

geom. Rino Dalbon

Via Cola De Peno, 3 38079 TIONE DI TRENTO

Tel. 0465/324077 cell. 348 7704236

e-mail rino@dalbon.it

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. 202/2018

Giudice delegato dott. B. Sieff

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



Tione di Trento, 26 luglio 2019

L'esperto



Tecnico incaricato: geom. Rino Dalbon

Con studio in Tione di Trento Via Cola de Peno n. 3

Tel. 0465 324077 e-mail: rino@dalbon.it e-mail certificata rino.dalbon@geopec.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE	7
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	7
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	7
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	8
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	10
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.	11
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	11
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	15
3. UBICAZIONE E CONTESTO	16
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	17
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	33
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	36
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	39
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	39
10. VALUTAZIONE	39
11. VALORE DI STIMA	44
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.	45
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	45
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	48
3. UBICAZIONE E CONTESTO	49
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	50
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	59
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	62
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	65
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	65
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	66
10. VALUTAZIONE	66
11. VALORE DI STIMA	71
LOTTO n. 3 Nel comune di Porte di Rendena, località Oltresarca, troticoltura con opere di derivazione, terreni in zona itticola e terreni agricoli per una superficie catastale complessiva di 18.779 metri quadri.	
72	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	72
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	76
3. UBICAZIONE E CONTESTO	77
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	79
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	90
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	92
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	94
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	95
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	95
10. VALUTAZIONE	95
11. VALORE DI STIMA	99
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. 100	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	100

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	101
3. UBICAZIONE E CONTESTO	102
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	102
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	105
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	109
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	110
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	111
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	112
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	112
11. VALUTAZIONE	112
12. VALORE DI STIMA	115

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.116

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	116
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	116
3. UBICAZIONE E CONTESTO	116
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	116
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	116
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	120
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	120
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	122
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	122
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	122
11. VALUTAZIONE	123
12. VALORE DI STIMA	124

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. 125

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	125
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	125
3. UBICAZIONE E CONTESTO	125
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	125
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	125
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	129
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	129
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	131
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	131
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	132
11. VALUTAZIONE	132
12. VALORE DI STIMA	134

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. 135

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	135
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	136
3. UBICAZIONE E CONTESTO	137
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	137
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	140
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	144
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	145
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	147
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	147

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	148
11. VALUTAZIONE	148
12. VALORE DI STIMA	150

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.	151
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	151
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	151
3. UBICAZIONE E CONTESTO	151
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	151
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	151
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	154
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	155
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	156
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	156
10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	157
11. VALUTAZIONE	157
12. VALORE DI STIMA	159

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.	160
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	160
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	160
3. UBICAZIONE E CONTESTO	160
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	160
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	160
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	163
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	164
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	165
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	165
10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	166
11. VALUTAZIONE	166
12. VALORE DI STIMA	168

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.

169	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	169
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	170
3. UBICAZIONE E CONTESTO	171
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	171
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	175
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	178
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	179
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	183
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	184
10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	184
11. VALUTAZIONE	184
12. VALORE DI STIMA	187

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.

188

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	188
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	188
3. UBICAZIONE E CONTESTO	188
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	188
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	188
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	191
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	191
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	193
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	193
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	194
11. VALUTAZIONE	194
12. VALORE DI STIMA	196

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.	197
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	197
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	197
3. UBICAZIONE E CONTESTO	197
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	197
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	197
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	200
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	201
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	202
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	203
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	203
11. VALUTAZIONE	203
12. VALORE DI STIMA	206

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.	207
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	207
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	207
3. UBICAZIONE E CONTESTO	207
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	207
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	207
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	210
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	211
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	213
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	213
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	213
11. VALUTAZIONE	214
12. VALORE DI STIMA	216

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.....	217
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	217
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	218
3. UBICAZIONE E CONTESTO	219
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	219
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	221
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	228
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	229

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	231
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	232
10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	232
11. VALUTAZIONE.....	233
12. VALORE DI STIMA.....	235

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..... 236

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	236
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	237
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	237
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	238
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	244
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	245
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	246
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	247
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	247
10. VALUTAZIONE.....	247
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	249

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..... 250

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	250
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	250
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	251
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	252
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	253
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	254
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	255
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	255
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	256
10. VALUTAZIONE.....	256
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	257

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..... 258

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	258
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	259
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	259
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	260
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	261
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	261
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	262
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	262
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	262
10. VALUTAZIONE.....	263
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	264

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..... 265

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	265
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	266
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	266
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	267

5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	268
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	269
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	269
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	270
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	270
10. VALUTAZIONE	270
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	272
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.	273
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	273
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	275
3. UBICAZIONE E CONTESTO	276
4. DESCRIZIONE DEI VARI APPEZZAMENTI COSTITUENTI IL LOTTO	277
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	282
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	282
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	282
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	283
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	283
10. VALUTAZIONE	283
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	285
INDICAZIONE FINALE.....	285

La perizia si compone di n. 288 pagine e di n. 6 allegati

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Rino Dalbon - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1786 con studio in Via Cola de Peno n. 3 - 38079 Tione di Trento. Tel.0465 327044. e-mail: rino@dalbon.it e-mail certificata rino.dalbon@geopec.it
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa G. Attanasio
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e formulazione dei quesiti con provvedimento del 11/12/2018, termine per il deposito della relazione in data 30/07/2019.
FINALITÀ	Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal giudice dell'esecuzione comprendente: <ol style="list-style-type: none"> 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione. 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.
ALTRE DATE	Sopralluoghi 28, 29 e 30/01/2019 – 19/06/2019 Valutazione (epoca di stima) luglio 2019 Data di stesura rapporto di valutazione 26/07/2019
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 FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato .
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Non risultano depositate le visure del catasto terreni relativamente alla PP.TT. 404 e 506 C.C. Villa Rendena e la visura tavolare PT 62 C.C. Javrè.

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
OGGETTO DI PERIZIA trocicoltura, 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.

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.

