

## TRIBUNALE DI TRENTO

Liquidazione Giudiziale n. 18/2025

Giudice Delegato dott. Sieff Benedetto

Curatore dott. Michele Ballardini

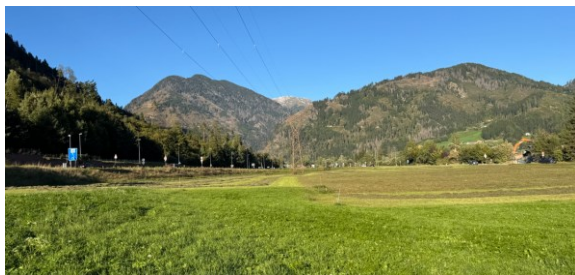
## RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI



**LOTTO 1 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 kWp**  
Zona Artigianale Nuova Redagno, 18 - 39040 Aldino (BZ)



**LOTTO 2 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 kWp E UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C ZIANO**  
Via Nazionale, 95 - 38030 Ziano di Fiemme (TN)



**LOTTO 3 - TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO**  
SS48 - 38030 Ziano di Fiemme (TN)



**LOTTO 4 - LOCALI ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA ORIGINE E SPAZI COMUNI P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETÀ PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO**  
Via Zanon - 38030 Ziano di Fiemme (TN)

Cavedine, 18 dicembre 2025

Esperto incaricato: **ing. Marco Cristofolini**

**SOMMARIO**

1	INTRODUZIONE.....	7
1.1	CONFERIMENTO INCARICO E QUESITO .....	7
1.2	ASSUNZIONI E LIMITI .....	7
1.3	SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	8
1.4	EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE.....	8
2	VALORE DI MERCATO E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI.....	9
2.1	DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" .....	9
2.2	PROCEDIMENTI ESTIMATIVI.....	10
2.3	SUPERFICI E COEFFICIENTI .....	11
2.3.1	SUPERFICIE COMMERCIALE .....	11
2.3.2	DEPREZZAMENTI.....	11
3	LOTTO 1 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 kWp .....	12
3.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	12
3.1.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE .....	12
3.1.2	INQUADRAMENTO CATASTALE .....	24
3.1.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	25
3.1.4	VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO .....	27
3.2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	27
3.3	UBICAZIONE E CONTESTO .....	28
3.4	DESCRIZIONE DEI BENI .....	29
3.4.1	COMPENDIO PRODUTTIVO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP P.E. 916 C.C. ALDINO.....	29
3.4.2	CARRIPONTE BITRAVE PORTATA 6,3 TON .....	38
3.4.3	IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. 482,76 KWP .....	39
3.4.4	CONVENZIONE E LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE .....	40
3.5	SITUAZIONE URBANISTICA.....	43
3.5.1	TITOLI EDILIZI RILASCIATI.....	43
3.5.2	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	44
3.5.3	DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE.....	44
3.5.4	AGIBILITÀ .....	44

---

3.6	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	45
3.6.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	45
3.6.2	CONFORMITÀ CATASTALE .....	46
3.6.3	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	46
3.7	VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	47
3.7.1	P.T. 909 – P.ED. 916 C.C. ALDINO .....	47
3.8	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE .....	48
3.8.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE.....	48
3.8.2	BENI MOBILI.....	49
3.8.3	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI AFFITTO .....	49
3.9	QUOTE E POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	49
3.10	PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	50
3.10.1	CAPANNONE P.E. 916 C.C. ALDINO .....	50
3.10.2	IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP .....	60
3.10.3	CARRIPONTE BITRAVE PORTATA 6,3 TON .....	63
3.11	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 .....	63
4	LOTTO 2 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 kWp E UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C ZIANO .....	64
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	64
4.1.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE .....	64
4.1.2	INQUADRAMENTO CATASTALE .....	68
4.1.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	70
4.1.4	VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO .....	73
4.2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	73
4.3	UBICAZIONE E CONTESTO .....	74
4.4	DESCRIZIONE DEI BENI .....	75
4.4.1	COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO .....	75
4.4.2	IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. 190,44 kWp.....	83
4.4.3	UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO .....	84
4.5	SITUAZIONE URBANISTICA.....	85
4.5.1	TITOLI EDILIZI RILASCIATI P.E. 751/1 C.C. ZIANO .....	85
4.5.2	TITOLI EDILIZI RILASCIATI P.E. 788 E P.F. 5008 C.C. ZIANO.....	85

---

4.5.3	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	86
4.5.4	DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE.....	86
4.5.5	AGIBILITÀ .....	86
4.6	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	87
4.6.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	87
4.6.2	CONFORMITÀ CATASTALE .....	87
4.6.3	CONFORMITÀ TAVOLARE .....	88
4.6.4	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	88
4.7	VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	90
4.7.1	P.T. 829 – P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO .....	90
4.7.2	P.T. 1226 – P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C. ZIANO.....	91
4.8	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE .....	92
4.8.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE.....	92
4.8.2	CONDOMINIO .....	93
4.8.3	BENI MOBILI.....	93
4.8.4	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI AFFITTO .....	93
4.9	QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	93
4.10	PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	94
4.10.1	CAPANNONE P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C. ZIANO .....	94
4.10.2	IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 KWP .....	105
4.10.3	UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO.....	108
4.11	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 .....	115
5	LOTTO 3 - TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO .....	116
5.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	116
5.1.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE .....	116
	INQUADRAMENTO CATASTALE .....	118
5.1.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	120
5.1.3	VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO .....	122
5.2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	122
5.3	UBICAZIONE E CONTESTO .....	123
5.4	DESCRIZIONE DEI BENI .....	124

---

---

5.5	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	125
5.5.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	125
5.5.2	CONFORMITÀ CATASTALE .....	125
5.5.3	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	125
5.6	VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	125
5.6.1	P.T. 180 – P.F. 3995 C.C. ZIANO (QUOTA 9/10) .....	125
5.6.2	P.T. 972 - PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 417, 4177 E 4178 C.C. ZIANO 126	
5.7	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE .....	126
5.7.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE.....	126
5.7.2	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	126
5.8	QUOTE E POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	127
5.9	PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	127
5.9.1	TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO .....	127
5.10	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 .....	129
6	LOTTO 4 - LOCALI ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA ORIGINE E SPAZI COMUNI P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETA PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO .....	130
6.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	130
6.1.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE .....	130
6.1.2	INQUADRAMENTO CATASTALE .....	133
6.1.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	134
6.1.4	VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO .....	136
6.2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	136
6.3	UBICAZIONE E CONTESTO .....	137
6.4	DESCRIZIONE DEI BENI .....	138
6.5	SITUAZIONE URBANISTICA.....	140
6.5.1	TITOLI EDILIZI RILASCIATI.....	140
6.5.2	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	140
6.5.3	DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE.....	140
6.5.4	AGIBILITÀ .....	140
6.6	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	140
6.6.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	140

---

---

6.6.2	CONFORMITÀ CATASTALE .....	140
6.6.3	CONFORMITÀ TAVOLARE .....	141
6.6.4	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	141
6.7	VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	142
6.7.1	P.T. 140 P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO (PROPRIETÀ PRO TEMPORE P.E. 233/1 P.M. 1 QUOTA 2/20) .....	142
6.7.2	P.T. 212 P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO .....	142
6.8	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE .....	143
6.8.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE .....	143
6.8.2	CONDOMINIO .....	143
6.8.3	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	143
6.9	QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	143
6.10	PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	144
6.10.1	LOCALI INTERNI AD EDIFICIO DA RISANARE P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETÀ PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO .....	144
6.11	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4 .....	152
7	CONCLUSIONI .....	153
8	ALLEGATI .....	155

*Il presente "Rapporto di valutazione" si compone di n. 154 pagine oltre gli allegati*

## 1 INTRODUZIONE

### 1.1 CONFERIMENTO INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto ing. Cristofolini Marco, con studio in Cavedine in via Monte Stivo 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al numero 3.900 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Trento al n. 271, con provvedimento del G.E. dott. Benedetto Sieff di data 18/07/2025 è stato nominato "perito per valutazione beni" di proprietà della Liquidazione Giudiziale 18/2025 del Tribunale di Trento.

I beni oggetto della presente valutazione risultano individuati negli Uffici del Libro Fondiario di Egna e Cavalese, come segue:

- P.T. 909 C.C. ALDINO - p.e. 916
- P.T. 140 C.C. ZIANO - p.e. 240 p.m. 5 (Proprietario pro-tempore quota 2/20)
- P.T. 180 C.C. ZIANO - p.f. 3995 (quota 9/10)
- P.T. 212 C.C. ZIANO - p.e. 233/1 p.m. 1
- P.T. 829 C.C. ZIANO - p.e. 751/1 p.m. 6
- P.T. 972 C.C. ZIANO - pp.ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 e 4178
- P.T. 1.226 C.C. ZIANO - p.e. 788 e p.f. 5017/6

### 1.2 ASSUNZIONI E LIMITI

La valutazione è stata sviluppata in seguito ad una dettagliata lettura degli atti, nonché dei documenti ripresi presso i Pubblici Uffici e della documentazione fotografica ripresa del corso del sopralluogo.

Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure in fase di sopralluogo, gli immobili siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

Si assume che la superficie catastale dei terreni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini mappali.

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che le realtà immobiliari siano conformi alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Comune, Ufficio Tavolare, Ufficio Catasto, ecc.).

Si precisa che non è stato possibile verificare in maniera completa e approfondita tutte le dimensioni e le caratteristiche degli immobili (stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, difetti costruttivi, condizioni dei suoli, ecc.), ad eccezione di quanto rilevabile mediante osservazione diretta e misurazioni a campione eseguite in sede di sopralluogo.

Si evidenzia inoltre che non è stato possibile accertare in sede di sopralluogo i confini delle particelle catastali, anche perché l'incarico ricevuto non prevede tale verifica. Si assume pertanto, salvo diversa successiva verifica, che le costruzioni rispettino le distanze legali previste, quali – a titolo esemplificativo e non esaustivo – quelle dai confini e da altri fabbricati.

Si assume che gli eventuali oneri di regolarizzazione restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati negli specifici capitoli, dove sono calcolati con stime sommarie e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti; si evidenzia infine l'impossibilità di determinare con precisione detti costi in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

### 1.3 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Eseguito l'accesso agli atti presso i vari Enti ed espletata una preliminare disamina degli atti e ricognizione dei beni:

- in data 28/08/2025 è stato effettuato un primo sopralluogo presso i beni siti in C.C. Aldino alla presenza dell'Amministratore delegato della società sottoposta a procedura di Liquidazione Giudiziale
- in data 18/09/2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso i beni siti in C.C. Ziano alla presenza dell'Amministratore delegato della società sottoposta a procedura di Liquidazione Giudiziale
- in data 17/11/2025 è stato effettuato un terzo sopralluogo presso i beni siti in C.C. Aldino al fine di accertare lo stato dei lavori relativi alle "infrastrutture"

Nel corso dei sopralluoghi sono stati ispezionati i luoghi e si è proceduto ad effettuare alcune misure interne ed esterne a campione, successivamente ed opportunamente elaborate in ufficio e confrontate con i documenti agli atti.

Dall'esito dei sopralluoghi e delle indagini eseguite, si è proceduto con la stesura del presente *rapporto di valutazione dei beni*.

### 1.4 EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE

Il presente documento è stato condotto mediante analisi dei valori di mercato attuali ed allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, quindi l'epoca di riferimento della presente valutazione è **novembre 2025**.

## 2 VALORE DI MERCATO E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Nel presente capitolo si illustra innanzitutto il concetto di “*valore di mercato*” e, successivamente, i procedimenti estimativi previsti dagli IVS. Nei capitoli seguenti verrà adottata, di volta in volta, la metodologia estimativa più appropriata tra quelle indicate dagli International Valuation Standards (IVS), procedendo poi alla descrizione del relativo procedimento di stima.

### 2.1 DEFINIZIONE DI “VALORE DI MERCATO”

Il criterio di stima “**valore di mercato**” si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*, il valore di mercato è “*l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa*, ed è analoga a quella fornita dalla *Banca d'Italia* nella *circolare 263 del 27 dicembre 2006* dal titolo “*Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*”, sia con quella contenuta nel *Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012* denominato.

Ogni elemento della definizione può essere analizzato singolarmente, al fine di comprenderne al meglio il significato:

“*importo stimato...*” si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

“*...alla data della valutazione...*” richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“*...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“*...dopo un'adeguata promozione commerciale...*” per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve

essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

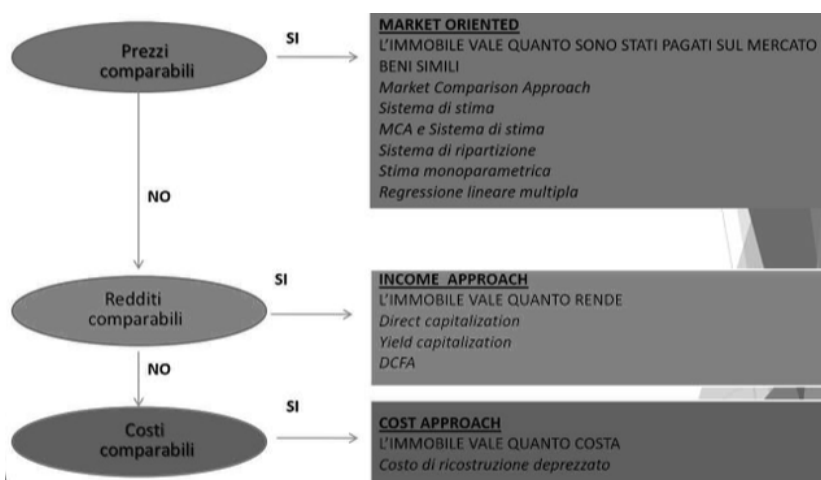
Si precisa che la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

## 2.2 PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli *Standard Internazionali* sono riconducibili a tre approcci:

1. Approccio del confronto di mercato (*Market Approach*): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, sono facilmente disponibili;
2. Approccio finanziario o della capitalizzazione del reddito (*Income Approach*): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili, mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto o i flussi di cassa attesi;
3. Approccio del costo (*Cost Approach*): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite, di canoni di affitto, o dei flussi di cassa attesi.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva da un'analisi attenta del mercato e delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione. La scelta del metodo di stima deve essere attuata seguendo il diagramma di scelta che si propone di seguito:



In funzione dell'esito delle ricerche eseguite nello specifico segmento di mercato che interessa i beni oggetto dei vari lotti, saranno applicati i diversi procedimenti estimativi.

## 2.3 SUPERFICI E COEFFICIENTI

### 2.3.1 SUPERFICIE COMMERCIALE

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare le superfici del bene oggetto di valutazione in un'unità di misura condivisa, il m<sup>2</sup>.

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è quello della *superficie commerciale*, che secondo la definizione riportata dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* “..si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.”

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** viene impiegata per il calcolo delle superfici principali, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, comprende, in via non esaustiva, i muri perimetrali, il 50% delle murature confinanti, i muri interni portanti e i tramezzi, pilastri e colonne interne, corridoi e disimpegni, scale interne e vani tecnici (sempre interni). Non comprende invece balconi terrazzi e assibilabili, porticati posti all'interno della proiezione dell'edificio, aggetti a scopo ornamentale che fanno invece parte della superficie secondaria.

**Superficie secondaria:** per la misurazione delle superfici secondarie è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 (seppure non essere più in vigore) o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

### 2.3.2 DEPREZZAMENTI

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e delle finiture. Infatti, le opere di finitura ed impiantistiche di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quelle degli elementi strutturali portanti, quindi la loro vita economica è più breve rispetto a quella della struttura.

#### 2.3.2.1 Deprezzamento per vetustà capannoni

Per gli immobili a destinazione produttiva, per la determinazione del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza si applica alle varie componenti di costo (strutture, finiture ed impianti) uno specifico valore ottenuto dall'elaborazione della formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari, che si riporta di seguito:

$$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$$

dove:

- D = aliquota di deprezzamento
- A = % età / vita utile della componente

Il valore della componente dell'edificio all'anno “n” di riferimento si ottiene moltiplicando il valore al nuovo per il valore percentuale (1-D).

### 3 LOTTO 1 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 kWp

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

##### 3.1.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate all'Ufficio del Libro Fondiario di Egna.

Di seguito si riportano gli estratti del Libro Maestro

##### 3.1.1.1 Estratto Libro Maestro P.T. 909 C.C. Aldino

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 916		Edificio	0	16673	-	-

##### 1913 - VERBALE 25/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che ha passato l'estate sul "Radeiner-Ochsenleger" p.f. 1238 al pascolo detto "Boden" sulla parte sud-ovest della p.f. 1296/1 e sulla parte pendente a sud-ovest di questa particella dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 599, p.f. 1296/1

##### 1913 - VERBALE 26/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla p.f. 1243/3 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sul "Radeiner Ochsenleger" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1243/3

##### 1913 - VERBALE 26/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla p.f. 1243/6 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sul "Radeiner Ochsenleger" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1243/6

##### 1913 - VERBALE 26/30 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sul "Radeiner Ochsenleger" p.f. 1238 al pascolo sulla p.f. 1243/5 e p.ed. 466 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 466, p.f. 1243/5

##### 1913 - VERBALE 26/35 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sul "Radeiner Ochsenleger" p.f. 1238 al pascolo sulle p.f. 1241 e 1243/1 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1241/1, p.f. 1243/1

##### 1913 - VERBALE 33/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre il bestiame tenuto nella frazione Hohlen sul pascolo al bosco comunale Hintental p.f. 2250/1 attraverso le p.f. 2413 e 2251

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2251/2

**1913 - VERBALE 33/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre all'alpeggio sul bosco comunale "Hintental" p.f. 2250/1 sulla p.f. 2413 e attraverso la p.f. 2251/1 il bestiame della frazione "Hohlen"

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 241/2, p.f. 2251/1, p.f. 2413

**1913 - VERBALE 72/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

passaggio a piedi sulla p.f. 99/1 per lo scopo dell'accesso alla fontana su p.f. 94 a favore della "Platzbrunneninteressentschaft"

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 99/1

**1913 - VERBALE 72/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

di passaggio a piedi attraverso il cortile situato al lato nord della casa su p.ed. 10 allo scopo dell'accesso alla fontana sulla p.f. 94

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 10

**1913 - VERBALE 72/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

di passo a piedi attraverso e sopra la parte nord della p.f. 99/4 per l'accesso alla fontana sulla p.f. 94

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 822

**1913 - VERBALE 139/13 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

della derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati in direzione est-ovest attraverso le p.f. 123/1, 134/1, 136/1, 136/2, 136/3 e 581/1 e cioè attraverso quest'ultime p.f. un pezzo lungo il confine nord-est della p.f. 581/2 ed un pezzo attraverso la parte occidentale di questa p.f.

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 35, p.f. 123/1, p.f. 136/2, p.f. 136/3, p.f. 581/1

**1913 - VERBALE 139/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

della derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati in direzione nord-ovest attraverso m2 1500 della p.f. 580/1 e cioè attraverso quest'ultima un pezzo lungo il confine nord-est della p.f. 581/2 ed un pezzo attraverso la parte occidentale di questa p.f.

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 580/1, p.f. 580/11

**1913 - VERBALE 139/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati in direzione est-ovest attraverso la p.f. 581/5 e cioè attraverso questa ultima particella un tratto lungo il confine nord-est della p.f. 581/2 ed un tratto attraverso la parte ovest della stessa

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 581/5

**1913 - VERBALE 139/33 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

della derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati in direzione est-ovest attraverso le p.f. 123/1, 134/1, 136/1, 136/2, 136/3 e 581/1 e cioè attraverso quest'ultime p.f. un pezzo lungo il confine nord-est della p.f. 581/2 ed un pezzo attraverso la parte occidentale di questa p.f.

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 790

**1913 - VERBALE 142/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

della derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati lungo il confine nord delle p.f. 141/1, 141/2

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 141/1, p.f. 141/2

**1913 - VERBALE 144/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelievo dell'acqua scaturente dalla parte destra del "Reschenbächlein" nella parte nord pf. 580/9, 580/1, 580/3 e 580/4 della opportuna raccolta e con tenimento della stessa alla sorgente e della derivazione per mezzo di tubi interrati in modo che venga condotta l'acqua necessaria alla copertura del fabbisogno dei masi "Raster" e "Gerber", l'acqua restante venga utilizzata per l'alimentazione della fontana della vicinia sulla p.f. 2320

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 580/1, p.f. 580/4, p.f. 580/9, p.f. 580/10, p.f. 580/11

**1913 - VERBALE 144/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelievo dell'acqua scaturente dalla parte destra del "Reschenbächlein" nella parte nord mq 246 della p.f. 581/5 della opportuna raccolta e con tenimento della stessa alla sorgente e della derivazione per mezzo di tubi interrati in modo che venga condotta l'acqua necessaria alla copertura del fabbisogno dei masi "Raster" e "Gerber" alla fontana p.ed.34 e 39, l'acqua restante venga utilizzata per l'alimentazione della fontana della vicinia sulla p.f. 2320

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 581/5

**1913 - VERBALE 144/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelievo dell'acqua scaturente dalla parte destra del "Reschenbächlein" nella parte nord pf. 580/9, 580/1, 580/3 e 580/4 della opportuna raccolta e con tenimento della stessa alla sorgente e della derivazione per mezzo di tubi interrati in modo che venga condotta l'acqua necessaria alla copertura del fabbisogno dei masi "Raster" e "Gerber", l'acqua restante venga utilizzata per l'alimentazione della fontana della vicinia sulla p.f. 2320

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 580/12

**1913 - VERBALE 144/20 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelievo dell'acqua scaturente dalla parte destra del "Reschenbächlein" nella parte nord pf. 580/9, 580/1, 580/3 e 580/4 della opportuna raccolta e con tenimento della stessa alla sorgente e della derivazione per mezzo di tubi interrati in modo che venga condotta l'acqua necessaria alla copertura del fabbisogno dei masi "Raster" e "Gerber", l'acqua restante venga utilizzata per l'alimentazione della fontana della vicinia sulla p.f. 2320

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 580/3

**1913 - VERBALE 150/32 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/7, p.f. 167/16

**1913 - VERBALE 150/71 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per uso domestico e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.165/48, 165/25, 165/60, 165/67 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/25, p.f. 165/48, p.f. 165/60, p.f. 165/67

**1913 - VERBALE 150/82 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per uso domestico e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f. 165/27 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/27

**1913 - VERBALE 150/115 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 583 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 583

**1913 - VERBALE 150/121 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelievo dell'acqua necessaria per uso domestico come pure per abbeverare le bestie presso il cosiddetto "Putzertrögl" sulla p.ed. 636 in caso di mancanza d'acqua dalla "Platzbrunnen"

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 636

**1913 - VERBALE 150/134 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condotta d'acqua tramite tubi di ferro interrati in direzione est-ovest attraverso la parte nord

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 94/1, p.f. 94/2

**1913 - VERBALE 150/136 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

presa d'acqua potabile dalla fontana delle pf. 94/1 e 94/2 situato al lato nord in caso di mancanza dell'acqua dalla Platzbrunnen

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 94/1, p.f. 94/2

**1913 - VERBALE 150/138 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 582 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 582

**1913 - VERBALE 150/144 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.165/53 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/53

**1913 - VERBALE 150/152 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 633 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 633

**1913 - VERBALE 150/158 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 575 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 575

**1913 - VERBALE 150/163 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su ped. 637 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 637

**1913 - VERBALE 150/164 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.165/47, 165/69, 165/70, 165/71 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/47, p.f. 165/69, p.f. 165/70, p.f. 165/71

**1913 - VERBALE 150/173 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 638 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 638

**1913 - VERBALE 150/176 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelievo dell'acqua necessaria per uso domestico come pure per abbeverare le bestie presso il cosiddetto "Putzertrögl" sulla p.ed. 632 in caso di mancanza d'acqua dalla fontana "Platzbrunnen"

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 632

**1913 - VERBALE 150/182 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 576 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 576

**1913 - VERBALE 150/201 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 572 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 572

**1913 - VERBALE 150/218 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare acqua necessaria per il fabbisogno domestico e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 574 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 574

**1913 - VERBALE 150/225 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f. 165/54 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/54

**1913 - VERBALE 150/231 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" sulla p.ed. 577 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 577

**1913 - VERBALE 150/239 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 654 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 654

**1913 - VERBALE 150/267 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" sulla p.ed. 613 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 613

**1913 - VERBALE 150/280 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 650 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 650

**1913 - VERBALE 150/287 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 597 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 597

**1913 - VERBALE 150/295 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.165/68 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/68

**1913 - VERBALE 150/312 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 689 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 689

**1913 - VERBALE 150/325 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/14 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 687

**1913 - VERBALE 150/357 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" sulla p.ed. 688 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 688

**1913 - VERBALE 150/364 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 686 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 686

**1913 - VERBALE 150/366 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 678 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 678

**1913 - VERBALE 150/372 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 681 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 681

**1913 - VERBALE 150/412 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 866

**1913 - VERBALE 150/414 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/19

**1913 - VERBALE 150/465 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/20

**1913 - VERBALE 150/471 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 581 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 581

**1913 - VERBALE 150/477 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/35, p.f. 167/36

**1913 - VERBALE 150/479 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/34

**1913 - VERBALE 155/29 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

poter prendere l'acqua presso la fonte appartenente alla canonica sulla p.ed. 155/1, 155/2, 155/3 per il fabbisogno della scuola sulla p.ed. 333, verso sopportazione di un terzo delle spese correnti per il mantenimento dell'impianto idrico

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 155/2, p.ed. 155/3

**1913 - VERBALE 155/50 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

poter prendere l'acqua per le necessità della scuola sulla p.ed. 333 presso la fontana appartenente alla canonica sulle p.ed. 155/1, 155/2, 155/3 verso sopportazione di 1/3 dei costi correnti per il mantenimento dell'impianto idrico

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 155/1

**1913 - VERBALE 158/19 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che ha passato l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpl" p.f. 1238 al alpeggio sulla p.f. 1235 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1235

**1913 - VERBALE 174/16 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1236, 1242 e 1295 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1236, p.f. 1242/1, p.f. 1295

**1913 - VERBALE 174/95 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1242/2

**1913 - VERBALE 177/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1275/1

**1913 - VERBALE 177/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulla p.f. 1275/2 e p.ed.521 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2545/2

**1913 - VERBALE 177/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio sul "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulla p.f. 1281/2 dopo il 27 agosto di ogni anno, non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1281/2

**1913 - VERBALE 177/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1281/1, p.f. 1284

**1913 - VERBALE 177/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 298/1

**1913 - VERBALE 177/20 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/3, p.ed. 521 e p.f. 1275/2 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 298/1, p.f. 1275/6

**1913 - VERBALE 177/28 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpi" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916  
a carico p.ed. 298/1

**1913 - VERBALE 178/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1239 e 1240 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916  
a carico p.f. 1239, p.f. 1240

**1913 - VERBALE 182/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio su p.f. 1294 il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916  
a carico p.f. 1294/1

**1913 - VERBALE 182/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio su p.f. 1294 il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916  
a carico p.f. 1294/3

**1913 - VERBALE 182/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio su p.f. 1294 il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916  
a carico p.f. 1294/4

**1913 - VERBALE 197/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1248 e 1250/3 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916  
a carico p.ed. 250/1, p.f. 1248, p.f. 1250/3

**1913 - VERBALE 197/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1248 e 1250/3 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916  
a carico p.f. 1246/1, p.f. 1246/2, p.f. 1246/3

**1913 - VERBALE 200/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 al alpeggio sulle p.f. 1249, 1250/1, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267 e 1272 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno con propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916  
a carico p.ed. 857, p.f. 1249, p.f. 1250/1, p.f. 1262, p.f. 1263, p.f. 1264, p.f. 1265, p.f. 1266, p.f. 1267, p.f. 1272

**1913 - VERBALE 219/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 all'alpeggio su p.f. 1244, 1250/2, 1251, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1268, 1269, 1270, 1271, 1273, 1274, 1277, 1278, 1279/1, 1280, 1282, 1283, 1285, 1286, 1287, 1288, p.ed. 587, 588 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 587, p.ed. 588, p.f. 1244, p.f. 1250/2, p.f. 1251, p.f. 1253, p.f. 1254, p.f. 1255, p.f. 1256, p.f. 1257, p.f. 1258, p.f. 1259, p.f. 1260, p.f. 1261, p.f. 1268, p.f. 1269, p.f. 1270, p.f. 1271, p.f. 1279/1, p.f. 1280, p.f. 1282, p.f. 1283, p.f. 1285, p.f. 1286, p.f. 1287, p.f. 1288

**1913 - VERBALE 219/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 all'alpeggio su p.f. 1244, 1250/2, 1251, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1268, 1269, 1270, 1271, 1273, 1274, 1277, 1278, 1279/1, 1280, 1282, 1283, 1285, 1286, 1287, 1288, p.ed. 587, 588 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1274/1, p.f. 1278/1

**1913 - VERBALE 219/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 all'alpeggio su p.f. 1244, 1250/2, 1251, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1268, 1269, 1270, 1271, 1273, 1274, 1277, 1278, 1279/1, 1280, 1282, 1283, 1285, 1286, 1287, 1288, p.ed. 587, 588 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 298/1

**1913 - VERBALE 263/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

condotta d'acqua tramite tubi in ferro interrati in direzione est-ovest attraverso la parte nord della p.f. 97

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 97

**1913 - VERBALE 280/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

della deviazione dell'acqua prelevata dalla p.f. 580 tramite tubi interrati lungo il confine nord della p.f. 102

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 414, p.f. 102

**1913 - VERBALE 285/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

acquedotto in tubi di ferro interrati in direzione nordest-sudovest attraverso la p.f. 581/9

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 581/9

**1913 - VERBALE 285/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

acquedotto in tubi di ferro interrati in direzione nordest-sudovest attraverso la p.f. 581/2 e 581/14

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 581/2, p.f. 581/14

**1913 - VERBALE 285/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

acquedotto in tubi di ferro interrati in direzione nordest-sudovest attraverso la p.f. 581/2

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 378

**1913 - VERBALE 326/14 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

conduttura dell'acqua potabile, presa sulla p.f. 580 tramite tubazione comune attraverso la p.f. 2351/5, 2351/6, 2351/7, 2351/8, 2351/9

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2351/5, p.f. 2351/6, p.f. 2351/7, p.f. 2351/8

**1913 - VERBALE 326/21 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

permanente mantenimento della fontana in comune sulle p.f. 2320/1, 2320/2, 2320/3 nell'angolo nord-ovest della p.f. 111 und della conduttura sotterranea dell'acqua alla fontana attraverso queste particelle

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2320/1, p.f. 2320/2, p.f. 2320/3

**1913 - VERBALE 326/40 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

permanente mantenimento della fontana in comune sulla p.ed. 111 nell'angolo nord-ovest della p.f. 111 und della conduttura sotterranea dell'acqua alla fontana attraverso questa particelle

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 18

**1913 - VERBALE 326/49 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

mantenimento permanente della fontana in comune sulla p.ed. 651 nell'angolo nord-ovest della p.f. 111 und della conduttura sotterranea dell'acqua alla fontana attraverso questa particella

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 651

**1913 - VERBALE 326/77 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

conduttura dell'acqua potabile, presa sulla p.f. 580 tramite tubazione comune attraverso la p.f. 2351/5, 2351/6, 2351/7, 2351/8, 2351/9

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2351/9

**22/10/1936 - G.N. 531/58 EVIDENZA**

pascolo con ogni specie di animali svernati nel comune di Valdagno con Redagno di Sopra e Redagno di Sotto e Olmi e precisamente: pascolo casalingo con partenza e ritorno in giornata alle sedi e pascolo mediante alpeggio estivo sulle malghe comunali a favore dei cittadini abitanti del Comune

riguarda p.ed. 916

**22/10/1936 - G.N. 531/59 EVIDENZA**

diritto di legnatico da combustione mediante raccolta di legne secche, cascami di legna ed eventuale assegno di legna da taglio qualora fossero insufficienti predetti cascami: da opera, per riparazione e costruzione di edifici, esclusi scopi industriali e di speculazione e subordinati alla mancanza del necessario legname dal bosco privato a favore dei cittadini abitanti del Comune

riguarda p.ed. 916

**22/10/1936 - G.N. 531/60 EVIDENZA**

mq 1044 ex p.f. 1807

pascolo con ogni specie di animali svernati nel comune di Valdagno con Radagno di Sopra e Radagno di Sotto e Olmi e precisamente: pascolo casalingo con partenza e ritorno in giornata alle sedi e pascolo mediante alpeggio estivo sulle malghe comunali a favore dei cittadini abitanti del Comune

riguarda p.ed. 916

**22/10/1936 - G.N. 531/61 EVIDENZA**

mq 1044 ex p.f. 1807

diritto di legnatico da combustione, mediante raccolta di legne secche, cascami di legna ed eventuale assegno di legna da taglio qualora fossero insufficienti i predetti cascami: da opera, per riparazione e costruzione di edifici, esclusi scopi industriali e di speculazione e subordinati alla mancanza del necessario legname dal bosco privato a favore dei cittadini abitanti del Comune;

riguarda p.ed. 916

---

**B**

---

**Amag S.r.l. sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1**

26/01/2016 - G.N. 194/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Deliberazione d.d. 22/12/2015

03/01/2020 - G.N. 10/18 Contratto d.d. 11/10/2019

riguarda p.ed. 916

---

**C**

---

**20/05/1993 - G.N. 795/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

elettrodotto con la posa di cinque sostegni ai sensi del punto 1) della convenzione  
a carico p.ed. 916  
a favore Ora p.ed. 531, Ora p.ed. 1165  
Atto d.d. 12/03/1992  
26/01/2016 - G.N. 194/21 EVIDENZA TRASPORTO

**26/01/2016 - G.N. 194/27 ANNOTAZIONE**

vincoli previsti dall'articolo 49 della L.P. 11.08.1997, n. 13 di destinazione d'uso per  
insediamenti produttivi fino alla modifica della destinazione urbanistica, di obblighi ai  
sensi dell'articolo 49-ter, di responsabilità solidale di cui all'articolo 50, comma 2  
a carico p.ed. 916

**18/04/2019 - G.N. 873/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

elettrodotto ai sensi dell'art. 1) del contratto e della planimetria allegata  
a carico p.ed. 916 parte (G.N. 851/2024)  
a favore Dodiciville p.ed. 4535  
Atto d.d. 25/09/2018, Atto d.d. 04/02/2019  
03/01/2020 - G.N. 10/12 EVIDENZA TRASPORTO

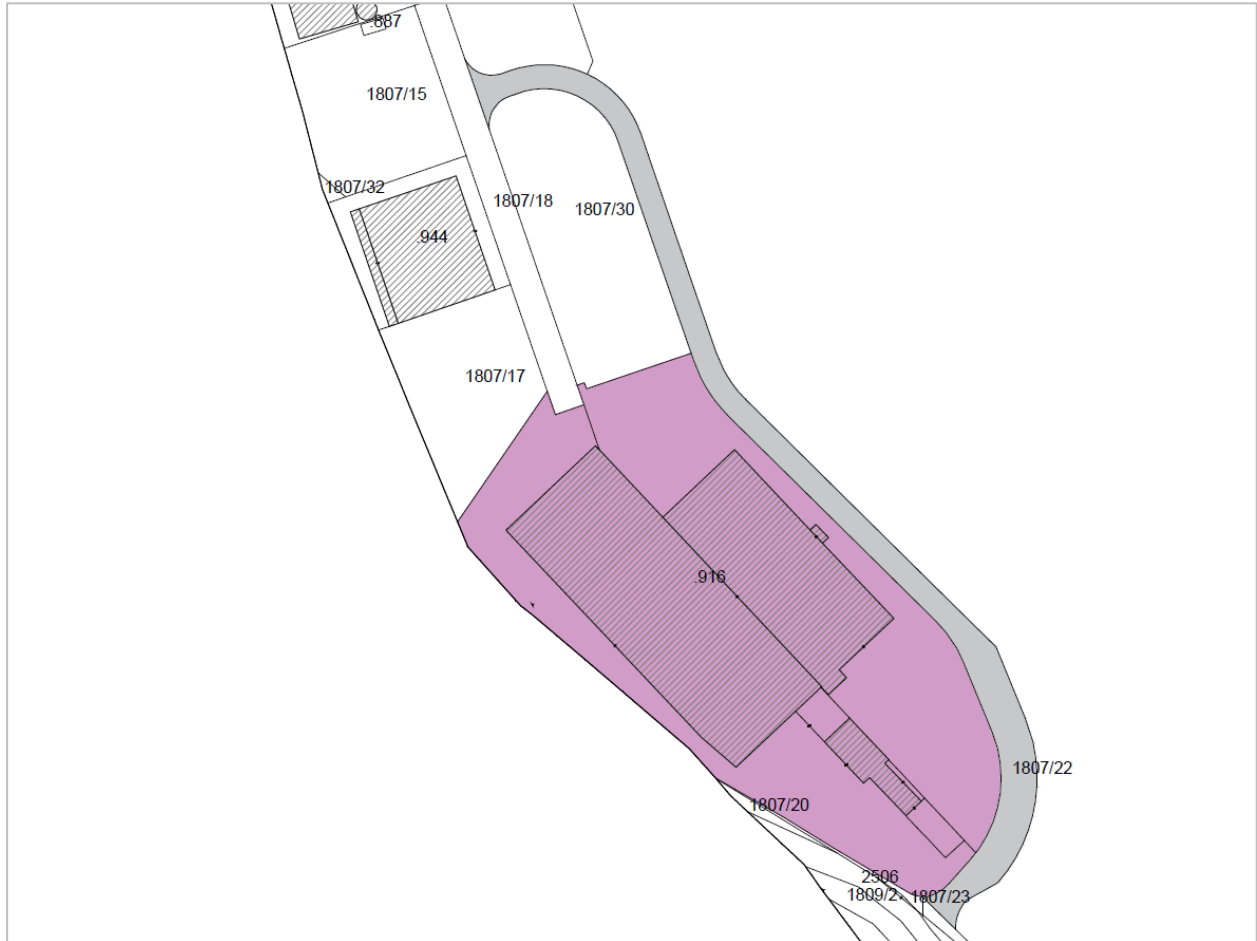
**07/02/2020 - G.N. 237/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

Grava Corpo tavolare  
interessi 2,0%, interessi di mora 3,0% **EUR 5.400.000,00**  
ed EUR 1.080.000,00 come cauzione  
Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente,  
00163220213  
Contratto d.d. 03/02/2020  
27/02/2020 - G.N. 370/1 ANNOTAZIONE  
simultaneità con accessorie P.T. 180  
P.T. 1226  
P.T. 212 P.M. 1  
P.T. 829 P.M. 6 tutte in C.C. Ziano (distretto Cavalese)  
04/11/2020 - G.N. 1599/1 ANNOTAZIONE  
avvenuto pagamento della somma mutuata pari ad EUR 5.400.000,00.-

**08/06/2023 - G.N. 1056/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

Grava Corpo tavolare **EUR 1.200.000,00**  
EUR 102.600,00 per 3 annualità di interessi, EUR 360.000,00 quale cauzione, con la  
clausola di indicizzazione, ai sensi degli artt. 2 e 8 del contratto.  
Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen di Nova  
Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213  
Contratto d.d. 06/06/2023  
20/06/2023 - G.N. 1144/2 ANNOTAZIONE  
simultaneità con le P.T. 180 e P.T. 1226 e con la P.M. 1 in P.T. 212, con la P.M. 6  
in P.T. 829 C.C. Ziano (distretto Cavalese) quali partite accessorie

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Libro Maestro, Partita Tavolare 909 C.C. Aldino

**3.1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE**
**3.1.2.1 Estratto mappa catastale p.e. 916 C.C. Aldino**

**3.1.2.2 Visura catastale**

La realtà oggetto di stima è iscritta all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Egna ed è così identificata:

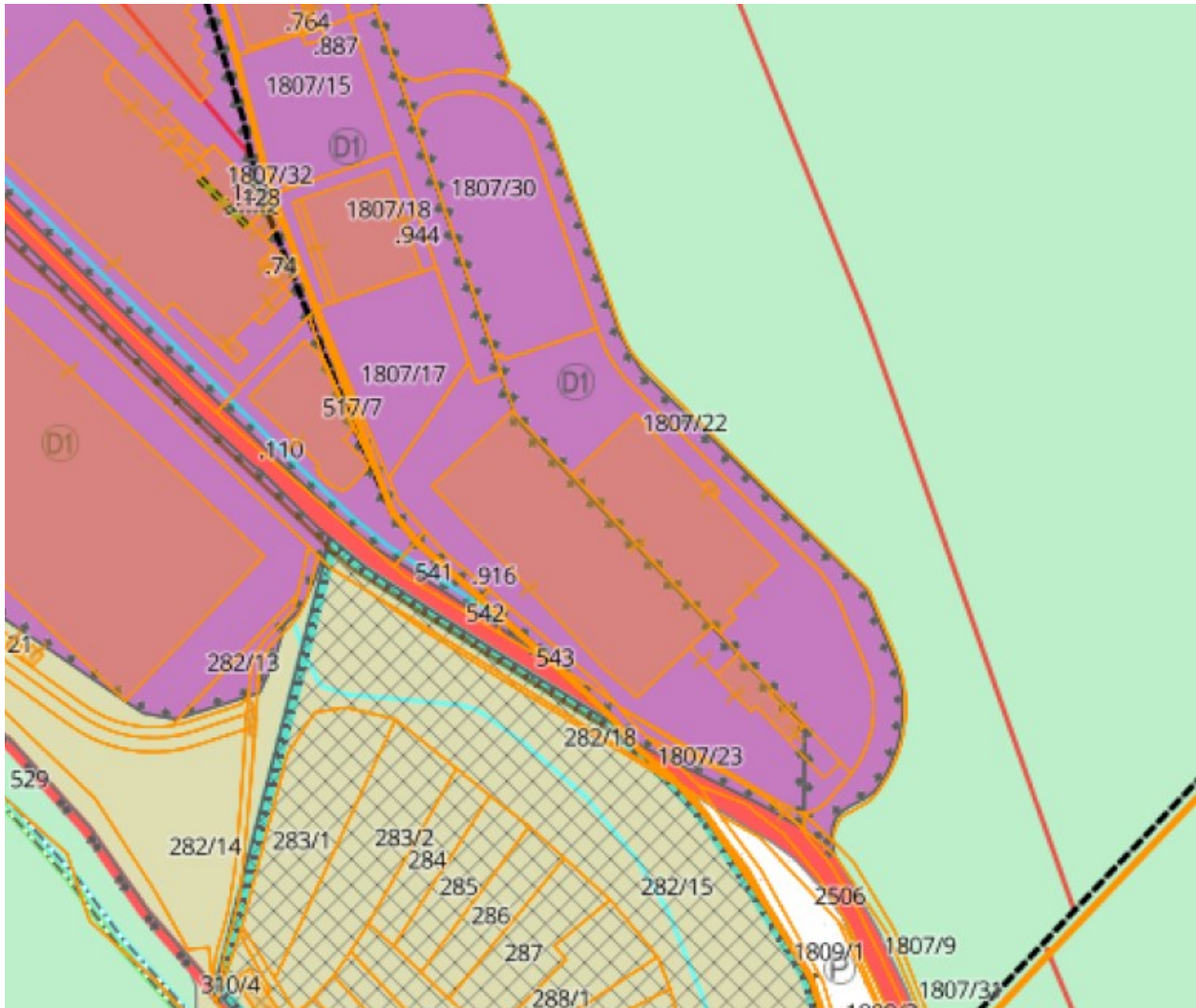
**Capannone p.e. 916 C.C. Aldino**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI (*)	
1	604	916		35		-	-	D/1	-	-	-	Euro 113.940,00 Euro 7.776.405,00	ZONA ARTIGIANALE NUOVA REDAGNO n. 19; Piani: S1-T-1; VARIAZIONE n. 10960.001.2024; 24-05-2024 in atti dal 24-05-2024; CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - AMPLIAMENTO

Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura degli allegati (2) Estratto mappa catastale, (4) Visura catastale per soggetto e (5) Planimetrie catastali.

