla situazione concessionata alla data del rilascio dei rispettivi certificati. Non risulta pertanto rilasciato il certificato di agibilità relativo alla tettoia/veranda concessionata nel 2008 e al locale aggiunto non concessionato presente a piano interrato.

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA

La verifica della regolarità urbanistica è effettuata in relazione alle pratiche edilizie visionate presso il comune e a quanto emerso in sede di sopralluogo. Dal raffronto tra la situazione di progetto e quella esistente a piano interrato, in adiacenza al locale centrale termica, risulta presente un ampio locale non concessionato ad uso deposito, delle dimensioni in pianta di circa 9,00 x 9,70 metri. Il locale è accessibile dall'intercapedine tramite un vano nella muratura.

pianta indicativa del locale non concessionato



Le sistemazioni esterne sono parzialmente difformi rispetto all'ultima variante realizzata, in particolare per quanto riguarda il piazzale ad ovest dell'edificio e l'andamento dei percorsi veicolari e pedonali. Il numero/spazio utile per posti macchina è comunque superiore a quello progettualmente previsto.

Non risulta inoltre autorizzata la detta costruzione/baracca presente poco a valle dell'agritur, situata sopra al pozzo di attingimento di acqua per uso irriguo e contenente le apparecchiature a servizio del pozzo stesso.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA**

Dalla documentazione progettuale allegata alla concessione edilizia n. 270 quater di data 04/07/2007, non è possibile risalire con certezza a quale sia il profilo autorizzato del terreno in corrispondenza del locale deposito abusivo. Non è pertanto possibile definire quale sia l'eventuale parte dell'ampliamento da considerarsi fuori terra rispetto al detto profilo del terreno.

Stante i margini risultanti dai dati urbanistici riportati in concessione, si ritiene comunque che l'intervento sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti sia alla data di realizzazione dell'intervento, nonché a quelli attuali, e che sia pertanto ammesso il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 135 della L.P. 1/2008 e ss.mm., previo rilascio del parere favorevole dell'organo della provincia ai sensi dell'art. 17 delle norme di attuazione del P.R.G..

Si evidenzia come non sia possibile conoscere a priori se l'organo della provincia si esprima in modo favorevole o meno.

Il rilascio della concessione in sanatoria è inoltre subordinato al pagamento del contributo di concessione e di una sanzione pecuniaria pari al valore del contributo. Nei casi di esenzione o di riduzione del contributo la sanzione pecuniaria è pari al contributo dovuto negli altri casi. Nei casi di difformità il contributo e la relativa sanzione sono calcolati con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione. 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.

Per quanto riguarda la stima degli oneri per la regolarizzazione edilizia si pongono pertanto i seguenti limiti:

- impossibilità di conoscere a priori quale sarà il parere dell'organo della provincia.

e adottano le seguenti assunzioni:

- che l'organo della provincia si esprima favorevolmente per quanto riguarda la realizzazione dell'intervento;
- che la sanzione venga pagata entro i termini iniziali indicati dal relativo provvedimento,

Si ritiene pertanto che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica del locale in ampliamento siano i seguenti:

Contributo di concessione locale in ampliamento		
mq 87.30 x €/mq 114,60	€	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
<u>Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)</u>	€	<u>3.500,00</u>
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	24.445,44¹⁴

¹⁴ l'importo potrà subire variazioni in relazione alle normative e alle aliquote del contributo di concessione che saranno vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché alle esatte determinazioni del comune e degli organi preposti al rilascio del provvedimento di sanatoria.

CONFORMITÀ IMPIANTI	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.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non risulta prodotta la certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 2.500,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	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. Quest'ultimo, essendo stato realizzato antecedentemente al 2015 andrà accatastato, dopodiché presentata successiva variazione per toglierlo. Non risulta inoltre accatastata la baracca presente in corrispondenza del pozzo, per cui si renderà necessario produrre apposito tipo di frazionamento per l'inserimento in mappa.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	<p>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.</p> <p>La regolarizzazione andrà effettuata a cura e spese dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni di legge.</p>
CONFORMITÀ TAVOLARE	A seguito della variazione mappale necessiterà presentare apposita istanza tavolare,
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.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Edificio non in condominio.
OTTENIMENTO AGIBILITÀ	<p>Al fine dell'ottenimento dell'agibilità relativo alla tettoia/veranda e ai manufatti abusivi necessità fra l'altro produrre il certificato di collaudo delle strutture, le dichiarazioni di conformità degli impianti e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento. Non è possibile conoscere se ed a quali costi, tale documentazione potrà essere acquisita, per cui non sono quantificabili i relativi oneri.</p> <p>In sede di stima del più probabile valore di mercato si procederà ed effettuare una detrazione in termini percentuali, commisurata alla specifica situazione che potrebbe comportare, allo stato attuale, anche l'impossibilità di ottenimento del certificato stesso.</p>