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

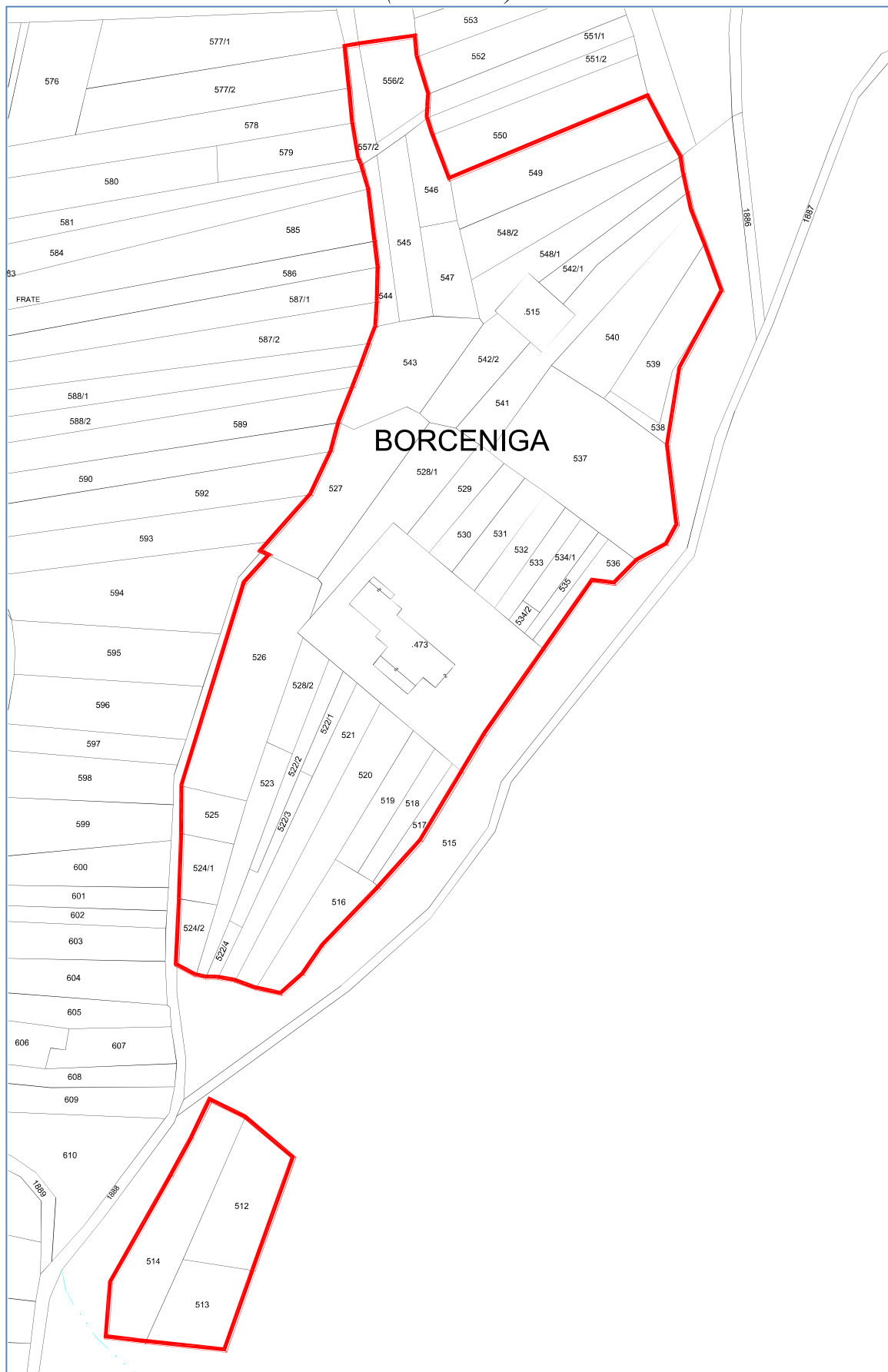
CLASSIFICAZIONE CATASTALE Fa parte del presente lotto le seguenti particelle:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Quota proprietà (pignorata)
Javrè	62	E	473	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	522/2	1
Javrè	62	F	522/3	1
Javrè	62	F	522/4	1
Javrè	62	F	522/1	1
Javrè	537	F	523	1
Javrè	62	F	524/2	1
Javrè	62	F	524/1	1
Javrè	62	F	525	1
Javrè	62	F	526	1
Javrè	537	F	527	1
Javrè	62	F	528/2	1
Javrè	62	F	528/1	1
Javrè	62	F	529	1
Javrè	62	F	530	1

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Quota proprietà (pignorata)
Javrè	62	F	531	1
Javrè	62	F	532	1
Javrè	62	F	533	1
Javrè	62	F	534/2	1
Javrè	62	F	534/1	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	542/2	1
Javrè	62	F	542/1	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
Javrè	42	F	549	1
Javrè	42	F	556/2	1
Javrè	42	F	557/2	1

Al Catasto Fondiario le particelle risultano inserite in mappa come da estratto mappa riportato alla pagina seguente.

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



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

Risulta iscritto il diritto di servitù passo come da atto e da planimetria a carico p.f. 549 a favore p.f. 562/4.

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

COERENZE

Si rimanda all'estratto mappa sopra riportato.

¹ Qualora vi fosse contrasto tra i dati sopra riportati e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

² Qualora vi fosse contrasto tra i dati sopra riportati e gli estratti catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

**PROPRIETÀ ATTUALE
E TITOLO DI
PROVENIENZA** La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome
quota 1/1.

Si riportano di seguito gli estratti delle partite tavolari per quanto riguarda i titoli di provenienza delle proprietà:

26/10/1994 - G.N. 2698/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/05/1994

riguarda p.f. 537, p.f. 548/2, p.f. 549, p.f. 556/2, p.f. 557/2

1986 - VERBALE 369/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/9

Usucapione, Successione

riguarda p.f. 516, p.f. 517, p.f. 518, p.f. 519, p.f. 520, p.f. 521, p.f. 522/1, p.f. 522/2, p.f. 522/3, p.f. 522/4, p.f. 524/1, p.f. 524/2, p.f. 525, p.f. 526, p.f. 528/1, p.f. 528/2, p.f. 529, p.f. 530, p.f. 531, p.f. 532, p.f. 533, p.f. 534/1, p.f. 534/2, p.f. 535, p.f. 536, p.f. 542/1, p.f. 542/2, p.f. 543, p.f. 547, p.ed. 473

1986 - VERBALE 369/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Usucapione, Successione

26/10/1994 - G.N. 2698/4 Contratto d.d. 11/05/1994

13/05/1997 - G.N. 1288/2 Contratto d.d. 07/10/1996

riguarda p.ed. 515

26/10/1994 - G.N. 2698/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/05/1994

riguarda p.f. 541

26/10/1994 - G.N. 2699/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 7/9

Atto di donazione d.d. 11/05/1994

riguarda p.f. 516, p.f. 517, p.f. 518, p.f. 519, p.f. 520, p.f. 521, p.f. 522/1, p.f. 522/2, p.f. 522/3, p.f. 522/4, p.f. 524/1, p.f. 524/2, p.f. 525, p.f. 526, p.f. 528/1, p.f. 528/2, p.f. 529, p.f. 530, p.f. 531, p.f. 532, p.f. 533, p.f. 534/1, p.f. 534/2, p.f. 535, p.f. 536, p.f. 542/1, p.f. 542/2, p.f. 543, p.f. 547, p.ed. 473