### 3.1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

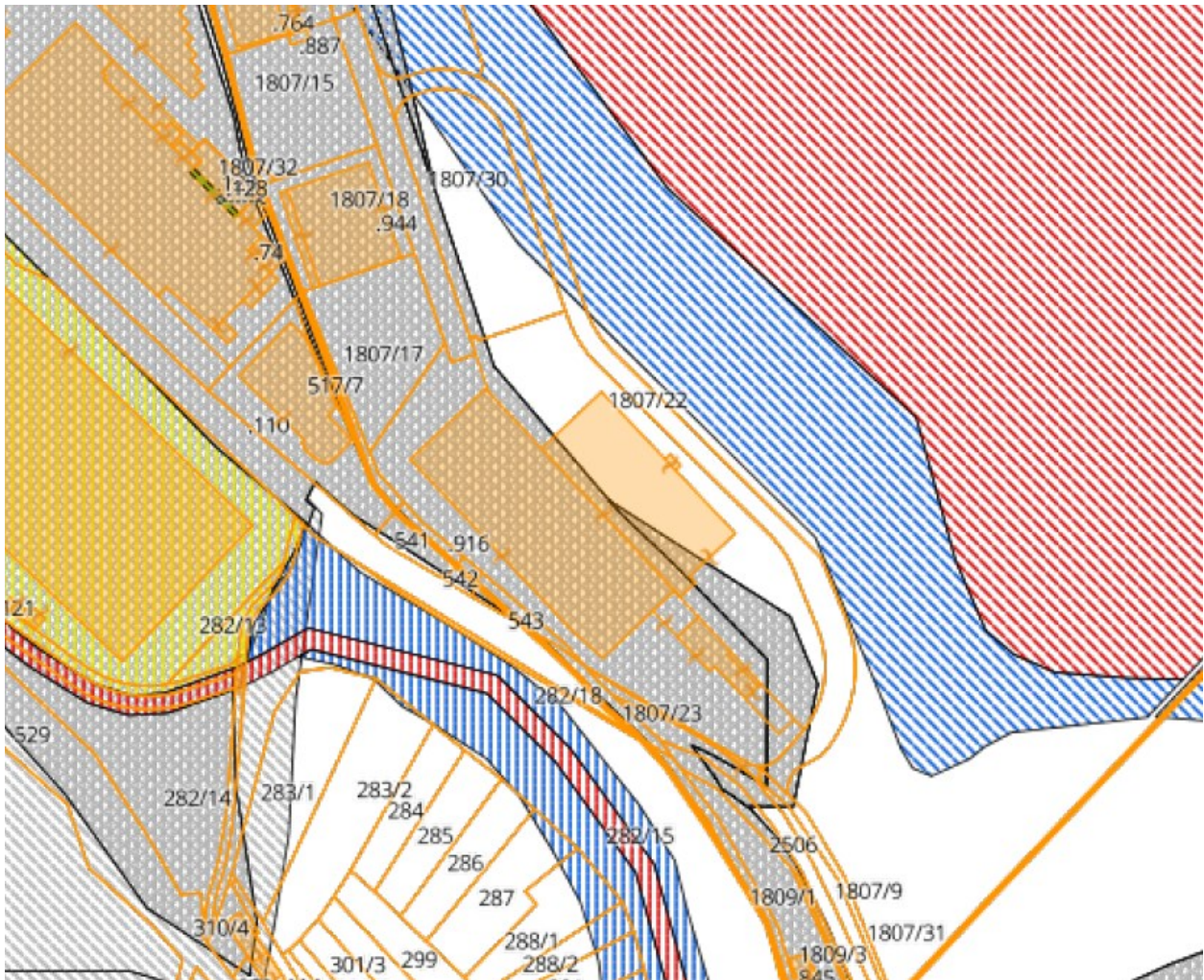
#### 3.1.3.1 Piano Urbanistico Comunale, Comune di Aldino



In base al PUC<sup>1</sup> di Aldino la p.e. 916 C.C. Aldino, ricade in “Zona per insediamenti produttivi D1” soggetta a “Pano d’attuazione” e normata dall’articolo 19 delle norme di attuazione al Piano Urbanistico Comunale di Aldino.

<sup>1</sup> La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.U.C. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.

3.1.3.2 Piano delle Zone di Pericolo



Dalla lettura del *Piano delle Zone di Pericolo* la particella ricade in gran parte in area con Livello di pericolo Idraulico, Valanga e Frana - Esaminato e non pericoloso e per una minore superficie in area non catalogata.

### 3.1.4 VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO

Di seguito è riportata una vista aerea di inquadramento dei beni oggetto del presente lotto.



### 3.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà della p.e. 916 in C.C. Aldino è iscritta presso l'Ufficio del libro fondiario di Egna con G.N. 194 d.d. 26/01/2016 rif. Deliberazione d.d. 22/12/2015 e G.N. 10 d.d. 03/01/2020 rif. Contratto d.d. 11/10/2019 per la quota di 1/1 a nome Amag S.r.l. sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

### 3.3 UBICAZIONE E CONTESTO

I beni oggetto di stima si collocano nel comune amministrativo di **Aldino (BZ)**. Aldino è un comune montano situato nella Bassa Atesina, nella provincia autonoma di Bolzano, in Trentino-Alto Adige. Si trova a circa 1.225 metri sul livello del mare, nell'altopiano del Monte Regolo, un'area caratterizzata da paesaggi montani, boschi e malghe. Il paese è separato dal resto del comune dalla profonda gola del Rio delle Foglie.

Aldino è composto da due frazioni principali: Olmi e Redagno. Quest'ultima è situata a circa 1.550 metri sul livello del mare, nel cuore di una natura quasi incontaminata, ed è famosa per la sua vicinanza al Parco Naturale del Monte Corno.



La zona produttiva Nuova Redagno è un'area industriale situata nel comune di Aldino che ospita diverse aziende specializzate in settori innovativi e sostenibili. La zona produttiva gode di una posizione strategica dal punto di vista della viabilità. Nonostante si trovi in un contesto montano, l'area è ben collegata alle principali arterie stradali della Bassa Atesina, garantendo facilità di accesso per le imprese, i mezzi di trasporto merci e i lavoratori.

La zona artigianale Nuova Redagno si affaccia direttamente sulla SS 48 delle Dolomiti, assicurando un collegamento immediato lungo l'asse viario che conduce verso la Val di Fiemme e la Val di Fassa. L'area si connette inoltre facilmente alla SS 12 dell'Abetone e del Brennero, garantendo l'accesso verso Bolzano e l'integrazione con le principali reti autostradali. Grazie a questa combinazione di collegamenti, la zona produttiva beneficia di un'elevata accessibilità, idonea anche al transito dei mezzi pesanti destinati alle attività di trasporto e logistica.

Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari, la stazione più vicina si trova a Ora, lungo la linea Bolzano-Trento.

Complessivamente, la zona produttiva Nuova Redagno combina la tranquillità e il contesto naturale di un'area montana con collegamenti efficaci alle principali vie di comunicazione, rendendola adatta allo sviluppo di attività produttive e commerciali.

### 3.4 DESCRIZIONE DEI BENI

#### 3.4.1 COMPENDIO PRODUTTIVO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP P.E. 916 C.C. ALDINO

##### 3.4.1.1 Inquadramento generale, confini, accessi e spazi esterni

Il compendio produttivo identificato dalla p.e. 916 C.C. Aldino è situato nella zona industriale “Nuova Redagno”, nel territorio comunale di Aldino, in prossimità della SS48 “Strada delle Dolomiti”, l’asse viario che collega Ora al Passo Pordoi per poi proseguire verso la provincia di Belluno.



L’area complessiva si estende per circa 16.673 m<sup>2</sup> catastali, con una superficie coperta superiore a 9.000 m<sup>2</sup>. Il compendio ricade in due distinte zone produttive:

- la porzione ovest, comprensiva dei manufatti accessori esterni, è stata realizzata nella zona produttiva “Nuova Redagno 3”;
- la porzione est stata realizzata invece nella nuova zona produttiva “Nuova Redagno 4”.

Le due zone risultano separate da una linea retta orientata nord-ovest / sud-est, che coincide sostanzialmente con il muro divisorio tra i due fabbricati e prosegue verso sud attraverso il muro di sostegno, a ridosso del quale sono stati realizzati i manufatti esterni.

#### **Confini e accessi**

La particella confina a sud-ovest con la SS48, a sud-est e a nord-est con la viabilità interna della zona produttiva Nuova Redagno 4, mentre sul lato nord-ovest si affaccia su altre realtà produttive. Si evidenzia inoltre che, nell’angolo nord-ovest, una porzione del capannone è edificata a confine con la p.f. 1807/30 C.C. Aldino.

L’accesso al compendio avviene attraverso due ingressi distinti. Il primo si trova sul lato nord-ovest e deriva dalla viabilità interna della zona industriale “Nuova Redagno 3”, con immissione diretta nel cortile antistante il



piano terra. Il secondo è collocato sul lato sud e proviene dallo svincolo della SS48 di recente realizzazione, dal quale si raggiunge la nuova viabilità interna alla zona produttiva “Nuova Redagno 4”; da qui si accede al cortile presente al piano primo del compendio.

### **Spazi esterni**

I volumi di fabbrica sono circondati da spazi esterni distribuiti su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro dalla viabilità interna che corre lungo il confine sud della proprietà.

Al piano terra il cortile si sviluppa su tre lati. Sul lato sud-est è presente un piazzale pavimentato in



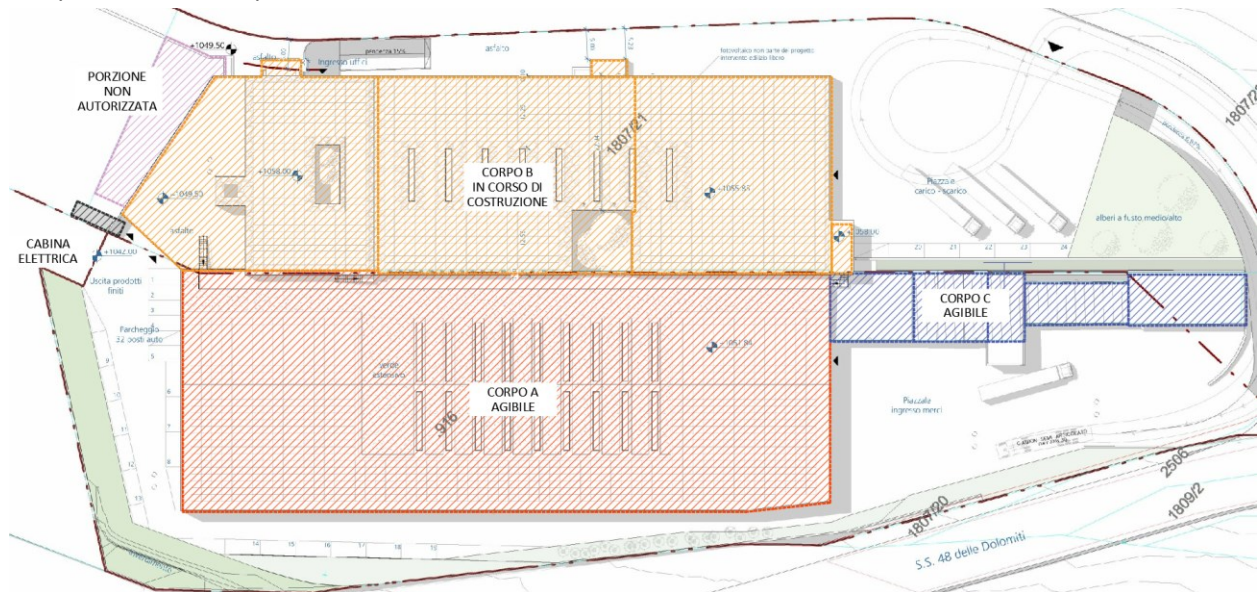
calcestruzzo, sul quale si affacciano gli accessi al capannone e i manufatti accessori. Il cortile prosegue poi verso ovest e quindi a nord, fino a raggiungere l'ingresso dell'area produttiva, attraverso un percorso più stretto con pavimentazione in battuto di terra. A ridosso di tale percorso sono previsti, secondo il progetto, i posti auto a servizio del compendio produttivo, sebbene allo stato attuale non risultino ancora delimitati.

Al piano primo si trova il cortile di pertinenza che si affaccia sulla viabilità

interna della zona industriale (in corso di realizzazione) e che circonda i volumi edilizi su due lati. Sul lato sud-est è presente un piazzale che serve l'accesso al piano primo del capannone, mentre sul lato nord-est è presente un andito di larghezza contenuta, che corre lungo l'intero confine con la strada interna della zona produttiva; gli spazi esterni presenti a questo livello non sono pavimentati.

### 3.4.1.2 Descrizione dei fabbricati

Si tratta di un compendio produttivo realizzato a partire dal 2020. L'insieme edilizio si articola essenzialmente in due volumi principali, oltre a vari manufatti accessori esterni. Il volume principale, collocato sul lato ovest (Corpo A), è sviluppato interamente su un unico livello; il secondo volume, posto sul lato est (Corpo B), si sviluppa invece su due livelli e comprende, sul lato nord-ovest, una struttura multipiano attualmente in corso di realizzazione. Ancora più a nord è presente un ulteriore volume ad un unico livello, con copertura a terrazza, dal quale avviene l'accesso carrabile – dal cortile del piano terra – alla porzione del Corpo B.



Allo stato attuale risulta di fatto ultimato e agibile il solo Corpo A, sebbene siano ancora necessari alcuni interventi minori di completamento; il Corpo B è invece in fase di costruzione.

All'esterno dei volumi principali, a piano terra, si trovano diversi manufatti accessori: sul lato nord-ovest, in prossimità dell'ingresso, è collocata una cabina elettrica, mentre sul lato sud-est, a ridosso del muro di sostegno del cortile del piano primo, sono presenti strutture e tettoie che ospitano i depositi di cippato, i locali tecnici, gli essiccatori e altre aree di deposito.

Per agevolare la descrizione e l'individuazione delle diverse componenti, si ritiene opportuno suddividere il compendio in tre corpi di fabbrica, come anzi accennato, ed in particolare:

- Corpo A, costituito dalla porzione di capannone disposto su un unico livello e già agibile;
- Corpo B, corrispondente alla porzione di capannone sviluppata su più livelli e attualmente in costruzione;
- Corpo C, formato dai manufatti accessori realizzati a ridosso del muro di sostegno e affacciati sul cortile del piano terra.

#### Corpo A

Si tratta della porzione di capannone realizzata sul lotto ricadente nella zona industriale "Nuova Redagno 3", attualmente agibile. Tale porzione si sviluppa interamente su un unico livello, su un sedime rettangolare di circa 4.485 m<sup>2</sup>, con un'altezza interna pari a circa 8,5 m sotto tegolo di copertura e 6 m sotto carroponte. L'accesso carrabile principale avviene tramite un ampio portone con apertura "a libro", che immette nel cortile sud, protetto da una chiusura esterna ad impacchettamento. Un secondo accesso

carrabile è presente all'interno dell'officina, anch'esso con portone "a libro". Sono inoltre presenti accessi pedonali dotati di porte REI, che fungono da uscite di emergenza.

La struttura portante è di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato, con alcune parti secondarie realizzate in opera. Essa è impostata su una maglia regolare di pilastri prefabbricati in c.a., sulla cui sommità sono impostate le travi principali a "T rovescia" e ad "L", in calcestruzzo armato precompresso. La copertura è



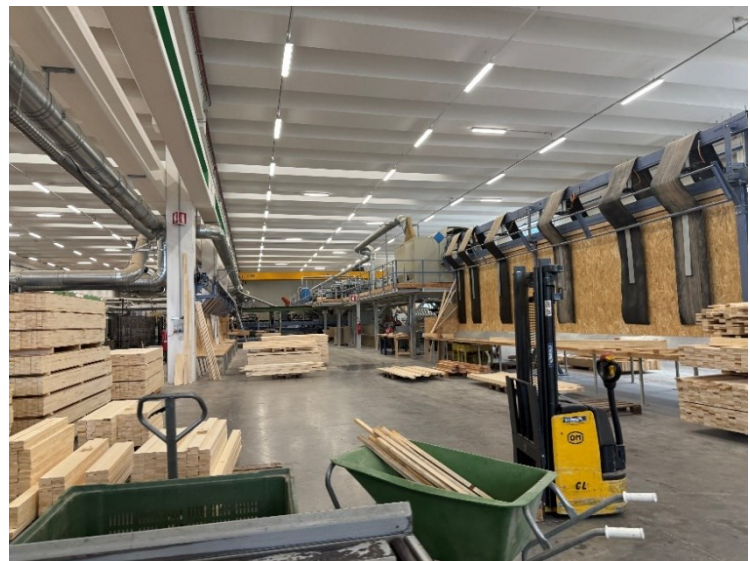
costituita da tegoli a profilo grecato, anch'essi in c.a.p.. La struttura portante si compone di tre file di telai a campate di circa 11 m, disposti con un interasse di circa 20 m, per una lunghezza complessiva di circa 110 m ed una larghezza di circa 40 m. Verso il Corpo B la maglia è parzialmente interrotta da un muro continuo in calcestruzzo armato. L'intero sistema fondazionale, realizzato in opera, è costituito da plinti e fondazioni continue.

Le tamponature perimetrali sono composte, nella parte basale, da un muretto in calcestruzzo, sopra

il quale sono installati pannelli sandwich in lamiera metallica con isolamento in poliuretano espanso. Il capannone è inoltre dotato di ampie finestre in legno che assicurano un buon apporto di luce naturale.

Gli ambienti interni sono per lo più aperti ed interrotti dalla sola maglia strutturale. Sono presenti alcuni

locali accessori interni, disposti su due livelli, con struttura indipendente a quella principale e sono suddivisi mediante pareti intonacate e tinteggiate, pareti in legno o a pannelli sandwich. In particolare, sul lato nord, a piano terra, si trovano due locali tecnici — contenenti trasformatore e quadri elettrici — con accesso dall'esterno, oltre a un vano tecnico e un locale compressore, accessibile da un ballatoio in acciaio servito da una scala interna. Sul lato sud, sempre al piano terra, sono presenti un locale WC con antibagno, un deposito



lubrificanti, un magazzino con soffitto ribassato e un'officina a tutta altezza; da quest'ultima, mediante una scala in acciaio, si accede al magazzino del piano primo, ricavato sopra i locali con soffitto ribassato.

Al piano interrato sono situati due locali cippatori, accessibili tramite il vano scala del Corpo B. Il capannone è inoltre predisposto con tunnel interrati che consentono la distribuzione degli impianti e il convogliamento degli scarti di lavorazione verso i cippatori.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale con sistema di riscaldamento a pavimento radiante. Le strutture verticali e orizzontali risultano tinteggiate. La copertura è allo stato di grezzo con solo il massetto in pendenza ed è priva del manto in pannelli sandwich con isolamento in lana minerale

Il capannone è servito dagli impianti di riscaldamento a pavimento radiante, elettrico, di illuminazione, di aspirazione e filtrazione, di aria compressa, antincendio, nonché da due carriponte bitrave da 6,3 tonnellate, come meglio descritto in seguito.

### **Corpo B**

Si tratta della porzione di capannone realizzata sul lotto ricadente nella zona industriale “Nuova Redagno 4”, attualmente in corso di costruzione. L’insieme edilizio si articola in più volumi distinti: un **volume principale** ad uso capannone, disposto su due livelli (piano terra e piano primo); a nord di questo è addossato un **volume multipiano**, con piano terra in continuità con il capannone e tre livelli superiori; infine, in aderenza verso nord, si sviluppa una **porzione terminale** a un solo piano fuori terra, in continuità con i corpi precedenti, che presumibilmente si estende fino al confine della proprietà.



Il **volume principale** insiste su un sedime rettangolare di circa 2.585 m<sup>2</sup>, con altezza interna sotto tegolo pari a circa 6 m al piano terra e 6,2 m al piano primo.

Il **volume multipiano** occupa un sedime di circa 735 m<sup>2</sup>, con altezze interne sotto tegolo pari a circa 4,8 m al piano terra, 2,6 m al piano primo (misura grezza), 2,9 m al piano secondo (misura grezza), mentre l’altezza del piano terzo non è rilevabile.



La **porzione terminale**, verso nord, si sviluppa su un’area di circa 690 m<sup>2</sup>, con altezza interna sotto tegolo, al piano terra, pari a circa 4,8 m.

La struttura portante è di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato, con alcune parti secondarie realizzate in opera. Essa è organizzata secondo una maglia regolare di pilastri prefabbricati in c.a., sulla cui sommità sono impostate

le travi principali a “T rovescia” e ad “L” in calcestruzzo armato precompresso. I solai di interpiano e la copertura sono costituiti da tegoli a profilo grecato, anch’essi in c.a.p.

La maglia strutturale dei pilastri è di circa 11 m × 11 m, distribuita su tre telai a più campate. Verso il “corpo A” essa risulta parzialmente interrotta da un muro continuo in calcestruzzo armato. Anche la porzione terminale del capannone, verso nord, presenta una struttura in elevazione realizzata con muratura in calcestruzzo. L’intero sistema fondazionale è stato eseguito in opera ed è composto da plinti e fondazioni continue.

**Volume principale**

Il **volume principale** si sviluppa su due livelli e accoglie due ampi locali ad uso capannone, in gran parte privi di divisori interni. Solo una porzione del piano terra presenta delimitazioni al grezzo che presumibilmente definiscono locali accessori e spazi di collegamento tra il corpo A e il corpo B.



L'edificio è caratterizzato da un ampio pozzo di luce centrale, aperto da terra a cielo, che attraversa l'intera altezza del fabbricato e garantisce un significativo apporto di illuminazione naturale ai locali interni.

Le tamponature perimetrali del piano terra sono costituite prevalentemente da muri controterra in calcestruzzo

armato; la porzione nord, in corrispondenza dell'accesso, è invece realizzata con pannelli sandwich in lamiera metallica con isolamento in poliuretano espanso. Lo stesso sistema di pannellatura prosegue al piano primo, delimitando l'intero volume edilizio.

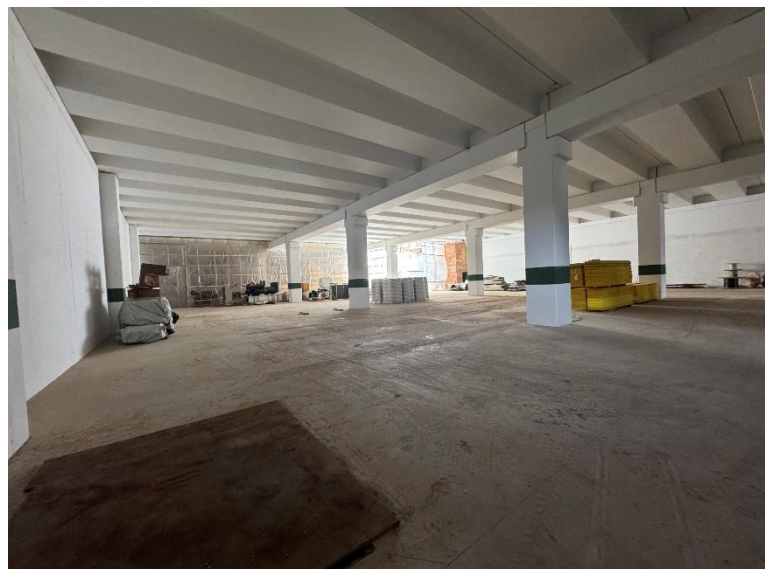
Sono inoltre presenti lucernari in legno sui fronti nord-est e sud-ovest, che assicurano una buona illuminazione naturale.

Per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti, si segnala che solo una parte del piano terra (circa 1.125 m<sup>2</sup>) e l'intero piano primo risultano ultimati. Restano da completare gli impianti di circa 1.460 m<sup>2</sup> del piano terra, mentre ulteriori 1.470 m<sup>2</sup> si trovano allo stato grezzo strutturale, di cui circa 250 m<sup>2</sup> realizzati oltre il volume autorizzato.

Le porzioni di fabbricato ultimate presentano pavimentazione industriale in calcestruzzo con sistema di riscaldamento a pavimento radiante. Le strutture verticali e orizzontali risultano tinteggiate.

Il pacchetto di copertura è completato con massetto in pendenza e manto costituito da pannelli sandwich in lamiera metallica con isolamento in lana minerale, sui quali è installato l'impianto fotovoltaico.

Il capannone è servito da due vani scala esterni al volume principale, con



struttura in calcestruzzo armato e scale in acciaio: il vano nord-est collega il piano terra con il piano primo, mentre quello sul fronte sud-est si sviluppa dal piano interrato fino alla copertura.

L'accesso carrabile al piano terra avviene tramite un ampio varco dotato di chiusura esterna ad impacchettamento; l'accesso carrabile al piano primo è garantito da un portone ad apertura "a libro" che immette sul cortile sud.

Il capannone dispone inoltre di accessi pedonali al piano primo, protetti da porte REI che fungono da uscite di emergenza. Sono presenti anche predisposizioni per collegamenti orizzontali con il corpo A, attualmente non praticabili poiché i lavori sono ancora in corso.

Al piano terra sono stati predisposti tunnel interrati per la distribuzione degli impianti e per il convogliamento degli scarti di lavorazione verso il cippatore.

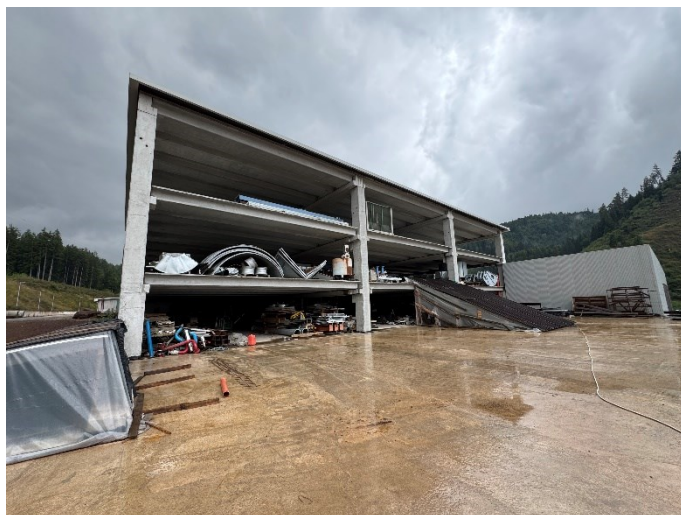
Le aree ultimate del capannone sono servite da impianti di riscaldamento a pavimento radiante, impianto elettrico, illuminazione e rete antincendio.

### **Volume multipiano e porzione terminale**

Il **volume multipiano** si sviluppa su quattro livelli ed è progettato per ospitare, al piano terra, un ampio locale deposito in continuità con il volume principale (corpo B) e dotato di collegamento con il corpo A; al piano primo un'autorimessa con accesso dalla viabilità interna della zona industriale di "Nuova Redagno 4"; al piano secondo una zona uffici e al piano terzo una zona magazzino. L'intero volume avrebbe dovuto essere servito da un ampio vano scala esterno, posizionato sul lato nord, che ad oggi non risulta ancora realizzato.



La **porzione terminale** si sviluppa su un unico livello fuori terra, con soprastante terrazza, e costituisce la prosecuzione del locale deposito del piano terra garantendo



l'accesso carrabile dal relativo cortile. Tale volume prosegue ulteriormente verso nord fino al confine di proprietà, mediante un corpo aperto sulla p.f. 1807/30 C.C. Aldino, non autorizzato e potenzialmente oggetto di demolizione.

Le porzioni di fabbricato descritte si presentano allo stato grezzo, sia nelle parti esterne sia negli interni, essendo state realizzate unicamente le strutture portanti principali. Il volume multipiano è dotato del manto di copertura e dell'impianto fotovoltaico sovrastante, mentre il volume

terminale risulta completato nelle sole tamponature perimetrali del lato nord, unico prospetto libero,

dove è presente l'accesso carrabile, realizzate con pannelli sandwich in lamiera metallica con isolamento interno in poliuretano espanso e dotate di portone carrabile.

Le porzioni di capannone in oggetto risultano inoltre prive di impianti.

### **Corpo C - Manufatti accessori**

All'esterno del compendio, al piano terra, in aderenza ai muri di sostegno del cortile del piano primo, sono presenti alcuni manufatti con accesso diretto dal cortile stesso. Alcuni di essi risultano comunicanti sul retro attraverso un corridoio di collegamento. Le planimetrie allegate chiariscono nel dettaglio la consistenza dei volumi: da nord verso sud sono presenti due spazi destinati al deposito degli scarti di lavorazione, quali segatura e cippato, un locale centrale termica con annesso deposito del cippato da bruciare, tre locali essiccatori e un'ampia tettoia ad uso deposito.



I **depositi di cippato** si estendono per una superficie complessiva di circa 165 m<sup>2</sup>, quelli a nord del locale caldaia, e di circa 73 m<sup>2</sup>, quello a sud, con altezza

interna di circa 6 m. Sono realizzati con struttura in elevazione e copertura piana in calcestruzzo armato aperta verso il cortile del piano terra; su una di esse è installata una chiusura ad impacchettamento rapido.

Il **locale caldaia** occupa una superficie di circa 145 m<sup>2</sup>, con altezza interna variabile da circa 6,2 m a circa

6,8 m. È realizzato in calcestruzzo armato e presenta una copertura rimovibile in acciaio e legno, con manto in lamiera non coibentata.

Gli **essiccatori** si sviluppano su una superficie complessiva di circa 125 m<sup>2</sup>, con altezza interna di circa 4,3 m. Si tratta di strutture prefabbricate interamente in acciaio e completamente coibentate. Tra il controsoffitto e la copertura trovano posto l'impianto di riscaldamento e quello di ventilazione, necessari al processo di essiccazione.



La **tettoia** ha una superficie complessiva di circa 175 m<sup>2</sup> e un'altezza interna di circa 6 m; è costituita da una struttura mista in acciaio e calcestruzzo ed è con copertura in pannelli sandwich coibentati.

### **Cabina elettrica**

Sul lato nord della proprietà, in aderenza alla strada di penetrazione ed a confine, è presente la cabina di media tensione, attualmente utilizzata dalla società fornitrice dell'energia elettrica e contenente tutti i componenti elettrici dell'ente gestore. Si evidenzia che tale utilizzo non risulta regolamentato, poiché la cabina è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale. Adiacente alla cabina di media tensione si trova un ulteriore locale all'interno del quale è installato il sezionatore di media tensione.



#### **3.4.1.3 Impianti**

Il compendio è alimentato da una linea elettrica di media tensione tramite una cabina gestita dalla società



Edyna, e dispone di un trasformatore di distribuzione ad olio da 800 kVA che alimenta l'impianto elettrico industriale. La distribuzione interna avviene in parte attraverso cunicoli interrati e in parte mediante canaline a vista. L'impianto di illuminazione è prevalentemente costituito da corpi illuminanti a LED ed è gestito tramite un sistema di alimentazione centralizzata CPS.

L'impianto antincendio è realizzato con una rete ad anelli indipendenti, sezionabile mediante valvole di intercettazione, con tubazioni in acciaio posate in vista. Tale rete è completamente separata dai

servizi idrici sanitari ed è composta da manichette UNI 45 e sprinkler ad ugello aperto, questi ultimi utilizzati nei depositi di cippato ed è completo di impianto di rivelazione incendi.

Il sistema di riscaldamento è a pavimento, alimentato da un generatore principale a cippato con potenza di 995 kW. Il generatore fornisce calore a due puffer di circa 20.000 litri ciascuno, dai quali partono le mandate per le varie sottostazioni e circuiti di riscaldamento.

L'impianto ad aria compressa è costituito da due compressori a vite di potenza rispettivamente pari a 55 kW e 75 kW, completati da un modulo di essiccazione, serbatoi di accumulo e una rete di tubazioni per la distribuzione dell'aria compressa. All'interno dell'area di produzione è inoltre presente un impianto di aspirazione e filtrazione composto da canalizzazioni in acciaio, tre filtri a maniche autopulenti e ventilatori di cui due da 55 kW e uno da 75 kW, destinati alla gestione della polvere e delle particelle nei processi produttivi.



#### 3.4.1.4 Stato di manutenzione

Dall'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che i beni oggetto di stima presentano, complessivamente, uno stato manutentivo — anche in relazione al livello di finitura descritto nella presente relazione — che può essere considerato nella media rispetto alla data di costruzione.

Si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture, le quali richiedono un urgente intervento di manutenzione/ultimazione.

Nel corso dei sopralluoghi non sono state riscontrate particolari situazioni di degrado, fatta eccezione per alcune imperfezioni interne delle finiture, risolvibili mediante interventi di ordinaria manutenzione. Nel complesso, gli immobili si presentano in buone condizioni di conservazione, coerenti con lo standard tipico degli edifici a destinazione produttiva

#### 3.4.1.5 Lavorazioni da ultimare

Dall'esito del sopralluogo eseguito è stato accertato che, sulla porzione di compendio agibile sono di fatto ancora da ultimare sommariamente le seguenti lavorazioni:

- ultimazione del pacchetto di copertura del corpo A con posa di manto di copertura
- posa in opera di tutti i parapetti di delimitazione delle vie di fuga
- posa in opera di sistema di ancoraggio in copertura

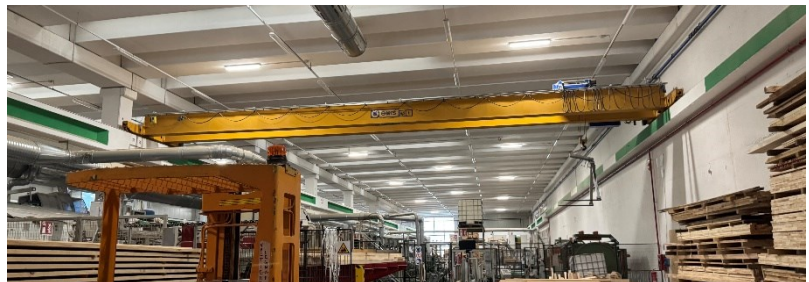
Sono inoltre da ultimare tutti i lavori relativi a finiture ed impianti e parte delle strutture relativi al corpo B, in corso di costruzione, in quanto ad oggi sono realizzate esclusivamente le strutture principali. Sono essenzialmente da ultimare:

- pavimenti ed impianti di una porzione del piano terra del *volume principale*
- finitura esterna del vano scala est
- vani scala, rampa carrabile, tamponamenti, finiture ed impianti del *volume multipiano*
- finiture interne, pavimenti, impianti, impermeabilizzazione, pavimentazione e parapetti della copertura a terrazza del *volume terminale*
- posa in opera di sistema di ancoraggio in copertura

Sono inoltre da completare le sistemazioni esterne a verde e le pavimentazioni esterne. Si evidenzia che l'esecuzione di tali opere dovrà essere accompagnata dalle relative pratiche edilizie, ove previste dalla normativa vigente.

#### 3.4.2 CARRIPONTE BITRAVE PORTATA 6,3 TON

Si tratta di due carriponte bitrave installati all'interno del capannone principale (corpo A), entrambi di marca OMIS, immatricolati nel 2020 e con portata nominale di 6,3 tonnellate ciascuno. I due mezzi hanno scartamenti rispettivamente di circa 19,5 m e 18 m. Attualmente sono impiegati nelle operazioni di sollevamento e movimentazione dei carichi, garantendo complessivamente una copertura quasi completa della superficie del capannone.



**3.4.3 IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. 482,76 KWP**

L'impianto fotovoltaico oggetto di stima ha una potenza nominale di circa 483 kWp, è entrato in esercizio



nel 2023 ed è installato sulla copertura in lamiera metallica tipo "sandwich" del corpo B.

L'impianto è composto da moduli fotovoltaici in silicio monocristallino, con potenza di picco unitaria di circa 400 Wp ciascuno. I pannelli sono raggruppati in stringhe collegate a quattro inverter marca Fimer, questi ultimi posizionati all'interno del vano scala del corpo B. I quadri elettrici di interfaccia sono collocati all'interno dei locali tecnici del capannone.

Dall'analisi della documentazione

fornita dalla società oggetto di Liquidazione Giudiziale, si evince che la media della produzione elettrica degli ultimi due anni è stata pari a circa 350.000 kWh annui.

L'impianto è connesso alla rete elettrica mediante un contratto di ritiro dedicato dell'energia stipulato dalla società oggetto di Liquidazione Giudiziale con il GSE in data 04/08/2023. Tale contratto prevede che il prezzo riconosciuto per l'energia ritirata possa variare in funzione dei prezzi zionali orari o delle dinamiche del mercato elettrico.

È presente licenza di esercizio ai fini dell'accisa, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane in data 10/10/2023.

### 3.4.4 CONVENZIONE E LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

#### 3.4.4.1 Convenzione di data 13 aprile 2021

La società sottoposta a Liquidazione Giudiziale, al fine di poter procedere con l'edificazione del corpo B, ad oggi in corso di costruzione, si è impegnata, mediante la sottoscrizione della Convenzione con il Comune di Aldino in data 13 aprile 2021, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione dell'intera zona produttiva "Nuova Redagno IV". **Tali opere sono altresì riconosciute quale pagamento in acconto degli oneri di urbanizzazione.**

La Convenzione prevede la realizzazione delle opere indicate nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 2020/8 del 04.03.2020, come successivamente variata e rinnovata. I lavori consistono, in via sommaria, in: installazione del cantiere, opere di movimento terra e demolizione, opere in conglomerato cementizio armato e non armato, opere in pietra naturale e artificiale, impermeabilizzazioni, rivestimenti e protettivi, posa di tubazioni, fornitura e posa di pozzetti prefabbricati, chiusini, caditoie, griglie e accessori per acquedotti, pavimentazioni, manufatti e accessori stradali, linee elettriche e illuminazione, inerbimenti e lavori di sistemazione a verde.