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico¹⁵ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto e degli esatti oneri

¹⁵ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

per le regolarizzazioni varie degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenuto opportuno.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Si ritiene che l'utilizzo della tettoia/veranda, della baracca e del detto locale abusivo sia subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, mediante presentazione della relativa segnalazione certificata a firma di un tecnico abilitato domanda corredata della documentazione di rito. Si richiama quanto sopra riportato in merito alle normative vigenti per quanto riguarda l'utilizzo dell'immobile come agritur.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna iscritta.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscritta.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Si rimanda alla sezione "DESCRIZIONE TAVOLARE" DEL CAPITOLO "IDENTIFICAZIONE DEI BENI" .
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno iscritto tavolarmente. Si richiama quanto sopra riportato in merito alle normative vigenti per quanto riguarda l'utilizzo dell'immobile come agritur.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all. 2</i>).
PIGNORAMENTI	Per un preciso dettaglio e completa descrizione dei pignoramenti si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all. 2</i>).

Si evidenzia come nella presente sezione siano stati indicati solo i dati principali del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e per la corretta certificazione si rimanda gli estratti tavolari allegati.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	--
SPESE CONDOMINIALI	Condominio non costituito.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
REGOLARIZZAZIONI	Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione urbanistica tavolare e catastale dell'immobile come sopra riportato nelle specifiche sezioni. I costi sopra riportati relativamente alle dette regolarizzazioni sono da intendersi indicativi, in quanto dovrà essere cura dell'eventuale offerente accertarsi, tramite tecnico abilitato, circa l'effettiva possibilità di regolarizzazione e i relativi costi.

9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà, per cui non è necessario separare la quota pignorata.

10. VALUTAZIONE

LIMITI¹⁶ E ASSUNZIONI¹⁷

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, in particolare per quanto riguarda le particelle che sono state oggetto di bonifica agraria;
- impossibilità di sapere con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità relativo alla tettoia/veranda e al detto locale abusivo ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo);

e assunzioni:

- in mancanza di parametri e rilevazioni di mercato, si assume non rilevante ai fini della stima 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, tavolare e urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli determinati mediante stima sommaria riportata più sopra nelle specifiche sezioni e che i medesimi siano da ritenersi solo indicativi e non vincolanti;
- si assume che l'eventualità che la tettoia/veranda e il detto locale abusivo non possano essere dichiarati agibili, si riassume in una riduzione del valore di mercato dell'immobile stesso, nell'ordine del 2%;
- 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;

¹⁶ "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

¹⁷ "proposizioni ritenute essere vere..."

- 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 settore¹⁸ 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 edificiale 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”*.

¹⁸ A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

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; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

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 fotovoltaico di produzione energia elettrica si assume un deprezzamento costante negli anni (deprezzamento lineare).

**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	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità tettoia/veranda e locale busivo	0,98
Ktot	Coefficiente globale		1,0753
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	7,5305%

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
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 2.080.000,00 così risultante:

AREA			
	mq	€/mq	
Costo dell'area	19698,00	9,00	€ 177 282,00
Imposte di registro, ipotecaria e catastale su acquisto area: 9% valore di acquisto			€ 16 055,38
Spese notarili e accessori su acquisto area			€ 10 000,00
TOTALE AREA			€ 203 337,38 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	200	€ 57 000,00
Costo di costruzione tettoia/veranda	mq	€/mq	
	215	160	€ 34 400,00
Costo di realizzazione opere di presa derivazione idrica (valore stimato)			€ 26 000,00
Costo opere esterne (valore stimato)			€ 25 000,00
Spese tecniche: 10% di b)			€ 148 290,00
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche			€ 7 414,50
	mq (SUN)	€/mq	
Contributo di concessione cat. A4 Esercizi agrituristici - compresa tettoia/veranda (15% di 764,01 €/mq)	743	114,6	€ 85 147,80
COSTO TOTALE DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO P.ED. 525			€ 1 723 752,30 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)			€ 98 189,45
TOTALE ALTRI COSTI			€ 98 189,45 e)
VALORE A NUOVO			€ 2 061 978,39 h)

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA DELLA COSTRUZIONE				
Elemento	vita media "n"	età attuale "t"	depr. % "Dt"	deprezzamento
Fabbricato	90	11	4,56%	-€ 78 538,05
Impianto fotovoltaico	20	8	40,00%	-€ 14 679,70
TOTALE DEPREZZAMENTO				-€ 93 217,75 h)

VALORE ATTUALE: d) - e)	€ 1 968 760,64 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")	7,53% di (b)	€ 135 721,47
TOTALE PREZZI MARGINALI		€ 106 276,03 g)
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE: (i) + (g) arrotondato		€ 2 080 000,00 h)

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 **€ 2.080.000,00**.