13/05/1997 - G.N. 1288/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 07/10/1996

riguarda p.f. 538, p.f. 539, p.f. 540, p.f. 544, p.f. 545, p.f. 546, p.f. 548/1

23/10/1997 - G.N. 2942/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 24/04/1997

riguarda p.f. 512, p.f. 513, p.f. 514

11/02/1998 - G.N. 383/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 14/10/1997

riguarda p.f. 523, p.f. 527

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE** Al momento del sopralluogo gli immobili erano liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

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

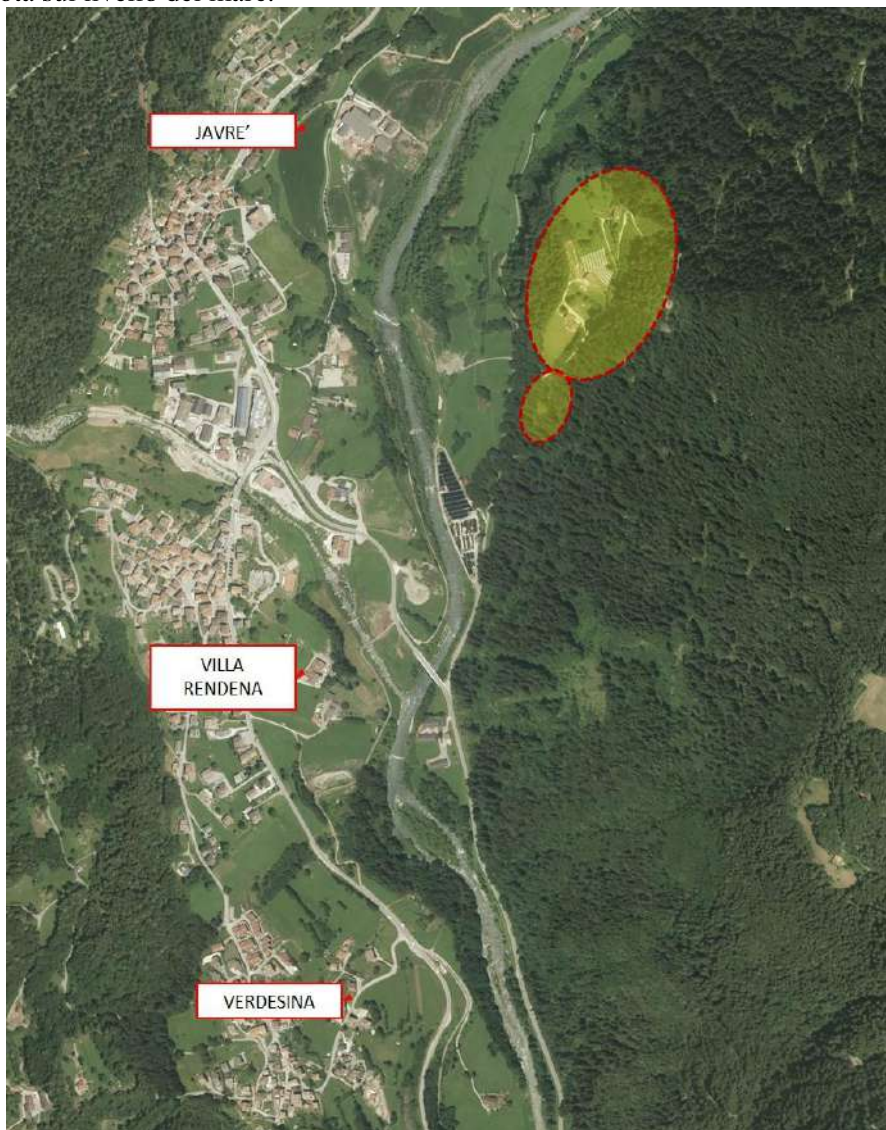
**MODALITÀ DI
ACCESSO** Sopralluogo con l'esecutato.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO** 29/01/2019.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

La località Borceniga è situata nella periferia est dell'abitato di Javre', nel comune amministrativo di Porte di Rendena, poco sopra il fondovalle, a circa 630 metri di quota sul livello del mare.



ACCESSO

Alla località si accede percorrendo per circa 500 metri una strada comunale asfaltata che sale dal fondovalle. Strada che nel periodo invernale potrebbe comportare difficoltà di accesso per presenza di strati ghiacciati e/o neve.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

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.

La località “Borceniga”, dove sono situate le particelle oggetto del presente lotto è periferica rispetto all’abitato, tranquilla e ben esposta, sovrelevata rispetto al fondovalle e con ottima visuale sulla valle stessa.

SERVIZI DELLA ZONA Nel comune sono presenti principali servizi per la residenza (piccoli supermercati, ristoranti, bar, un albergo e uno sportello bancario).
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

4. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

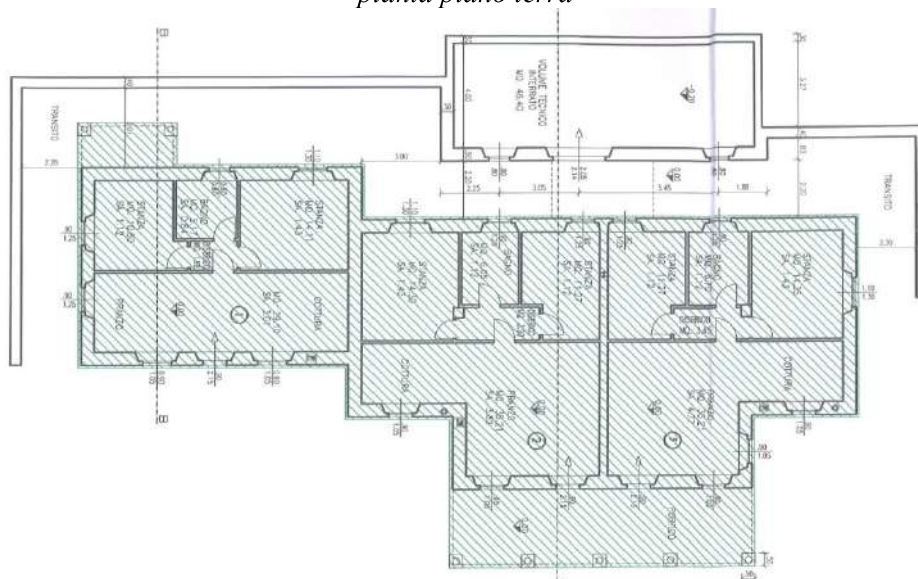
Il lotto comprende un fabbricato concessionato come “agritur”, con un totale di otto alloggi di cui sette ad uso agriturismo e uno ad uso del conduttore, un fabbricato ad uso deposito – magazzino agricolo oltre ad aree scoperte principalmente a prato e spazi di pertinenza dei fabbricati. Parte delle 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. Su questa, e in particolare sulla p.f. 512, è presente una tettoia precaria in legno.