La realizzazione di tali "infrastrutture" è disciplinata dalla "Convenzione del 13 aprile 2021 per l'affidamento delle opere di urbanizzazione primaria nella zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno IV", nella quale si prevede, tra l'altro, quanto segue:

- Il Comune di Aldino affida i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della zona produttiva "Nuova Redagno IV" alla ditta oggetti di Liquidazione Giudiziale per un importo di complessivi 2.739.661,69 € di cui 2.149.440,85 € per l'importo dei lavori a base d'asta e 21.604,32 € per i costi di sicurezza
- I lavori eseguiti dalla richiedente vengono riconosciuti quale pagamento in acconto degli oneri di urbanizzazione, previa compensazione nel corso della rendicontazione finale di tutti i costi di urbanizzazione della zona, decurtati dei contributi provinciali concessi
- Le spese tecniche per il tecnico scelto e nominato dal Comune di Aldino per la direzione lavori ed il collaudo sono a carico della richiedente e devono essere versati entro 10 giorni dal rilascio del verbale di collaudo.
- In caso di cessione del terreno e/o dell'azienda produttiva ivi realizzata ad una società di locazione finanziaria risp. l'affidamento della realizzazione dell'azienda produttiva mediante cessione del diritto di superficie ad una società di locazione finanziaria rispondono entrambi in solido nei confronti del Comune per il rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione.

Per la versione integrale della convenzione si rimanda alla lettura dell'allegato (8).

#### 3.4.4.2 Descrizione delle lavorazioni

I lavori di urbanizzazione dell'area oggetto della suddetta Convenzione comprendono le infrastrutture che la società sottoposta a Liquidazione Giudiziale e, conseguentemente, l'aggiudicatario del presente lotto sono tenuti a realizzare a propria cura e spese.

Le opere consistono essenzialmente nella realizzazione della nuova viabilità interna che collega la SS48,



situata a sud dell'area — dove risulta già realizzato uno svincolo — con la viabilità a servizio della zona industriale "Nuova Redagno 3". Il nuovo percorso si sviluppa a monte rispetto all'area oggetto di urbanizzazione e presenta uno sviluppo complessivo di circa 380 m, con le relative delimitazioni sia verso le particelle servite, a valle, sia verso l'area boscata, a monte.

Il progetto comprende inoltre la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque bianche, dell'impianto di illuminazione pubblica con lampade a LED

e dell'impianto antincendio, oltre alla predisposizione dei sottoservizi relativi alle fognature per acque bianche e nere, alla linea telefonica, all'acquedotto e alla linea in fibra ottica a servizio dei lotti oggetto di urbanizzazione.

A monte della nuova viabilità è prevista la realizzazione di una scarpata e di n. 3 argini naturali di protezione contro la caduta massi, questi ultimi di lunghezza pari a circa 50 m cadauno, ottenuti mediante il riutilizzo del materiale di scavo proveniente dalla zona. Il lato verso monte degli argini è completato da muri ciclopici. Sul lato a monte degli argini è inoltre prevista la realizzazione di una stradina boschiva, destinata alla loro manutenzione, della larghezza di circa 3 metri e dello sviluppo complessivo di circa 390 metri.



#### 3.4.4.3 Stato di avanzamento dei lavori e costi per l'ultimazione



L'esecuzione dei lavori e la relativa rendicontazione risultano previste in n. 3 SAL, di cui due risultano già rendicontati, mentre sono in corso i lavori relativi al SAL 3/Finale, la cui ultimazione e rendicontazione gravano sull'aggiudicatario del presente lotto.

In data 17 novembre 2025 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo finalizzato ad accertare lo stato dei lavori di realizzazione delle infrastrutture. Alla data del sopralluogo i lavori risultano fermi e, da quanto rilevabile direttamente e dall'analisi della documentazione di progetto, è possibile constatare

che restano da eseguire solamente i lavori di pavimentazione in conglomerato bituminoso, adeguamento in quota di pozzetti e caditoie e il collaudo delle opere, il cui costo complessivo stimato ammonta a circa arrotondati **180.000 €**.

Dalla lettura degli atti contabili e, in particolare, dalla dichiarazione del direttore dei lavori del 26 novembre 2025, risulta inoltre che sono stati eseguiti, da parte della società che attualmente ha in affitto l'azienda oggetto di Liquidazione Giudiziale, lavori successivi al SAL 2 (22 novembre 2023) che, alla data del 26 novembre 2025, non risultano ancora rendicontati, per un importo complessivo di **185.986,15 €**, oltre oneri.

Tali costi, che saranno rendicontati dall'aggiudicatario nel SAL finale e al completo collaudo delle infrastrutture, dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario alla società sottoposta a Liquidazione Giudiziale, conformemente a quanto previsto anche nel bando d'asta. Per le motivazioni sopra indicate, detti oneri, compresi i costi per l'ultimazione dei lavori, saranno detratti dal valore di mercato dei beni.

Si segnala, inoltre, che la Giunta Comunale di Aldino, nella seduta del 30 settembre 2025, ha approvato una proroga per il completamento dei lavori, nonché per la presentazione della documentazione e la rendicontazione finale dei lavori di urbanizzazione, fissando la nuova scadenza al 1° dicembre 2026.

### 3.5 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Aldino, per la p.e. 916 C.C. Aldino, risultano agli atti i seguenti documenti autorizzativi.

#### 3.5.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI

##### Cabina elettrica

- Concessione edilizia n. 72/2017 d.d. 9 novembre 2017 per la costruzione di una cabina MT per l'approvvigionamento della zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno 3

##### Impianto cogenerazione inizio lavori 28 marzo 2017 fine lavori 21 febbraio 2020

- Concessione edilizia n. 82/2016 d.d. 25.10.2016 per la costruzione di un impianto di cogenerazione a biomassa con produzione di pellets
- Concessione edilizia n. 62/2019 d.d. 04.11.2019 - Costruzione di un impianto di cogenerazione a biomassa con produzione di pellets - VARIANTE
- Concessione edilizia n. 5/2020 d.d. 17.02.2020 – Costruzione di un impianto di cogenerazione a biomassa con produzione di pellets – VARIANTE

##### Capannone inizio lavori 21 aprile 2020 e fine lavori parziale 22 febbraio 2023

- Concessione edilizia n. 9/2020 d.d. 13.03.2020 - Costruzione di un capannone in Redagno, Zona Artigianale Nuova Redagno 19, p.f. 1807/19, 1807/21, C.C. Aldino
- Permesso di costruire 9/2021 d.d. 29.07.2021 - Costruzione di un capannone sulle pp.ff. 1807/19 e 1807/21 C.C. Aldino , in Redagno Zona Artigianale Nuova Redagno 19 – Variante
- Permesso di costruire 19/2021 – 19.10.2021 - Costruzione di un capannone sulle pp.ff. 1807/19 e 1807/21, C.C. Aldino, in Redagno, Via Zona Artigianale Nuova Redagno 19 - Variante
- Permesso di costruire 33/2022 d.d. 29.11.2022 - Costruzione di un capannone sulle pp.ff. 1807/19 e 1807/21 C.C. Aldino , in Redagno Zona Artigianale Nuova Redagno 19 – Variante
- Permesso di costruire n. 11/2024 d.d. 28.03.2024 - Costruzione di un capannone sulla p.f. 1807/21 C.C. Aldino , in Redagno Zona Artigianale Nuova Redagno 19 – Variante

Si evidenzia che per la porzione di capannone i cui lavori sono ancora in corso, **il permesso di costruire è scaduto in data 31.12.2023** (misure urgenti relative all'emergenza epidemiologica causata dal COVID-19 - LP3/2020) e quindi l'aggiudicatario, prima di procedere con il completamento dei lavori, dovrà ottenere idoneo titolo edilizio, anche in riferimento alle difformità rilevate, in base a quanto previsto dalla **L.P. 9/2018, art. 75, comma 4 e art. 88, comma 10.**

**Infrastrutture inizio lavori 9 novembre 2022 e lavori in corso (scadenza del titolo edilizio in data 10 agosto 2028)**

- Concessione edilizia 8/2020 - 04.03.2020 - Costruzione delle infrastrutture della zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno 4, in Redagno, Zona Artig. Nuova Redagno, p.f. 1807/1, 1807/22, 1807/21, C.C. Aldino
- Concessione edilizia 8/2022-09.11.2022 - Costruzione delle infrastrutture della zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno 4 – VARIANTE - in Redagno, Zona Artigianale Nuova Redagno sulle pp.ff. 1807/1, 1807/22 e 1807/21, C.C. Aldino
- Concessione edilizia 4/2025 - 11.08.2025 - Costruzione delle infrastrutture della zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno 4 – RINNOVO della CONCESSIONE EDILIZIA - in Redagno, Zona Artigianale Nuova Redagno, sulle pp.ff. 1807/1, 1807/22 e 1807/21, C.C. Aldino

In base ai risultati delle ricerche effettuate presso il Comune di Aldino, agli atti non sono presenti altre autorizzazioni interessanti le realtà in oggetto.

**3.5.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

È presente Attestato di Prestazione Energetica n. 38098 d.d. 4 marzo 2025 relativo al compendio oggetto di stima che classifica l'immobile in classe energetica A3.

**3.5.3 DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE**

Presso il comune di Aldino sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti della porzione di capannone agibile, in base al Decreto 22 gennaio 2008, n. 37.

È inoltre presente certificato di collaudo parziale delle strutture.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico della presentazione della certificazione degli impianti e del collaudo delle strutture della porzione di capannone ancora in corso di costruzione.

**3.5.4 AGIBILITÀ**

Agli atti sono presenti:

- Licenza d'uso parziale (progetto cogenerazione) d.d. 25.02.2020
- Licenza d'uso prevenzione incendi/impianti termici (capannone) n. 1/2023 d.d. 17.08.2023
- Agibilità parziale (capannone) n. 11/2023 d.d. 21.08.2023

### 3.6 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

#### 3.6.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Dall'esame visivo delle varie autorizzazioni depositata presso il Comune di Aldino e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, successivamente elaborate in ufficio, sono emerse le seguenti difformità:

##### Corpo A (agibile)

- lievi difformità nella suddivisione interna dei locali accessori a piano interrato, terra e primo
- lievi difformità sui prospetti
- mancata realizzazione dell'impianto fotovoltaico in copertura e della finitura a verde estensivo
- pavimentazioni esterne e delimitazione posti auto da ultimare
- diversa conformazione planimetrica della strada interna di collegamento fra PT e P1

##### Corpo B (in corso di costruzione)

- difformità interne nella delimitazione degli spazi al piano terra del volume principale
- diversa posizione delle scale interne al piano primo per l'accesso alle vie di fuga del volume principale
- realizzazione di un soppalco all'interno del piano primo del volume principale non autorizzato
- mancata realizzazione dei vani scala a servizio dell'edificio multipiano
- mancata realizzazione di tutte le divisorie interne e delle finiture dei prospetti del volume multipiano
- lievi difformità sui prospetti
- mancata realizzazione della rampa esterna di accesso al garage
- mancata realizzazione dei parapetti sui prospetti
- presenza di una porzione di costruzione, oltre il volume autorizzato, verso la p.f. 1807/30 C.C. Aldino
- pavimentazioni esterne e delimitazione posti auto da ultimare

##### Corpo C manufatti accessori

- lieve difformità sui prospetti (finitura e posizione fori)

##### Cabina elettrica

- aggiunta sul lato sud di un volume alla cabina elettrica, non autorizzato

**Si evidenzia che, dall'ispezione effettuata sul posto, il fabbricato oggetto di stima risulta parzialmente ultimato. In particolare, una porzione del capannone (corpo A) è completata e attualmente agibile seppure siano ancora da eseguire alcune lavorazioni, mentre la restante parte del fabbricato (corpo B) è ancora in corso di costruzione, con opere strutturali e di finitura non ultimate.**

**La pratica edilizia originariamente rilasciata dal Comune di Aldino è scaduta in data 31.12.2023; sarà pertanto necessario procedere alla richiesta di idonea autorizzazione edilizia per poter proseguire con il completamento dei lavori.**

**Si precisa che gli oneri e le spese necessari per la ripresa e l'ultimazione dei lavori, nonché per l'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.**

### 3.6.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame visivo delle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Egna e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

- lievi difformità nella suddivisione interna dei locali ai vari livelli
- mancata rappresentazione del soppalco a piano primo del corpo B e solaio del piano primo, lato sud del corpo A
- diversa posizione delle scale interne al piano primo per l'accesso alle vie di fuga del volume principale

Si evidenzia inoltre che la mappa catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto l'ingombro effettivo del compendio è maggiore rispetto a quello riportato in mappa. Si evidenzia inoltre che sul lato nord-ovest la proprietà potrebbe estendersi anche oltre il piede della rampa/terra rinforzata e potrebbe comprendere anche in parte il piazzale in uso alla sottostante p.e. 110 C.C. San Lugano.

### 3.6.3 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle difformità urbanistiche e catastali presenti ed evidenziate nei paragrafi precedenti, si espongono di seguito le presunte attività necessarie per la loro regolarizzazione e, di seguito, i costi sommariamente stimati per tali operazioni.

Si precisa che i risultati delle verifiche condotte sono conseguenza di rilievi puntuali effettuati mediante metro laser, in quanto l'incarico conferito non prevedeva l'esecuzione di un rilievo strumentale completo e dettagliato dei luoghi. Pertanto, qualora venissero condotte indagini più approfondite, potrebbero emergere ulteriori difformità rispetto a quelle evidenziate nella presente perizia.

#### 3.6.3.1 Regolarizzazione difformità edilizie/urbanistiche

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie/urbanistiche rilevate, sarà necessario sommariamente:

- effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Aldino con successiva ricostruzione dello stato legittimo sulla base della ricostruzione dei progetti allegati ai vari titoli edilizi
- eseguire un dettagliato rilievo topografico dei luoghi interessati dalle difformità con successiva stesura
- per le difformità di fatto regolarizzabili, predisporre opportuna sanatoria edilizia in base alle difformità rilevate con il pagamento delle relative sanzioni amministrative

Per la predisposizione di quanto sopra, considerata l'estensione dei beni, si stima sommariamente il costo complessivo per la regolarizzazione pari a circa arrotondati **35.000 €**.

Sarà inoltre necessario

- procedere con la demolizione di una porzione di capannone a confine con la p.f. 1807/30 C.C. Aldino (solaio di circa 250 mq e pilastri)

Si stima che la demolizione della porzione di capannone in corso di costruzione, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio, comporti un onere complessivo pari a circa **15.000 €**, comprensivo delle opere di demolizione, smaltimento dei materiali di risulta e ripristino delle aree interessate, sulla base dei correnti prezzi di mercato richiesti per lavori analoghi.

### 3.6.3.2 Regolarizzazione difformità catastali

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente:

- predisporre un frazionamento mappale con l'effettivo ingombro in pianta dei volumi edilizi e degli spazi esterni
- presentare una variazione delle planimetrie catastali

Per la predisposizione di quanto sopra, considerata l'estensione dei beni, si stima sommariamente il costo complessivo per la regolarizzazione pari a circa arrotondati **15.000 €**.

### 3.6.3.3 Riepilogo oneri di regolarizzazione

Quindi, al fine di stimare il valore di mercato all'attualità dei beni, si applica agli stessi una **decurtazione** pari ai costi stimati per le **regolarizzazioni** di cui ai punti precedenti, quantificati sommariamente pari a complessivi **50.000 € per le regolarizzazioni e 15.000 € per i lavori di demolizione/messa in pristino**.  
*Gli importi, costi ed oneri sopra riportati, saranno detratti dal valore di stima degli immobili.*

## 3.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 3.7.1 P.T. 909 – P.ED. 916 C.C. ALDINO

**Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..**

**Servitù attive** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- diverse servitù risalenti al 1913 di "condurre all'alpeggio il bestiame ...", di "passo a piedi per l'accesso alla fontana", di "derivazione di acqua potabile", di "prelievo dell'acqua", di "condotta e derivazione d'acqua", "permanente mantenimento della fontana" servitù ormai superate
- diverse servitù risalenti al 1936 di "pascolo con ogni specie di animali svernati" e "diritto di legnatico da combustione", servitù ormai superate

**Servitù passive** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- 20/05/1993 - G.N. 795/19 - INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ elettrodotto con la posa di cinque sostegni ai sensi del punto 1) della convenzione a carico della p.e. 916 ed a favore della Ora p.e. 531, Ora p.e. 1165

- 26/01/2016 - G.N. 194/27 ANNOTAZIONE vincoli previsti dall'articolo 49 della L.P. 11.08.1997, n. 13 di destinazione d'uso per insediamenti produttivi fino alla modifica della destinazione urbanistica, di obblighi ai sensi dell'articolo 49-ter, di responsabilità solidale di cui all'articolo 50, comma 2 a carico della p.e. 916
- 18/04/2019 - G.N. 873/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ elettrodotto ai sensi dell'art. 1) del contratto e della planimetria allegata a carico di p.e. 916 parte (G.N. 851/2024) a favore Dodiciville p.e. 4535

**Gravami (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 237 di data 07/02/2020 in favore della Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 5.400.000,00, rif. Contratto d.d. 03/02/2020 e successiva annotazione rif. G.N. 1599 d.d. 04/11/2020 di avvenuto pagamento della somma mutuata pari a EUR 5.400.000,00
2. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1056 di data 08/06/2023 in favore di Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 1.200.000,00, rif. Contratto d.d. 06/06/2023

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Copia Libro Maestro.

### **3.8 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE**

#### **3.8.1 NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE**

Ai fini fiscali, si evidenzia che i beni oggetto del presente lotto sono di proprietà di una persona giuridica. Il curatore indicherà nel programma di liquidazione che i lotti immobiliari 1 e 2 saranno ceduti quale parte integrante dell'azienda oggi affittata a "Valfiemme Srl" da qui ne deriva la seguente tassazione:

- imposta di registro al 9% dei beni immobili compresi nel compendio aziendale, iva al 10% sugli impianti fotovoltaici che saranno ceduti contestualmente agli immobili ricompresi nel compendio aziendale;

**Si evidenzia che parte del compendio risulta agli atti con data di fine lavori al 22.02.2023, mentre una parte risulta tuttora in corso di costruzione.**

Le presenti indicazioni hanno carattere meramente informativo e non esaustivo; spetterà all'offerente/aggiudicatario, prima di procedere con la formalizzazione dell'offerta, verificare presso i propri consulenti e l'Amministrazione finanziaria la corretta applicazione del regime fiscale in relazione alla specifica operazione nonché da quanto previsto sull'avviso di vendita.

### 3.8.2 BENI MOBILI

Si precisa che i macchinari di produzione presenti all'interno degli immobili, nonché i beni mobili in genere, non rientrano nell'oggetto della presente stima. Tali beni, in quanto pertinenze mobili dell'attività d'impresa, non concorrono alla determinazione del valore immobiliare del compendio.

Restano invece compresi nella valutazione tutti gli impianti descritti nella relazione, in quanto considerati impianti fissi, stabilmente incorporati all'edificio e funzionali al suo utilizzo produttivo (a titolo indicativo e non esaustivo impianti elettrici, fotovoltaico, aspirazione, aria, idrico-sanitari, di riscaldamento, ventilazione, condizionamento, antincendio e similari). Tali impianti, costituiscono parte integrante dell'immobile e ne concorrono a determinare il valore economico complessivo.

La stima è pertanto riferita esclusivamente ai beni immobili e agli impianti fissi a servizio del compendio, con esclusione dei macchinari, delle attrezzature e di ogni altro bene mobile strumentale all'attività produttiva svolta al suo interno.

### 3.8.3 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI AFFITTO

Gli immobili sono attualmente dati in affitto con contratto di affitto d'azienda d.d. 10 marzo 2025 e successiva modifica d.d. 1 settembre 2025; nell'ambito della procedura competitiva detto contratto cesserà di valere alla data di trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario.

### 3.9 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

Il presente rapporto di valutazione interessa l'intera **quota 1/1** della **p.e. 916 C.C. Aldino** e quindi **non si rende necessaria alcuna separazione della quota**.

### 3.10 PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.10.1 CAPANNONE P.E. 916 C.C. ALDINO

Dall'analisi del mercato immobiliare locale è emerso che il comparto degli immobili destinati ad uso produttivo non risulta particolarmente dinamico e, di conseguenza, non sono disponibili valori di riferimento attendibili. Tale tipologia di beni, infatti, viene solitamente realizzata direttamente dal soggetto interessato, previa acquisizione del lotto edificabile, e pertanto non costituisce oggetto di frequente compravendita.

Alla luce di quanto rilevato e di quanto esposto nel capitolo 2.2, e considerata altresì l'assenza di elementi sufficienti per l'applicazione dei metodi finanziari, si ritiene opportuno procedere con l'adozione del procedimento estimativo basato sul "**Cost Approach**", in particolare il *costo di riproduzione deprezzato*. Questo procedimento di stima definisce il valore di un bene immobiliare come somma del valore del suolo "Va" e del costo di ricostruzione deprezzato "CRd".

$$C_{approach} = Va + CRd$$

Tale metodo viene usualmente impiegato per la valutazione di immobili appartenenti a categorie particolari o mercati specializzati e limitati per i quali è difficile disporre di dati comparabili.

Il costo di ricostruzione deprezzato "CRd" si ottiene dal prodotto della somma dei costi di costruzione dei fabbricati "ΣK", degli interessi passivi "Ip" e profitto dell'imprenditore "P", per il deprezzamento "d" cioè:

$$CRd = (\Sigma K + Ip + P) d$$

dove:

- CRd = costo di ricostruzione deprezzato;
- ΣK = costi relativi alla costruzione;
- Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;
- P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- d = deprezzamento;

#### 3.10.1.1 Consistenze superficiali

A seguito di un'accurata analisi delle visure e delle planimetrie dei beni, opportunamente rielaborate in funzione di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi, si è proceduto alla definizione delle superfici di stima. Sono state individuate tutte le superfici necessarie per una corretta impostazione del procedimento estimativo, sia per quanto riguarda le superfici esterne, determinate prevalentemente sulla base delle risultanze catastali, sia per quanto riguarda le superfici degli immobili, determinate mediante elaborazione delle planimetrie e successiva applicazione di coefficienti di ragguaglio.

Le superfici dei beni sono state inoltre adeguate in funzione del relativo "grado di finitura", applicando una percentuale di ultimazione. La determinazione di tale percentuale è stata effettuata facendo riferimento alle incidenze percentuali medie previste per la specifica destinazione d'uso dal testo *Tipologie edilizie – edizione 2024*, redatto dagli Ingegneri e Architetti di Milano, ovvero da specifiche

indagini di mercato. Eventuali costi di lavori di ultimazione non compensati con le % di ragguaglio di seguito riportate saranno detratti dal valore finale di stima.

Di seguito si riportano le tabelline riepilogative delle superfici di stima:

<b>PORZIONE DI CAPANNONE "AGIBILE" E "QUASI ULTIMATO" - TIPOLOGIA CAPANNONE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
S1 Locali cippatore	95,0	0,20	100%	19,00
PT Deposito cippato	238,0	0,20	100%	47,60
PT Locale caldaia	145,0	0,30	100%	43,50
PT Essicatori	125,0	0,30	100%	37,50
PT Tettoia	175,0	0,30	100%	52,50
PT Corpo A - Capannone h 8,5 m	4485,0	1,00	100%	4485,00
PT Corpo B - Capannone h 6 m	1125,0	0,90	100%	1012,50
PT Corpo B - Capannone "senz imp" h 6m	1460,0	0,90	65%	854,10
PT Corpo B - Vani scala	47,0	0,30	100%	14,10
PT Cabina elettrica	22,0	0,30	100%	6,60
P1 Corpo A - Magazzino	90,0	0,30	100%	27,00
P1 Corpo A - Locali tecnici	55,0	0,30	100%	16,50
P1 Corpo A - Ballatoio	20,0	0,25	100%	5,00
P1 Corpo B - Capannone h 6,2 m	2530,0	0,90	100%	2277,00
P1 Corpo B - Vani scala	47,0	0,30	100%	14,10
P2 Corpo B - Vano scala	30,0	0,30	100%	9,00
P3 Corpo B - Vano scala	30,0	0,30	100%	9,00
Parziale				8930,00

<b>PORZIONE DI CAPANNONE "SOLO STRUTTURE" CORPO B - TIPOLOGIA MULTIPIANO</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
PT Capannone h 4,8 m "solo strutture" =	1220,0	1,000	40%	488,00
P1 Garage h 2,5 m "solo strutture" =	735,0	0,700	40%	205,80
P2 Uffici h 2,9 m "solo strutture" =	735,0	0,700	40%	205,80
P3 Magazzino "solo strutture" =	735,0	0,700	40%	205,80
Parziale				1105,40

<b>SUPERFICI ESTERNE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. commerciale / catastale [mq]</i>
PT Rampa =	520,0	1,000	100%	520,00
Parziale				520,00
PT Cortile ghiaino =	1630,0	1,000	100%	1630,00
P1 Cortile ghiaino =	3250,0	1,000	100%	3250,00
Parziale				4880,00
PT Cortile calcestruzzo =	1995,0	1,000	100%	1995,00
P1 Strada calcestruzzo =	310,0	1,000	100%	310,00
Parziale				2305,00

<b>SUPERFICI DELLE AREE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. catastale [mq]</i>
Superficie strada "infrastrutture"	3400,0	-	-	3400,00
Superficie catastale p.ed. 916 C.C. Aldino	16673,0	-	-	16673,00
Totale				20073,00

### 3.10.1.2 Costo delle aree

Si procede innanzitutto con la quantificazione del costo delle aree. Ai fini della determinazione del costo delle aree, si assumono quali valori di riferimento i valori richiesti dal Comune di Aldino, già proprietario dei terreni, pari a 80 €/mq.

Costo delle aree		
Sup catastale	Costo unitario	
20073,0	<b>80,00 €/mq</b>	€ 1.605.840,00

### 3.10.1.3 Costo della ricostruzione "ΣK+ Ip + Pl"

È il costo ordinario occorrente per la completa e totale ricostruzione dei fabbricati ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
  - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
  - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - K3 - contributi afferenti al costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - Altre spese da sostenere da parte dell'imprenditore.
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;
- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

#### 3.10.1.3.1 K1 Costo tecnico di costruzione

Sulla base dei costi di costruzione medi ripresi dal testo *Tipologie edilizie - edizione 2024* redatto a cura degli ingegneri e architetti di Milano, opportunamente rivalutati in base al coefficiente di rivalutazione ISTAT, nonché confrontati con indagini di mercato eseguite dal sottoscritto in contesti simili, si fissa:

- l'incidenza media del **costo di costruzione per l'urbanizzazione dell'aerea (infrastrutture)** pari ad arrotondati **350 €/mq**
- l'incidenza media del **costo medio di costruzione per il capannone "alto"** pari ad arrotondati **480,00 €/mq**
- l'incidenza media del **costo medio di costruzione per il capannone "basso" o "multipiano"**<sup>2</sup> pari ad arrotondati **430,00 €/mq**
- l'incidenza media del **costo di costruzione per le sistemazioni esterne a rampa/terre rinforzate** pari ad arrotondati **100 €/mq**
- l'incidenza media del **costo di costruzione per le sistemazioni esterne a ghiaio** pari ad arrotondati **30 €/mq**
- l'incidenza media del **costo di costruzione per le pavimentazioni esterne in calcestruzzo** pari ad arrotondati **60 €/mq**

Sulla base delle superfici di stima di cui ai punti precedenti, si stima il costo di costruzione complessivo dei beni come segue:

<sup>2</sup> Per le porzioni di edificio con altezze intermedie si è proceduto con l'applicazione di un coefficiente di ragguaglio sulla superficie commerciale.

<b>Costo per urbanizzazione area - INFRASTRUTTURE</b>					
Fonte		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 "rivaluta"		Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Realizzazione infrastrutture	350,00 €/mq	1,018		356,30 €/mq
	Sup. esterne [mq]			Incidenza costo sist. esterne [€/mq]	
Costo infrastrutture =	3 400,00	x	356,30 €/mq	=	€ 1 211 420,00
<b>Sommano costo delle INFRASTRUTTURE ed URBANIZZAZIONE =</b>					<b>€ 1 211 420,00</b>
<b>Costo tecnico di costruzione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)</b>					
Fonte		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 "rivaluta"		Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Capannone h 8,5 m	480,00 €/mq	1,018		488,64 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Capannone h 5 m	430,00 €/mq	1,018		437,74 €/mq
	[€/mq]			[mq]	
Costo costruzione fabbricati ultimati =	488,64	x	8930,00	=	€ 4 363 555,20
Costo costruzione fabbricati al grezzo =	437,74	x	1105,40	=	€ 483 877,80
<b>Sommano costi netti di costruzione dei FABBRICATI =</b>					<b>€ 4 847 433,00</b>
<b>Sommano costo costruzione fabbricati =</b>					<b>€ 4 847 433,00</b>
<b>Sistemazioni esterne</b>					
Fonte		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 "rivaluta"		Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Sistemazione a rampa/terre rinforzate	100,00 €/mq	1,018		101,80 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Sistemazione a ghiaio	30,00 €/mq	1,018		30,54 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Pavimentazione in calcestruzzo	60,00 €/mq	1,018		61,08 €/mq
Sistemazione a rampa/terre rinforzate	520,00	x	101,80 €/mq		€ 52 936,00
Sistemazione a ghiaio	4 880,00	x	30,54 €/mq		€ 149 035,20
Pavimentazione in calcestruzzo	2 305,00	x	61,08 €/mq		€ 140 789,40
<b>Sommano costi SISTEMAZIONI ESTERNE =</b>					<b>€ 342 760,60</b>

### 3.10.1.3.2 K3 Contributo di costruzione

Nello specifico caso ed al fine della presente valutazione, il contributo di costruzione non è quantificato in quanto, come previsto dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Aldino, si considera compensato con i costi che il costruttore sostiene per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - infrastrutture.

### 3.10.1.3.3 K2 Spese tecniche

Le spese tecniche ricomprendono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della "produzione" quali pianificatore, studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc., che in base ad una stima effettuata ai sensi del D.M. 17 giugno 2016, come modificato da D.Lgs.36/2023, si assumono pari al 8,00 % dell'importo delle lavorazioni e quindi:

<u>Oneri professionali</u>						
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)	8,00%	di	€	6.401.613,60	=	€ 512.129,09

### 3.10.1.3.4 Spese generali e costi per allacciamenti

Nel presente paragrafo si quantificano le spese generali correlate all'organizzazione del cantiere, alla gestione amministrativa e tecnica dell'intervento, nonché i costi necessari per l'allaccio alle reti tecnologiche (energia elettrica, acqua potabile, gas, fognatura, telecomunicazioni). Tali oneri sono considerati quali costi indiretti indispensabili per garantire la piena operatività dell'opera e la sua funzionalità rispetto alle infrastrutture di servizio e si quantificano pari alla percentuale del 2,5 % rispetto al costo di costruzione complessivo dei beni.

<u>Spese generali e costi per allacciamenti</u>						
Spese generali e costi per allacciamenti	2,50%	di	€	6.401.613,60	=	€ 160.040,34

### 3.10.1.3.5 Ip Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo dovrebbe essere analizzato il calendario dei lavori ed il periodo di ammortamento del debito, valutata ogni voce di spesa e ricondotta alla data presunta di ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinarie operazioni immobiliari, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal calcolo dettagliato sopra menzionato.

Nel caso di specie, si prevede la durata del procedimento autorizzativo pari a circa 6 mesi, i tempi di costruzione pari a circa 12 mesi, ed ulteriori convenzionali 12 mesi quale tempistica di per l'ammortamento del debito. Con le presenti assunzioni si attualizzato i soli costi di acquisto del terreno al lungo periodo, mentre gli altri costi si considerano attualizzare nel medio periodo.

Si assume inoltre che i costi vengano anticipati per il 30 % a 2/3 di ogni step e che il saldo avvenga al completamento del singolo step.

Il tasso di interesse semplice viene assunto nella misura del 3.5 % con una percentuale di indebitamento, per le varie componenti, pari al 50%.

Gli oneri finanziari si calcolano pari a:

<b>Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal debito</b>					
Tasso (i) =		3,500%			
Capitale proprio =		50%			
Capitale a debito (d) =		50%			
<b>Tempistiche operazione immobiliare dalla data di acquisto del lotto</b>					
				mesi	
Durata del procedimento autorizzativo dal momento dell'acquisto del bene fino all'affidamento dei lavori (n1)				<b>6</b>	
Durata dei lavori fino alla consegna (n2)				<b>12</b>	
Durata del periodo di ammortamento del debito (n3)				<b>12</b>	
<b>Durata totale dell'operazione</b>				<b>30</b>	
	% di costo	tempo erogazione [mesi]	durata del debito [mesi]		
Acquisto aree	100%	0	30		
Contributo costruzione	100%	6	24		
Costo costruzione	30%	14	16		
	70%	18	12		
Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	30%	14	16		
	70%	18	12		
	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Acquisto aree	30	€ 1.605.840,00	100%	50%	€ 72.110,42
Of di Contributo costruzione	24	€ -	100%	50%	€ -
Of di Costo costruzione	16	€ 6.401.613,60	30%	50%	€ 45.070,69
	12	€ 6.401.613,60	70%	50%	€ 78.419,77
Of Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	16	€ 672.169,43	30%	50%	€ 4.732,42
	12	€ 672.169,43	70%	50%	€ 8.234,08
<b>Totale oneri finanziari = €</b>					<b>136.456,95</b>

### 3.10.1.3.6 PI Profitto di un ordinario imprenditore

Per lo specifico intervento, nel quale il costruttore coincide tipicamente con il soggetto utilizzatore finale, non viene riconosciuto alcun utile operativo, non risultando applicabile la componente di profitto ordinariamente prevista nelle operazioni di sviluppo immobiliare.

**3.10.1.3.7 Riepilogo costi di costruzione**

Il costo di ricostruzione complessivo risulta pertanto riepilogato come segue

Costo delle aree	€	1 605 840,00
Costo per urbanizzazione area - INFRASTRUTTURE	€	1 211 420,00
<b>Sommano costi delle aree e urbanizzazione =</b>		<b>€ 2 817 260,00</b>

Costo di costruzione porzione quasi ultimata	€	4 363 555,20
Costo di costruzione porzione al grezzo delle strutture	€	483 877,80
	Parziale	€ 4 847 433,00
Altri oneri	€	808 626,38
	Parziale	€ 808 626,38
<b>Sommano costi di costruzione fabbricati =</b>		<b>€ 5 656 059,38</b>

di cui

<b>Incidenza porzione di capannone quasi ultimata</b>	<b>€</b>	<b>5 091 463,32</b>
<b>Incidenza porzione di capannone al grezzo delle strutture</b>	<b>€</b>	<b>564 596,05</b>

Sistemazioni esterne	€	342 760,60
<b>Sommano costi sistemazioni esterne =</b>		<b>€ 342 760,60</b>

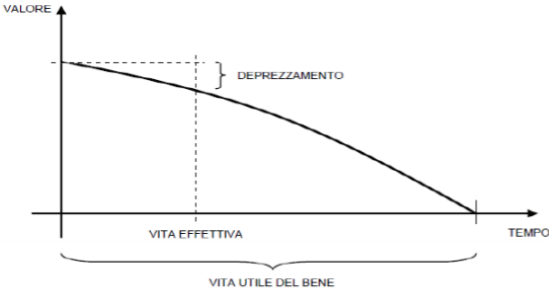
**3.10.1.4 Deprezzamento per vetustà**

Il costo complessivo così ottenuto deve essere deprezzato in base alla vetustà degli immobili, così come rilevata dallo stato dei luoghi ed in base alle percentuali di incidenza delle singole componenti di costo. Al fine della determinazione del deprezzamento per vetustà si ritiene necessario distinguere l'incidenza sul costo finale dei costi di: strutture, impianti e finiture in quanto, come anzi detto, sono componenti del fabbricato con caratteristiche di degrado differenti.

In base alla lettura delle voci di costo riportate sul testo *"Tipologie edilizie - edizione 2024"* redatto a cura degli ingegneri e architetti di Milano, per edifici di categoria comparabile con quella oggetto di stima si fissa **sul costo totale di costruzione:**

- un'incidenza del **costo delle strutture** (fondazioni, murature, solai, copertura, ecc..) pari al **40 %**
- un'incidenza del **costo degli impianti tecnologici** (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario, antincendio, scarichi, ecc..) pari al **35 %**
- un'incidenza del **costo delle finiture** (divisioni, intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, parapetti, attrezzature, ecc..) pari al **25 %**

Considerato inoltre che la vita utile nominale per immobili a destinazione produttiva, al fine di una valutazione immobiliare, si può stimare rispettivamente pari a 80 anni per le strutture, 25 anni per gli impianti, 25 anni per le finiture e 25 per le sistemazioni esterne e fissando l'anno di costruzione medio del compendio immobiliare l'anno 2021, si calcolano i deprezzamenti per vetustà come di seguito esposto.

DEPREZZAMENTO		
Valore di stima riferito all'anno	2025	
Destinazione d'uso	PRODUTTIVO	
Vita utile e incidenza sui costi complessivi		
<b>Categoria</b>	<b>Vita utile</b>	
<b>Strutture</b>	80	anni
<b>Impianti</b>	25	anni
<b>Finiture</b>	25	anni
	100,00%	
<b>Sistemazioni esterne</b>	25	anni
	-	
<b>STR</b>	Anno di costruzione struttura	2021
<b>IMP</b>	Anno di costruzione impianti	2021
<b>FIN</b>	Anno stimato finiture	2021
<b>EST</b>	Sistemazioni esterne	2021
Età apparente strutture (A) =	4	anni
Età apparente impianti (K) =	4	anni
Età apparente finiture (H) =	4	anni
Età apparente sistemazioni esterne (H) =	4	anni
<b>DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'</b>		
UEEC: <b>Unione Europea degli Esperti Contabili</b>		
	$D_{\%} = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$	
Deprezzamento vetustà STRUTTURE =	-1,60%	
Deprezzamento vetustà IMPIANTI =	-6,40%	
Deprezzamento vetustà FINITURE =	-6,40%	
Deprezzamento vetustà SISTEMAZIONI ESTERNE =	-6,40%	
<b>RIEPILOGO DEPREZZAMENTO (1- D%)</b>		
STR	0,98	
IMP	0,94	
FIN	0,94	
SIST. ESTERNE	0,94	

Ripartendo le diverse componenti del costo di costruzione ed applicando i relativi deprezzamenti per vetustà, si perviene ai valori di seguito riportati:

<b>COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO</b>				
		Costo ricostruzione al nuovo [€]	Coeff. di deprezzamento	Costo di ricostruzione deprezzato [€]
Fabbricato quasi ultimato	<b>Incidenza di costo delle STRUTTURE</b>	€ 2 036 585,33	<b>0,98</b>	€ <b>2 003 912,68</b>
	<b>Incidenza di costo degli IMPIANTI</b>	€ 1 782 012,16	<b>0,94</b>	€ <b>1 668 014,30</b>
	<b>Incidenza di costo delle FINITURE</b>	€ 1 272 865,83	<b>0,94</b>	€ <b>1 191 438,79</b>
Fabbricato al grezzo delle strutture	<b>Incidenza di costo delle STRUTTURE</b>	€ 564 596,05	<b>0,98</b>	€ <b>555 538,32</b>
	<b>Incidenza di costo degli IMPIANTI</b>	€ 0,00	<b>0,94</b>	€ -
	<b>Incidenza di costo delle FINITURE</b>	€ 0,00	<b>0,94</b>	€ -
Sistemazioni esterne	<b>Incidenza di costo delle SISTEMAZIONI ESTERNE</b>	€ 342 760,60	<b>0,94</b>	€ <b>320 833,71</b>

### 3.10.1.5 Costo di ricostruzione deprezzato

Sommando al costo di ricostruzione deprezzato, l'incidenza del costo delle aree e dei costi per l'urbanizzazione, si ottiene il "valore di costo di ricostruzione deprezzato" del bene che è pari a:

**Costo di costruzione deprezzato = € 5 739 737,80**

**Incidenza del Costo delle aree e costi per urbanizzazione = € 2 817 260,00**

**Valore di costo di ricostruzione deprezzato = € 8 556 997,80**

### 3.10.1.6 Decurtazioni

#### 3.10.1.6.1 Decurtazione per difformità urbanistiche, catastali e tavolari

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare una decurtazione per gli oneri indicati al **capitolo 3.6.3**, al fine di permettere all'aggiudicatario di provvedere in proprio alla regolarizzazione di quanto rilevato, senza lamentare vizi o difetti della vendita.