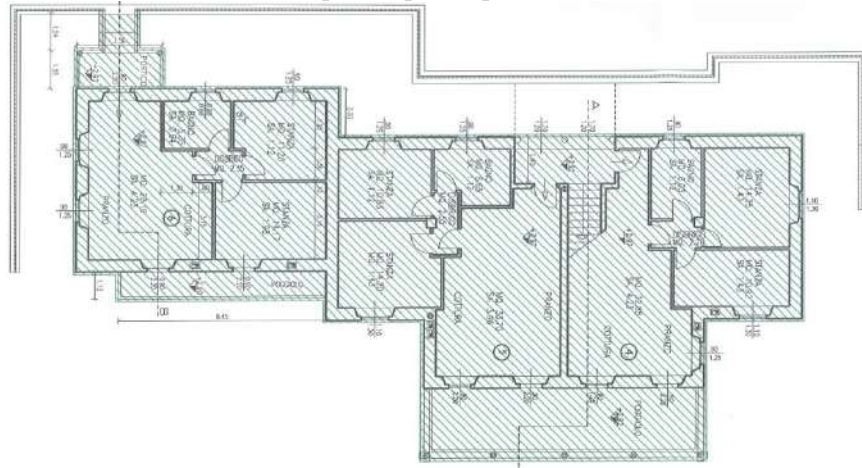
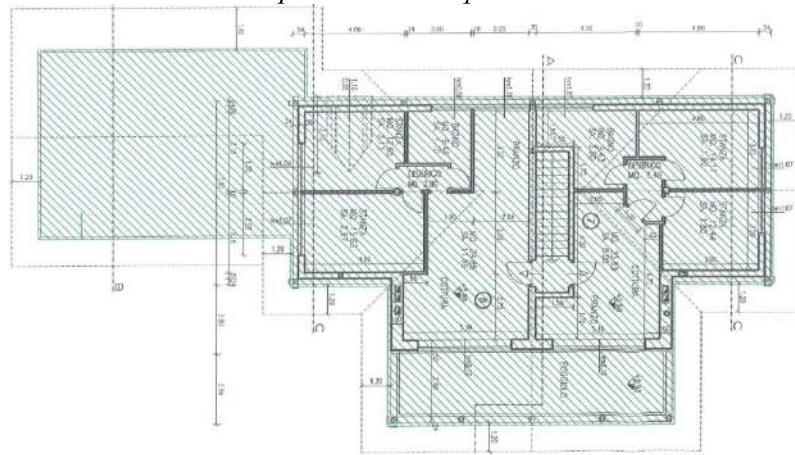
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO PRINCIPALE:

FABBRICATI

Il fabbricato principale, costituente la p.ed. 473 è un complesso immobiliare denominato “Maso Tesadri”, realizzato negli anni 1998 – 2001 e costituito da due corpi adiacenti e forma regolare, ciascuno con accessi indipendenti dall’esterno. Il corpo principale si sviluppa su tre piani, di cui l’ultimo mansardato e ospita un totale di sei alloggi. L’altro corpo di fabbrica si sviluppa invece su due piani e ospita un alloggio per piano. Cinque degli otto alloggi hanno accesso indipendente dall’esterno. 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.

pianta piano terra



pianta primo piano*pianta secondo piano***STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO**

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

SOLAI

I solai dell'edificio principale sono presumibilmente in laterocemento. Quello del "loCALE tecnico" in cemento armato.

STRUTTURE VERTICALI

Le strutture verticali dell'edificio principale sono presumibilmente costituite da murature in blocchi in laterizio, pilastri e murature in cemento armato.

SCALE E VANO SCALE

Le scale sono presumibilmente in cemento armato.

FACCIAE

Le facciate sono quasi completamente rivestite con blocchi di granito a spacco fugati con malta raso sasso. I contorni delle finestre sono anch'essi in blocchi di granito a spacco.

COPERTURA

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

SPAZI INTERNI AD USO COMUNE

Come già accennato, 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.

FOTO LOCALI INTERNI.
Alloggio 1



Alloggio 2



Alloggio 3





Portico Alloggio 2-3



Alloggio 4



Alloggio 5



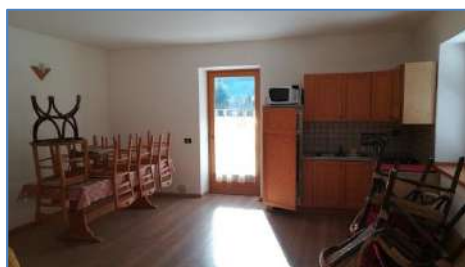
Balcone Alloggio 4 - 5

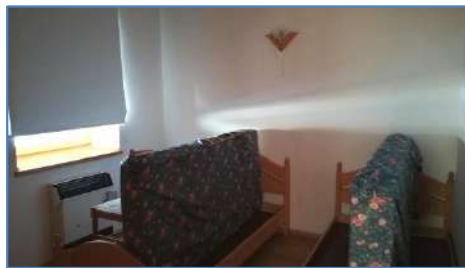


Balcone Alloggio 4 - 5

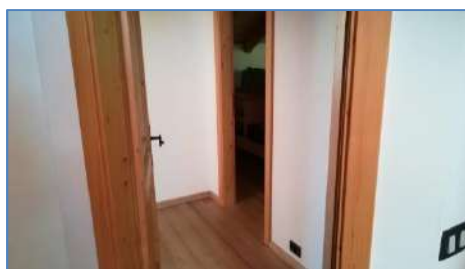


Alloggio 6





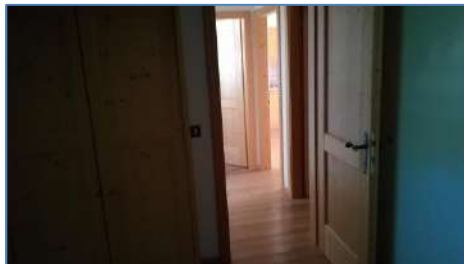
Alloggio 7



Alloggio 8

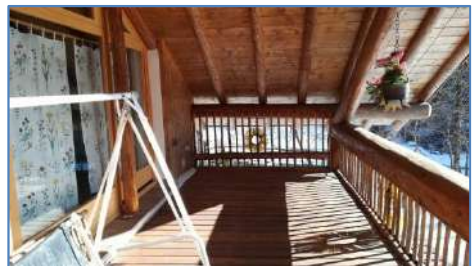


Sottotetto accessibile da camera 8



Vista da balcone Alloggio 8 - 9

Balcone 8 - 9



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.