**La somma dei costi, delle detrazioni e degli oneri è pari a complessivi stimati 50.000 €.**

#### 3.10.1.6.2 Decurtazione per demolizione porzione di capannone non autorizzato

Come già trattato nel capitolo 3.6.1, la porzione di capannone realizzata in assenza di titolo abilitativo non può essere considerata ai fini estimativi quale superficie legittimamente utilizzabile. Tale manufatto, considerato al fine della presente valutazione "non sanabile", deve essere oggetto di demolizione.

Il **costo stimato per la demolizione**, comprensivo di smaltimento dei materiali e ripristino dell'area, è pari a **15.000 €** e viene pertanto considerato quale elemento di decurtazione da detrarre dal valore del cespite, in quanto rappresenta un onere necessario e direttamente gravante sull'aggiudicatario.

#### 3.10.1.6.3 Decurtazione costi per l'ultimazione di alcuni lavori

I lavori oggetto del presente capitolo riguardano la porzione di capannone di fatto già ultimata ed agibile, così come descritti al capitolo 3.4.1.5, per la quale si rende necessario completare alcune opere accessorie e di sicurezza. In particolare, si identificano i seguenti interventi sommari: posa del manto di copertura, installazione di parapetti sulle vie di fuga presenti sulla copertura, realizzazione del sistema di ancoraggio in copertura.

Tali interventi rappresentano opere di completamento finalizzate sia alla sicurezza che alla funzionalità dell'immobile e sono stati valutati come costi da sostenere per rendere pienamente utilizzabile la porzione di capannone sono stati **quantificati pari a 230.000 €**.

#### **3.10.1.6.4 Decurtazione costi per l'ultimazione dei lavori di realizzazione delle infrastrutture e costi per i lavori già eseguiti dal SAL 2 alla data 26.11.2025**

Relativamente alle opere di urbanizzazione ancora da eseguire e ai costi per i lavori già eseguiti dal SAL 2 alla data 26.11.2025, si rimanda alla lettura di quanto riportato al paragrafo 3.4.4.3, dove si quantifica:

- il costo per l'**ultimazione dei lavori di urbanizzazione**, pari a **180.000 €**, da considerarsi come onere necessario per completare le infrastrutture e rendere pienamente fruibile l'area, come rilevato nel corso del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 17 novembre 2025
- il costo per i **lavori di urbanizzazione già eseguiti** dal SAL 2 fino alla data 26.11.2025 **da riconoscere alla società che li ha effettivamente sostenuti e che ad oggi è la società che ha in affitto l'azienda oggetto di Liquidazione Giudiziale**, pari a **185.986,15 €**.

#### **3.10.1.7 Valore di mercato**

Nella tabellina che si restituisce di seguito, sono riportati tutti i risultati delle analisi descritte ai punti precedenti.

Valore di costo di ricostruzione deprezzato = €	8.556.997,80
Decurtazione per difformità urbanistiche e catastali = -€	50.000,00
Decurtazione costi per demolizione porzione di capannone non autorizzato = -€	15.000,00
Decurtazione costi per l'ultimazione di alcuni lavori = -€	230.000,00
Decurtazione costi per l'ultimazione dei lavori di realizzazione delle	-€ 180.000,00
Decurtazione costi per le infrastrutture non ancora rendicontati dal SAL 2 fino al 26.11.2025 e sostenuti da terzi, come sopra riportato =	-€ 185.986,15
Valore di costo di ricostruzione deprezzato e decurtato arrotondato = €	7.896.000,00

### 3.10.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP

Considerata la natura del bene e rilevata l'assenza di un mercato attivo che consenta l'applicazione del metodo comparativo, nonché preso atto che l'impianto è assoggettato a un contratto di ritiro dell'energia che non garantisce flussi economici continuativi e predeterminabili, risulta altresì non applicabile il metodo finanziario. Si evidenzia inoltre che la funzione prevalente dell'impianto consiste nell'autoconsumo dell'energia prodotta a servizio dell'utenza elettrica ad esso associata.

La valutazione economica del bene sarà pertanto condotta mediante applicazione del criterio del costo di ricostruzione deprezzato.

#### 3.10.2.1 Costo tecnico di costruzione

Nel presente paragrafo si procede con la stima del costo tecnico di costruzione di un impianto fotovoltaico, comprensivo di tutti i componenti, quali supporti, moduli, inverter, cavi, quadri elettrici e manodopera necessaria per la posa in opera. La quantificazione dei costi è stata effettuata sulla base di indagini di mercato relative a impianti di taglia pari a circa 300 - 700 kWp, considerando le forniture e le prestazioni tipiche per questo tipo di intervento.

Sulla base delle suddette analisi, il costo tecnico di costruzione è stato stimato in circa 720 €/kWp.

Si stima quindi un costo complessivo di costruzione dell'impianto pari a:

	[€/kWp]		[kWp]			
Costo costruzione impianto fotovoltaico =	720,00	x	482,76	=	€	347 587,20

#### 3.10.2.2 Oneri professionali

Riguardano i costi per i servizi professionali necessari alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, inclusi progettazione tecnica, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudi e certificazioni obbligatorie.

Per una realizzazione di detta entità sono quantificati in circa il 4% del costo di costruzione, corrispondenti a:

Oneri professionali						
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)	4,00%	di	€	347 587,20	=	€ 13 903,49

#### 3.10.2.3 Spese generali e costi per gli allacci

Tali spese comprendono le spese amministrative, organizzative e i costi necessari per gli allacciamenti alla rete elettrica. Sono quantificate in circa l'1,5% del costo di costruzione, corrispondenti a:

Spese generali e costi per allacciamenti						
Spese generali e costi per allacciamenti	1,50%	di	€	347 587,20	=	€ 5 213,81

### 3.10.2.4 Oneri finanziari sui costi di costruzione finanziati dal debito

Sono gli interessi sui costi di costruzione finanziati tramite debito. Assumendo una quota di finanziamento pari al 50% del costo totale dell'impianto, con ammortamento medio in 30 mesi e un tasso semplice del 3,5% annuo, gli oneri finanziari sono quantificabili come di seguito:

Oneri finanziari sui costi di costruzione finanziati dal debito					
Tasso (i) =	3,500%				
Capitale proprio =	50%				
Capitale a debito (d) =	50%				
Tempistiche operazione immobiliare dalla data di acquisto del lotto					
					mesi
Durata convenzionale del periodo di ammortamento del debito					30
Durata totale dell'operazione					30
	% di costo		tempo erogazione [mesi]		durata del debito [mesi]
Costo costruzione	100%		0		30
Spese tecniche e generali	100%		0		30
	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Costo costruzione	30	€ 347 587,20	100%	50%	€ 15 608,44
Of Spese tecniche, generali	30	€ 19 117,30	100%	50%	€ 858,46
<b>Totale oneri finanziari = €</b>					<b>16 466,90</b>

### 3.10.2.5 Costo di ricostruzione deprezzato

Quindi i costi di costruzione complessivi si riepilogano nella tabellina che segue:

Costo di costruzione impianto	€	347.587,20
Parziale	€	<b>347.587,20</b>
Altri oneri	€	35.584,20
Parziale	€	<b>35.584,20</b>
<b>Sommano costi di costruzione impianto e oneri = €</b>		<b>383.171,40</b>

#### 3.10.2.5.1 Deprezzamento per vetustà

Assumendo prudenzialmente una vita utile dell'impianto pari a 20 anni e considerando che l'impianto è entrato in esercizio nel 2021 (quindi 4 anni fa), si applica il deprezzamento per vetustà calcolato secondo la metodologia UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili), **pari a 0,91**.

**3.10.2.5.2 Decurtazioni**

Si prevede una **decurtazione** correlata alla necessità di **realizzare un idoneo sistema di ancoraggio** atto a garantire l'accesso alla copertura e la corretta manutenzione dell'impianto. Tenuto conto dei costi di progettazione, fornitura, posa in opera e collaudo del sistema, si stima un onere pari a **€ 20.000**.

**3.10.2.5.3 Costo di ricostruzione deprezzato e decurtato**

In esito alle indagini ed assunzione descritte nei capitoli precedenti, il costo di ricostruzione deprezzato dell'impianto fotovoltaico oggetto di stima si quantifica pari a:

<b>COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO</b>				
		Costo ricostruzione al nuovo [€]	Coeff. di deprezzamento	Costo di ricostruzione deprezzato [€]
Impianto fotovoltaico	<b>Incidenza di costo degli IMPIANTI</b>	€ 383 171,40	<b>0,91</b>	<b>€ 350 339,086</b>

e quindi applicando le decurtazioni si ottiene il costo di costruzione deprezzato e decurtato.

**Costo di ricostruzione deprezzato = € 350 339,086**

**Decurtazione costi per realizzazione sistema di ancoraggio in copertura = -€ 20 000,000**

**Valore di costo di ricostruzione deprezzato e decurtato arrotondato = € 330 000,000**

### 3.10.3 CARRIPONTE BITRAVE PORTATA 6,3 TON

Nel presente capito si procede con la valutazione dei due carriponte bitrave presenti all'interno del capannone, corpo A. Trattasi i due carriponte di marchio OMIS, anno 2020, ciascuno con portata nominale pari a 6,3 tonnellate. I due mezzi presentano rispettivamente scartamenti di circa 19,5 m e circa 18 m.

#### 3.10.3.1 Criterio di stima

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata con il metodo comparativo, basato su indagini di mercato e dati concreti, secondo le seguenti modalità:

- indagini di mercato: sono stati consultati operatori del settore e rivenditori specializzati per ottenere informazioni sui prezzi correnti di carriponte OMIS e di mezzi comparabili, sia nuovi sia usati;
- confronto con beni nuovi comparabili: si è preso in considerazione il prezzo di listino dei carriponte nuovi con caratteristiche analoghe (portata, scartamento e marca);
- valore dell'usato: sono stati rilevati i prezzi di mercato di carriponte usati di pari caratteristiche e anno di costruzione, tenendo conto di quotazioni effettivamente praticate e annunci di vendita recenti;
- stato di conservazione: la valutazione considera il buono stato dei mezzi, la regolare manutenzione e l'assenza di difetti strutturali o funzionali visibili nel corso del sopralluogo e riferiti dalla proprietà;
- obsolescenza e vita utile residua: si è valutata l'obsolescenza tecnologica dei mezzi, confrontando le caratteristiche attuali con quelle di nuovi modelli disponibili sul mercato e stimando la vita utile residua dei carriponte.

#### 3.10.3.2 Valore di mercato e considerazioni finali

Tenendo conto dei dati raccolti tramite le indagini di mercato e dei criteri sopra descritti, delle caratteristiche tecniche ed il confronto con beni nuovi e usati analoghi, si stima il valore di mercato dei due carriponte pari a complessivi **54.000 €**.

Seppure non sia stata condotta alcuna prova di funzionamento, ai fini della presente valutazione si assume altresì che i mezzi siano funzionanti.

Si precisa che il valore di mercato stimato si riferisce alla condizione di normale usura, corretta manutenzione e corretto funzionamento, nell'ipotesi che i mezzi siano venduti contestualmente al capannone in cui sono installati. In caso contrario, dovranno essere considerati eventuali costi aggiuntivi relativi a rimozione, difficoltà di piazzamento sul mercato e necessità di eseguire interventi di adattamento al nuovo contesto, smontaggio e rimontaggio.

### 3.11 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

Sulla base delle considerazioni espresse nel rapporto di valutazione e delle risultanze dell'analisi estimativa, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 1** che identifica un **COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 kWp** è determinato in complessivi arrotondati **8.280.000,00 €**.

**4 LOTTO 2 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 kWp E UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C ZIANO**
**4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
**4.1.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE**

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate all'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese.

Di seguito si riportano gli estratti del Libro Maestro

**4.1.1.1 Estratto Libro Maestro P.T. 829 C.C. ZIANO**

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 751/1		Edificio	0	662	-	-

A2	
<b>P.M.6</b>	Apiano interrato: tre terrapieni. Apiano terra: due uffici, archivio, due piazzali. A primo piano: tetto.
<b>PARTI COMUNI:</b>	fra le porzioni: - 2.3.4.5 in ragione di 1/4 indiviso ciascuna a piano interrato: tre terrapieni, cantina, locale caldaia, corridoio con scala ascendente al piano terra, disbrigo con scala ascendente al piano terra.--- A piano terra: ingresso, piazzale. - 2.3.4 in ragione di 1/3 indiviso ciascuna a piano terra: pienerottoli, scale e giroscale ascendenti al secondo piano.--- Al tetto: tetto.
<b>Altre P.M. non richieste</b>	
<b>20/11/2015 - G.N. 3377/15 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE</b>	
riguarda	p.ed. 751/1

B - P.M. 6	
<b>Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1</b>	
24/10/2019 - G.N. 3187/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1	
Atto d.d. 30/09/2019	
C - P.M. 6	

---

**07/02/2020 - G.N. 401/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

**EUR 5.400.000,00**

per l'importo, tasso del 2,000% all'anno, tasso di mora del 3,500% all'anno e una cauzione di EUR 1.080.000,00.=

a carico p.ed. 751/1 P.M. 6

Cassa Raiffeisen Di Nova Ponente-Aldino Soc. Coop. sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 30/01/2020

22/05/2020 - G.N. 1063/4 ANNOTAZIONE

- simultaneità con la P.T. 909/II C.C. Aldino (Distretto di Egna) partita principale.  
- per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale.

17/11/2020 - G.N. 2766/3 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento dell'intera somma mutuata pari ad EUR 5.400.000,00.=

**08/06/2023 - G.N. 1649/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

**EUR 1.200.000,00**

corrispondenti all'ammontare del capitale mutuato, per EUR 102.600,00.=  
corrispondenti a tre annualità di interessi e per EUR 360.000,00.= a titolo di cauzione,  
con la clausola di indicizzazione, ai sensi degli artt. 2 e 8 del contratto

a carico p.ed. 751/1 P.M. 6

Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen Di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 06/06/2023

30/06/2023 - G.N. 1903/3 ANNOTAZIONE

- simultaneità con P.T. 909/II c.c. Aldino (Distretto di Egna), quale partita principale  
- "Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale"

**4.1.1.2 Estratto Libro Maestro P.T. 1.226 C.C. ZIANO**

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 788	1	Edificio	0	9577	-	-
p.f. 5017/6	2	Improduttivo	0	27	-	-

**A2**
**03/09/1993 - G.N. 2633/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

pubblico transito pedonale, nelle modalità e nell'estensione di cui all'atto con allegata planimetria

a favore p.ed. 788 parte

a carico p.ed. 245/2

**03/09/1993 - G.N. 2633/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

non poter ostruire la visuale, ai sensi, nelle modalità e nella estensione di cui all'atto con allegata planimetria

a favore p.ed. 788 parte

a carico p.ed. 245/2

**20/11/2015 - G.N. 3377/9 EVIDENZA**

nel sottosuolo della p.f. 5017/6 insiste la >---< p.ed. 1174

riguarda p.f. 5017/6

**B**
**Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1**

24/10/2019 - G.N. 3187/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 30/09/2019

riguarda p.ed. 788, p.f. 5017/6

**C**
**03/09/2001 - G.N. 2328/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**

a tempo indeterminato, ai sensi di cui al contratto.

a carico p.f. 5017/6

a favore Proprietario pro-tempore p.ed. 1174

Atto d.d. 03/08/2001

Rispetto agli obblighi per cui risponde questo diritto di superficie si fa richiamo al foglio degli aggravati dell'immobile indicato nell'iscrizione del diritto di superficie.

**02/03/2015 - G.N. 522/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

Grava Corpo tavolare 1

EUR 500.000,00

nell'importo complessivo, di cui EUR 322.630,06.= di capitale, EUR 57.163,59.= per un triennio di interessi al tasso complessivo del 5,906% ed EUR 120.206,35.= per spese ed accessori, con la clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto

Cassa Rurale di Fiemme - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Tesero, 00104040225

Atto d.d. 23/02/2015

**07/02/2020 - G.N. 401/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

Grava Corpo tavolare 1 2

EUR 5.400.000,00

per l'importo, tasso del 2,000% all'anno, tasso di mora del 3,500% all'anno e una cauzione di EUR 1.080.000,00.=

Cassa Raiffeisen Di Nova Ponente-Aldino Soc. Coop. sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 30/01/2020

22/05/2020 - G.N. 1063/2 ANNOTAZIONE

- simultaneità con la P.T. 909/II C.C. Aldino (Distretto di Egna) partita principale.  
- per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale.

17/11/2020 - G.N. 2766/4 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento dell'intera somma mutuata pari ad EUR 5.400.000,00.=

**08/06/2023 - G.N. 1649/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

Grava

Corpo tavolare 1 2

**EUR 1.200.000,00**

corrispondenti all'ammontare del capitale mutuato, per EUR 102.600,00.=  
corrispondenti a tre annualità di interessi e per EUR 360.000,00.= a titolo di cauzione,  
con la clausola di indicizzazione, ai sensi degli artt. 2 e 8 del contratto

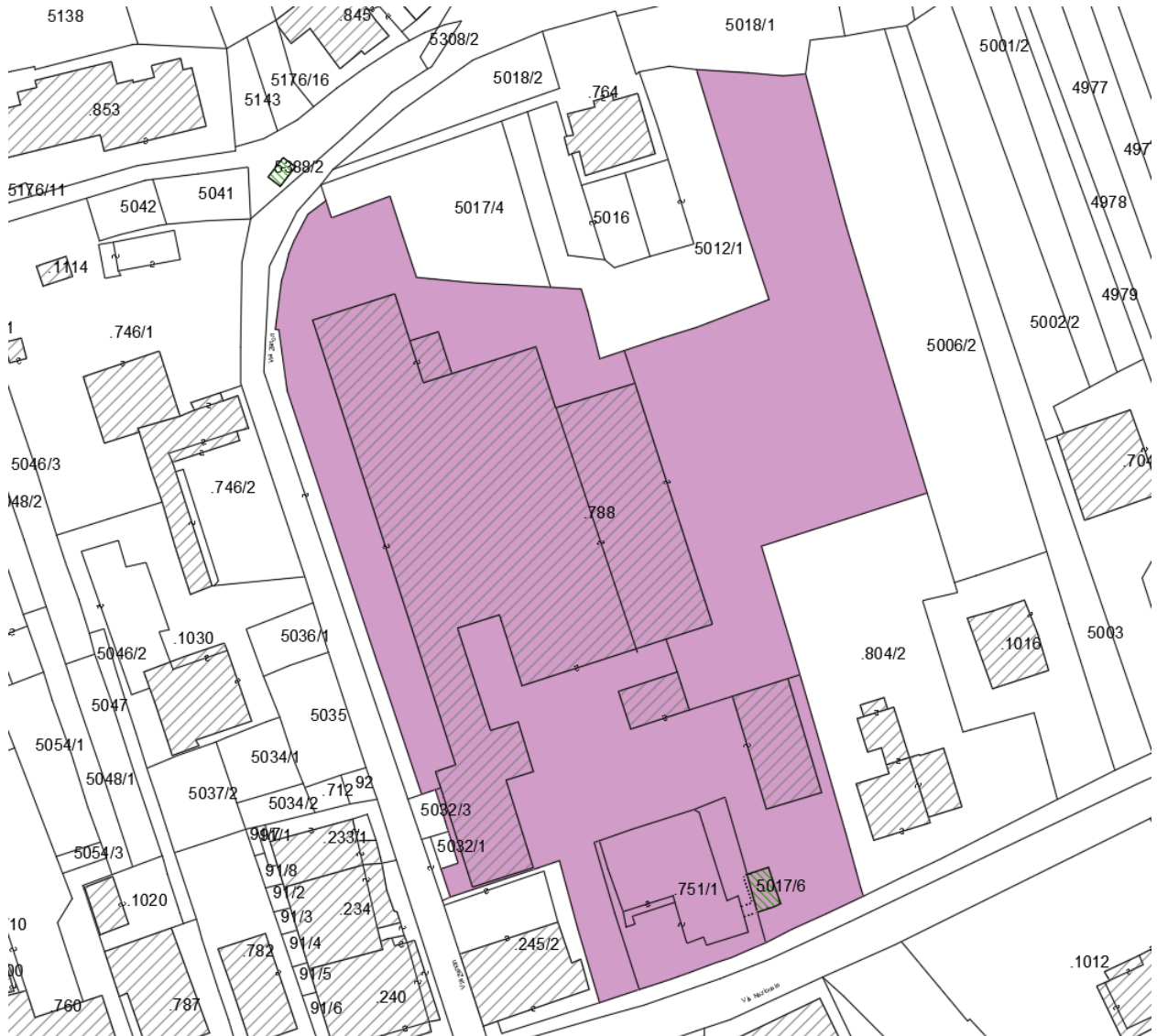
Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen Di Nova  
Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 06/06/2023

30/06/2023 - G.N. 1903/2 ANNOTAZIONE

- simultaneità con P.T. 909/II c.c. Aldino (Distretto di Egna), quale partita principale  
- "Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale"

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Libro Maestro, Partite Tavolari 829 e 1226 C.C. Ziano

**4.1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE**
**4.1.2.1 Estratto mappa catastale pp. ee. 788 e 751/1 e p.f. 5017/6 C.C. Ziano**

**4.1.2.2 Visure catastali**

Le realtà oggetto di stima sono iscritte all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Cavalese e sono così identificate:

**Area urbana p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 19 C.C. Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita Valore M.I.S. (€)
2	445	751/1	19	23	6	-	-	F/1	-	-	-	Euro 0,00	VIA NAZIONALE n. 99; Piano: T; VARIAZIONE n. 301.001.2016; 13-02-2016 in atti dal 15-02-2016; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI - VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI

**Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 23 C.C. Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.S. (*)	
3	445	751/1	23	23	6	-	-	A/10	1	3 vani	79 mq	Euro 1.487,40 Euro 124.941,60	VIA NAZIONALE n. 95; Piano: T; VARIAZIONE n. 1121.001.2015; 01-06-2015 in atti dal 30-06-2015; FRAZIONAMENTO - FRAZIONAMENTO

**Capannone p.e. 788 sub. 2 C.C. Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.S. (*)	
4	445	788	2	23		-	-	D/1	-	-	-	Euro 24.973,82 Euro 1.704.463,22	VIA NAZIONALE n. 95; Piani: T-1; Edificio: A; VARIAZIONE n. 375.002.2018; 12-03-2018 in atti dal 07-10-2019; VARIAZIONE DI UFFICIO - VARIAZIONE DI UFFICIO - CLASSAMENTO

**Cabina elettrica p.e. 788 sub. 3 C.C. Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.S. (*)	
5	445	788	3	23		-	-	D/1	-	-	-	Euro 75,90 Euro 5.180,18	VIA NAZIONALE. Piano: T; VARIAZIONE n. 1986.001.2015; 06-02-2015 in atti dal 03-11-2015; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - AMPLIAMENTO

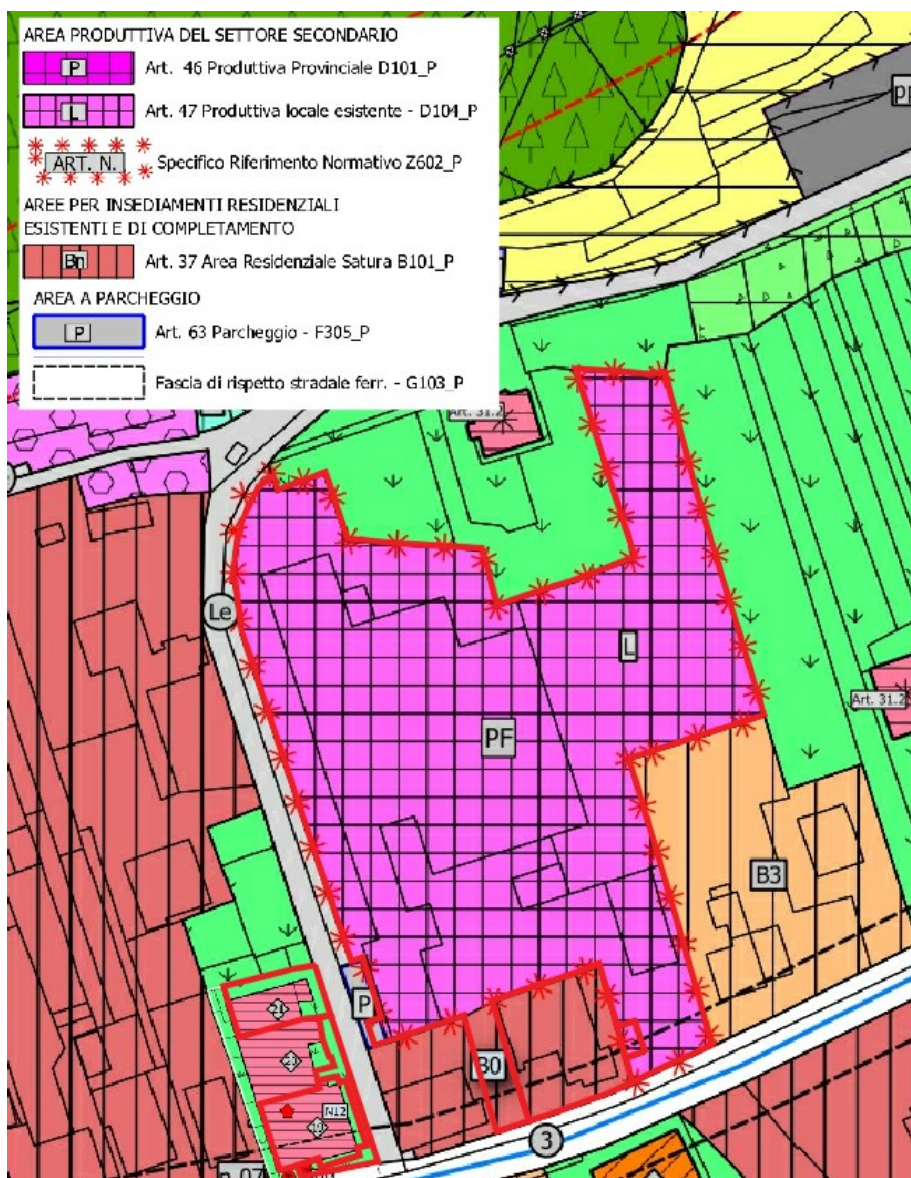
**Impianto fotovoltaico p.e. 788 sub. 4 C.C. Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.S. (*)	
6	445	788	4	23		-	-	D/1	-	-	-	Euro 725,24 Euro 49.497,63	VIA NAZIONALE n. 95; Piano: 2; VARIAZIONE n. 1505.001.2016; 01-06-2016 in atti dal 19-07-2016; RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L. N. 208/2015 - RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura degli allegati (2) Estratto mappa catastale, (4) Visura catastale per soggetto e (5) Planimetrie catastali.

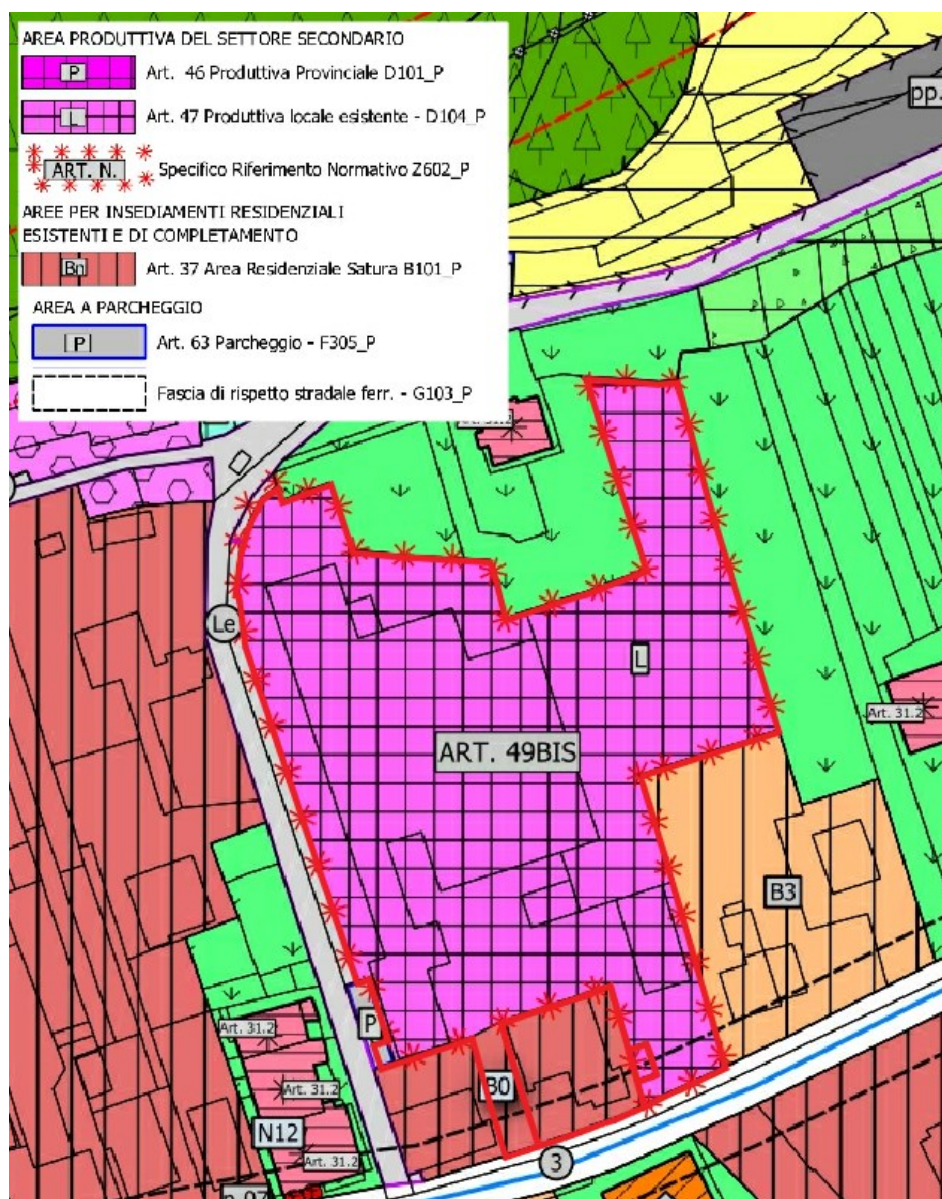
### 4.1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

#### 4.1.3.1 Piano Regolatore Generale, Comune di Ziano di Fiemme - Vigente



In base al PRG<sup>3</sup> di Ziano di Fiemme vigente: la p.e. 788 e p.f. 5017/6 C.C Ziano, ricadono per lo più in “Area produttiva locale esistente” con specifico riferimento normativo “Aree PF per la lavorazione dei prodotti forestali D3” e solo parte della p.e. 788, in prossimità della strada di accesso dalla SS48 fra gli edifici residenziali, in “Area residenziale saturata” ed in “fascia di rispetto stradale” e parte anche in “area parcheggio”, normate rispettivamente dagli artt. 47, 48, 37, 80 e 63 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme vigente e la p.e. 751/1 C.C Ziano ricade in “Area residenziale saturata” ed in “fascia di rispetto stradale”, normata dagli artt. 37 e 80 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme vigente.

<sup>3</sup> La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.R.G. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.

**4.1.3.2 Piano Regolatore Generale, Comune di Ziano di Fiemme – Adozione preliminare**


In base al PRG<sup>4</sup> di Ziano di Fiemme in adozione preliminare: la p.e. 788 e p.f. 5017/6 C.C Ziano, ricadono per lo più in “Area produttiva locale esistente” con specifico riferimento normativo “Aree produttive di interesse locale D5” e solo parte della p.e. 788, in prossimità della strada di accesso dalla SS48, fra gli edifici residenziali, in “Area residenziale saturata” ed in “fascia di rispetto stradale” e parte anche in “area parcheggio”, normate rispettivamente dagli artt. 47, 49bis, 37, 80 e 63 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme in adozione preliminare e la p.e. 751/1 C.C Ziano ricade in “Area residenziale saturata” ed in “fascia di rispetto stradale”, normata dagli artt. 37 e 80 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme in adozione preliminare.

<sup>4</sup> La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.R.G. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.



#### 4.1.4 VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO

Di seguito è riportata una vista aerea di inquadramento dei beni oggetto del presente lotto.



#### 4.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà della **p.m. 6 della p.e. 751/1 in C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con G.N. 3187 d.d. 24/10/2019 rif. Atto d.d. 30/09/2019 per la **quota di 1/1** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

La proprietà della **p.e. 788 e p.f. 5017/6 in C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con G.N. 3187 d.d. 24/10/2019 rif. Atto d.d. 30/09/2019 per la **quota di 1/1** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

### 4.3 UBICAZIONE E CONTESTO

**Ziano di Fiemme** è un piccolo e caratteristico comune situato nella parte meridionale della Val di Fiemme, a circa 800 metri sul livello del mare. Pur inserito in un contesto naturale di grande pregio, fatto di ampi prati, boschi di conifere e panorami dolomitici, il paese gode di un buon livello di accessibilità grazie alla strada provinciale che attraversa l'intera valle. Tale arteria collega rapidamente Ziano ai principali centri di riferimento: Cavalese, sede dei principali servizi amministrativi e commerciali, e Predazzo, importante snodo verso la Val di Fassa e verso i passi dolomitici.

La vicinanza al casello A22 di Egna-Ora, raggiungibile in circa 25–30 minuti, garantisce inoltre un collegamento diretto con la viabilità autostradale e con la città di Trento, a circa 45–50 minuti. Questa facilità di accesso rappresenta un elemento strategico per le attività produttive, consentendo un flusso agevole di persone, materiali e merci.

Pur trovandosi in un contesto montano, Ziano di Fiemme appartiene a un sistema economico locale solido e diversificato. Oltre alla forte vocazione turistica della valle, sono presenti numerose attività artigianali e piccole industrie, in particolare nel comparto del legno, nella meccanica di precisione e nei servizi collegati alla filiera edilizia e al turismo. La struttura socioeconomica della valle, unita alla presenza di aree già destinate ad uso produttivo e alla possibilità di usufruire dei servizi e delle competenze distribuite tra Cavalese e Predazzo, offre condizioni favorevoli per l'insediamento di nuove attività.



Il territorio, presenta inoltre le caratteristiche adeguate per ospitare complessi produttivi di piccola e media dimensione. L'ambiente ordinato, la disponibilità di servizi essenziali e il buon accesso alla rete viaria rendono Ziano di Fiemme un contesto potenzialmente vantaggioso per sviluppare attività imprenditoriali che richiedano un contesto montano ben servito e inserito in un'area economicamente attiva.

Nel complesso, Ziano di Fiemme offre quindi non solo un ambiente naturale di valore, ma anche condizioni logistiche, infrastrutturali ed economiche favorevoli all'insediamento di attività produttive, risultando un luogo strategico per iniziative imprenditoriali che necessitino di un equilibrio tra qualità ambientale e funzionalità operativa, quali attività per la lavorazione dei prodotti forestali.

**4.4 DESCRIZIONE DEI BENI****4.4.1 COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO****4.4.1.1 Inquadramento dei beni, confini e accessi**

La particella edificiale 788 C.C. Ziano comprende un capannone industriale situato sul margine nord-est



dell'area residenziale di Ziano di Fiemme. Il compendio si sviluppa su un terreno pressoché pianeggiante, della superficie catastale di 9.577 m<sup>2</sup>, cui si aggiunge la p.f. 5017/6 di ulteriori 27 m<sup>2</sup>. L'area, di forma irregolare, è inserita tra terreni pertinenziali ad immobili a destinazione residenziale.

La proprietà confina a nord con il terreno pertinenziale di un edificio residenziale plurifamiliare; a est con terreni di pertinenza di fabbricati residenziali ricadenti in parte in zona "verde privato" e in parte in zona "residenziale", dove uno degli edifici è posto

a pochi metri dal confine; a sud, oltre i due accessi dalla SS48, con edifici residenziali, fra cui l'edificio p.e. 751/1 C.C. Ziano che presenta il fronte nord a ridosso del limite con la p.e. 788; e a ovest con la viabilità comunale di via Zanon e, in parte, con posti macchina di proprietà privata.

I confini risultano in gran parte materializzati da muretti sormontati da recinzioni di diverso tipo (rete metallica, pannelli prefabbricati in acciaio o elementi lignei) ad eccezione del tratto verso le pp.ee. 751/1 e 245/2, dove è presente soltanto una cordonata e una differenza nella pavimentazione, elementi che non consentono di verificare con certezza l'esatta coincidenza con il limite catastale.

Il compendio produttivo dispone di due accessi dalla SS48, entrambi dotati di ampi cancelli scorrevoli motorizzati. L'accesso ovest presenta una stradina tra due cordonate larga poco più di cinque metri e comprende anche un cancelletto pedonale.



Un terzo accesso, situato su via Zanon, immette nel cortile occidentale ed è anch'esso dotato di cancello scorrevole automatizzato.

#### 4.4.1.2 Terreno pertinenziale

Il compendio produttivo è circondato su tutti i lati da terreno pertinenziale, che presenta passaggi più



stretti lungo i lati nord e ovest, mentre sui lati sud ed est si apre su piazzali di maggiore ampiezza. La pertinenza è in parte pavimentata in conglomerato cementizio, in parte in asfalto e, per una porzione significativa, in terreno stabilizzato. Sul lato est, l'intera area non edificata è già dotata di una rete interrata per lo smaltimento delle acque bianche, completa di pozzetti, tubazioni e pozzi disperdenti.

Al di fuori dell'area recintata, la proprietà comprende le due stradine asfaltate di accesso poste sul lato sud. Inoltre, sul lato est

rispetto alla stradina di accesso dalla SS48, è presente un andito esterno al cancello est, anch'esso di

proprietà, oggi utilizzato come parcheggio; tale spazio si estende dal cancello alla via pubblica ed è realizzato in parte con pavimentazione bituminosa e in parte con grigliato inerbato. Sul lato ovest, esterno alla porzione di capannone di antica origine, si trova uno spazio pavimentato in conglomerato bituminoso, adibito a circa due posti auto (profondità di circa 4 m), con accesso diretto da via Zanon, delimitato a sud da una staccionata in legno e, verso nord, in continuità non recintata con la p.f. 5032/1.



La p.f. 5017/6 C.C. Ziano identifica una

porzione di cortile/strada di accesso al capannone, al di sotto della quale insiste una proprietà superficiale appartenente ad altro ente.