Ortofoto con indicativamente riportati in rosso i contorni del lotto.



**FOTO DEGLI SPAZI
ESTERNI**

*vista area compresa tra il fabbricato
principale e il fabbricato deposito*



vista area a valle del fabbricato principale



*vista dell'area a monte del fabbricato
deposito - magazzino*



particolare coltivazione fragole

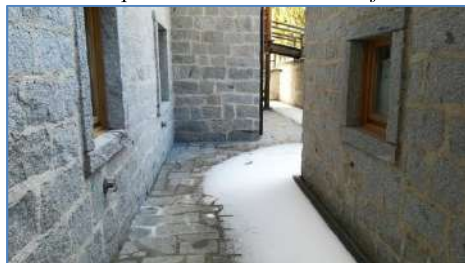


intercapedine a monte dell'edificio



intercapedine a monte dell'edificio

locale tecnico





A poca distanza dall'appezzamento principale, in direzione sud, è presente un altro appezzamento di terreno prevalentemente a prato, della superficie catastale di 1.669 metri quadri e sul quale si trova una tettoia in legno autorizzata dal comune nel 1991 come "baracca a titolo precario".



ALLACCIAMENTI

Secondo quanto dichiarato dal proprietario l'edificio agritur è allacciato alle reti pubbliche dell'energia elettrica, acquedotto, fognatura e telefono per mezzo di cavidotti e tubazioni che partendo dall'area di proprietà scendono lungo il versante, attraversano il fiume Sarca e risalgono lungo l'altro versante fino ad intercettare le reti pubbliche. Le tubazioni di allacciamento attraversano numerose particelle di proprietà di terzi ai quali, secondo quanto riferito dall'esecutato, fu a suo tempo chiesta l'autorizzazione per la posa. Sempre secondo quanto riferito dall'esecutato l'impianto fognario è dotato di una pompa di sollevamento per far risalire i liquami lungo la tubazione fino al pozzetto di arrivo.

Si evidenzia che non risultano intavolate servitù in tal senso.

CONSISTENZA³

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 ai piani terra e primo hanno un'altezza di circa 2,60 metri, mentre l'altezza dei locali mansardati varia da un minimo di 1,40 ad un massimo di 4,05 metri circa.

³ superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

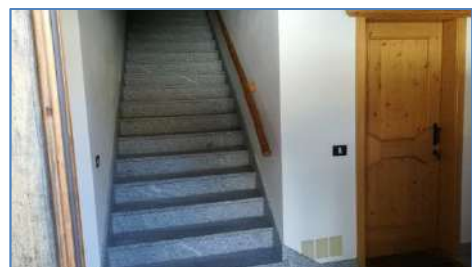
CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	I pavimenti dei locali soggiorno, disimpegno e camera sono in parquet di legno, quelli dei bagni in ceramica. Il pavimento del locale tecnico esterno al sedime del fabbricato è in battuto di cemento.
PARETI - SOFFITTI	Le divisorie interne sono in laterizio, intonacate al civile con idropittura. Le pareti dei bagni e parte di quelli degli angoli di cottura sono rivestite in ceramica.
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni sono in legno con vetro tipo termopan.
SERRAMENTI INTERNI	Le porte interne sono specchiate in legno.
SERVIZI IGIENICI	Tutti gli alloggi sono dotati di servizi igienici con lavello, w.c., bidet e doccia.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'impianto idrico sanitario e di riscaldamento è particolare, in quanto ogni alloggio è dotato di una propria caldaietta per la produzione di acqua calda, mentre il riscaldamento degli ambienti avviene attraverso ventilconvettori singoli situati nei vari locali. Tutti gli apparecchi di ciascun alloggio fanno capo ad una propria linea di alimentazione del gas G.P.L. che si dirama da un collettore situato su una muratura di contenimento a piano terra. Nell'area esterna è presente il deposito del G.P.L. interrato.
ALTRA IMPIANTISTICA	Oltre al consueto impianto elettrico gli alloggi sono cablati con cavi e prese di rete e impianto satellitare.
IDONEITÀ DEI LOCALI	I locali sono stati dichiarati agibili dal comune.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	La classe non è stata definita.

PARTICOLARI FINITURE



particolare ventilconvettore



bocchettone deposito G.P.L.



collettore G.P.L.



Fossa acque nere con pompa sollevamento



Pozzetto arrivo acquedotto



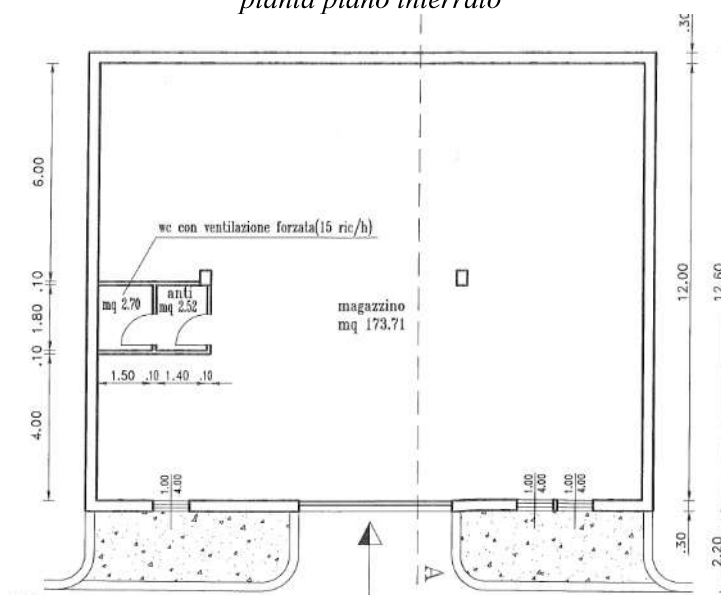
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RICOVERO MEZZI - MAGAZZINO:**FABBRICATO**

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.

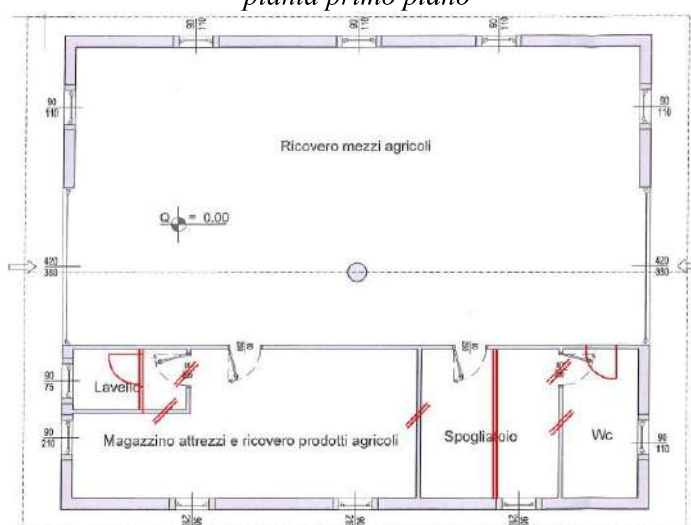
L'edificio è stato realizzato in due tempi:

- a fine anni '90 è stato realizzato un corpo interrato ad uso magazzino, a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 128/1996 ter di data 03/12/1997 e successiva variante n. 128/96/quater di data 11/01/1999;
- nel 2008 è stata autorizzata la realizzazione di un "Fabbricato ricovero" costituito essenzialmente da un nuovo piano in sopraelevazione del fabbricato preesistente e con copertura a due falde; fabbricato poi oggetto di rilascio di concessione edilizia in sanatoria nel 2011;
- nel 2011 è stato realizzato un impianto per la produzione di energia elettrica, con pannelli fotovoltaici su quasi tutta la falda sud.

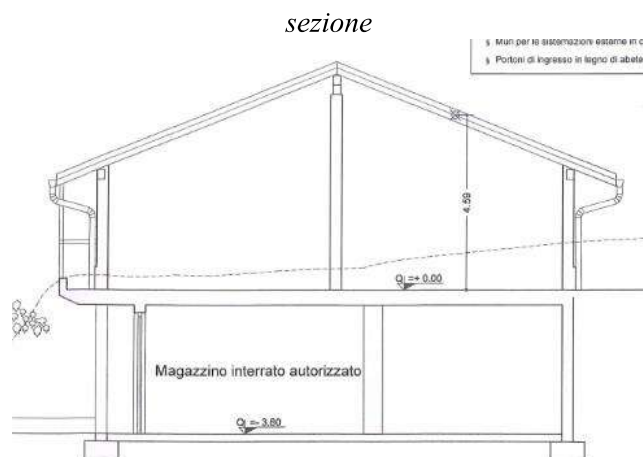
pianta piano interrato



pianta primo piano⁴



⁴ da progetto approvato con indicativamente riportate in rosso le difformità rispetto all'autorizzato



STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO

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

SOLAI

Il solaio interpiano è di tipo a lastra.

STRUTTURE VERTICALI

Le strutture verticali dell'edificio principale sono costituite da murature in cemento armato per quanto riguarda l'interrato, pilastri di spina in cemento armato e murature in blocchi di argilla espansa al piano superiore.

FACCIADE

Le facciate a vista sono finite con intonaco al grezzo.

COPERTURA

La copertura è a due falde e costituita da struttura portante in legno, listoni e manto in tegole di cemento.

SPAZI INTERNI

A piano interrato sono presenti un ampio locale magazzino, che comprende la quasi totalità del sedime, nonché un w.c con relativo anti wc. Al piano superiore, nella parte a monte è presente un ampio locale magazzino con tetto a vista, mentre nella parte a valle si trovano alcuni locali ad uso deposito / taverna, w.c. e locale deposito.

FOTO LOCALI INTERNI.

locale a piano interrato



locale a piano interrato



locale magazzino a primo piano



locale taverna



locale w.c.



locale deposito

**SPAZI ESTERNI**

Si veda più sopra la descrizione relativa agli spazi esterni del fabbricato principale.

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.

Relativamente al medesimo risulta concessa l'autorizzazione alla derivazione attiva dal 1999 e valida fino al 31/12/2021, della quale si riporta di seguito un estratto dei dati forniti dal servizio Acque Pubbliche della P.A.T.:



USI			
Usa	Indistinguibile		
Classe utilizzo	CIVILE		
Tipo utilizzo	USO POTABILE		
Periodo utilizzo dal	01/01	al	31/12
Portata media (l/s)	0,32	Portata massima (l/s)	1,3

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

CONSISTENZA

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

L'altezza del locale principale a piano interrato è di circa 3,40, quella dei locali a primo piano, da un minimo di 3,30 ad un massimo di 5,70 metri circa.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**PAVIMENTI**

I pavimenti dei locali magazzino sono in battuto di cemento. Quella del locale a piano interrato è parzialmente sterrato. I pavimenti degli altri locali sono in ceramica.

PARETI - SOFFITTI

Le divisorie interne sono in laterizio, parte sono intonacate al civile con idropittura e parte al grezzo.

Le pareti dei bagni e parte di quelli degli angoli di cottura sono rivestite in ceramica.

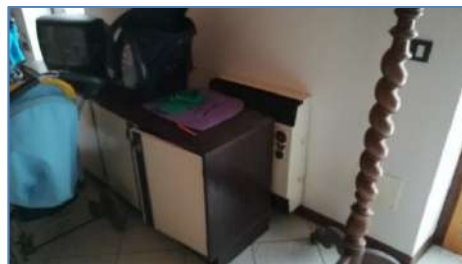
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni di finestre e portefinestra, sono in legno con vetro tipo termopan. Le porte di accesso ai locali magazzino sono parte in legno con intelaiatura metallica e parte in metallo.
SERRAMENTI INTERNI	Le porte interne sono specchiate in legno.
SERVIZI IGIENICI	Nel servizio igienico a primo piano sono presenti lavello, w.c. e doccia in ceramica.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Il locale taverna e accessori sono dotati di impianto idrico sanitario e di riscaldamento con una caldaietta per la produzione di acqua calda e apparecchi ventilconvettori per il riscaldamento degli ambienti. Gli impianti fanno capo al deposito di G.P.L. interrato a servizio dell'agritur.
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.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Non risulta rilasciato il certificato di agibilità, per cui non è possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali nel loro complesso.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	La classe non è stata definita.