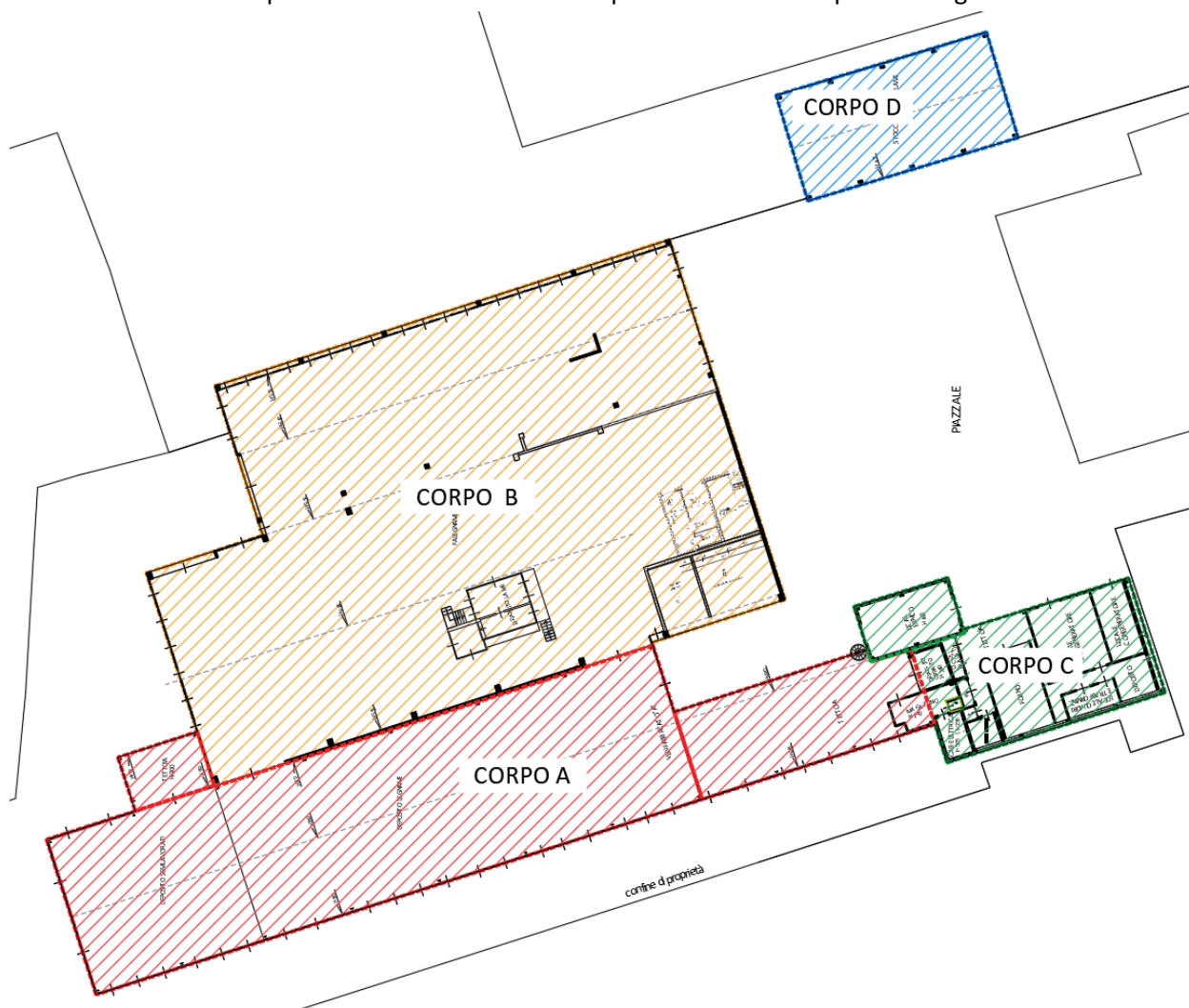
#### 4.4.1.3 Descrizione dei fabbricati

Dall'esame della documentazione depositata presso il Comune di Ziano di Fiemme e dal rilievo dello stato dei luoghi emerge come l'attuale configurazione del compendio sia il risultato di un progressivo susseguirsi di modifiche, ampliamenti e adattamenti realizzati nel tempo in funzione delle esigenze produttive dell'azienda utilizzatrice. La proprietà si sviluppa prevalentemente su una superficie coperta dalla forma articolata ma sostanzialmente unitaria, alla quale si aggiunge una tettoia isolata. Per una migliore chiarezza descrittiva, l'intero insieme può essere suddiviso in quattro corpi di fabbrica, come di seguito riportato:

- il **corpo A** consiste in un volume di capannone di recente costruzione (2014), con sedime rettangolare, allungato in direzione nord-sud, che termina, sul lato sud, con una porzione a tettoia

- il **corpo B** è formato da un capannone di più remota realizzazione (anni indicativi 1983 e 1989), addossato al lato est del corpo A e costituito da due volumi contigui con sedime rettangolare disposto anch'esso in direzione nord-sud; tali volumi risultano allineati sul prospetto sud e sfalsati sul prospetto nord, seguendo l'andamento del confine di proprietà
- il **corpo C** è costituito da una tettoia chiusa su due lati, risalente verosimilmente agli anni '50 o ad epoca precedente. È collegato al lato sud del corpo A e presenta un sedime rettangolare sviluppato in direzione nord-sud. Al di sotto della tettoia sono ricavati locali tecnici e di servizio. In prossimità del punto di connessione con il corpo A si trovano inoltre due volumi emergenti, destinati rispettivamente a cabina elettrica e locali termici (ex silos)
- il **corpo D** è costituito da una tettoia, anch'essa di antica costruzione (circa anni '50), staccata dal complesso principale e accessibile dal cortile pertinenziale.

La suddivisione dei corpi di fabbrica si chiarisce nella planimetria che si riporta di seguito.



Di seguito si procede con la descrizione dettagliata dei beni, sulla base della suddivisione, a corpi di fabbrica, sopra proposta.

#### 4.4.1.3.1 Corpo A

Si tratta del volume di capannone di più recente realizzazione, che occupa una superficie coperta di circa



848 m<sup>2</sup>, a cui si aggiunge, sul lato sud, una tettoia terminale di circa 180 m<sup>2</sup> che funge da raccordo con il corpo C e che si affaccia sul cortile principale. L'intervento è stato realizzato nel 2014 ed è caratterizzato da una struttura portante a campata unica costituita da otto telai con montanti verticali in acciaio e trave di colmo sagomata tipo "boomerang", in legno, a doppia pendenza. Il manto di copertura è sorretto da elementi lignei disposti trasversalmente ai telai ed è composto da pannelli sandwich coibentati di tipo grecato. Le pareti perimetrali di

tamponamento sono anch'esse realizzate con pannelli sandwich, in lamiera coibentata.

Il corpo A è servito da due portoni sezionali motorizzati con accesso dal cortile pertinenziale ed è illuminato da lucernari posti sul prospetto ovest. L'intero volume si configura come un unico locale ad uso deposito, privo di suddivisioni interne, salvo la separazione con la tettoia e quella, realizzata in pannelli sandwich coibentati, che lo distingue dal volume originario, corpo B. L'altezza interna sotto trave varia da circa 4,8 m lungo i lati a circa 5,6 m nella parte centrale.



La pavimentazione interna è di tipo industriale, dotata di impianto di riscaldamento a

pavimento. Il capannone è inoltre servito da impianto elettrico con corpi illuminanti a LED e sottoquadri di zona, nonché da impianto antincendio con manichetta e rete idrica a vista. Tra il corpo A e il corpo B è presente un elemento divisorio scorrevole, oltre a una separazione continua e doppia costituita da pannelli in lamiera, coibentati.

All'esterno, antistante l'accesso nord del capannone, è presente una tettoia con struttura in acciaio e legno che si sviluppa su una superficie di circa 39 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.1.3.2 Corpo B

La porzione di capannone in oggetto si sviluppa su una superficie complessiva di circa 1.719 m<sup>2</sup> ed è



annessa al lato est del corpo A, comunicante con quest'ultimo tramite un portone scorrevole. La struttura è prevalentemente in cemento armato precompresso, con pilastri disposti su due campate di interasse circa 12,5 e 19,5 m, e travi in calcestruzzo precompresso a doppia pendenza. La copertura è sorretta da una struttura con tegoli a doppio T, mentre le pareti perimetrali sono tamponate su quasi tutti i lati con pannelli sandwich in acciaio di ridotto spessore isolante. Il manto di copertura è in lamiera, con impianto fotovoltaico integrato

tra due strati di lamiera grecata.

I prospetti presentano diverse finiture: parte in pannelli sandwich alternati alla struttura portante a vista, parte in legno e parte intonacati a civile; sono inoltre dotati di lucernari fissi che garantiscono un discreto apporto di luce naturale all'interno del capannone. L'immobile è servito da tre portoni sezionali motorizzati con accesso dal cortile pertinenziale.

Gli spazi interni sono pressoché liberi e comunicanti, con pavimentazione industriale in calcestruzzo. Nella porzione centrale si trova un manufatto rialzato con struttura mista in acciaio e muratura, presumibilmente destinato in passato a ufficio e locale compressore. Nell'angolo sud-ovest sono ricavati due locali destinati a deposito di cippato, delimitati internamente da pareti in



parte in cemento armato e in parte in blocchi di calcestruzzo, con accesso dal cortile pertinenziale.

A ridosso del fronte sud si sviluppa una porzione su due livelli, di recente realizzazione. Al piano terra ospita locali servizi igienici con WC e doccia, locale lavaggio collanti e locale deposito; al piano primo una sala esposizione con annesso WC, con finiture al civile. Il soffitto del capannone è realizzato con controsoffitto piano in pannelli sandwich coibentati; l'altezza interna è di circa 4,3 m, mentre i locali servizi igienici e sala esposizione presentano un'altezza interna di circa 2,5 m.

L'immobile è servito da un impianto elettrico essenziale, con illuminazione tramite corpi illuminanti al neon nella zona produttiva e LED/alogeni nella zona servizi e sala esposizione. La porzione produttiva dispone di riscaldamento ad aria, che, secondo quanto rilevabile durante il sopralluogo, non risulta adeguato a garantire il carico termico necessario; la sala esposizione è invece servita da riscaldamento a ventilconvettore a cassetta.

#### 4.4.1.3.3 Corpo C

Si tratta di un manufatto di antica origine, composto da una tettoia con annessa torretta (ex cabina elettrica), che si sviluppa su una superficie complessiva di circa 227 mq, oltre a un locale termico su due livelli di circa 47 mq. Questi locali sono situati sul lato sud del corpo A, e si sviluppano su un sedime rettangolare, allungato in direzione nord-sud.



I manufatto è essenzialmente una tettoia con una struttura mista, costituita da calcestruzzo, acciaio e legno, e con copertura in legno a due falde, su cui è posato un manto in lamiera. La tettoia è chiusa sui lati sud ed ovest da pareti in muratura, rivestite esternamente in legno.

All'interno del manufatto, sono presenti alcuni locali, un tempo destinati a usi tecnici, ma ora in gran parte dismessi. Tali locali sono separati da pareti in pannelli sandwich, calcestruzzo (calcespan) e laterizio intonacato, di scarso valore economico. La pavimentazione è per lo più in calcestruzzo.

I **locali termici** (ex silos) sono collocati in un manufatto separato, con una superficie di circa 47 mq, disposto su due livelli e con copertura a due falde. Il piano terra ha un'altezza di circa 4,6 m, mentre il piano primo è alto circa 4,1 m. La struttura portante è in muratura, con copertura in legno. Le pareti esterne sono parzialmente rivestite in legno e parzialmente trattate con intonaco.



Il manufatto è stato oggetto di una ristrutturazione nel 2017, che ha portato

all'installazione di due generatori di calore: al piano terra è presente un generatore a cippato con una potenza nominale di circa 500 kW e un puffer da circa 10.000 litri. Al piano primo, è presente un secondo generatore alimentato a gas metano, con potenza di circa 1.000 kW.

L'accesso al piano terra avviene attraverso due porte contrapposte, mentre al piano primo si accede tramite una scala metallica a chiocciola. Dal piano primo è inoltre possibile accedere alla copertura del corpo C, e quindi alle coperture dei corpi A e B.

La **cabina elettrica** è un volume allungato in altezza, che si sviluppa su un sedime quasi quadrato di circa 6 mq, su unico livello. Il manufatto presenta una copertura a due falde e un'altezza interna di circa 5,2 m. In passato, la cabina riceveva l'alimentazione dalla linea elettrica aerea di media tensione, ora sostituita da un collegamento interrato. Attualmente, la cabina è in parte inutilizzata e ospita il trasformatore di distribuzione.

#### 4.4.1.3.4 Corpo D

Si tratta di una tettoia di antica realizzazione, con una superficie complessiva di circa 200 m<sup>2</sup>, staccata dal corpo principale del compendio e accessibile dal cortile pertinenziale. La struttura in elevazione è costituita in parte da elementi in calcestruzzo e in parte da elementi lignei, mentre la copertura, in legno, è a due falde ed è sorretta da cinque capriate. Il manto di copertura è realizzato in lamiera grecata, sulla quale è installato un impianto fotovoltaico. L'altezza interna sotto capriata è pari a circa 4,2 m.



#### 4.4.1.4 Impianti

Il compendio è alimentato dalla linea di media tensione interrata, che arriva all'interno di un locale cabina



elettrica posizionata all'interno del corpo C e non accessibile. È inoltre presente un trasformatore di distribuzione ad olio con una potenza di 400 kVA, che alimenta l'intero impianto elettrico industriale.

Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione, il solo corpo A è illuminato con corpi illuminanti LED, mentre le altre porzioni dell'immobile sono dotate di lampade al neon o alogene.

L'intero compendio è anche provvisto di un impianto di riscaldamento: nel corpo A, il riscaldamento è realizzato con pavimento

radiante, mentre nel corpo B è di tipo ad aria. Entrambi gli impianti sono alimentati dai due generatori di calore presenti nel locale termico del corpo C.

È inoltre presente impianto antincendio costituito da tubazioni in acciaio posate in vista, con manichette UNI 45 ed impianto di rivelazione incendi.

#### 4.4.1.5 Stato di manutenzione

Dall'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che i beni oggetto di stima presentano, complessivamente, uno stato manutentivo che può essere considerato nella media rispetto all'epoca di costruzione, in particolare:

- il **corpo A** non presenta particolari situazioni di degrado, fatta eccezione per alcune imperfezioni interne delle finiture, risolvibili mediante interventi di ordinaria manutenzione; nel complesso l'immobile si presentano in buone condizioni di conservazione, coerente con lo standard tipico degli edifici a destinazione produttiva

- 
- il **corpo B** è in un discreto stato di manutenzione, con alcune armature dei pilastri in calcestruzzo a vista. Le finiture e gli impianti sono complessivamente in discrete condizioni e richiedono interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino completo e per garantire la funzionalità a lungo termine
  - Il **corpo C** si presenta in uno stato di manutenzione discreto, con interventi eseguiti in periodi diversi e realizzati con materiali eterogenei. Si rende necessario procedere a lavori di manutenzione straordinaria per il completo ripristino e per assicurare il corretto funzionamento e l'efficienza duratura della struttura nel tempo
  - il **corpo D** si presenta in un discreto stato di manutenzione e richiede interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino completo e per garantire la funzionalità a lungo termine

**4.4.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. 190,44 kWp**

Trattasi di un impianto fotovoltaico della potenza nominale pari a circa 190 kWp, entrato in esercizio



nell'anno 2010. L'impianto è articolato su più superfici di copertura: una quota prevalente è posata sulla copertura in lamiera grecata a debole pendenza del corpo di fabbrica B, mentre la porzione residua è collocata sulla copertura della tettoia, anche questa in lamiera grecata, quest'ultima caratterizzata da esposizione ovest. Il campo fotovoltaico è costituito da moduli in silicio policristallino, ciascuno con potenza di picco pari a circa 230 Wp, suddivisi in sottocampi elettricamente indipendenti al fine

di compensare le differenti esposizioni e ottimizzare il rendimento complessivo. La conversione della corrente continua in corrente alternata è demandata a inverter marca Sirio, installati secondo configurazione multi-stringa.

I quadri elettrici di campo e di interfaccia risultano ubicati a vista sui prospetti e all'interno dei locali tecnici del capannone, ove sono presenti anche le protezioni di sistema e i dispositivi di sezionamento necessari all'esercizio in parallelo con la rete pubblica. Gli inverte sono posizionati per lo più all'interno dei controsoffitti.

Dall'esame della documentazione prodotta dalla proprietà, risulta che la produzione media dell'ultimo triennio è pari a circa 180.000 kWh/anno, valore coerente con l'età dell'impianto, la tipologia dei moduli installati e le condizioni di esposizione delle superfici di posa.



L'impianto è connesso alla rete ed è ammesso agli incentivi del 3° Conto Energia. È in essere convenzione GSE (provvedimento del 08/06/2011) con decorrenza 20/02/2010 e scadenza 19/12/2030, che riconosce una tariffa incentivante pari a 0,422 €/kWh sull'intera energia prodotta, oltre alla remunerazione per la quota di energia immessa in rete.

La convenzione risulta intestata alla società oggetto di Liquidazione Giudiziale.

È inoltre presente licenza di esercizio ai fini dell'accisa, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane in data 20/04/2011, in conformità agli obblighi previsti per gli impianti di produzione di energia elettrica connessi alla rete.

**4.4.3 UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO**

Trattasi di due locali ad uso ufficio, con annesso archivio, situati al piano terra dell'edificio residenziale identificato al p.e. 751/1 C.C. Ziano.

**Accesso e confini**

I locali hanno accesso esclusivo tramite un andito esterno che prospetta sulla stradina di accesso al capannone (p.e. 788 CC. Ziano). La porzione di immobile oggetto di stima è libera su due lati, affacciandosi sui cortili del suddetto capannone, mentre i restanti lati confinano rispettivamente con locali ad uso garage e con un corridoio comune, interni all'edificio.

**Descrizione generale**

La proprietà si sviluppa su una superficie complessiva di circa 79 mq, a cui si aggiungono circa 4 mq di andito esterno sul lato ovest e circa 12 mq di andito esterno/strada sul lato est. Parte della superficie è collocata al di sotto dell'edificio in elevazione, mentre la maggior parte è con soprastante copertura ad una falda, leggermente inclinata, di proprietà esclusiva; l'altezza interna è pari a circa 2,7 m.

La **struttura portante** dell'edificio è presumibilmente realizzata in muratura e calcestruzzo, con copertura in legno e manto in lamiera, per la copertura esclusiva, e manto in tegole, per la copertura a falde dell'edificio.



Le **pareti esterne** dell'edificio presentano finitura ad intonaco civile e sono tinteggiate.

**Finiture interne e impianti**

I locali sono illuminati da serramenti in PVC con vetrocamera, privi di elementi oscuranti, e protetti esternamente da inferriate metalliche. L'accesso principale avviene attraverso un portoncino in legno.



I locali presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto con controsoffitto in legno.

L'**impianto elettrico** è in parte sottotraccia ed in parte con distribuzione a vista ed è alimentato dal medesimo contatore del contiguo capannone industriale. È presente un **impianto di riscaldamento** con sistema di emissione a radiatori alimentato dal generatore di calore a

metano a servizio della palazzina; detto impianto non è in comproprietà con l'unità oggetto di stima. Si evidenzia che la fornitura del calore avviene tramite accordo bonario tra il proprietario dell'impianto e l'attuale proprietaria degli uffici, e la quantificazione dell'energia avviene mediante contacalorie, senza garanzia che tale accordo possa essere mantenuto in futuro.

**4.5 SITUAZIONE URBANISTICA****4.5.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI P.E. 751/1 C.C. ZIANO**

1. Concessione Edilizia n. 251/1964 d.d. 23/12/1964
2. Concessione Edilizia n. 755/1976 d.d. 15/12/1976
3. Concessione Edilizia n. 838/1979 d.d. 12/03/1979
4. Concessione Edilizia n. 2/1987 d.d. 6/02/1987
5. Comunicazione Manutenzione Straordinaria n. 44/2015 d.d. 1/09/2015

**4.5.2 TITOLI EDILIZI RILASCIATI P.E. 788 E P.F. 5008 C.C. ZIANO**

1. Concessione di edificare n. 91/1954 d.d. 2/08/1954
2. Concessione di edificare n. 103/1955 d.d. 21/03/1955
3. Concessione di edificare n. 111/1955 d.d. 29/10/1955
4. Concessione di edificare n. 120/1956 d.d. 23/11/1956
5. Concessione di edificare n. 161/1960 d.d. 29/08/1960
6. Concessione di edificare n. 165/1960 d.d. 2/11/1960
7. Concessione di edificare n. 218/1963 d.d. 10/06/1963
8. Concessione di edificare n. 637/1974 d.d. 25/01/1974
9. Concessione di edificare n. 644/1974 d.d. 30/10/1974
10. Concessione di edificare n. 665/1975 d.d. 24/04/1975
11. Concessione di edificare n. 688/1975 d.d. 22/08/1975
12. Concessione di edificare n. 21/1983 d.d. 28 giugno 1983
13. Concessione di edificare n. 19/1985 d.d. 20/05/1985
14. Concessione di edificare n. 9/1989 d.d. 30/03/1989
15. Concessione di edificare n. 26/1990 d.d. 2/02/1990
16. Concessione di edificare n. 53/1990 d.d. 29/11/1990
17. Autorizzazione Edilizia n. 32/1998 d.d. 19/05/1998
18. Concessione di edificare n. 139/1999 d.d. 28/09/1999
19. Autorizzazione Edilizia n. 58/2001 d.d. 09/08/2001
20. Autorizzazione Edilizia n. 2/2003 d.d. 20/01/2003
21. Concessione di edificare n. 35/2004 d.d. 17/08/2004
22. Denuncia Inizio Attività n. 55/2010 d.d. 24/06/2010
23. Denuncia Inizio Attività n. 14/2011 d.d. 6/05/2011
24. Parere preventivo n. 63/2012 d.d. 20/12/2012
25. Concessione edilizia n. 34/2013 d.d. 5/05/2014
26. Concessione edilizia n. 9/2014 d.d. 30/07/2014
27. Concessione edilizia in deroga n. 9/2014 d.d. 30/07/2014
28. S.C.I.A. n. 23/2014 d.d. 3/06/2014
29. S.C.I.A. n. 5/2015 d.d. 2/02/2015
30. S.C.I.A. n. 39/2015 d.d. 3/07/2015
31. S.C.I.A. n. 31/2016 d.d. 12/08/2016

32. Concessione Edilizia n. 9/2017 d.d. 7/07/2017 (archiviata e sostituita)
33. Concessione Edilizia n. 9/2018 d.d. 7/07/2017 (archiviata)
34. Concessione Edilizia in deroga 8/2017 12/10/2017 (archiviata)
35. Permesso di Costruire n. 11/2017 d.d. 28/08/2017
36. S.C.I.A. n. 19/2017 d.d. 7/07/2017
37. S.C.I.A. n. 21/2017 d.d. 1/08/2017
38. S.C.I.A. n. 1/2018 d.d. 1/02/2018
39. S.C.I.A. n. 17/2022 d.d. 29/07/2022 (respinto - note respinta da CEC nella seduta del 04.08.2022. pratica presentata oltre il termine massimo di validità del titolo autorizzativo. I lavori non rientrano nelle varianti in corso d'opera.)

NOTA : Dalle informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ziano di Fiemme è stata presentata pratica di sanatoria, la quale non è ad oggi stata rilasciata in quanto non è stata versata la sanzione.

In base ai risultati delle ricerche effettuate presso il Comune di Ziano di Fiemme, agli atti non sono presenti altre autorizzazioni interessanti le realtà in oggetto.

#### 4.5.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È presente Attestato di Prestazione Energetica d.d. 6 marzo 2025 relativo alla p.e. 788 C.C. Ziano che classifica l'immobile in classe energetica C+.

È presente Attestato di Prestazione Energetica d.d. 30 agosto 2025 relativo alla p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano che classifica l'immobile in classe energetica F.

#### 4.5.4 DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE

Presso il Comune di Ziano di Fiemme risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37, nonché il certificato di collaudo statico delle strutture del corpo A, e parte degli impianti elettrici del corpo B e dell'impianto fotovoltaico. Non è disponibile agli atti altra documentazione relativa alle restanti porzioni di fabbricato.

#### 4.5.5 AGIBILITÀ

Agli atti è presente agibilità 9/2015 di data 5/06/2015 relativamente a nuovo deposito/barriera anti rumore in p.e. 788 C.C. Ziano (Corpo A).

Agli atti non è presente agibilità relativa alla p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano.

Per la corretta e completa certificazione si rinvia alla lettura dell'allegato (9) copia elenco licenze edilizie rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ziano di Fiemme

**4.6 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE****4.6.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA****4.6.1.1 Capannone p.e. 788 C.C. Ziano**

Dall'esame delle varie autorizzazioni depositate presso il Comune di Ziano di Fiemme, ricostruito sommariamente lo "stato legittimo" dei luoghi mediante la ricostruzione di tutte le pratiche edilizie e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

- difformità sulla consistenza della tettoia, corpo D
- difformità sulla consistenza della porzione di fabbricato, corpo C
- difformità sulla chiusura della porzione nord-est del corpo B
- difformità dei prospetti del corpo B e C, in relazione alla posizione e dimensione dei fori sui prospetti e dei materiali di finitura
- difformità interne al corpo B e C
- difformità sulla posizione e tipologia dei cancelli di accesso

**4.6.1.2 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 23 C.C. Ziano**

Dall'esame delle varie autorizzazioni depositate presso il Comune di Ziano di Fiemme e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, sono emerse lievi difformità nella distribuzione interna dei locali fra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

**4.6.2 CONFORMITÀ CATASTALE****4.6.2.1 Area urbana p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 19 C.C. Ziano**

Trattasi della porzione di piazzale ad est dell'edificio, utilizzato quale transito di accesso al capannone p.e. 788 C.C. Ziano. Trattandosi di "area urbana" non è necessaria la presentazione di alcuna planimetria.

**4.6.2.2 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 23 C.C. Ziano**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo non sono emerse rilevanti difformità fra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi.

**4.6.2.3 Capannone p.e. 788 sub. 2 C.C. Ziano**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- difformità nella distribuzione interna del corpo B e C
- presenza sulle planimetrie di due essiccatoi all'interno del piazzale, non più presenti
- diversa consistenza della tettoia, corpo D

#### 4.6.2.4 Cabina elettrica p.e. 788 sub. 3 C.C. Ziano

Non è stato possibile accedere all'interno della cabina per verificarne la consistenza, ma da quanto rilevabile dall'esterno e dalla consultazione delle planimetrie depositate presso il Comune, è presumibile che la consistenza presenti lievi difformità.

#### 4.6.2.5 Impianto fotovoltaico p.e. 788 sub. 4 C.C. Ziano

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti principali difformità:

- lieve difformità nel posizionamento dei moduli fotovoltaici sulla tettoia, corpo D

Si evidenzia che in base alle attuali disposizioni normative ed alla tipologia di impianto, lo stesso non necessiterebbe di essere censito al catasto.

### 4.6.3 CONFORMITÀ TAVOLARE

#### 4.6.3.1 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 23 C.C. Ziano

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tavolare di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo non sono emerse rilevanti difformità fra la planimetria tavolare agli atti rif. G.N. 3377/2015 e lo stato dei luoghi.

### 4.6.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle difformità urbanistiche, catastali e tavolari presenti ed evidenziate nei paragrafi precedenti, si espongono di seguito le presunte attività necessarie per la loro regolarizzazione e, di seguito, i costi sommariamente stimati per la loro regolarizzazione.

Si precisa che i risultati delle verifiche condotte sono conseguenza di rilievi puntuali effettuati mediante metro laser, in quanto l'incarico conferito non prevedeva l'esecuzione di un rilievo strumentale completo e dettagliato dei luoghi. Pertanto, qualora venissero condotte indagini più approfondite, potrebbero emergere ulteriori difformità rispetto a quelle evidenziate nella presente perizia.

#### 4.6.4.1 Regolarizzazione difformità edilizie/urbanistiche

##### 4.6.4.1.1 Capannone p.e. 788 C.C. Ziano

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate, sarà necessario sommariamente:

- effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Ziano di Fiemme con successiva ricostruzione dello stato legittimo sulla base della ricostruzione dei progetti allegati ai vari titoli edilizi
- eseguire un dettagliato rilievo topografico di tutto il compendio con successiva stesura
- per le difformità di fatto regolarizzabili, predisporre opportuna sanatoria edilizia in base alle difformità rilevate con il pagamento delle relative sanzioni amministrative, considerato che alcune delle opere sono state autorizzate in "deroga agli strumenti urbanistici"
- rimettere in pristino eventuali difformità non sanabili

Per la predisposizione di quanto sopra, considerata l'estensione del compendio, la molteplicità di autorizzazioni edilizie presenti, si stima sommariamente un costo complessivo per la regolarizzazione pari a circa arrotondati **50.000 €**.

#### **4.6.4.1.2 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano**

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate, sarà necessario sommariamente:

- effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Ziano di Fiemme con successiva ricostruzione dello stato legittimo sulla base della ricostruzione dei progetti allegati ai vari titoli edilizi
- eseguire un dettagliato rilievo topografico dei luoghi interessati dalle difformità con successiva stesura
- predisporre opportuna sanatoria edilizia in base alle difformità rilevate con il pagamento delle relative sanzioni amministrative

Per la predisposizione di quanto sopra, considerata l'estensione del bene e la tipologia di difformità rilevate, si stima sommariamente un costo complessivo per la regolarizzazione pari a circa arrotondati **5.000 €**.

#### **4.6.4.2 Regolarizzazione difformità catastali**

##### **4.6.4.2.1 Capannone p.e. 788 sub. 2 C.C. Ziano**

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **7.000 €**.

##### **4.6.4.2.2 Cabina elettrica p.e. 788 sub. 3 C.C. Ziano**

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **1.500 €**.

##### **4.6.4.2.3 Impianto fotovoltaico p.e. 788 sub. 4 C.C. Ziano**

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **1.500 €**.

##### **4.6.4.2.4 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 23 C.C. Ziano**

Non essendo emerse difformità catastali, non si rende necessaria alcuna attività di regolarizzazione e, di conseguenza, non vi sono oneri da quantificare a tale titolo.

#### **4.6.4.3 Regolarizzazione difformità tavolari**

##### **4.6.4.3.1 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano**

Non essendo emerse difformità tavolari, non si rende necessaria alcuna attività di regolarizzazione e, di conseguenza, non vi sono oneri da quantificare a tale titolo.

#### 4.6.4.4 Riepilogo oneri di regolarizzazione

Quindi, al fine di stimare il valore di mercato all'attualità dei beni, si applica agli stessi una **decurtazione** pari ai costi stimati per le **regolarizzazioni** di cui ai punti precedenti, quantificati sommariamente pari a complessivi stimati 65.000 € di cui **60.000 €** relativi alla **p.e. 788 C.C. Ziano** e **5.000 €** relativi alla **p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano**.

*Gli importi, costi ed oneri sopra riportati, saranno detratti dal valore di stima degli immobili.*

### 4.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

#### 4.7.1 P.T. 829 – P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO

**Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..**

**Sono comuni fra le porzioni:**

- 2.3.4.5 in ragione di 1/4 indiviso ciascuna a piano interrato: tre terrapieni, cantina, locale caldaia, corridoio con scala ascendente al piano terra, disbrigo con scala ascendente al piano terra.--- A piano terra: ingresso, piazzale.
- 2.3.4 in ragione di 1/3 indiviso ciascuna a piano terra: pianerottoli, scale e giroscale ascendenti al secondo piano.--- Al tetto: tetto.

**Servitù attive COMUNI** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- nessuna

**Servitù passive COMUNI** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- nessuna

**Gravami p.e. 751/1 p.m. 6** (che saranno cancellati con il rogito notarile)

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 401 di data 07/02/2020 in favore della Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente,00163220213 per complessivi € 5.400.000,00, rif. Atto d.d. 30/01/2020 e successive annotazioni rif. G.N. 1063 d.d. 22/05/2020 e G.N. 2766 d.d. 17/11/2020
2. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1649 di data 08/06/2023 in favore di Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 1.200.000,00, rif. Atto d.d. 06/06/2023 e successiva annotazione G.N. 1903 d.d. 30/06/2023

4.7.2 P.T. 1226 – P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C. ZIANO

**Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..**

**Servitù attive (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)**

- EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ rif. G.N. 2633 d.d. 03/09/1993 pubblico transito pedonale, nelle modalità e nell'estensione di cui all'atto con allegata planimetria a favore di parte della p.e. 788 a carico della p.e. 245/2
- EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ rif. G.N. 2633 d.d. 03/09/1993 non poter ostruire la visuale, ai sensi, nelle modalità e nella estensione di cui all'atto con allegata planimetria a favore di parte della p.e. 788 a carico della p.e. 245/2
- EVIDENZA G.N. 3377/9 d.d. 20/11/2015 nel sottosuolo della p.f. 5017/6 insiste la >---< p.e. 1174

**Servitù passive (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)**

- INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE a tempo indeterminato, ai sensi di cui al contratto a carico della p.f. 5017/6 a favore del Proprietario pro-tempore p.e. 1174

**Gravami (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 522 di data 02/03/2015 in favore della Cassa Rurale di Fiemme - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Tesero, 00104040225 per complessivi € 500.000,00, rif. Atto d.d. 23/02/2015
2. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 401 di data 07/02/2020 in favore della Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 5.400.000,00, rif. Atto d.d. 30/01/2020 e successive annotazioni rif. G.N. 1063 d.d. 22/05/2020 e G.N. 2766 d.d. 17/11/2020
3. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1649 di data 08/06/2023 in favore di Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 1.200.000,00, rif. Atto d.d. 06/06/2023 e successiva annotazione G.N. 1903 d.d. 30/06/2023

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Copia Libro Maestro.

## 4.8 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

### 4.8.1 NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

Ai fini fiscali, si evidenzia che i beni oggetto del presente lotto sono di proprietà di una persona giuridica. Il curatore indicherà nel programma di liquidazione che i lotti immobiliari 1 e 2 saranno ceduti quale parte integrante dell'azienda oggi affittata a "Valfiemme Srl" da qui ne deriva la seguente tassazione:

- imposta di registro al 9% dei beni immobili compresi nel compendio aziendale, iva al 10% sugli impianti fotovoltaici che saranno ceduti contestualmente agli immobili ricompresi nel compendio aziendale;

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, per quanto riscontrabile a vista e in base alle informazioni disponibili, interventi di ristrutturazione eseguiti sul compendio negli ultimi cinque anni.

Le presenti indicazioni hanno carattere meramente informativo e non esaustivo; spetterà all'offerente/aggiudicatario, prima di procedere con la formalizzazione dell'offerta, verificare presso i propri consulenti e l'Amministrazione finanziaria la corretta applicazione del regime fiscale in relazione alla specifica operazione nonché da quanto previsto sull'avviso di vendita.

#### 4.8.2 CONDOMINIO

##### 4.8.2.1 Capannone p.e. 788 2 C.C. Ziano

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale in quanto la proprietà del bene è esclusiva.

##### 4.8.2.2 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non è stato nominato alcun amministratore di condominio. La p.m. 6 oggetto di stima, è di fatto indipendente dal resto dell'edificio p.e. 751/1 C.C. Ziano, ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, e non possiede comproprietà di parti comuni all'interno dell'edificio.

Da quanto riferito dalla proprietà i costi relativi al riscaldamento sono quantificati in base ad apposito conta calorie e la suddivisione dei costi avviene attualmente in via bonaria, cosa che non può essere garantita all'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere all'installazione di un impianto termico dedicato.

Dalle informazioni avute, non ci sono spese annue di competenza della porzione oggetto di stima e ad oggi non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio p.e. 751/1 C.C. Ziano.

#### 4.8.3 BENI MOBILI

Si precisa che i beni mobili presenti all'interno degli immobili non rientrano nell'oggetto della presente stima. Tali beni, in quanto pertinenze mobili, non concorrono alla determinazione del valore immobiliare del compendio.

Restano invece compresi nella valutazione tutti gli impianti descritti nella presente relazione, in quanto considerati impianti fissi stabilmente incorporati all'edificio e funzionali al suo utilizzo produttivo (a titolo indicativo e non esaustivo: impianti elettrici, fotovoltaico, idrico-sanitari, riscaldamento, antincendio e similari). Tali impianti costituiscono parte integrante dell'immobile e concorrono a determinarne il valore economico complessivo.

La stima è pertanto riferita esclusivamente ai beni immobili e agli impianti fissi a servizio del compendio, con esclusione di arredi, attrezzature e di ogni altro bene mobile presente al suo interno.

#### 4.8.4 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI AFFITTO

Gli immobili sono attualmente dati in affitto con contratto di affitto d'azienda d.d. 10 marzo 2025 e successiva modifica d.d. 1 settembre 2025; nell'ambito della procedura competitiva detto contratto cesserà di valere alla data di trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario.

#### 4.9 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

Il presente rapporto di valutazione interessa l'intera **quota 1/1** della **p.e. 788** e della **p.e. 751/1 p.m. 6** e della **p.f. 5017/6 C.C. Ziano** e quindi **non si rende necessaria alcuna separazione della quota.**

**4.10 PROCESSO DI VALUTAZIONE****4.10.1 CAPANNONE P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO**

Dall'analisi del mercato immobiliare locale è emerso che il comparto degli immobili destinati ad uso produttivo non risulta particolarmente dinamico e, di conseguenza, non sono disponibili valori di riferimento attendibili. Tale tipologia di beni, infatti, viene solitamente realizzata direttamente dal soggetto interessato, previa acquisizione del lotto edificabile, e pertanto non costituisce oggetto di frequente compravendita.

Alla luce di quanto rilevato e di quanto esposto nel capitolo 2.2, e considerata altresì l'assenza di elementi sufficienti per l'applicazione dei metodi finanziari, si ritiene opportuno procedere con l'adozione del procedimento estimativo basato sul "**Cost Approach**", in particolare il *costo di riproduzione deprezzato*. Questo procedimento di stima definisce il valore di un bene immobiliare come somma del valore del suolo "Va" e del costo di ricostruzione deprezzato "CRd".

$$C_{approach} = Va + CRd$$

Tale metodo viene usualmente impiegato per la valutazione di immobili appartenenti a categorie particolari o mercati specializzati e limitati per i quali è difficile disporre di dati comparabili.

Il costo di ricostruzione deprezzato "CRd" si ottiene dal prodotto della somma dei costi di costruzione dei fabbricati "ΣK", degli interessi passivi "Ip" e profitto dell'imprenditore "P", per il deprezzamento "d" cioè:

$$CRd = (\Sigma K + Ip + P) d$$

dove:

- CRd = costo di ricostruzione deprezzato;
- ΣK = costi relativi alla costruzione;
- Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;
- P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- d = deprezzamento;

**4.10.1.1 Consistenze superficiali**

A seguito di un'accurata analisi delle visure e delle planimetrie dei beni, opportunamente rielaborate in funzione di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi, si è proceduto alla definizione delle superfici di stima. Sono state individuate tutte le superfici necessarie per una corretta impostazione del procedimento estimativo, sia per quanto riguarda le superfici esterne, determinate prevalentemente sulla base delle risultanze catastali, sia per quanto riguarda le superfici degli immobili, determinate mediante elaborazione delle planimetrie e successiva applicazione di coefficienti di ragguaglio.

Di seguito si riportano le tabelline riepilogative delle superfici di stima:

<b>PORZIONI DI CAPANNONE DI REMOTA COSTRUZIONE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Raggiungo</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
PT Corpo B	1719,0	1,000	100%	1719,00
PT Locale termico Copo C	47,0	0,700	100%	32,90
PT Tettoia Corpo C	227,0	0,400	100%	90,80
PT Tettoia Corpo D	200,0	0,300	100%	60,00
P1 Sala esposizioni Corpo B	50,0	1,000	100%	50,00
P1 Locale termico Corpo C	47,0	0,700	100%	32,90
P1 Poggioli Corpo C	8,0	0,250	100%	2,00
<b>Parziale</b>				<b>1987,60</b>

<b>PORZIONE DI CAPANNONE ANNO 2014</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Raggiungo</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
PT Capannone Copro A	848,0	1,00	100%	848,00
PT Tettoia Copro A	180,0	0,80	100%	144,00
PT Tettoia metallica Copro A	39,0	0,30	100%	11,70
<b>Parziale</b>				<b>1003,70</b>

<b>FINITURA SUPERFICI ESTERNE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Raggiungo</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. commerciale / catastale [mq]</i>
PT Cortile stabilizzato =	2885,0	1,000	100%	2885,00
<b>Parziale</b>				<b>2885,00</b>
PT Cortile pavimentato =	2971,0	1,000	100%	2971,00
<b>Parziale</b>				<b>2971,00</b>

<b>SUPERFICI DELLE AREE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. catastale [mq]</i>
Superficie catastale p.ed. 788 e p.f. 5017/6 C.C. Ziano	9424,0	Zona produttiva e parcheggi	-	9424,00
Superficie catastale p.ed. 788 C.C. Ziano	180,0	Area residenziale satura	-	180,00
<b>Parziale</b>				<b>9604,00</b>

#### 4.10.1.2 Costo delle aree

Si procede innanzitutto con la quantificazione del costo delle aree. Considerato che nel territorio di Ziano di Fiemme non risultano disponibili valori di mercato di riferimento per l'“area nuda”, ai fini della determinazione del valore delle aree si assumono come riferimento i valori stabiliti dal Comune di Ziano di Fiemme ai fini IMIS. Per le **aree destinate ad attività produttive per la lavorazione dei prodotti forestali** il valore è fissato in **120,00 €/mq**.

In analogia con quanto indicato nella Guida IMIS 2025, si applica il medesimo “costo delle aree” anche alla porzione di terreno ricadente in “area parcheggio”.

Per la porzione di area classificata come “**area residenziale saturata**” si assume invece un costo pari a **200,00 €/mq**. Ne deriva pertanto:

Costo delle aree					
Sup catastale	Costo unitario	=	€		
9424,0	<b>120,00 €/mq</b>	=	€		1.130.880,00
180,0	<b>200,00 €/mq</b>	=	€		36.000,00
<b>Sommano costo delle AREE = €</b>					<b>1.166.880,00</b>

#### 4.10.1.3 Costo della ricostruzione “ΣK+ Ip + PI”

È il costo ordinario occorrente per la completa e totale ricostruzione dei fabbricati ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
  - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d’impresa e sistemazione esterna;
  - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - K3 - contributi afferenti al costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - Altre spese da sostenere da parte dell’imprenditore.
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

##### 4.10.1.3.1 K1 Costo tecnico di costruzione

Sulla base dei costi di costruzione medi ripresi dal testo *Tipologie edilizie - edizione 2024* redatto a cura degli ingegneri e architetti di Milano, opportunamente rivalutati in base al coefficiente di rivalutazione ISTAT, nonché confrontati con indagini di mercato eseguite dal sottoscritto in contesti simili, si fissa:

- l’incidenza media del **costo di costruzione** per l’**urbanizzazione dell’area** pari ad arrotondati **75,00 €/mq**
- l’incidenza media del **costo di costruzione** per le porzioni di **capannone di remota realizzazione** pari ad arrotondati a **375,00 €/mq**
- l’incidenza media del **costo di costruzione** per il **capannone di recente realizzazione** pari ad arrotondati a **430,00 €/mq**
- l’incidenza media del **costo di costruzione** per le **sistemazioni esterne a ghiaio** pari ad arrotondati **30 €/mq**
- l’incidenza media del **costo di costruzione** per le **pavimentazioni esterne in calcestruzzo** pari ad arrotondati **60 €/mq**

Sulla base delle superfici di stima di cui ai punti precedenti, si stima il costo di costruzione complessivo dei beni come segue:

<b>Costo tecnico di costruzione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)</b>				
Fonte		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 Calcolato con "rivaluta"	Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Corpi B, C e D	375,00 €/mq	1,018	381,75 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Corpo A	430,00 €/mq	1,018	437,74 €/mq
		[€/mq]	[mq]	
Costo costruzione Corpi B, C e D =	381,75	x	1987,60	€ 758.766,30
Costo costruzione Corpo A =	437,74	x	1003,70	= € 439.359,64
<b>Sommano costi netti di costruzione dei FABBRICATI =</b>				<b>€ 1.198.125,94</b>
<b>Costo di urbanizzazione</b>				
		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 Calcolato con "rivaluta"	Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Urbanizzazione area	75,00 €/mq	1,018	76,35 €/mq
		Sup. esterne [mq]	Incidenza costo sist. esterne [€/mq]	
Urbanizzazione area	9.604,00	x	76,35 €/mq	€ 733.265,40
<b>Sommano costi URBANIZZAZIONE =</b>				<b>€ 733.265,40</b>
<b>Sommano costo costruzione fabbricati + urbanizzazione =</b>				<b>€ 1.931.391,34</b>
<b>Sistemazioni esterne</b>				
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Sistemazione a ghiaio/drenante	30,00 €/mq	1,018	30,54 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Pavimentazione in calces./bitume	60,00 €/mq	1,018	61,08 €/mq
Sistemazione a ghiaio/drenante	2.885,00	x	30,54 €/mq	€ 88.107,90
Pavimentazione in calces./bitume	2.971,00	x	61,08 €/mq	€ 181.468,68
<b>Sommano costi SISTEMAZIONI ESTERNE =</b>				<b>€ 269.576,58</b>

#### 4.10.1.3.2 K3 Contributo di costruzione

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, che per il Comune di Ziano di Fiemme, in base alla TABELLA B (articolo 44 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale) per edifici con a destinazione “*Industria e artigianato di produzione*” è pari a 18,55 €/mq. Detto costo è calcolato sulla base della SUN che, non potendo definire puntualmente, si assume pari al 90% della superficie reale, detratta dell’incidenza di locali tecnici e poggiosi e quindi:

Contributo costruzione					
Superficie edificata (esclusi locali tecnici e poggiosi)			3263,0		
Calcolo della SUN pari ad una % della superficie edificata		90% di	3263 =		2936,7 mq
	SUN [mq]		Importo contributo di costruzione (Comune di Ziano di Fiemme) €/ [mq]		
Contributo di costruzione	2.936,70	x	€ 18,55	=	€ 54.475,79

#### 4.10.1.3.3 K2 Spese tecniche

Le spese tecniche ricomprendono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della “produzione” quali pianificatore, studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc., che in base ad una stima effettuata ai sensi del D.M. 17 giugno 2016, come modificato da D.Lgs.36/2023, si assumono pari al 8,00 % dell’importo delle lavorazioni e quindi:

Oneri professionali					
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)		8,00%	di	€ 2.200.967,92	= € 176.077,43

#### 4.10.1.3.4 Spese generali e costi per allacciamenti

Nel presente paragrafo si quantificano le spese generali correlate all’organizzazione del cantiere, alla gestione amministrativa e tecnica dell’intervento, nonché i costi necessari per l’allaccio alle reti tecnologiche (energia elettrica, acqua potabile, gas, fognatura, telecomunicazioni). Tali oneri sono considerati quali costi indiretti indispensabili per garantire la piena operatività dell’opera e la sua funzionalità rispetto alle infrastrutture di servizio e si quantificano pari alla percentuale del 2,5 % rispetto al costo di costruzione complessivo dei beni.

Spese generali e costi per allacciamenti					
Spese generali e costi per allacciamenti		2,50%	di	€ 2.200.967,92	= € 55.024,20

#### 4.10.1.3.5 Ip Interessi passivi

Per un’esatta valutazione di tale costo dovrebbe essere analizzato il calendario dei lavori ed il periodo di ammortamento del debito, valutata ogni voce di spesa e ricondotta alla data presunta di ultimazione dei

lavori. Nella prassi estimativa, per ordinarie operazioni immobiliari, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal calcolo dettagliato sopra menzionato.

Nel caso di specie, si prevede la durata del procedimento autorizzativo pari a circa 6 mesi, i tempi di costruzione pari a circa 12 mesi, ed ulteriori convenzionali 12 mesi quale tempistica di per l'ammortamento del debito. Con le presenti assunzioni si attualizzato i soli costi di acquisto del terreno al lungo periodo, mentre gli altri costi si considerano attualizzare nel medio periodo.

Si assume inoltre che i costi vengano anticipati per il 30 % a 2/3 di ogni step e che il saldo avvenga al completamento del singolo step.

Il tasso di interesse semplice viene assunto nella misura del 3.5 % con una percentuale di indebitamento, per le varie componenti, pari al 50%. Gli oneri finanziari si calcolano pari a:

<b>Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal debito</b>					
Tasso (i) =		3,500%			
Capitale proprio =		50%			
Capitale a debito (d) =		50%			
<b>Tempistiche operazione immobiliare dalla data di acquisto del lotto</b>					
				mesi	
Durata del procedimento autorizzativo dal momento dell'acquisto del bene fino all'affidamento dei lavori (n1)				<b>6</b>	
Durata dei lavori fino alla consegna (n2)				<b>12</b>	
Durata del periodo di ammortamento del debito (n3)				<b>12</b>	
<b>Durata totale dell'operazione</b>				<b>30</b>	
	% di costo	tempo erogazione [mesi]	durata del debito [mesi]		
Acquisto aree	100%	0	30		
Contributo costruzione	100%	6	24		
Costo costruzione	30%	14	16		
	70%	18	12		
Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	30%	14	16		
	70%	18	12		
	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Acquisto aree	30	€ 1.166.880,00	100%	50%	€ 52.398,87
Of di Contributo costruzione	24	€ 54.475,79	100%	50%	€ 1.940,02
Of di Costo costruzione	16	€ 2.200.967,92	30%	50%	€ 15.495,96
	12	€ 2.200.967,92	70%	50%	€ 26.961,86
Of Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	16	€ 231.101,63	30%	50%	€ 1.627,08
	12	€ 231.101,63	70%	50%	€ 2.830,99
<b>Totale oneri finanziari = €</b>					<b>46.915,89</b>

**4.10.1.3.6 PI Profitto di un ordinario imprenditore**

Per lo specifico intervento, nel quale il costruttore coincide tipicamente con il soggetto utilizzatore finale, non viene riconosciuto alcun utile operativo, non risultando applicabile la componente di profitto ordinariamente prevista nelle operazioni di sviluppo immobiliare.

**4.10.1.3.7 Riepilogo costi di costruzione**

Il costo di ricostruzione complessivo risulta pertanto riepilogato come segue

Costo delle aree	€	1.166.880,00
<b>Sommano costi delle aree = €</b>		<b>1.166.880,00</b>
Costo di costruzione Corpi B, C e D	€	758.766,30
Costo di costruzione Corpo A	€	439.359,64
	Parziale €	<b>1.198.125,94</b>
Costo di urbanizzazione	€	733.265,40
Altri oneri	€	278.017,52
	Parziale €	<b>1.011.282,92</b>
<b>Sommano costi di costruzione fabbricati ed urbanizzazione = €</b>		<b>2.209.408,86</b>

di cui

Incidenza porzione di capannone Corpi B, C e D	€	<b>1.399.205,98</b>
Incidenza porzione di capannone Corpo A	€	<b>810.202,87</b>
Sistemazioni esterne	€	269.576,58
<b>Sommano costi sistemazioni esterne = €</b>		<b>269.576,58</b>

**4.10.1.4 Deprezzamento per vetustà**

Il costo complessivo così ottenuto deve essere deprezzato in base alla vetustà degli immobili, così come rilevata dallo stato dei luoghi ed in base alle percentuali di incidenza delle singole componenti di costo.

Al fine della determinazione del deprezzamento per vetustà si ritiene necessario distinguere l'incidenza sul costo finale dei costi di: strutture, impianti e finiture in quanto, come anzi detto, sono componenti del fabbricato con caratteristiche di degrado differenti.

In base alla lettura delle voci di costo riportate sul testo *"Tipologie edilizie - edizione 2024"* redatto a cura degli ingegneri e architetti di Milano, per edifici di categoria comparabile con quella oggetto di stima si fissa **sul costo totale di costruzione:**

- un'incidenza del **costo delle strutture** (fondazioni, murature, solai, copertura, ecc..) pari al **40 %**
- un'incidenza del **costo degli impianti tecnologici** (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario, antincendio, scarichi, ecc..) pari al **35 %**
- un'incidenza del **costo delle finiture** (divisioni, intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, parapetti, attrezzature, ecc..) pari al **25 %**

Considerato inoltre che la vita utile nominale per immobili a destinazione produttiva, al fine di una valutazione immobiliare, si può stimare rispettivamente pari a 80 anni per le strutture, 25 anni per gli impianti, 25 anni per le finiture e 25 per le sistemazioni esterne.

Nel caso specifico, rilevata la differenziazione fra lo stato manutentivo dei vari immobili, si ritiene opportuno raggrupparli in due macro categorie:

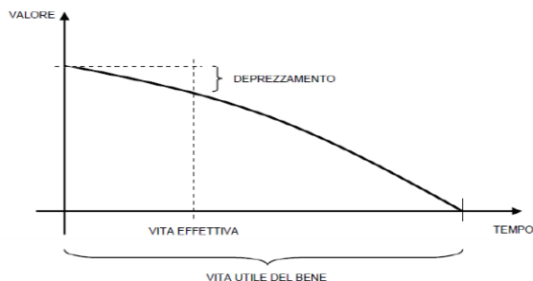
- 1) **Corpo A realizzato nel 2014**
- 2) **Corpi B, C e D** per i quali si assume che siano stati realizzati mediamente nel **1980** e che:
  - a) per quanto riguarda le **strutture** sono state oggetto di **interventi di manutenzione** su una percentuale di circa il **10 %** presumibilmente **nel 2004**
  - b) per quanto riguarda gli **impianti** sono stati oggetto di **interventi di manutenzione** su una percentuale di circa il **50 %** presumibilmente **nel 2004**
  - c) per quanto riguarda le **finiture** sono state oggetto di **interventi di manutenzione** su una percentuale di circa il **20 %** presumibilmente **nel 2004**

e quindi si calcolano i deprezzamenti per vetustà come di seguito esposto.

DEPREZZAMENTO			
Valore di stima riferito all'anno		2025	
Destinazione d'uso		PRODUTTIVO	
Vita utile e incidenza sui costi complessivi			
<b>Categoria</b>	<b>Vita utile</b>		<b>Incidenza sui costi</b>
Strutture	80	anni	40,00%
Impianti	25	anni	35,00%
Finiture	25	anni	25,00%
			100,00%
Sistemazioni esterne	25	anni	-
<b>STR</b>	Anno medio di costruzione struttura Corpi B, C e D		1980
	Anno di rifacimento <b>parziale</b> opere strutturali (valore mediato sugli interventi eseguiti) Corpi B, C e D		2004
	Incidenza valore delle strutture interessate da rifacimento Corpi B, C e D		10,00%
	Anno di costruzione Corpo A		2014
<b>IMP</b>	Anno medio di costruzione impianti Corpi B, C e D		1980
	Anno di rifacimento <b>parziale</b> opere impiantistiche (valore mediato sugli interventi eseguiti) Corpi B, C e D		2004
	Incidenza valore degli impianti interessati da rifacimento Corpi B, C e D		50,00%
	Anno medio di costruzione impianti Corpo A		2014
<b>FIN</b>	Anno medio di costruzione finiture Corpi B, C e D		1980
	Anno di rifacimento <b>parziale</b> opere di finiture (valore mediato sugli interventi eseguiti) Corpi B, C e D		2004
	Incidenza valore delle finiture interessate da rifacimento Corpi B, C e D		20,00%
	Anno medio di costruzione finiture Corpo A		2014
<b>EST</b>	Sistemazioni esterne		2010
Età apparente strutture Corpi B, C e D (A) = 45 anni			
Età app. strutt. manutentate Corpi B, C e D (Am) = 21 anni			
Età apparente strutture Corpo A (A) = 11 anni			
Età apparente impianti Corpi B, C e D (K) = 45 anni			
Età app. imp. manutentati Corpi B, C e D (Km) = 21 anni			
Età apparente impianti Corpo A (K) = 11 anni			
Età apparente finiture Corpi B, C e D (H) = 45 anni			
Età app.finit. manutentate Corpi B, C e D (Hm) = 21 anni			
Età apparente finiture Corpo A (H) = 11 anni			
Età apparente sistemazioni esterne (H) = 15 anni			

**DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'**

UEEC: Unione Europea degli Esperti Contabili



$$D_{\%} = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$$

<b>Deprezzamento vetustà STRUTTURE Corpi B, C e D =</b>	<b>-38,67%</b>
<b>Deprezzamento vetustà STR manutentate Corpi B, C e D =</b>	<b>-12,42%</b>
<b>Deprezzamento vetustà STRUTTURE Copro A =</b>	<b>-5,28%</b>
<b>Deprezzamento vetustà IMPIANTI Corpi B, C e D =</b>	<b>-100,00%</b>
Deprezzamento vetustà IMPIANTI manutentati Corpi B, C e D =	-74,40%
<b>Deprezzamento vetustà IMPIANTI Copro A =</b>	<b>-26,40%</b>
<b>Deprezzamento vetustà FINITURE Corpi B, C e D =</b>	<b>-100,00%</b>
Deprezzamento vetustà FINITURE manutentate Corpi B, C e D =	-74,40%
<b>Deprezzamento vetustà FINITURE Copro A =</b>	<b>-26,40%</b>
<b>Deprezzamento vetustà SISTEMAZIONI ESTERNE =</b>	<b>-42,85%</b>

RIEPILOGO DEPREZZAMENTO (1- D%)	
STR Corpi B, C e D	0,61
STR MANUTENT. Corpi B, C e D	0,88
IMP Corpi B, C e D	0,00
IMP MANUTENT. Corpi B, C e D	0,26
FIN Corpi B, C e D	0,00
FIN MANUTENT. Corpi B, C e D	0,26

STR Corpo A	0,95
IMP Corpo A	0,74
FIN Corpo A	0,74

SIST. ESTERNE	0,57
---------------	------

Ripartendo le diverse componenti del costo di costruzione ed applicando i relativi deprezzamenti per vetustà, si perviene ai valori di seguito riportati:

<b>COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO</b>				
		Costo ricostruzione al nuovo [€]	Coeff. di deprezzamento	Costo di ricostruzione deprezzato [€]
Capannone Corpi B, C e D	Incidenza di costo delle STRUTTURE	€ 503 714,15	0,61	€ 308 932,84
	Incidenza di costo delle STRUTT. MANUTENTATE	€ 55 968,24	0,88	€ 49 017,53
	Incidenza di costo degli IMPIANTI	€ 244 861,05	0,00	€ -
	Incidenza di costo degli IMP. MANUTENTATI	€ 244 861,05	0,26	€ 62 691,42
	Incidenza di costo delle FINITURE	€ 279 841,20	0,00	€ -
	Incidenza di costo delle FINIT. MANUTENTATE	€ 69 960,30	0,26	€ 17 911,84
Capannone Corpo A	Incidenza di costo delle STRUTTURE AMPLIAM.	€ 324 081,15	0,95	€ 306 982,11
	Incidenza di costo degli IMPIANTI AMPLIAM.	€ 283 571,01	0,74	€ 208 716,36
	Incidenza di costo delle FINITURE AMPLIAM.	€ 202 550,72	0,74	€ 149 083,12
Sistemazioni esterne	Incidenza di costo delle SISTEMAZIONI ESTERNE	€ 269 576,58	0,57	€ 154 051,46

#### 4.10.1.5 Costo di ricostruzione deprezzato

Sommando al costo di ricostruzione deprezzato, l'incidenza del costo delle aree, si ottiene il "valore di costo di ricostruzione deprezzato" del bene che è pari a:

Costo di costruzione vetustato = € 1 257 386,68

Incidenza del Costo delle aree = € 1 166 880,00

**Valore di costo di ricostruzione deprezzato = € 2 424 266,68**

#### 4.10.1.6 Decurtazioni

##### 4.10.1.6.1 Decurtazioni per difformità urbanistiche, catastali e tavolari

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare una decurtazione per gli oneri indicati al **capitolo 4.6.4**, al fine di permettere all'aggiudicatario di provvedere in proprio alla regolarizzazione di quanto rilevato, senza lamentare vizi o difetti della vendita.

**La somma dei costi, delle detrazioni e degli oneri è pari a complessivi stimati 60.000 €.**

##### 4.10.1.6.2 Decurtazione per limitazione nella destinazione di zona del PRG e vicinanza a zona residenziale

Il PRG vigente prevede per l'area una destinazione esclusiva all'insediamento di aziende dedite alla lavorazione e al deposito di prodotti forestali e alla lavorazione del legno. Nel PRG in adozione preliminare, invece, sono ammesse unicamente attività di deposito, magazzinaggio e impianti o depositi connessi all'autotrasporto, purché di pubblica utilità. Tali destinazioni d'uso risultano particolarmente restrittive e incidono in maniera significativa sulla potenziale vendibilità del compendio.

Considerato inoltre che l'area ricade in un contesto a prevalente destinazione residenziale, si ritiene congrua l'applicazione di una **decurtazione complessiva del valore pari al 25%**.

**4.10.1.7 Valore di mercato**

Nella tabellina che si restituisce di seguito, sono riportati tutti i risultati delle analisi descritte ai punti precedenti.

Valore di costo di ricostruzione deprezzato = €		2 424 266,68
Decurtazione per limitazione nella destinazione di zona del PRG e vicinanza a zona residenziale =	-25,00% -€	606 066,67
Decurtazione per difformità urbanistiche, catastali e tavolari =	-€	60 000,00
Valore di costo di ricostruzione deprezzato e decurtato arrotondato = €		1 758 000,00

#### 4.10.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 KWP

La determinazione del valore di mercato dell'impianto fotovoltaico, considerato che oltre al contratto di scambio sul posto è incentivato con un'importante convenzione con il Gse che garantisce flussi di cassa non irrilevanti, è eseguita applicando il procedimento estimativo finanziario del DCF (Discounted Cash Flow) o **metodo dei flussi di cassa attualizzati**.

Il valore del bene si ottiene attualizzando i flussi di cassa attesi (come ricavi e profitti) utilizzando un tasso di sconto appropriato, che riflette il rischio dell'investimento.

##### 4.10.2.1 Procedimento di stima

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCF) rappresenta una metodologia di stima per la valutazione economico-finanziaria di un progetto, che tiene conto del valore temporale della moneta e della dimensione e distribuzione dei flussi monetari di un investimento.

L'attualizzazione dei flussi di cassa consiste in un processo di calcolo finanziario che consente di calcolare il valore equivalente alla loro generazione in data odierna.

I flussi di cassa prodotti dagli impianti fotovoltaici sono stati calcolati sulla base della rendita economica annua dell'impianto, in funzione della produttività, quindi dei redditi ricavati in base alle tariffe incentivanti del Conto Energia, alle spese fisse, alle perdite di efficienza e quanto altro influisce sul rendimento degli impianti.

Sono stati considerati quindi diversi parametri fra i quali:

- la produzione media annua dell'impianto;
- la potenza dell'impianto;
- la durata e l'ammontare degli eventuali incentivi;
- la data di messa in funzione;
- il rendimento specifico dell'impianto (cioè: i kWh prodotti per kWp installato);
- l'energia prodotta e quella non consumata ed immessa in rete;
- la perdita percentuale di rendimento negli anni (legata al calo fisiologico di produttività dei pannelli);
- i costi annuali di esercizio;
- gli oneri finanziari e le imposte connesse al funzionamento dell'installazione.

N.B. l'attualizzazione dei flussi di cassa è eseguita esclusivamente per gli anni di durata dell'incentivazione del GSE, e quindi 20 anni dalla data della prima messa in funzione.

##### 4.10.2.2 Stima dei flussi di cassa attesi

I flussi di cassa attesi sono stati calcolati sulla base della documentazione di produttività fornita dalla società proprietaria, quindi della rendita economica annua dell'impianto e dei redditi ricavati in base alle tariffe incentivanti del GSE, detratti delle spese annue stimate da sostenere, attualizzati e decurtati con opportuni coefficienti di sicurezza.

Le **spese fisse annue** per la polizza assicurativa, per la manutenzione ordinaria quali sostituzione di componenti vari di usura, pulizia moduli, controllo serraggio viti, controllo visivo sui pannelli (rotture, effetto "snail trails"), controllo correnti di stringa, controllo quadri elettrici, pulizia inverter, quadri, cabine elettriche, per l'IMIS e per le spese operative/amministrative sono state assunte pari ad arrotondati **8.000,00 €/anno**.

L'attualizzazione dei flussi di cassa è stata eseguita per tutta la durata della tariffa incentivante, oltre la quale l'impianto, seppur funzionante, risulta obsoleto e non remunerativo dal punto di vista dell'investimento.

In base ai dati forniti è stata eseguita un'analisi del rendimento dell'impianto dalla data di entrata in esercizio fino al 2025, si ritiene congruo applicare una **perdita di efficienza media annua** dell'impianto pari al **2,0 %**, mentre il **tasso di sconto** si fissa pari al **6,0 %**.

La produttività è stata cautelativamente calcolata a partire dal 01.01.2026 considerato l'anno in corso in capo alla Liquidazione Giudiziale.

Al fine della presente valutazione si considera che il costo necessario per l'eventuale smaltimento dell'impianto a fine vita sia pari alla produzione dell'impianto negli anni successivi al ventesimo.

#### 4.10.2.3 Valore di attualizzazione dei flussi di cassa attesi

Nella tabella che segue si riporta la produttività attesa dall'impianto fotovoltaico oggetto di stima e quindi le rendite nette annue, detratte delle spese fisse e delle **imposte**, queste ultime fissate pari ad una **percentuale forfettaria del 35 %**; i flussi di cassa annui sono stati quindi attualizzati alla data odierna in base al tasso di sconto precedentemente fissato.

<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO</b> <b>su copertura capannone p.ed. 788 C.C. Ziano</b> <b>Pot. Max 190,44 kWp</b>									
<i>n. anni</i>	<i>Anno</i>	<i>Produzione [kWh]</i>	<i>Rendita annua "Conto energia" 0,42 €/kWh</i>	<i>Scambio sul posto 0,025 €/kWh</i>	<i>Spese fisse</i>	<i>Rendita netta annua</i>	<i>Rendita annua al netto delle imposte 35 %</i>	<i>Valore attualizzato tasso di sconto 6,00%</i>	
<i>progr. manc.</i>									
16	1	2026	170000,00	€ 71 400,00	€ 4 250,00	€ 8 000,00	€ 67 650,00	€ 43 972,50	<b>€ 41 483,49</b>
17	2	2027	166600,00	€ 69 972,00	€ 4 165,00	€ 8 000,00	€ 66 137,00	€ 42 989,05	<b>€ 38 260,10</b>
18	3	2028	163268,00	€ 68 572,56	€ 4 081,70	€ 8 000,00	€ 64 654,26	€ 42 025,27	<b>€ 35 285,23</b>
19	4	2029	160002,64	€ 67 201,11	€ 4 000,07	€ 8 000,00	€ 63 201,17	€ 41 080,76	<b>€ 32 539,81</b>
20	5	2030	156802,59	€ 65 857,09	€ 3 920,06	€ 8 000,00	€ 61 777,15	€ 40 155,15	<b>€ 30 006,26</b>

**Valore di mercato (flussi di cassa attualizzati) = € 177 574,89**

#### 4.10.2.4 Decurtazioni

Al valore attualizzato si applica un coefficiente di decurtazione, al fine di tener conto di possibili errori di calcolo dovuti a imprecisioni nei parametri utilizzati, inclusa la produttività non autoconsumata e pagata con contratto di "scambio sul posto", considerando anche le possibili variazioni future del mercato energetico e le tempistiche previste per la conclusione dell'iter di aggiudicazione.

La **decurtazione** indicata si applica altresì al fine di agevolare la commerciabilità del bene e viene fissata in misura **pari al 10 %**.

**4.10.2.5 Valore di mercato attualizzato e decurtato**

Di seguito si riassume il valore di mercato dell'impianto attualizzato e decurtato, considerando la decurtazione tecnico e funzionale del bene in relazione alle variazioni temporali dei valori economici, all'incertezze nei parametri di calcolo, dei costi energetici, delle tempistiche dell'iter di aggiudicazione ed al fine di garantire una migliore collocazione commerciale del bene.

**Valore di mercato (flussi di cassa attualizzati) = € 177 574,89****Decurtazione del valore per migliore collocazione commerciale (-10%) = -€ 17 757,49****Valore di mercato decurtato arrotondato = € 160 000,00**

**4.10.3 UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO**

Considerato che il segmento di mercato relativo al bene oggetto di stima non risulta particolarmente attivo e che, di conseguenza, non è possibile applicare il procedimento di stima per comparazione diretta (Market Comparison Approach), e tenuto altresì conto che l'unità immobiliare è situata al piano terra di un edificio residenziale, dotata di accesso indipendente ed è idoneo a una futura trasformazione ad uso abitativo, si ritiene congruo adottare il criterio di stima basato sul **valore di trasformazione**, che si illustra di seguito.

**4.10.3.1 Definizione di "valore di trasformazione"**

Relativamente alla valutazione di un processo di trasformazione di un immobile, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato del "trasformato" attualizzato,  $V_m$ , e la somma di tutti i costi da sostenere anche essi opportunamente attualizzati e cioè:

$$Va = \frac{Vm}{q^n} - \left( \frac{(\sum K + O_f + P)}{q^n} + t Va + \frac{fVa}{q^n} \right) = \frac{\frac{Vm}{q^n} - \frac{(\sum K + O_f + P)}{q^n}}{1 + t + \frac{f}{q^n}}$$

dove:

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

**Si procede di seguito con la descrizione dettagliata del procedimento di stima adottato per la determinazione del valore di trasformazione.**

**4.10.3.2 Consistenza superficaria - Superficie commerciale**

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

Detta superficie si quantifica pari alla superficie commerciale, così come definita al paragrafo 2.3.1.

Utilizzando le superfici ricavate dall'elaborazione delle planimetrie catastali depositate, opportunamente adattate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio, si calcola la superficie commerciale come di seguito.

<b>CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI</b>			
	<i>Superficie</i>	<i>Coeff. Ragguglio</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
Piano terra - locali	79,0	1,00	79,0
Piano terra - anditi	16,0	0,20	3,2
<b>Superficie commerciale complessiva arrotondata =</b>		<b>=</b>	<b>82,20</b> <b>mq</b>

Quindi si calcola la **superficie commerciale vendibile** pari a **82,20 mq**.

#### 4.10.3.3 Valore di mercato del trasformato (Vm)

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

Per la determinazione di detto valore di mercato unitario, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista "Guida FIMAA 2025", "Guida immobiliare" e sul sito web "Agenzia delle Entrate";
- la seconda dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Dalle risultanze delle indagini effettuate si è potuto accertare che il valore di mercato medio unitario per immobili a destinazione residenziale, a "Ziano di Fiemme", nel contesto specifico in cui si colloca l'immobile oggetto di stima, può ritenersi pari ad arrotondati **3.850 €/mq** e quindi si quantifica il valore del trasformato pari a:

<b>VALORE DI MERCATO DEL TRASFORMATO</b>					
<u>Valore di mercato unitario (nuovo) ripreso da indagini di mercato</u>		<b>€ 3 850,00 €/mq</b>			
	<i>Val. unitario [€/mq]</i>		<i>Sup. comm. [mq]</i>		
<b>Valore di mercato nuovo alloggio =</b>	<b>€ 3 850,00</b>	<b>x</b>	<b>82,20</b>	<b>=</b>	<b>€ 316 470,00</b>

#### 4.10.3.4 Costo della trasformazione

E' il costo ordinario occorrente per la completa e totale trasformazione del bene ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendenti:
  - K1 - costo tecnico di trasformazione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
  - K2 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- K3 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
- Altre spese da sostenere da parte dell'imprenditore per gli allacciamenti e la commercializzazione del bene trasformato
- oneri finanziari (Of) sul capitale a debito, nell'ipotesi che per una percentuale dell'investimento si sia ricorsi ad un prestito bancario;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Di seguito si analizzano le singole categoria di spesa.

#### 4.10.3.4.1 K1 Costo tecnico di trasformazione

Nel caso specifico il "costo tecnico di trasformazione" si riferisce ai costi per la trasformazione completa dei locali da ufficio a residenziale, considerati anche i costi per la realizzazione di un nuovo impianto termico. Detto parametro è stato ripreso dai valori riportati sul testo "DEI- Tipologie edilizie anno 2024", opportunamente adattati al caso specifico sulla base di un'attenta indagine di mercato.

Dall'esito delle indagini svolte si è potuto accertare che:

- il costo medio per la **trasformazione** con cambio di destinazione d'uso dell'ufficio, si può quantificare pari a **1.350 €/mq**.
- il costo medio per la **finitura degli spazi esterni**, si può quantificare pari a **80,00 €/mq**.

A questi costi va aggiunta una maggiorazione in quanto l'intervento interessa una singola unità immobiliare all'interno di un edificio abitato. Si quantifica tale maggiorazione pari al 5 % del costo di costruzione totale, e quindi:

STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE						
<u>Determinazione costo di trasformazione</u>						
	<i>Fonte</i>			<i>Costo unitario</i>		
	<i>Da indagini di mercato - Costi di trasformazione</i>	<b>1350,00</b>		€/mq		
	<i>Da indagini di mercato - Costi per le finiture delle parti esterne</i>	<b>80,00</b>		€/mq		
Costo tecnico di trasformazione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)						
	<i>[€/mq]</i>		<i>[mq]</i>			
Costo ristrutturazione =	<b>1350,00</b>	x	<b>79,00</b>	=	€	<b>106 650,00</b>
Costo opere esterne =	<b>80,00</b>	x	<b>16,00</b>	=	€	<b>1 280,00</b>
			<b>Sommano =</b>		€	<b>107 930,00</b>
Maggiorazione del costo di trasformazione per opere su alloggio in edificio						
% di maggiorazione dei costi di trasformazione per lavori su singolo alloggio in edificio =		=	<b>5%</b>			
	<i>[€]</i>		<i>[%]</i>			
Maggiorazione dei costi di trasformazione dei fabbricati	€	<b>107 930,00</b>	x	<b>5%</b>	=	€
						<b>5 396,50</b>
<b>Sommano costo trasformazione fabbricati + sistemazioni esterne =</b>					<b>€</b>	<b>113 326,50</b>

#### 4.10.3.4.2 K2 Contributi di costruzione

L'intervento non prevede la corresponsione al comune di contributo di costruzione, quindi tale costo non viene quantificato.

#### 4.10.3.4.3 K3 Oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: rilievi, studio geologico, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che nel caso specifico si assumono nella misura pari al 10 % dell'importo delle lavorazioni.

La percentuale è stata calcolata in base al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023 ipotizzando uno sconto medio alto.

Oneri professionali						
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)	10,00%	di	€	113.326,50	=	€ 11.332,65

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

Detti costi si stimano pari ad una percentuale sui costi di trasformazione e/o del valore del trasformato e sono relativi alle spese di gestione della struttura del promotore, agli allacciamenti ai pubblici servizi quali fognatura, acquedotto, corrente elettrica, fibra ottica, ecc. e per la commercializzazione del bene trasformato che vengono fissati pari al 3% cadauno.

Le tabelle di seguito riportate riassumono detti costi sulla base delle percentuali medie di incidenza.

Spese generali e costi per allacciamenti						
Spese generali e costi per allacciamenti	3,00%	di	€	113.326,50	=	€ 3.399,80
Spese di commercializzazione						
Spese di commercializzazione del bene trasformato	3,00%	di	€	316.470,00	=	€ 9.494,10

#### 4.10.3.4.5 Of Oneri finanziari

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

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

- 6 mesi per il rilascio del titolo edilizio
- 6 mesi per i lavori di realizzazione del trasformato
- 6 mesi per la commercializzazione del trasformato.

e quindi complessivamente 18 mesi.

Si fissa inoltre una percentuale di indebitamento pari al 50% ed un tasso di interesse pari al 3,5 %.

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

- il 50% alla data di 1/3 dei lavori
- il rimanete 50 % all'ultimazione dei lavori.

Le tabelline di seguito riportate sono la sintesi di quanto sopra trattato.

<b>Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal debito</b>			
Tasso (i) =	3,500%		
Capitale proprio =	50%		
Capitale a debito (d) =	50%		
<b>Tempistiche operazione immobiliare</b>			
			mesi
Durata del procedimento autorizzativo dal momento dell'acquisto del bene fino all'affidamento dei lavori (n1)			6
Durata dei lavori fino alla consegna (n2)			6
Durata del periodo di commercializzazione (n3)			6
<b>Durata totale dell'operazione</b>			<b>18</b>
	% di costo	tempo erogazione [mesi]	durata del debito [mesi]
Costo costruzione	50%	8	10
	50%	12	6
Contributo costruzione	100%	6	12
Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	50%	8	10
	50%	12	6

Si calcolano quindi gli interessi passivi da applicare alle varie somme, sulla base delle ipotesi sopra riportate, come riepilogato nella tabellina sotto prodotta ed applicando la formuta:

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

con

n = numero mesi

q = 1+tasso di interesse

	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Costo costruzione	10	€ 113.326,50	50%	50%	€ 823,96
	6	€ 113.326,50	50%	50%	€ 491,54
Of di Contributo costruzione	12	€ -	100%	50%	€ -
Of Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	10	€ 24.226,55	50%	50%	€ 176,14
	6	€ 24.226,55	50%	50%	€ 105,08
<b>Totale oneri finanziari = €</b>					<b>1.596,72</b>

Al fine di poter valutare gli oneri finanziari sul costo di acquisto del bene da trasformare (valore di fatto non conosciuto in quanto oggetto di valutazione) si sono introdotti dei parametri "t" ed "f" che sono

rispettivamente:

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

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

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

e quindi nel caso specifico è pari a **2,94 %**

Come si evince dalla formula principale, detti parametri entrano nella formula principale del calcolo del valore del di trasformazione, al denominatore.

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

Al valore così ottenuto ordinariamente l’imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d’imposte ed oneri di gestione che abitualmente, per un’operazione di tale entità si quantifica nella misura del 15 % sul valore del trasformato.

<u>Utile operativo</u>						
Utile operativo =	<b>15,00%</b>	di	€	316.470,00	=	€ 47.470,50

#### 4.10.3.5 **Attualizzazione e valore finale**

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

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

Al fine dell’attualizzazione si applica un saggio di attualizzazione pari al **3,21 %** che è pari al il tasso per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione applicati dal MISE dal 1° luglio 2025.

La collocazione temporale delle varie somme monetarie è stata effettuata in base alle ipotesi iniziali ed i risultati si riportano nella tabella di seguito prodotta.

<u>Attualizzazione di valori e costi</u>				
Saggio di attualizzazione (r) =	<b>3,210%</b>			
	quota [%]	Valore [€]	tempi [mesi]	Valore attualizzato [€]
Valore di mercato del trasformato		€ 316.470,00	18	€ 301.821,30
Quota parte costo di trasf. - Capitale proprio	50%	€ 28.331,63	8	€ 27.741,10
Quota parte costo di trasf. - Capitale proprio	50%	€ 28.331,63	12	€ 27.450,47
Quota parte costo di trasf. - Capitale debito	50%	€ 28.331,63	18	€ 27.020,22
Quota parte costo di trasf. - Capitale debito	50%	€ 28.331,63	18	€ 27.020,22

Contributo di costruzione - Capitale proprio	100%	€ -	6	€ -
Contributo di costruzione - Capitale debito	100%	€ -	18	€ -
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale proprio	50%	€ 6.056,64	8	€ 5.930,40
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale proprio	50%	€ 6.056,64	12	€ 5.868,26
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale debito	50%	€ 6.056,64	18	€ 5.776,29
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale debito	50%	€ 6.056,64	18	€ 5.776,29
Oneri finanziari	100%	€ 1.596,72	18	€ 1.522,81
Utile del promotore	100%	€ 47.470,50	18	€ 45.273,19

#### 4.10.3.5.2 Valore di trasformazione

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

$$Va = \frac{Vm}{q^n} - \frac{(\sum K + I_p + P)}{q^n} \cdot \frac{f}{1 + t + \frac{f}{q^n}}$$

si stima il valore di trasformazione del bene pari a:

Valore di trasformazione				
t	11%			
f	2,94%			
Valore di trasformazione =	€ 301.821,30	-	€ 179.379,24	= € 107.591,19
		1,138031		

#### 4.10.3.6 Decurtazioni

##### 4.10.3.6.1 Decurtazione per difformità urbanistiche

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare una decurtazione per gli oneri indicati al **capitolo 4.6.4**, al fine di permettere all'aggiudicatario di provvedere in proprio alla regolarizzazione di quanto rilevato, senza lamentare vizi o difetti della vendita.

**La somma dei costi, delle decurtazioni e degli oneri è pari a complessivi stimati 5.000 €.**

**4.10.3.7 Valore di mercato**

Nella tabellina che si restituisce di seguito, sono riportati tutti i risultati delle analisi descritte ai punti precedenti.

Valore di trasformazione =	€ 107 591,187
----------------------------	---------------

Decurtazione per difformità urbanistiche =	-€ 5 000,000
--	--------------

Valore di trasformazione decurtato arrotondato =	€ 103 000,000
--	---------------

**4.11 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2**

Sulla base delle considerazioni espresse nel rapporto di valutazione e delle risultanze dell'analisi estimativa, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 2** che identifica un **COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 kWp E UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C ZIANO** è determinato in complessivi arrotondati **2.021.000,00 €**.

**5 LOTTO 3 - TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO**
**5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
**5.1.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE**

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate all'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese.

Di seguito si riportano gli estratti del Libro Maestro

**5.1.1.1 Estratto Libro Maestro P.T. 180 C.C. ZIANO**

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 3995		Prato	3	180	0,46	0,37

**B**

**Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 9/10**

24/10/2019 - G.N. 3187/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 9/10

Atto d.d. 30/09/2019

riguarda p.f. 3995

**\* ALTRE PROPRIETÀ NON OGGETTO DI VALUTAZIONE \***

**C**

**07/02/2020 - G.N. 401/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

quote gravate 9/10 Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 (G.N. 3187/1 - 2019)

Grava Corpo tavolare

**EUR 5.400.000,00**

per l'importo, tasso del 2,000% all'anno, tasso di mora del 3,500% all'anno e una cauzione di EUR 1.080.000,00.=

Cassa Raiffeisen Di Nova Ponente-Aldino Soc. Coop. sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 30/01/2020

22/05/2020 - G.N. 1063/5 ANNOTAZIONE

- simultaneità con la P.T. 909/II C.C. Aldino (Distretto di Egna) partita principale.  
- per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale.