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

caldaietta acqua calda



ventilconvettore



apparecchiature per scambio energia



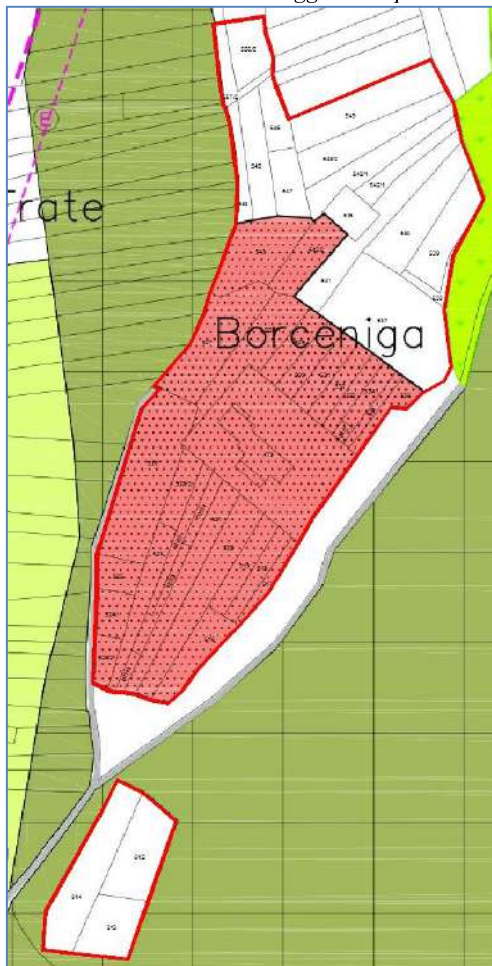
⁵ dati desunti dal progetto autorizzato

5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO
VIGENTE

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. vigente


INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE D (ART. 15, 16)

D6  ZONE PER AGRITURISMO

TERRITORIO EXTRAURBANO

ZONE DI PROTEZIONE E (ART. 17)

E2  ZONE AGRICOLE

Si riporta di seguito l'estratto delle norme di attuazione del P.R.G. vigente per quanto riguarda la specifica destinazione di zona "D6":

D6 - zone per agriturismo

1. Tali zone sono destinate ad ospitare i servizi e le attrezzature riferite all'attività agrituristica.
2. Nella zona per agriturismo localizzata in località Boceniga (tav. 1/1:2.000) è consentita l'utilizzazione ed ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 5.500 compreso l'alloggio del proprietario o conduttore, per lo svolgimento dell'attività agrituristica, intesa anche come attività di ospitalità e ristoro così come disciplinato dalle leggi di settore. Qualora si renda necessario, per ragioni architettoniche, paesaggistico ambientali, funzionali o igienico-sanitarie, staccare il volume destinato ad attività di ristoro ed ospitalità da quello destinato all'attività agricola ed alla creazione di servizi attinenti le attività ludico-sportive, quest'ultimo non potrà superare un terzo della volumetria complessiva.

3. Valgono le seguenti norme:

ALTEZZA MASSIMA ml 10.00

DISTANZA DALLE STRADE ml 10.00

La volumetria da destinare all'abitazione del proprietario e/o conduttore non potrà superare i mc. 400.

4. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, vale comunque la normativa provinciale in materia.

**STRUMENTO
URBANISTICO
ADOTTATO**






Si riportano di seguito gli estratti della cartografia e relativa legenda del P.R.G. adottato, 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)	
Art.41	 	Area per impianti agricoli Agriturismo (E210)	Art.42  Zona a bosco (E106)

Si riporta di seguito l'estratto delle norme di attuazione del P.R.G. vigente per quanto riguarda la specifica destinazione di zona "AG – Area per impianti agricoli. Agriturismo":

Agriturismi "AG"

9. Sono le zone destinate specificatamente ad attività agrituristiche. All'interno di dette zone sono ammesse tutte le attività agricole legate alla conduzione dei fondi (zootecnia, apicoltura, orticoltura, frutticoltura, apicoltura, itticoltura), ed attività agrituristiche nei limiti imposti dall'Art.112 Comma 9 della LP 15/2015 e s.m.i. e all'Art.81 del "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n.8-61/Leg. e s.m.i..
10. Per le zone definite al comma 9 del presente articolo, l'attività agriturbistica deve essere svolta utilizzando edifici e strutture esistenti anche attraverso il loro recupero e l'ampliamento, per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, nei seguenti limiti:
 - per ciascuno edificio è ammesso l'ampliamento massimo di 200 mc;
 - alternativamente se più favorevole è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% del volume (Vu) preesistente.
11. Per le zone definite al comma 9 del presente articolo, sono ammessi nuovi edifici da destinare ad attività agriturbistica nei limiti dell'Art.81 Comma 2,3,4 e 5 del "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n.8-61/Leg. e s.m.i..

Si evidenzia come la struttura sia autorizzata come "agritur" e sia urbanisticamente situata in zona specificatamente destinata all'esercizio dell'attività agriturbistica. 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 agriturbistica", nonché all'art. 112 c. 9 della L.P. 15/2015 e s.m.i. e all'art. 81 del relataivo Regolamento, alle quale si rimanda per il dettaglio.

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

Si consiglia pertanto di verificare nel dettaglio le previsioni normative vigenti in materia di agriturbismo, 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. 473 C.C. Javrè sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia 185/1998 dd. 16/11/1998 Sostituzione edilizia ed ampliamento per realizzazione dell'agriturismo di soggiorno loc. Borceniga
- Autorizzazione edilizia 323/1998 dd. 16/11/1998 Collegamento alla fognatura acquedotto comunale in loc. Borceniga
- Concessione edilizia 185/1998bis dd. 03/06/1999 Variante per ristrutturazione ed ampliamento per realizzazione di un agriturbismo di soggiorno composto da n° 8 alloggi in Loc. Borceniga
- Autorizzazione edilizia 411/2000 dd. 03/01/2000 Cambio n. dell'appartamento custode dell'agritur in loc. Borceniga (presa d'atto)
- Autorizzazione edilizia 417/2000 dd. 06/03/2000 Collegamento dell'agritur alla fognatura e all'acquedotto
- Autorizzazione edilizia 445/2000 dd. 03/06/2000 Collegamento dell'agritur alla fognatura comunale - variante (vedi 417/2000)
- Concessione edilizia 185/1998 ter dd. 24/07/2001 Variante art. 86 al progetto per l'agriturismo
- Concessione edilizia 185/1998 quater SAN dd. 30/10/2001 Sanatoria per ampliamento interrato e muro di contenimento
- Autorizzazione edilizia 521/2002 dd. 25/02/2002 Installazione serbatoio G.P.L.
- Autorizzazione edilizia 522/2002 dd. 28/02/2002 Recinzione su muro di contenimento.

Relativamente alla p.ed. 515 e pp. ff. 541, 542/1-2, 548/1 del C.C. di Javrè sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia 128/1996 ter dd. 03/12/1997 Realizzazione di un magazzino interrato in loc. Borceniga
- Concessione edilizia 128/1996 quater dd. 11/01/1999 Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n°128/1996 ter per modifiche interne al magazzino interrato in loc. Borceniga
- Concessione edilizia 128/1996 quinquies dd. 04/08/2008 Progetto per la realizzazione di un fabbricato per uso ricovero mezzi e magazzino prodotti agricoli in loc. Borceniga
- Concessione edilizia in Sanatoria 128/1996 sexies SAN dd. 02/05/2011 Concessione in sanatoria inerente progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli in località Borceniga in C.C. di Javrè;
- Denuncia di Inizio Attività 400/2011 dd. 06/05/2011 Impianto fotovoltaico installato in copertura al fabbricato adibito a magazzino a servizio dell'agriturismo Maso Tesadri, p.ed. 515 in C.C. Javrè.

Relativamente alla P.f. 539 del C.C. di JAVRE' sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia in Sanatoria 331/1998 dd. 29/12/1998 Autorizzazione in sanatoria per realizzazione di recinzione in Loc. Borceniga.

Relativamente alla P.f. 540 del C.C. di JAVRE' sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia 356/1999 d.d. 09/06/1999 Posa di pozzetto totalmente interrato e copertina per ispezione pozzo in Loc. Borceniga.

Relativamente alla P.f. 543 del C.C. di JAVRE' sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia 203/1996 19/07/1996 Baracca a titolo precario ad uso cantiere.

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

AGIBILITÀ

Relativamente all'edificio p.ed. 473 (agritur) è stato rilasciato dal comune di Villa Rendena il certificato di agibilità di data 29/03/2002.

Non risulta invece rilasciato il certificato di agibilità relativamente all'edificio p.ed. 515.

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 risultano 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	<p>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 euro, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.</p> <p>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 euro.</p> <p>Per quanto riguarda invece il diverso uso dei locali sia del fabbricato p.ed. 473 che di quello p.ed. 515 si ipotizza la rimessa in pristino secondo le previsioni di progetto, senza oneri significativi. Si ipotizza inoltre la demolizione della baracca precaria presente sulla p.f. 512.</p>
CONFORMITÀ IMPIANTI	<p>Gli impianti relativi all'edificio p.ed. 473 (agritur) risultano dichiarati conformi alla regola dell'arte da parte dei relativi installatori, come da elenco riportato nel certificato di agibilità (allegato 1).</p> <p>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.</p>
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 per quanto riguarda l'edificio p.ed. 473 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
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	<p>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.</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	Non si rilevano situazioni particolari dal punto di vista tavolare.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	--
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Edificio non in condominio.
OTTENIMENTO AGIBILITÀ	Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità relativo all'edificio p.ed. 515 necessità fra l'altro produrre il certificato di collaudo delle strutture, le dichiarazioni di conformità degli impianti e altra documentazione che potrebbe essere non prodotta o di difficile reperimento. Non è possibile conoscere se, e a quali costi, tale documentazione potrà essere acquisita, per cui non sono

quantificabili i relativi oneri.

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.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico⁶ 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 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 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.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna iscritta.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscritta.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Diritto di servitù passo come da atto e da planimetria a carico p.f. 549 a favore p.f. 562/4. Per il dettaglio si rinvia agli estratti tavolari allegato 2.
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.

⁶ 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.

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), non è compreso nella valutazione prodotta.

REGOLARIZZAZIONI Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione urbanistica 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. POSSIBILITA 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

LIMITI⁷ E ASSUNZIONI⁸ 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 relativo all'edificio p.ed. 515 ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo);

⁷ "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

⁸ "proposizioni ritenute essere vere..."

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 settore⁹ 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 edificabile 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

⁹ 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.

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 $D\%$ 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).

**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:

Per quanto riguarda l'edificio p.ed. 473 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
K6	Zonale	Possibili problemi di accesso nel periodo invernale	0,97
K7	Affaccio principale	Buona esposizione	1,02
K8	Estetico formale	Facciate interamente rivestite in blocchi di granito a spacco, contorni finestre in blocchi di granito a spacco	1,02
K9	Costruttivo-impiantistico (impianti mancanti e/o inidioei)	situazione particolare allacciamenti fognatura, acquedotto e telefono che attraversano proprietà di terzi senza titolo intavolato	0,95
K10	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 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 inidioei)	situazione particolare allacciamenti fognatura, acquedotto e telefono che attraversano proprietà di terzi senza titolo intavolato	0,95
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		0,8483
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-15,1713%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 6. *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 € 1.484.000,00, così
SOMMARIA. risultante:

AREA				
Costo dell'area	mq	€/mq		
Valore medio intero lotto	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		
Costo di realizzazione parte fuori terra	2050	450	€ 922 500,00	€ 989 500,00 b)
Costo di realizzazione locale tecnico	140	300	€ 42 000,00	
Costo opere esterne esclusi allacciamenti (valore stimato)			€ 25 000,00	
Spese tecniche: 10% di b)				€ 98 950,00
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche				€ 4 947,50
Contributo di concessione cat. A4 Esercizi agrituristici (15% di 764,01 €/mq)	mq (SUN)	€/mqSUN		
	541,1	114,6	€ 62 010,06	€ 62 010,06
COSTO TOTALE DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO P.ED. 473				€ 1 155 407,56 c)
COSTO COSTRUZIONE edificio p.ed. 515				
	mc	€/mc	parziale	
Costo di realizzazione del fabbricato	1600	180	€ 288 000,00	€ 319 000,00 d)
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)				€ 31 900,00
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche				€ 1 595,00
Contributo di concessione (esente art. 8 regolamento) L.P. 15/2015				
COSTO TOTALE DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO				€ 352 495,00 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)				€ 86 982,75
TOTALE ALTRI COSTI				€ 86 982,75 g)
VALORE A NUOVO				€ 1 826 637,71 h)

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA DELLA COSTRUZIONE				
Elemento	vita media "n"	età attuale "t"	depr. % "Dt"	deprezzamento
Fabbricato agritur	90	20	9,87%	-€ 114 081,32
Edificio deposito p.ed. 515	90	23	11,96%	-€ 42 171,21
Impianto fotovoltaico	20	8	40,00%	-€ 11 589,24
TOTALE DEPREZZAMENTO				-€ 167 841,76 i)

VALORE ATTUALE: h) -i)	€ 1 658 795,94 l)
-------------------------------	--------------------------

PREZZI MARGINALI		
Oneri per regolarizzazione urbanistica (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA)		-€ 1 200,00
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)	-€ 113 248,35
Costi marginali in termini percentuali fabbricato p.ed. 515 (vedi tabella "parametro/situazione")	-15,17% di (f)	-€ 59 876,06
TOTALE PREZZI MARGINALI		-€ 174 974,41 m)
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE: (l) + (m) arrotondato		€ 1 484 000,00

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 **€ 1.484.000,00**.