17/11/2020 - G.N. 2766/1 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento dell'intera somma mutuata pari ad EUR 5.400.000,00.=

**08/06/2023 - G.N. 1649/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

quote gravate 9/10 Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 (G.N. 3187/1 - 2019)

Grava Corpo tavolare

**EUR 1.200.000,00**

corrispondenti all'ammontare del capitale mutuato, per EUR 102.600,00.=  
corrispondenti a tre annualità di interessi e per EUR 360.000,00.= a titolo di cauzione, con la clausola di indicizzazione, ai sensi degli artt. 2 e 8 del contratto

Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen Di Nova  
Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 06/06/2023

30/06/2023 - G.N. 1903/4 ANNOTAZIONE

- simultaneità con P.T. 909/II c.c. Aldino (Distretto di Egna), quale partita principale

- "Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale"

### 5.1.1.2 Estratto Libro Maestro P.T. 972 C.C. ZIANO

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 3882		Prato	3	446	1,15	0,92
p.f. 3911		Prato	2	593	2,60	1,23
p.f. 3916		Prato	2	219	0,96	0,45
p.f. 3922		Prato	3	197	0,51	0,41
p.f. 3986		Prato	3	1055	2,72	2,18
p.f. 3990/3		Prato	2	694	3,05	1,43
p.f. 4038		Prato	4	29	0,06	0,04
p.f. 4173		Prato	3	144	0,37	0,30
p.f. 4177		Prato	3	209	0,54	0,43
p.f. 4178		Prato	2	230	1,01	0,48

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

### A2

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

### B

**Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1**

24/10/2019 - G.N. 3187/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 30/09/2019

riguarda p.f. 3882, p.f. 3911, p.f. 3916, p.f. 3922, p.f. 3986, p.f. 3990/3, p.f. 4038, p.f. 4173, p.f. 4177, p.f. 4178

### C

**02/08/1993 - G.N. 2283/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

elettrodotto ai sensi e nella zona di cui al documento e planimetria allegata.

a carico p.f. 3911, p.f. 3916, p.f. 3922, p.f. 3986, p.f. 3990/3, p.f. 4178

a favore Moena I - Moena I p.ed. 1628

Atto d.d. 02/02/1993

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura dell'allegato (5) Libro Maestro, Partite Tavolari 180 e 972 C.C. Ziano

INQUADRAMENTO CATASTALE

5.1.1.3 Estratto mappa catastale pp.ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177, 4178 e 3995 C.C. Ziano



**5.1.1.4 Visure catastali**

Le realtà oggetto di stima sono iscritte all'Ufficio del Catasto Terreni di Cavalese e sono così identificate:

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Particelle site in tutti i comuni Soggetto: Amag Srl sede di Ziano di Fiemme 00160040226	Provincia di TRENTO
----------------------	---	---------------------

**1 Particelle site nel comune catastale 445 di Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	3995	6	180	Prato	3	180	Euro 0,46	Euro 0,37	
DIRITTI ED ONERI REALI					PROPRIETARIO PER 9/10					

**2 Particelle site nel comune catastale 445 di Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	3882	29	972	Prato	3	446	Euro 1,15	Euro 0,92	
2	F	3911	6	972	Prato	2	593	Euro 2,60	Euro 1,23	Prospetto Nr. 370/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 140/2009

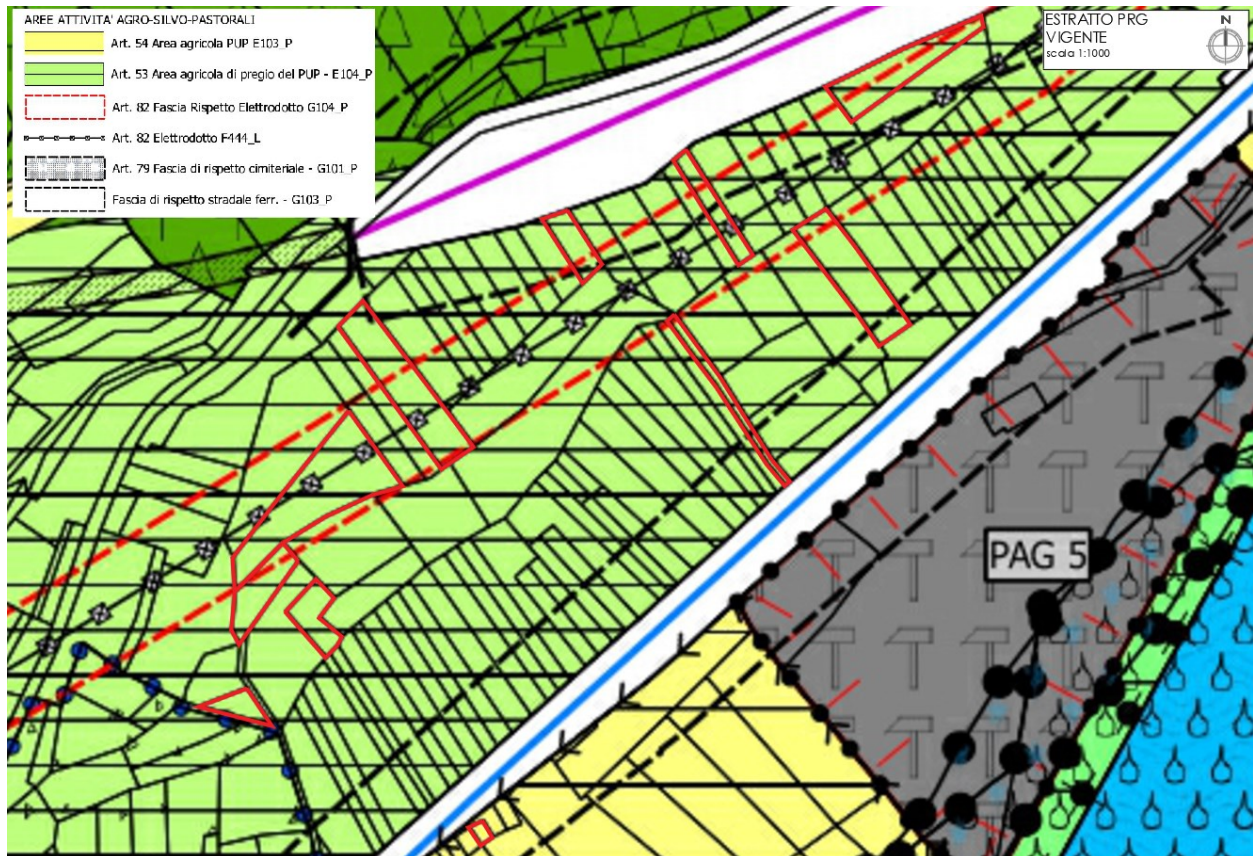
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
3	F	3916	28	972	Prato	2	219	Euro 0,96	Euro 0,45	Prospetto Nr. 383/2009 05.10.2009; Evidenza Nr. 151/2009
4	F	3922	28	972	Prato	3	197	Euro 0,51	Euro 0,41	Prospetto Nr. 370/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 140/2009
5	F	3986	6	972	Prato	3	1.055	Euro 2,72	Euro 2,18	
6	F	3990/3	6	972	Prato	2	694	Euro 3,05	Euro 1,43	Prospetto Nr. 370/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 140/2009
7	F	4038	6	972	Prato	4	29	Euro 0,06	Euro 0,04	
8	F	4173	6	972	Prato	3	144	Euro 0,37	Euro 0,30	
9	F	4177	6	972	Prato	3	209	Euro 0,54	Euro 0,43	Prospetto Nr. 378/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 147/2009

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
10	F	4178	6	972	Prato	2	230	Euro 1,01	Euro 0,48	Prospetto Nr. 370/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 140/2009

*Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura dell'allegato (2) Estratto mappa catastale e (4) Visura per soggetto Catasto Fondiario;*

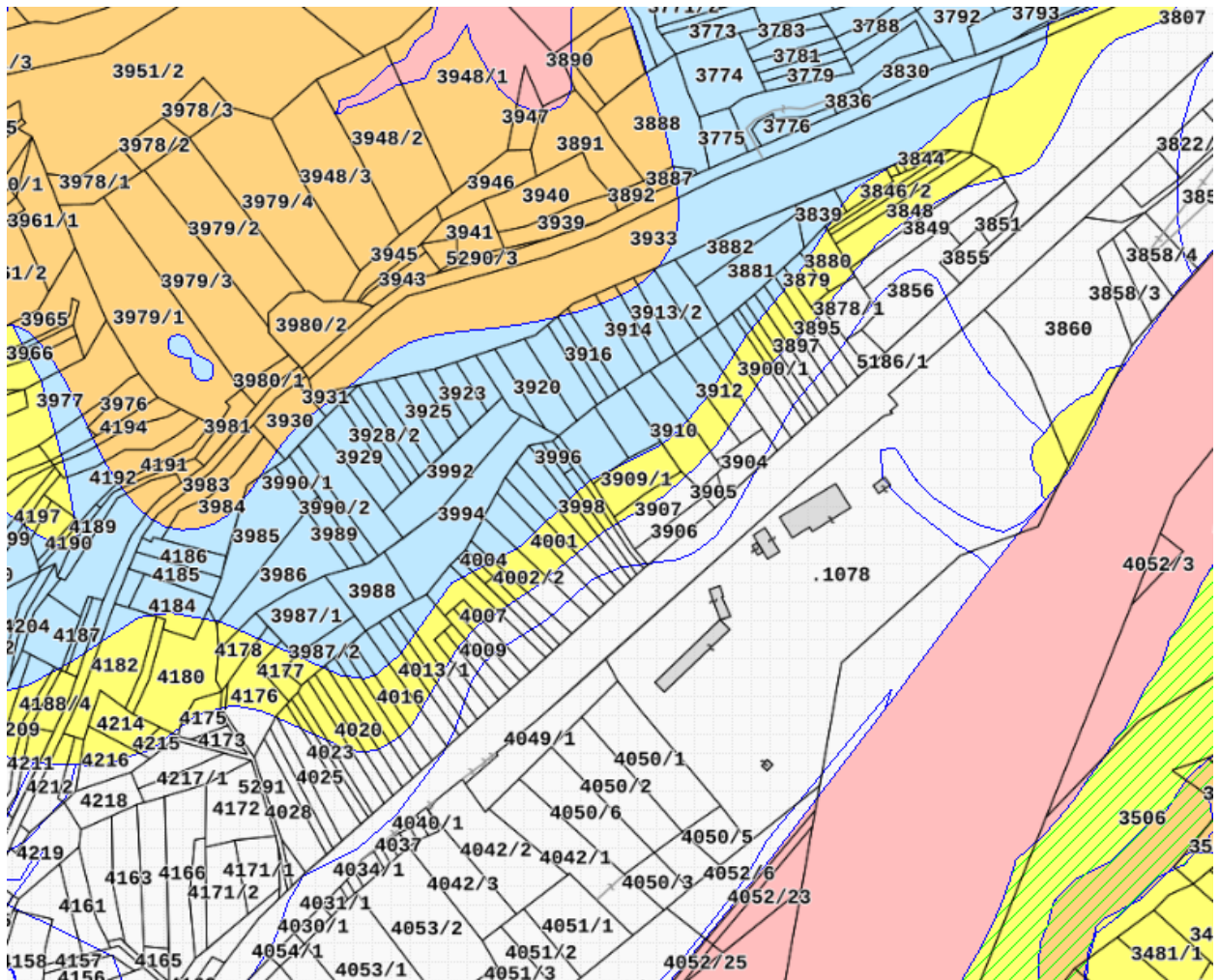
## 5.1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 5.1.2.1 Piano Regolatore Generale, Comune di Ziano di Fiemme - Vigente



In base al PRG<sup>5</sup> di Ziano di Fiemme vigente le particelle fondiarie oggetto di stima ricadono per lo più in “Area agricola di pregio del PUP” in gran parte attraversate da “Elettrodotto” ed in “Fascia di rispetto elettrodotto”, parte in “Area agricola PUP” ed in “fascia di rispetto stradale”, normate rispettivamente dagli artt. 53, 82, 53 e 80 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme vigente.

<sup>5</sup> La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.R.G. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.

**5.1.2.2 Carta di Sintesi della Pericolosità**

Dalla lettura della *Carta di Sintesi della Pericolosità* le particelle ricadono per lo più in area con penalità "P3 - media" e per una piccola porzione in aree con penalità "P2 - bassa", "P1 - trascurabile o assente" e "APP - aree da approfondire".

**5.1.3 VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO**

Di seguito è riportata una vista aerea di inquadramento dei beni oggetto del presente lotto.

**5.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

La proprietà delle **pp. ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 e 4178 C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con G.N. 3187 d.d. 24/10/2019 rif. Atto d.d. 30/09/2019 per la **quota di 1/1** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

La proprietà della **p.f. 3995 C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con G.N. 3187 d.d. 24/10/2019 rif. Atto d.d. 30/09/2019 per la **quota di 9/10** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

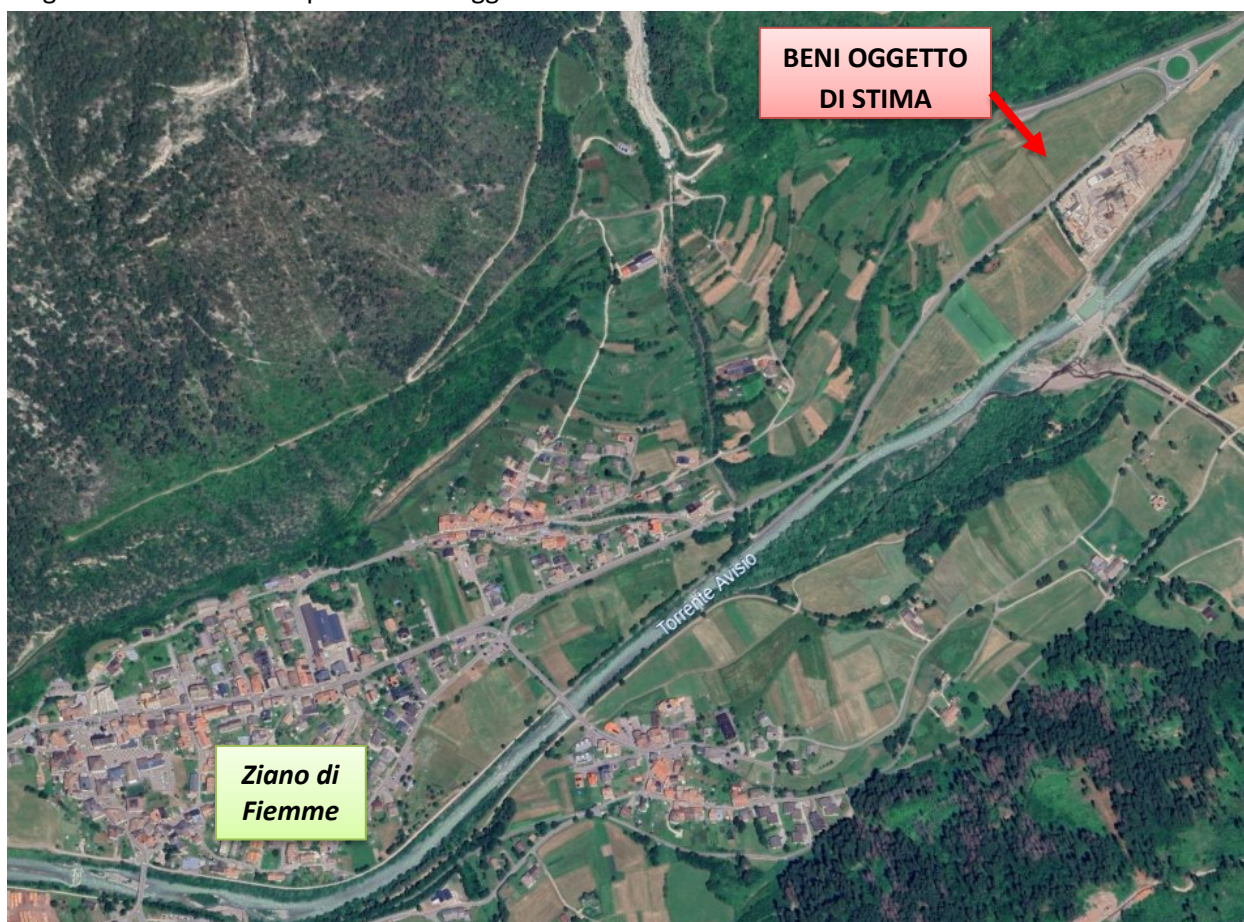
### 5.3 UBICAZIONE E CONTESTO

**Ziano di Fiemme** è un comune della Val di Fiemme, situato a circa 800 metri sul livello del mare in un contesto tipicamente alpino. Il territorio si estende nel fondovalle della valle, caratterizzato da dolci pendii e superfici prative continue, che costituiscono uno degli elementi distintivi del paesaggio agricolo locale. L'area è storicamente vocata alla gestione dei prati stabili e allo sfalcio dell'erba, attività favorita sia dalle condizioni climatiche sia dalla conformazione dei terreni.

Il clima è di tipo continentale montano, con estati fresche e periodicamente piovose e inverni freddi e nevosi.

Il tessuto agricolo di Ziano è caratterizzato da superfici prative spesso frammentate ma ben mantenute, grazie anche alla presenza di un'economia rurale ancora attiva e integrata con il settore turistico ed industriale. I prati a sfalcio costituiscono la principale tipologia agraria del luogo e rappresentano una risorsa fondamentale per le attività di allevamento presenti nella valle.

La viabilità locale, generalmente agevole e ben mantenuta, permette un facile raggiungimento delle aree agricole anche con mezzi meccanici, elemento rilevante per la gestione operativa dei prati e per le attività stagionali di sfalcio e trasporto del foraggio.



La presenza del torrente Avisio contribuisce al mantenimento di un microclima favorevole e di un equilibrio idrico naturale che sostiene la produttività dei terreni prativi. Nel complesso, Ziano di Fiemme offre un ambiente agricolo ben conservato, con terreni prativi funzionali e produttivi, buone condizioni pedoclimatiche e con accessibilità adeguata.

**5.4 DESCRIZIONE DEI BENI**

I terreni identificati dalle pp. ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177, 4178 e 3995 C.C.



Ziano si collocano nell'area agricola posta a nord-est dell'abitato di Ziano di Fiemme, in una fascia territoriale compresa tra la SS48 a sud e la SP232 a nord. La posizione è strategica dal punto di vista della raggiungibilità, grazie alla presenza delle due arterie viarie principali della valle, pur mantenendo un contesto prettamente rurale.

I terreni oggetto di valutazione risultano attualmente utilizzati come prati da sfalcio e sono privi di impianto irriguo. Gli appezzamenti presentano superfici eterogenee, variabili da circa 30 m<sup>2</sup> fino a circa 1.000 m<sup>2</sup> ciascuno, per

una consistenza complessiva pari a circa 4.000 m<sup>2</sup> catastali. La morfologia è generalmente pianeggiante, con lievi pendenze in alcune porzioni.

La frammentazione fondiaria risulta significativa: le particelle non sono contigue e si configurano come piccoli lotti sparsi, non sempre agevolmente individuabili e materialmente delimitabili sul posto. Tale condizione determina livelli di accessibilità differenziati: alcune particelle risultano raggiungibili direttamente dalla viabilità pubblica, mentre altre sono intercluse e accessibili esclusivamente tramite passaggio su fondi di terzi. Si evidenzia, inoltre, che talune particelle sono attraversate dalla linea dell'alta tensione, elemento che potrebbe incidere sulla piena utilizzabilità dei suoli.



## 5.5 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

### 5.5.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Per quanto riguarda la conformità *edilizia/urbanistica*, trattandosi di terreni agricoli privi di manufatti, non risulta necessario procedere con tale verifica, in quanto tale adempimento riguarda esclusivamente i beni immobili edificati o suscettibili di edificazione. Pertanto, la stima è stata condotta limitatamente alla verifica della destinazione urbanistica del suolo e alle caratteristiche oggettive e di mercato del bene, in coerenza con la normativa vigente in materia di valutazioni immobiliari.

### 5.5.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Per quanto riguarda la conformità catastale, si evidenzia che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati elementi fisici sul terreno (quali recinzioni, fossati, cippi o altri manufatti) atti a definire con precisione i confini delle diverse particelle catastali. Al fine di individuare e verificare l'estensione e la posizione delle stesse, è stato pertanto eseguito sui luoghi un accertamento mediante sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto geo referenziata, che ha consentito di ottenere una rappresentazione sommaria della configurazione planimetrica dei terreni oggetto di valutazione.

Si precisa che eventuali apprestamenti necessari alla materiale definizione o delimitazione dei confini di mappa saranno a carico dell'aggiudicatario.

### 5.5.3 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle risultanze catastali, si elencano di seguito le attività ritenute necessarie e, successivamente, la stima preliminare dei costi correlati alla loro esecuzione.

#### 5.5.3.1 Regolarizzazione difformità catastali ed oneri di regolarizzazione

Benché dalle indagini condotte non siano emerse rilevanti difformità, si ritiene comunque congruo applicare una decurtazione del valore di stima volta a coprire i costi per le operazioni necessarie alla riconfinazione dei terreni. A tal fine sarà necessario procedere alla ricerca dei frazionamenti mappali, all'esecuzione di un rilievo mediante strumentazione GPS, alla ricostruzione dei confini e al tracciamento in loco degli stessi.

Tali attività, unitamente agli apprestamenti necessari alla materiale definizione o delimitazione dei confini di mappa, saranno a carico dell'aggiudicatario e si quantificano pari ad un importo di complessivi stimati **4.500 €**.

## 5.6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 5.6.1 P.T. 180 – P.F. 3995 C.C. ZIANO (QUOTA 9/10)

**Servitù attive** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- nessuna

**Servitù passive** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- nessuna

**Gravami (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

4. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 401 di data 07/02/2020 in favore della Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 5.400.000,00, rif. Atto d.d. 30/01/2020 e successive annotazioni rif. G.N. 1063 d.d. 22/05/2020 e G.N. 2766 d.d. 17/11/2020
5. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1649 di data 08/06/2023 in favore di Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 1.200.000,00, rif. Atto d.d. 06/06/2023 e successiva annotazione G.N. 1903 d.d. 30/06/2023

**5.6.2 P.T. 972 - PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 417, 4177 E 4178 C.C. ZIANO**

**Servitù attive (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)**

- nessuna

**Servitù passive (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)**

- INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ G.N. 2283 d.d. 02/08/1993 per elettrodotto ai sensi e nella zona di cui al documento e planimetria allegata a carico delle p.f. 3911, p.f. 3916, p.f. 3922, p.f. 3986, p.f. 3990/3, p.f. 4178, a favore Moena I - Moena I p.e. 1628, rif. Atto d.d. 02/02/1993

**Gravami (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

- nessuno

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (5) Copia Libro Maestro.

**5.7 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE**

**5.7.1 NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE**

Ai fini fiscali, si evidenzia che i beni oggetto del presente lotto sono di proprietà di una persona giuridica. La vendita sarà in esenzione IVA e trattandosi di terreni agricoli è prevista imposta di registro al 15%. Eventuali agevolazioni o regimi fiscali particolari legati alla destinazione agricola dei terreni dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

Le presenti indicazioni hanno carattere meramente informativo e non esaustivo; spetterà all'offerente/aggiudicatario, prima di procedere con la formalizzazione dell'offerta, verificare presso i propri consulenti e l'Amministrazione finanziaria la corretta applicazione del regime fiscale in relazione alla specifica operazione nonché da quanto previsto sull'avviso di vendita.

**5.7.2 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Dalle informazioni acquisite nel corso dell'istruttoria è emerso che i terreni oggetto di valutazione risultano attualmente concessi in conduzione ad un agricoltore locale, il quale provvede allo sfalcio periodico dell'erba e alle ordinarie operazioni di mantenimento.

Si precisa che tale rapporto di conduzione non risulta formalizzato mediante un contratto scritto né registrato presso gli uffici competenti. Pertanto, la situazione di utilizzo dei terreni deve essere considerata di natura esclusivamente fattuale, senza effetti giuridici opponibili ai terzi.

## **5.8 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA**

Il presente rapporto di valutazione interessa l'intera **quota 1/1** delle pp. ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 e 4178 C.C. Ziano per le quali **non si rende necessaria alcuna separazione della quota** e **quota 9/10** della p.f. 3995 C.C. Ziano per la quale si ritiene **non conveniente procedere alla separazione della quota**, considerato il modesto valore economico della frazione residua, che renderebbe l'operazione di divisione poco significativa sotto il profilo economico.

## **5.9 PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **5.9.1 TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO**

#### **5.9.1.1 Procedimento di stima**

Il procedimento di stima utilizzato per la valutazione dei terreni è quello comparativo mediante comparazione diretta.

Tale metodologia si basa sul principio che beni simili, in condizioni di libero mercato, tendono a esprimere valori simili. Il valore dei terreni oggetto di stima viene pertanto desunto attraverso il confronto con prezzi realmente praticati per terreni aventi caratteristiche comparabili sotto il profilo agronomico, localizzativo, produttivo e giuridico.

Il procedimento richiede la raccolta di compravendite recenti riguardanti terreni agricoli della stessa zona o di contesti territoriali omogenei, la verifica della loro effettiva attendibilità e confrontabilità, l'analisi delle principali variabili che incidono sul valore (accessibilità, qualità agronomica, morfologia, destinazione urbanistica, irrigazione, caratteristiche fondiari, eventuali vincoli o servitù), l'applicazione di opportune correzioni e coefficienti di decurtazione, necessari per rendere omogenei i valori comparativi rispetto al bene stimato.

L'esito del processo comparativo consente di determinare un valore unitario di riferimento, da applicare alla superficie dei beni oggetto di valutazione.

Il metodo, correttamente applicato, permette di ottenere una stima trasparente, motivata e coerente con l'andamento reale del mercato agricolo, risultando particolarmente idonea per terreni privi di edificabilità e destinati esclusivamente all'uso agricolo.

#### **5.9.1.2 Indagini di mercato**

Il primo passo per determinare il valore di un terreno agricolo è l'analisi del mercato immobiliare locale che include la raccolta di dati relativi ai prezzi di vendita recenti per terreni agricoli simili, in particolare

quelli destinati a coltivazioni simili, come il taglio dell'erba o la foraggicoltura, nella stessa area o in zone limitrofe.

La raccolta dei dati è stata eseguita mediante la consultazione dei prezzi relativi a transazioni di terreni agricoli nella zona di Ziano di Fiemme e limitrofe. Sono state inoltre interrogate agenzie immobiliari locali nonché i dati di annunci pubblicitari online.

#### 5.9.1.3 Valori agricoli medi

Dalle risultanze delle indagini eseguite è emerso che i prezzi mediamente applicati nelle compravendite di terreni agricoli variano indicativamente tra 4,00 €/m<sup>2</sup> e 12,00 €/m<sup>2</sup>, presumibilmente in relazione alle caratteristiche di accessibilità e alla destinazione d'uso dei fondi. I valori rilevati possono altresì risentire di fattori contingenti, quali vicinanza, interessi particolari o altre circostanze non direttamente riconducibili al concetto di "valore di mercato".

Sulla base di quanto sopra, si può concludere che, nella zona di Ziano di Fiemme, i terreni agricoli pianeggianti e agevolmente accessibili, privi di vincoli infrastrutturali significativi, sono generalmente oggetto di compravendita a un prezzo medio di **8,50 €/m<sup>2</sup>**.

#### 5.9.1.4 Decurtazioni

I terreni oggetto di valutazione sono situati tra due arterie principali, la SS48 e la SP232, beneficiando quindi di un'ottima accessibilità. La valutazione deve tuttavia considerare le specifiche limitazioni dei beni, che comportano una riduzione del valore di mercato rispetto alla condizione ordinaria.

In particolare, secondo quanto riportato nella letteratura estimativa e in conformità con le prassi tecniche riconosciute (cfr. testi di stima fondiaria e valutazione immobiliare):

- la **discontinuità tra i terreni**, che riduce l'efficienza agricola e aumenta i costi di gestione, determina una **decurtazione stimata del 15 %**;
- la necessità di **accedere ai terreni attraversando fondi di proprietà altrui**, soprattutto in assenza di diritti di passaggio formalmente registrati, determina una **decurtazione stimata del 20 %**;
- la presenza della **linea dell'alta tensione**, che limita l'utilizzo agricolo e vincola interventi edificatori futuri, determina una **decurtazione stimata del 15 %**.

Considerato che gli appezzamenti oggetto di stima sono interessati da almeno due di queste limitazioni e valutata l'incidenza complessiva delle decurtazioni sul valore medio, si stima una **decurtazione complessiva media pari al 40 %** rispetto al valore medio di mercato.

#### 5.9.1.5 Valore di mercato dei beni

Partendo dal valore medio di mercato unitario di 8,50 €/m<sup>2</sup>, e applicando le riduzioni descritte nel paragrafo precedente, si ottiene un valore di mercato stimato pari a 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Tale valore tiene conto dei fattori di decurtazione sopra evidenziati ed è coerente con la forbice dei valori di mercato rilevati nel corso delle indagini, risultando quindi congruo ai fini della stima.

Nella tabella che segue sono riportati i risultati della valutazione dei singoli appezzamenti.

Identificazione particella		sup. catastale [m <sup>2</sup> ]	quota di proprietà	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]		Valore totale [€/m <sup>2</sup> ]
p.f. 3995	C.C. Ziano	180	9/10	€	5,00	€ 810,00
p.f. 3882	C.C. Ziano	446	1/1	€	5,00	€ 2 230,00
p.f. 3911	C.C. Ziano	593	1/1	€	5,00	€ 2 965,00
p.f. 3916	C.C. Ziano	219	1/1	€	5,00	€ 1 095,00
p.f. 3922	C.C. Ziano	197	1/1	€	5,00	€ 985,00
p.f. 3986	C.C. Ziano	1055	1/1	€	5,00	€ 5 275,00
p.f. 3990/3	C.C. Ziano	694	1/1	€	5,00	€ 3 470,00
p.f. 4038	C.C. Ziano	29	1/1	€	5,00	€ 145,00
p.f. 4173	C.C. Ziano	144	1/1	€	5,00	€ 720,00
p.f. 4177	C.C. Ziano	209	1/1	€	5,00	€ 1 045,00
p.f. 4178	C.C. Ziano	230	1/1	€	5,00	€ 1 150,00

**Decurtazione per costi determinazione confini di proprietà = -€ 4 500,00**

**Valore di mercato decurtato arrotondato = € 15 000,00**

### 5.10 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3

Sulla base delle considerazioni espresse nel rapporto di valutazione e delle risultanze dell'analisi estimativa, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 3** che identifica **TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO** è determinato in complessivi arrotondati **15.000 €**.

**6 LOTTO 4 - LOCALI ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA ORIGINE E SPAZI COMUNI P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETA PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO****6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI****6.1.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE**

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate all'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese.

Di seguito si riportano gli estratti del Libro Maestro

**6.1.1.1 Estratto Libro Maestro P.T. 140 C.C. ZIANO**

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 22/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 240		Edificio	0	414	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

**P.M.5** Apianoterra: transito a mezzodi-mattina exp.ed. 243 estinta.

**PARTI COMUNI:** fra le porzioni:

- 1.2.3.4.6.7. in ragione di 1/4 ciascuna per le porzioni 1.4. e 1/8 ciascuna per le porzioni 2.3.6.7. a pianoterra: corte da mezzodi a settentrione e corridoio a mezzodi di accesso alle scale.
- 1, 2 con 1/3 per la porzione 1 e con 2/3 per la porzione 2, a primo piano: poggolo a settentrione con scaletta di accesso, andito interno.
- 2.3. con 2/3 per la porzione 2 e con 1/3 per la porzione 3, a secondo piano: scala a sera da secondo piano al sottotetto.--- A sottotetto: solaio di transito a settentrione.
- 1, 4 con 1/2 ciascuna, a pianoterra: scala a mattina dal pianoterra al primo piano.
- 4.7. in ragione di 1/2 ciascuna, a primo piano: scala a settentrione dal primo al secondo piano.-- A secondo piano: corridoi intercomunicanti a settentrione.
- 3.7. in ragione di 1/2 ciascuna a piano terra: andito.
- 2.3.7. in ragione di 2/3 per la porzione 2 e 1/6 ciascuna per le porzioni 3 e 7 a piano terra: scale e pianerotoli per il secondo piano.

**Altre P.M. non richieste**

**1975 - VERBALE 726/1 EVIDENZA**

Il tetto viene mantenuto dalle porzioni 2.3.4.7. con 1/3 ciascuna per le porzioni 2 e 4 e con 1/6 ciascuna per le porzioni 3 e 7.

riguarda p.ed. 240

**08/01/2025 - G.N. 22/3 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE**

riguarda p.ed. 240

**B - P.M. 5**

**Proprietario pro-tempore p.ed. 233/1 P.M. 1 - quota 2/20**

1975 - VERBALE 726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/10

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

**\* ALTRE PROPRIETÀ NON OGGETTO DI VALUTAZIONE \***

**6.1.1.2 Estratto Libro Maestro P.T. 212 C.C. ZIANO**

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 233/1		Edificio	0	217	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

---

**A2**


---

- P.M.1** Apianoterra: stalla a settentrione con andito di accesso e scale per il primo piano, spazio uso ripostiglio sottogronda a settentrione.  
 A primo piano: fienile e ripostiglio a settentrione.  
 A secondo piano: solaio a mattina.  
 A terzo piano: sottotetto a settentrione – mattina a tetto corrispondente.

- PARTI COMUNI:** fra le porzioni:  
 - 1 e 4 in ragione di 1/2 ciascuna a primo piano: scala nell'aia di accesso ai solai.--- A secondo piano: foro per immettere le frugli nei solai.  
 - 2.3 e 4 in ragione di 1/2 per la porzione 3, 1/6 per la porzione 2 e 2/6 per la porzione 4 a pianoterra: piazzale.  
 - 1.2 e 4 in ragione di 9/18 per la porzione 1, 7/18 per la porzione 4 e 2/18 per la porzione 2 a primo piano: ponte, aia.  
 - 1.2.3.4 in ragione di 1/3 ciascuna per le porzioni 1 e 3, 1/9 per la porzione 2 e 2/9 per la porzione 4 a piano terra: piazzale.  
 - 2 e 3 in ragione di 1/2 ciascuna a pianoterra: piazzale.

**Altre P.M. non richieste**
**1975 - VERBALE 726/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO**

di p.ed. 233/1 P.M.1 per 1/10 - p.ed. 233/1 P.M.2 per 1/20  
 con p.ed. 240 P.M. 5

**20/05/2020 - G.N. 1040/3 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE**

riguarda p.ed. 233/1

---

**B - P.M. 1**


---

**Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1**

24/10/2019 - G.N. 3187/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 30/09/2019

20/05/2020 - G.N. 1040/4 Contratto d.d. 20/01/2020

---

**C - P.M. 1**


---

**07/02/2020 - G.N. 401/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

**EUR 5.400.000,00**

per l'importo, tasso del 2,000% all'anno, tasso di mora del 3,500% all'anno e una cauzione di EUR 1.080.000,00.=

a carico p.ed. 233/1 P.M. 1

Cassa Raiffeisen Di Nova Ponente-Aldino Soc. Coop. sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 30/01/2020

22/05/2020 - G.N. 1063/3 ANNOTAZIONE

- simultaneità con la P.T. 909/II C.C. Aldino (Distretto di Egna) partita principale.  
 - per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale.

17/11/2020 - G.N. 2766/2 ANNOTAZIONE

awenuto pagamento dell'intera somma mutuata pari ad EUR 5.400.000,00.=

---

**08/06/2023 - G.N. 1649/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

**EUR 1.200.000,00**

corrispondenti all'ammontare del capitale mutuato, per EUR 102.600,00.=  
corrispondenti a tre annualità di interessi e per EUR 360.000,00.= a titolo di cauzione,  
con la clausola di indicizzazione, ai sensi degli artt. 2 e 8 del contratto

a carico p.ed. 233/1 P.M. 1

Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen Di Nova  
Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 06/06/2023

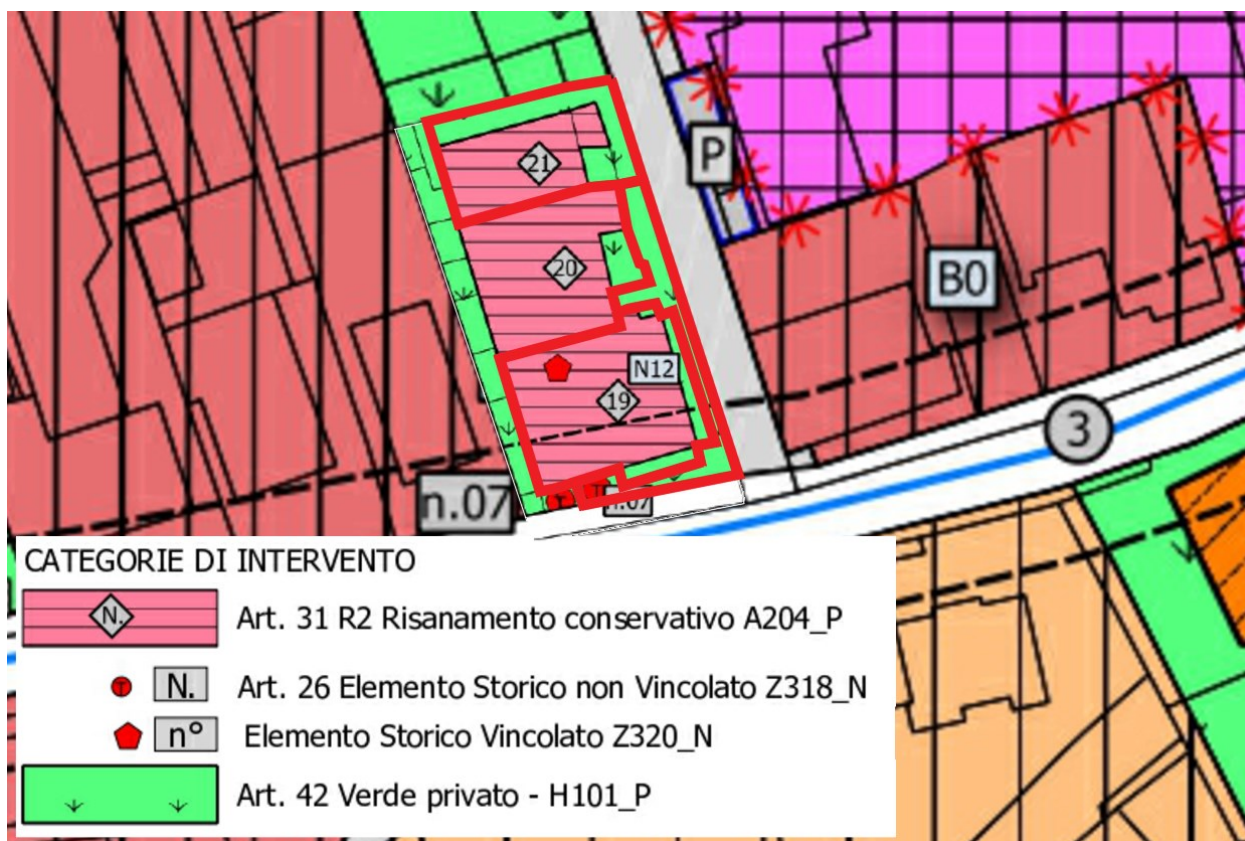
30/06/2023 - G.N. 1903/1 ANNOTAZIONE

- simultaneità con P.T. 909/II c.c. Aldino (Distretto di Egna), quale partita  
principale

- "Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite  
nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale"

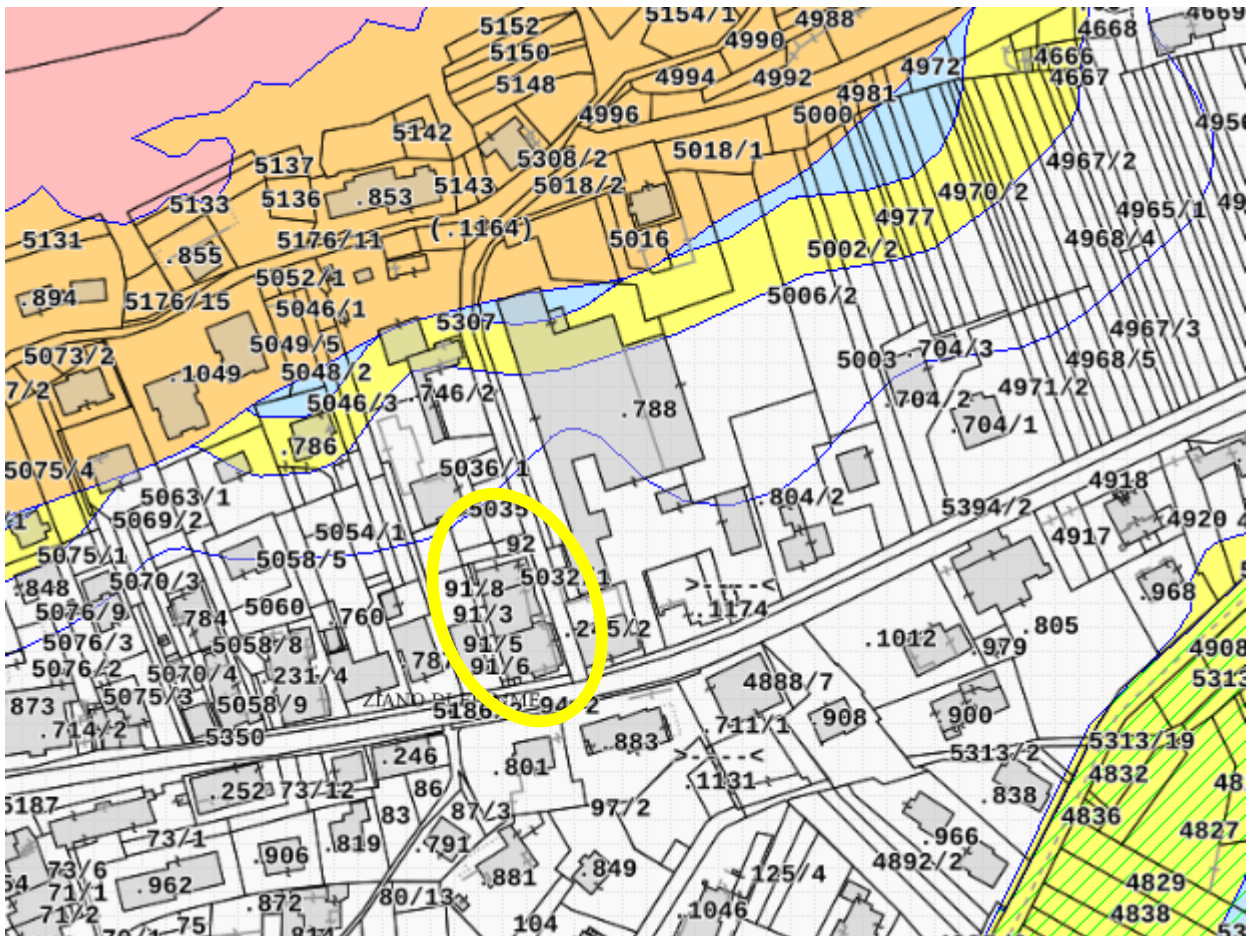
*Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Libro Maestro, Partite Tavolari 140 e 212  
C.C. Ziano*



**6.1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO**
**6.1.3.1 Piano Regolatore Generale, Comune di Ziano di Fiemme - Vigente**


In base al PRG<sup>6</sup> di Ziano di Fiemme vigente le pp. ee. 233/1 e 240 C.C. Ziano identificano insediamenti storici isolati, identificati rispettivamente dalle schede edificio 21 e 19. Gli edifici sono soggetti a categorie di intervento “R2 - Risanamento conservativo”, mentre gli spazi esterni sono catalogati come “verde privato”. Il tutto è normato dagli artt. 31 e 42 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme vigente.

<sup>6</sup> La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.R.G. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.

**6.1.3.2 Carta di Sintesi della Pericolosità**

Dalla lettura della *Carta di Sintesi della Pericolosità* le particelle ricadono in area con penalità "P1 - trascurabile o assente".

**6.1.4 VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO**

Di seguito è riportata una vista aerea di inquadramento dei beni oggetto del presente lotto.

**6.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

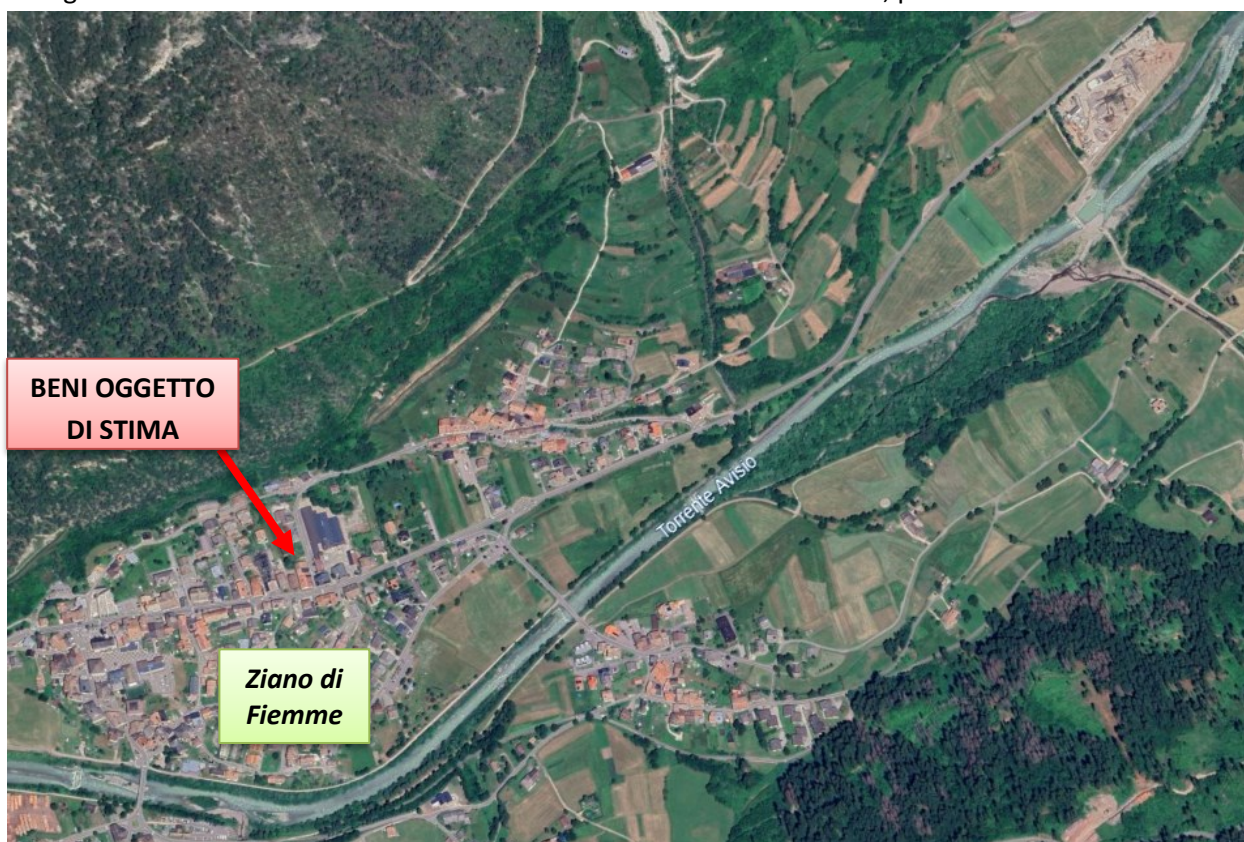
La proprietà pro tempore della **p.m. 5 della p.e. 240 in C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con Verbale 726/1975 per **quota 2/20** a favore della p.e. 233/1 p.m. 1.

La proprietà della **p.m. 1 della p.e. 233/1 in C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con G.N. 3187 d.d. 24/10/2019 rif. Atto d.d. 30/09/2019 e G.N. 1040 d.d. 20/05/2020 rif. Contratto d.d. 20/01/2020 per la **quota di 1/1** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

**6.3 UBICAZIONE E CONTESTO**

**Ziano di Fiemme** è un piccolo e caratteristico comune della parte meridionale della Val di Fiemme, situato a circa 800 metri sul livello del mare. Pur inserito in un contesto naturale di grande pregio, fatto di ampi prati, boschi di conifere e panorami dolomitici, il paese gode di un buon livello di accessibilità grazie alla strada provinciale che attraversa l'intera valle. Tale arteria collega rapidamente Ziano ai principali centri di riferimento: Cavalese, sede dei principali servizi amministrativi e commerciali, e Predazzo, importante snodo verso la Val di Fassa e verso i passi dolomitici.

La vicinanza al casello A22 di Egna-Ora, raggiungibile in circa 25–30 minuti, garantisce inoltre un collegamento diretto con la viabilità autostradale e con città come Trento, posta a circa 45–50 minuti.



L'immobile oggetto di stima è situato in una posizione facilmente accessibile, a breve distanza dal centro abitato e dai principali servizi, tra cui scuole, negozi e strutture sportive, con collegamenti efficienti alla rete stradale provinciale. Pur trovandosi in un contesto montano, l'area presenta un'economia locale diversificata: oltre alla vocazione turistica legata agli sport invernali e alle escursioni estive, sono presenti attività artigianali e piccole industrie che contribuiscono alla vitalità del territorio. Nel complesso, la zona offre non solo un ambiente naturale di pregio, con panorami montani e spazi verdi, ma anche condizioni logistiche, infrastrutturali ed economiche favorevoli, risultando adatta a chi cerca un equilibrio tra qualità della vita e funzionalità operativa.

**6.4 DESCRIZIONE DEI BENI****DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (p.e. 233/1 C.C. Ziano)**

Il fabbricato p.e. 233/1 C.C. Ziano si colloca nella parte settentrionale del nucleo storico di Ziano di Fiemme e si affaccia su via Zanon. Si tratta di un edificio di antica origine, che costituisce l'estremità di un



complesso edilizio compatto, tipico dell'insediamento storico isolato della zona. La struttura si presenta libera sui lati nord, est e ovest, affacciandosi su spazi aperti comuni che ne mettono in evidenza la volumetria tradizionale.

Realizzato principalmente in muratura di pietrame, in parte intonacata, il manufatto conserva le caratteristiche costruttive originarie, con tamponamenti lignei nelle parti superiori e con una scansione verticale definita per lo più da solai in legno, ad eccezione del solaio del piano primo

che è realizzato con volta in muratura. La copertura, a due falde in legno con manto di tegole, si trova in condizioni di forte degrado, testimoniando la lunga fase di disuso dell'immobile.

L'intorno edilizio è reso caratteristico dalla presenza di anditi comuni e passaggi pedonali. In particolare, il fabbricato è circondato sui lati nord ed est da aree esterne di proprietà comune, che mantengono la conformazione originaria del nucleo rurale.

**DESCRIZIONE DELLA PORZIONE OGGETTO DI STIMA (p.m. 1)**

La porzione p.m. 1 occupa diversi livelli dell'edificio e comprende ambienti originariamente destinati a stalla e fienile, oggi utilizzati come depositi. L'andamento altimetrico e planimetrico rispecchia la costruzione tradizionale degli edifici rurali, con ambienti sovrapposti, volumi non omogenei e collegamenti interni ed esterni tipici dell'uso agricolo.

A **piano terra** sono presenti due locali, uno consecutivo all'altro ed accessibili dal cortile comune prospiciente la via pubblica e si sviluppano su una superficie di circa 47 m<sup>2</sup>. L'accesso avviene in un ripostiglio, con scala di accesso ai locali superiori, consecutivo al quale è presente una ex stalla con soffitto ad avvolto. I locali sono con pavimentazione in terreno battuto e pareti in pietra in parte intonacata.

Il ripostiglio ha un'altezza di circa 2,2 m mentre l'altezza della stalla raggiunge i 2,5 m.

A **piano primo** sono presenti altri due locali che si sviluppano su una superficie di circa 28 m<sup>2</sup>. Trattasi di un ripostiglio ed un ex fienile, collegati fra loro ed accessibili sia da una scala interna, sia dall'aia comune di piano primo con accesso a sua volta da un ponte



comune dove è presente un ampio portone d'ingresso; questa apertura esterna, tipica dei fienili storici, permetteva un tempo di far accedere il carro o i carichi di fieno direttamente al livello superiore.

I locali sono entrambi caratterizzati da strutture lignee a vista; l'altezza interna sottotrave del fienile è pari a circa 3 m.

Al **piano secondo** è presente un secondo locale "ex fienile" che si sviluppa su una superficie di circa 39 m<sup>2</sup>, oltre ad un piccolo ballatoio di circa 5 m<sup>2</sup> rivolto verso l'esterno. L'accesso avviene da una ripida scala in legno dal piano sottostante.

In questo livello il soffitto è parte con la copertura a falde a vista, e parte in vista di un esile solaio ligneo, che forma il livello sottotetto. Gli ambienti risultano privi di finiture con pavimento e tamponamenti in assito di legno. Si evidenzia inoltre che i locali sono in continuità con locali di proprietà di altri enti e non è presente alcuna delimitazione in loco.



Il **piano terzo (sottotetto)** è costituito da un sottotetto con superficie di circa 20 m<sup>2</sup>, non accessibile autonomamente e non delimitato con precisione rispetto alle porzioni limitrofe di altri enti.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE**

L'intero complesso edilizio si presenta in condizioni di marcato degrado. Le strutture lignee mostrano evidenti segni di usura e invecchiamento, con cedimenti e deformazioni localizzate; le murature, in particolare nei piani inferiori, presentano fenomeni di disgregazione e dilavamento dell'intonaco. La copertura, ormai oltre la sua vita utile, necessita di un intervento urgente di consolidamento e rifacimento.

In generale, l'edificio non è più fruibile senza un intervento di risanamento conservativo completo. Allo stato attuale la porzione di immobile oggetto di stima è priva di finiture ed impianti.

È opportuno rilevare che qualsiasi intervento dovrà necessariamente coinvolgere anche le altre porzioni del fabbricato, in particolare le porzioni p.m. 2, 3 e 4, poiché con esse la p.m. 1 condivide accessi, parti comuni e porzioni strutturali essenziali nell'ambito di fattibilità un intervento edilizio.

#### **PERTINENZE (p.e. 240 p.m. 5 C.C. Ziano)**

La **p.e. 240 p.m. 5** comprende il transito esterno di pertinenza dell'edificio p.e. 240, che corre lungo i lati sud ed est del fabbricato. Si tratta di spazi di servizio che circondano l'edificio, lambendo anche le legnaie e le aree secondarie di uso comune non delimitati in loco dalla viabilità pubblica.

## 6.5 SITUAZIONE URBANISTICA

### 6.5.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI

Dalle informazioni rilasciate dal Comune di Ziano di Fiemme, per la p.e. 233/1 C.C. Ziano non risulta presente alcuna documentazione edilizia.

### 6.5.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I beni sono censiti al catasto in categoria catastale C/6 e quindi non è richiesto il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### 6.5.3 DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE

L'edificio è privo di impianti. Presso il Comune non risultano depositati né il certificato di collaudo statico delle strutture, né eventuali certificati di idoneità statica.

### 6.5.4 AGIBILITÀ

Agli atti non è presente documentazione attestante l'agibilità degli immobili in oggetto.

## 6.6 CONFORMITÀ ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

### 6.6.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Dalla consultazione degli atti depositati presso gli uffici comunali competenti, non risulta presente alcuna documentazione edilizia relativa all'immobile in oggetto, quali titoli abilitativi, licenze, concessioni o altre pratiche edilizie.

In assenza di documentazione urbanistico-edilizia agli atti comunali, la verifica è stata effettuata facendo riferimento alla planimetria catastale di primo impianto, ossia alla planimetria originaria depositata al Catasto al momento della prima registrazione dell'immobile, come previsto dall'art. 86-bis, comma 2, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Durante il sopralluogo è stato accertato che la distribuzione interna e i volumi corrispondono sommariamente alla planimetria catastale di primo impianto, e non risultano difformità o ampliamenti evidenti rispetto a quanto rappresentato catastalmente.

Pertanto, lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale di primo impianto.

### 6.6.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo non sono emerse rilevanti difformità interne. Si evidenzia altresì che sulla planimetria agli atti **non è stato rappresentato lo spazio ad uso ripostiglio sottogronda di piano terra.**

### 6.6.3 CONFORMITÀ TAVOLARE

Dall'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tavolare di Cavalese G.N. 1040 d.d. 20/05/2020 relativamente alla p.m. 1 e parti comuni, sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo non sono emerse rilevanti difformità. Considerato che trattasi di planimetrie in parte "a vista" è consigliabile procedere con una completa rappresentazione delle proprietà come da effettivo stato dei luoghi e consistenza reale, prima di procedere con qualsiasi intervento edilizio.

### 6.6.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle difformità urbanistiche, catastali e tavolari presenti ed evidenziate nei paragrafi precedenti, si espongono di seguito le presunte attività necessarie per la loro regolarizzazione e, di seguito, i costi sommariamente stimati per la loro regolarizzazione.

Si precisa che i risultati delle verifiche condotte sono conseguenza di rilievi puntuali effettuati mediante metro laser, in quanto l'incarico conferito non prevedeva l'esecuzione di un rilievo strumentale completo e dettagliato dei luoghi. Pertanto, qualora venissero condotte indagini più approfondite, potrebbero emergere ulteriori difformità rispetto a quelle evidenziate nella presente perizia.

#### 6.6.4.1 Regolarizzazione difformità edilizie/urbanistiche

Non essendo emerse difformità edilizie/urbanistiche, non si rende necessaria alcuna attività di regolarizzazione, ma si ritiene comunque opportuno prevedere il costo della redazione dello "stato legittimo" così come previsto dall'art. 85 bis della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, che richiederà sommariamente le seguenti attività:

- effettuare l'accesso agli atti presso il Catasto di Cavalese ed eseguire una ricerca storica della documentazione rilevante (atti probatori, riprese fotografiche storiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, ecc.);
- eseguire un rilievo topografico dettagliato dell'intero compendio, con successiva elaborazione grafica e restituzione degli elaborati necessari;
- predisporre lo "stato legittimo" dell'immobile, sulla base del rilievo dei luoghi e delle ricerche storiche e documentali effettuate.

Per la predisposizione delle prestazioni tecniche su riportate, si stima sommariamente un costo complessivo pari a circa arrotondati **10.000 €**.

#### 6.6.4.2 Regolarizzazione difformità catastali

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **2.500 €**.

#### 6.6.4.3 Regolarizzazione difformità tavolari

Per la regolarizzazione delle difformità tavolari rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione di planimetria tavolare e relativa istanza estesa all'intera particella; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente quota parte del costo per la p.m. 1 pari a circa complessivi arrotondati **2.500 €**.

**6.6.4.4 Riepilogo oneri di regolarizzazione**

Quindi, al fine di stimare il valore di mercato all'attualità dei beni, si applica agli stessi una **decurtazione** pari ai costi stimati per le **regolarizzazioni** di cui ai punti precedenti, quantificati sommariamente pari a complessivi stimati **15.000 €**.

*Gli importi, costi ed oneri sopra riportati, saranno detratti dal valore di stima degli immobili.*

**6.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI****6.7.1 P.T. 140 P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO (PROPRIETÀ PRO TEMPORE P.E. 233/1 P.M. 1 QUOTA 2/20)**

**Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..**

**Servitù attive COMUNI** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- 1975 - VERBALE 726/1 EVIDENZA Il tetto viene mantenuto dalle porzioni 2.3.4.7. con 1/3 ciascuna per le porzioni 2 e 4 e con 1/6 ciascuna per le porzioni 3 e 7.

**Servitù passive COMUNI** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- nessuna

**Gravami p.e. 240 P.M. 5** (che saranno cancellati con il rogito notarile)

- nessuna

**6.7.2 P.T. 212 P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO**

**Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..**

**Sono comuni fra le porzioni:**

- 1 e 4 in ragione di 1/2 ciascuna a primo piano: scala nell'aia di accesso ai solai.--- A secondo piano: foro per immettere le frugli nei solai.
- 2.3 e 4 in ragione di 1/2 per la porzione 3, 1/6 per la porzione 2 e 2/6 per la porzione 4 a pianoterra: piazzale.
- 1.2 e 4 in ragione di 9/18 per la porzione 1, 7/18 per la porzione 4 e 2/18 per la porzione 2 a primo piano: ponte, aia.
- 1.2.3.4 in ragione di 1/3 ciascuna per le porzioni 1 e 3, 1/9 per la porzione 2 e 2/9 per la porzione 4 a piano terra: piazzale.
- 2 e 3 in ragione di 1/2 ciascuna a pianoterra: piazzale. a piano seminterrato: cortile, scivolo, garage, centrale termica; corridoio ed ingresso; a piano rialzato: ingresso; a piano sottotetto: sottotetto; tetto, scale, vano scale e pianerottoli dal piano seminterrato al secondo piano.

**Servitù attive COMUNI** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- nessuna

**Servitù passive COMUNI** (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- nessuna

**Gravami p.e. 233/1 P.M. 1 (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 401 di data 07/02/2020 in favore della Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 5.400.000,00, rif. Atto d.d. 30/01/2020 e successive annotazioni rif. G.N. 1063 d.d. 22/05/2020 e G.N. 2766 d.d. 17/11/2020
2. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1649 di data 08/06/2023 in favore di Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 1.200.000,00, rif. Atto d.d. 06/06/2023 e successiva annotazione G.N. 1903 d.d. 30/06/2023

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Copia Libro Maestro.

**6.8 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE****6.8.1 NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE**

Ai fini fiscali, si evidenzia che i beni oggetto del presente lotto sono di proprietà di una persona giuridica. La vendita sarà in esenzione IVA e applicazione dell'imposta di registro in base alla soggettività dell'acquirente.

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, per quanto riscontrabile a vista e in base alle informazioni disponibili, interventi interni di ristrutturazione eseguiti sull'unità immobiliare negli ultimi cinque anni.

Le presenti indicazioni hanno carattere meramente informativo e non esaustivo; spetterà all'offerente/aggiudicatario, prima di procedere con la formalizzazione dell'offerta, verificare presso i propri consulenti e l'Amministrazione finanziaria la corretta applicazione del regime fiscale in relazione alla specifica operazione nonché da quanto previsto sull'avviso di vendita.

**6.8.2 CONDOMINIO**

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

**6.8.3 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Gli immobili sono attualmente liberi ed inutilizzati.

**6.9 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA**

Il presente rapporto di valutazione interessa l'intera **quota 1/1** della **p.e. 233/1 p.m. 1 C.C. Ziano** nonché la **proprietà pro-tempore quota 2/20** di un transito comune p.e. 240 p.m. 5 C.C. Ziano e quindi **non si rende necessaria alcuna separazione della quota.**

**6.10 PROCESSO DI VALUTAZIONE****6.10.1 LOCALI INTERNI AD EDIFICIO DA RISANARE P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETA' PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO**

La stima del valore della porzione immobiliare in esame viene effettuata applicando il criterio del **valore di trasformazione**. Tale metodologia risulta appropriata quando il segmento di mercato di riferimento non è particolarmente dinamico e quando l'immobile, nello stato attuale, presenta condizioni di degrado tali da richiedere un intervento edilizio significativo.

Considerato inoltre che i locali oggetto di valutazione sono situati all'interno di un fabbricato incluso negli edifici isolati del centro storico di Ziano di Fiemme, e verificato che è possibile procedere alla trasformazione dell'intero edificio a uso residenziale, la valutazione viene sviluppata sulla base delle assunzioni sopra indicate.

**6.10.1.1 Definizione di "valore di trasformazione"**

Relativamente alla valutazione di un processo di trasformazione di un immobile, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato del "trasformato" attualizzato,  $V_m$ , e la somma di tutti i costi da sostenere anche essi opportunamente attualizzati e cioè:

$$V_a = \frac{V_m}{q^n} - \left( \frac{(\sum K + O_f + P)}{q^n} + t V_a + \frac{f V_a}{q^n} \right) = \frac{\frac{V_m}{q^n} - \frac{(\sum K + O_f + P)}{q^n}}{1 + t + \frac{f}{q^n}}$$

dove:

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

**Si procede di seguito con la descrizione dettagliata del procedimento di stima adottato per la determinazione del valore di trasformazione.**

### 6.10.1.2 Consistenza superficiaria - Superficie commerciale

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

Detta superficie si quantifica pari alla superficie commerciale, così come definita al paragrafo 2.3.1.

Utilizzando le superfici ricavate dall'elaborazione delle planimetrie catastali depositate, opportunamente adattate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio, si calcola la superficie commerciale come di seguito.

<b>CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI</b>			
	<i>Superficie</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
Piano terra - locali	47,0	0,40	18,8
Piano primo - locali	28,0	1,00	28,0
Piano secondo - locali	39,0	1,00	39,0
Piano secondo - ballatoio	5,0	0,30	1,5
Piano sottotetto	20,0	0,40	8,0
<b>Superficie commerciale complessiva arrotondata =</b>		<b>=</b>	<b>95,30</b> mq

Quindi si calcola la **superficie commerciale vendibile** pari a **95,30 mq**.

### 6.10.1.3 Valore di mercato del trasformato (Vm)

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

Per la determinazione di detto valore di mercato unitario, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista "Guida FIMAA 2025", "Guida immobiliare" e sul sito web "Agenzia delle Entrate";
- la seconda dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Dalle risultanze delle indagini effettuate si è potuto accertare che il valore di mercato medio unitario per immobili a destinazione residenziale, a “Ziano di Fiemme”, nel contesto specifico in cui si colloca l’immobile oggetto di stima, può ritenersi pari ad arrotondati **3.850 €/mq** e quindi si quantifica il valore del trasformato pari a:

VALORE DI MERCATO DEL TRASFORMATO						
<u>Valore di mercato unitario (nuovo) ripreso da indagini di mercato</u>					€	3 850,00 €/mq
	<i>Val. unitario</i>		<i>Sup. comm.</i>			
	[€/mq]		[mq]			
<b>Valore di mercato nuovo alloggio =</b>	€	<b>3 850,00</b>	x	<b>95,30</b>	=	€ <b>366 905,00</b>

#### 6.10.1.4 Costo della trasformazione

E’ il costo ordinario occorrente per la completa e totale trasformazione del bene ed è composto da:

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

Di seguito si analizzano le singole categoria di spesa.

##### 6.10.1.4.1 K1 Costo tecnico di trasformazione

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione si riferisce all’insieme dei costi necessari per la trasformazione complessiva del fabbricato in un nuovo organismo edilizio con caratteristiche assimilabili a quelle di un edificio recente, pur nel rispetto dei vincoli e dei caratteri storici prescritti dal Piano Regolatore Generale.

Tale costo, determinato in riferimento alla superficie complessiva, comprende non solo le lavorazioni edilizie vere e proprie, ma anche le spese generali e l’utile d’impresa.

L’ipotesi progettuale assunta prevede un intervento di risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d’uso esteso all’intero edificio. In via sintetica, l’intervento dovrà prevedere: il consolidamento strutturale del fabbricato, la realizzazione di nuovi solai, la costruzione di una nuova copertura, la suddivisione interna in più unità immobiliari, il completo rifacimento delle finiture e degli impianti.

La determinazione puntuale di tale costo richiederebbe la redazione di un computo metrico estimativo dettagliato, attività il cui onere non risulta proporzionato rispetto al valore complessivo del bene.

Sulla base di un'indagine di mercato svolta nel contesto specifico, si adotta pertanto un **costo medio di trasformazione** pari a **1.600 €/mq** e quindi:

STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO RESIDENZIALE					
<u>Determinazione costo di trasformazione medio</u>					
	<i>Fonte</i>		<i>Costo unitario</i>		
	<i>Da indagini di mercato - Costi DI trasformazione per risanamento conservativo edificio</i>	<b>1600,00</b>	<b>€/mq</b>		
Costo tecnico di trasformazione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)					
	<i>[€/mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Costo trasformazione fabbricati =	<b>1600,00</b>	<b>x</b>	<b>95,30</b>	<b>=</b>	<b>€ 152 480,00</b>

### **Costo per opere di urbanizzazione**

Al costo di trasformazione dell'edificio di cui al punto precedente devono essere sommati i costi per le sistemazioni esterne quali scavi, sottofondi, viabilità, verde, irrigazione, ecc., costi non compresi nel costo di costruzione dell'edificio.

Considerato che gli spazi esterni sono per lo più comuni e di limitata entità, si quantifica detto costo quantificandolo pari ad una percentuale sul costo di trasformazione, e si fissa pari al 7 %.

Maggiorazione del costo di trasformazione per urbanizzazione area e sistemazioni esterne					
% di maggiorazione dei costi di trasformazione per opere di urbanizzazione =	<b>=</b>		<b>7%</b>		
	<i>[€]</i>		<i>[%]</i>		
Maggiorazione dei costi di trasformazione dei fabbricati =	<b>€ 152 480,00</b>	<b>x</b>	<b>7%</b>	<b>=</b>	<b>€ 10 673,60</b>

### **6.10.1.4.2 K2 Contributi di costruzione**

La trasformazione prevista prevede di corrispondere al comune un contributo di costruzione che nel caso specifico, il Comune di Ziano di Fiemme, quantifica pari a 38,20 €/mq di SUN.

Partendo quindi dalla superficie fuori terra lorda del trasformato, si stima la Superficie Utile Netta pari all'85% della superficie commerciale.

Si riporta di seguito il riepilogo dei calcoli effettuati per il calcolo del contributo di costruzione.

Contributo costruzione		
Superficie totale =	<b>134,00</b>	<b>mq</b>
Coefficiente di riduzione SUN / Superficie lorda =	<b>0,85</b>	
SUN oggetto di contributo di costruzione =	<b>113,90</b>	<b>mq</b>

	Sup. Utile Netta stimata [mq]		Incidenza contributo concessione fonte Tabella contributo costruzione, Comune di Ziano di Fiemme [€/mq]		
Contributo di costruzione =	113,90	x	€ 38,20	=	€ 4 350,98

#### 6.10.1.4.3 K3 Oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: rilievi, studio geologico, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che nel caso specifico si assumono nella misura pari al 12 % dell'importo delle lavorazioni.

La percentuale è stata calcolata in base al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023 ipotizzando uno sconto medio alto.

<u>Oneri professionali</u>					
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)	12,00%	di	€ 163 153,60	=	€ 19 578,43

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

Detti costi si stimano pari ad una percentuale sui costi di trasformazione e/o del valore del trasformato e sono relativi alle spese di gestione della struttura del promotore, agli allacciamenti ai pubblici servizi quali fognatura, acquedotto, corrente elettrica, fibra ottica, ecc. e per la commercializzazione del bene trasformato che vengono fissati pari al 3% cadauno.

Le tabelle di seguito riportate riassumono detti costi sulla base delle percentuali medie di incidenza.

<u>Spese generali e costi per allacciamenti</u>					
Spese generali e costi per allacciamenti	3,00%	di	€ 163 153,60	=	€ 4 894,61
<u>Spese di commercializzazione</u>					
Spese di commercializzazione del bene trasformato	3,00%	di	€ 366 905,00	=	€ 11 007,15

#### 6.10.1.4.5 Of Oneri finanziari

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

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

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

e quindi complessivamente 30 mesi.

Si fissa inoltre una percentuale di indebitamento pari al 50% ed un tasso di interesse pari al 3,5 %.

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

- il 50% alla data di 1/3 dei lavori
- il rimanete 50% all'ultimazione dei lavori.

Le tabelline di seguito riportate sono la sintesi di quanto sopra trattato.

<b>Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal debito</b>			
Tasso (i) =	3,500%		
Capitale proprio =	50%		
Capitale a debito (d) =	50%		
<b>Tempistiche operazione immobiliare</b>			
			mesi
Durata del procedimento autorizzativo dal momento dell'acquisto del bene fino all'affidamento dei lavori (n1)			6
Durata dei lavori fino alla consegna (n2)			18
Durata del periodo di commercializzazione (n3)			6
<b>Durata totale dell'operazione</b>			<b>30</b>
	% di costo	tempo erogazione [mesi]	durata del debito [mesi]
Costo costruzione	50%	12	18
	50%	24	6
Contributo costruzione	100%	6	24
Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	50%	12	18
	50%	24	6

Si calcolano quindi gli interessi passivi da applicare alle varie somme, sulla base delle ipotesi sopra riportate, come riepilogato nella tabellina sotto prodotta ed applicando la formuta:

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

con

n = numero mesi

q = 1+tasso di interesse

	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Costo costruzione	18	€ 163 153,60	50%	50%	€ 2 160,02
	6	€ 163 153,60	50%	50%	€ 707,66
Of di Contributo costruzione	24	€ 4 350,98	100%	50%	€ 154,95
Of Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	18	€ 35 480,19	50%	50%	€ 469,73
	6	€ 35 480,19	50%	50%	€ 153,89
<b>Totale oneri finanziari = €</b>					<b>3 646,25</b>

Al fine di poter valutare gli oneri finanziari sul costo di acquisto del bene da trasformare (valore di fatto non conosciuto in quanto oggetto di valutazione) si sono introdotti dei parametri "t" ed "f" che sono rispettivamente:

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

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

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

e quindi nel caso specifico è pari a **4,98 %**

Come si evince dalla formula principale, detti parametri entrano nella formula principale del calcolo del valore del di trasformazione, al denominatore.

#### 6.10.1.4.6 PI Profitto di un ordinario imprenditore

Al valore così ottenuto ordinariamente l'imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che abitualmente, per un'operazione di tale entità si quantifica nella misura del 15 % sul valore del trasformato.

<u>Utile operativo</u>					
Utile operativo =	15,00%	di	€	366 905,00	= € 55 035,75

#### 6.10.1.5 Attualizzazione e valore finale

##### 6.10.1.5.1 Attualizzazione delle somme monetarie

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

Al fine dell'attualizzazione si applica un saggio di attualizzazione pari al **3,21 %** che è pari al il tasso per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione applicati dal MISE dal 1° luglio 2025.

La collocazione temporale delle varie somme monetarie è stata effettuata in base alle ipotesi iniziali ed i risultati si riportano nella tabella di seguito prodotta.

<b>Attualizzazione di valori e costi</b>				
Saggio di attualizzazione (r) =		<b>3,210%</b>		
	quota [%]	Valore [€]	tempi [mesi]	Valore attualizzato [€]
Valore di mercato del trasformato		€ 366 905,00	30	€ 339 038,63
Quota parte costo di trasf. - Capitale proprio	50%	€ 40 788,40	12	€ 39 519,81
Quota parte costo di trasf. - Capitale proprio	50%	€ 40 788,40	24	€ 38 290,68
Quota parte costo di trasf. - Capitale debito	50%	€ 40 788,40	30	€ 37 690,53
Quota parte costo di trasf. - Capitale debito	50%	€ 40 788,40	30	€ 37 690,53
Contributo di costruzione - Capitale proprio	100%	€ 2 175,49	6	€ 2 141,39
Contributo di costruzione - Capitale debito	100%	€ 2 175,49	30	€ 2 010,26
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale proprio	50%	€ 8 870,05	12	€ 8 594,17
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale proprio	50%	€ 8 870,05	24	€ 8 326,88
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale debito	50%	€ 8 870,05	30	€ 8 196,37
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale debito	50%	€ 8 870,05	30	€ 8 196,37
Oneri finanziari	100%	€ 3 646,25	30	€ 3 369,32
Utile del pormotore	100%	€ 55 035,75	30	€ 50 855,79

#### 6.10.1.5.2 Valore di trasformazione

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

$$Va = \frac{\frac{Vm}{q^n} - \frac{(\sum K + I_p + P)}{q^n}}{1 + t + \frac{f}{q^n}}$$

si stima il valore di trasformazione del bene pari a:

<b>Valore di trasformazione</b>				
t	11%			
f	4,98%			
Valore di trasformazione =	€ 339 038,63	-	€ 244 882,11	= € <b>81 446,12</b>
			1,156059	

**6.10.1.6 Decurtazioni****6.10.1.6.1 Decurtazione per criticità funzionali e operative**

Il valore ottenuto mediante il criterio del valore di trasformazione deve essere opportunamente "ridimensionato" in ragione delle specifiche criticità che caratterizzano l'immobile.

I locali oggetto di stima, infatti, non risultano collocati su un unico sedime né costituiscono un'unità immobiliare autonoma, circostanza che limita la piena autonomia funzionale e riduce la possibilità di procedere con interventi diretti. Inoltre, l'ipotesi di trasformazione richiede necessariamente il coinvolgimento di porzioni di proprietà di terzi, con evidenti difficoltà operative, tecniche e procedurali legate al coordinamento tra i diversi proprietari.

Tali elementi incidono negativamente sulla commerciabilità e sulla concreta realizzabilità dell'intervento. Per queste ragioni si ritiene giustificata una prudenziale **riduzione del valore** stimato pari al **30 %**.

**6.10.1.6.2 Decurtazione per difformità urbanistiche, catastali e tavolari**

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare una decurtazione per gli oneri indicati al **capitolo 6.6.4**, al fine di permettere all'aggiudicatario di provvedere in proprio alla regolarizzazione di quanto rilevato, senza lamentare vizi o difetti della vendita.

**La somma dei costi, delle detrazioni e degli oneri è pari a complessivi stimati 15.000 €.**

**6.10.1.7 Valore di mercato**

Nella tabellina che si restituisce di seguito, sono riportati tutti i risultati delle analisi descritte ai punti precedenti.

	Valore di trasformazione =	€ 81 446,121
Decurtazione per porzione di edificio non indipendente	-30%	-€ 24 433,836
Decurtazione per difformità urbanistiche, catastali e tavolari =		-€ 15 000,000
	Valore di trasformazione decurtato arrotondato =	€ 42 000,000

Il valore di mercato stimato si ritiene comprensivo anche di quota 2/20 della proprietà pro-tempore della p.e. 240 p.m. 5 C.C. Ziano.

**6.11 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4**

Sulla base delle considerazioni espresse nel rapporto di valutazione e delle risultanze dell'analisi estimativa, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 4** che identifica alcuni **LOCALI ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA ORIGINE E SPAZI COMUNI P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E LA PROPRIETÀ PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO** è determinato in arrotondati **42.000,00 €**.

## 7 CONCLUSIONI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- il valutatore ha ispezionato le proprietà;

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, salvo diversa specificazione. Né il valutatore né altri soggetti possono essere ritenuti responsabili per eventuali errori, omissioni o incongruenze derivanti da atti inesatti, incompleti o non aggiornati. Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili alla data odierna, nel rispetto delle assunzioni e delle limitazioni indicate nella presente relazione.

L'attendibilità del risultato dipende dalla veridicità delle informazioni fornite dagli enti competenti, della documentazione depositata presso i pubblici uffici e dei materiali messi a disposizione del sottoscritto.

La valutazione è stata sviluppata a seguito di un'indagine visiva dei beni; per quanto non espressamente evidenziato, si presume il rispetto delle normative vigenti, il corretto funzionamento degli impianti e la loro conformità alle disposizioni di legge.

Si assume inoltre che non vi siano, a carico della proprietà, cause pendenti o gravami ulteriori rispetto a quelli risultanti dal Libro Fondiario. Non è stata eseguita alcuna verifica puntuale dei confini mappali e le eventuali difformità rilevate derivano dalla semplice consultazione delle mappe geo localizzate.

In caso di contrasto tra i dati catastali e tavolari riportati nella relazione e quelli contenuti nei documenti originali allegati, prevalgono questi ultimi. Ai fini della presente valutazione si presume, inoltre, che le norme relative agli impianti, ai requisiti igienico-sanitari, la disciplina sul superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica ed energetica, nonché le prescrizioni derivanti da perizie e normative tecniche specifiche (incluse quelle geologiche), siano state rispettate. Analogamente, si presume la conformità delle opere strutturali e degli allacciamenti alle reti di distribuzione e agli scarichi, ovvero di quanto necessario a garantire l'agibilità degli immobili.

Si evidenzia, infine, che calcoli, consistenze e misurazioni riportati nella presente valutazione sono stati elaborati esclusivamente ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni quale prezzo base d'asta e non devono ritenersi vincolanti. La vendita avverrà a corpo, e non a misura, nello stato di fatto conosciuto dall'acquirente mediante il presente rapporto e, soprattutto, tramite sopralluogo da eseguire prima della presentazione dell'offerta.

Il sottoscritto, effettuati i rilievi catastali, urbanistici e tavolari ed eseguiti i sopralluoghi, sulla base della documentazione reperita presso gli uffici competenti, può pertanto riassumere le risultanze del lavoro di stima e determinare, alla data del 28 novembre 2025, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, come di seguito riportato.

- **LOTTO 1 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP, SITO IN ZONA ARTIGIANALE NUOVA REDAGNO, 18 - 39040 ALDINO (BZ) pari ad arrotondati € 8.280.000,00, oltre ad oneri fiscali**
- **LOTTO 2 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 kWp E UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C ZIANO, SITO IN VIA NAZIONALE, 95 - 38030 ZIANO DI FIEMME (TN) pari ad arrotondati € 2.021.000,00, oltre ad oneri fiscali**
- **LOTTO 3 - TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO, SITO IN SS48 - 38030 ZIANO DI FIEMME (TN) pari ad arrotondati € 15.000,00, oltre ad oneri fiscali**
- **LOTTO 4 - LOCALI ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA ORIGINE E SPAZI COMUNI P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETÀ PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO, SITO IN VIA ZANON - 38030 ZIANO DI FIEMME (TN) pari ad arrotondati € 42.000,00, oltre ad oneri fiscali**


Il sottoscritto ing. Marco Cristofolini resta a disposizione per eventuali dubbi attinenti alla lettura ed alla comprensione della presente rapporto di valutazione dei beni.

*Il presente elaborato è di proprietà dello scrivente e può essere utilizzato esclusivamente dalla Liquidazione Giudiziaria n. 18/2025 del Tribunale di Trento al fine della procedura di vendita dei beni. Il sottoscritto tecnico non si assume responsabilità per ogni altro utilizzo, non autorizzato.*

In fede.

Cavedine, 18 dicembre 2025

**Il perito estimatore**  
Ing. Marco Cristofolini



---

**8 ALLEGATI**