



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RURALE ALTO GARDA ROVERETO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. DANIELE BONOMI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MICHELE MASE'

CF:MSAMHL68M27L174I
con studio in TIONE DI TRENTO (TN) VIA TRENTO, 5
telefono: 0465321739
email: geom.mase@studiolegalezeni.it
PEC: michele.mase@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a BLEGGIO SUPERIORE FRAZIONE MARAZZONE, frazione FRAZIONE MARAZZONE, della superficie commerciale di **224,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso p.edif. 478 è composto da edificio a pluri-destinazione artigianale, terziaria, e nella parte a est (monte) destinata a caserma dei Vigili del Fuoco del comune di Bleggio Superiore.

Ha una forma pressochè rettangolare, con spazi esterni adibiti a piazzali e strade di accesso, risulta parzialmente interrato ed è disposto su tre livelli di calpestio .

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono: Fondazioni in C.A.; Strutture portanti verticali e solai con pilastri e travi prefabbricati in C.A.; tamponature esterne in pannelli di cemento a vista; tamponature interne divisorie tra le attività in muratura; tetto: struttura portante in travi prefabbricate in C.A. con soprastante copertura parte in lamiera e parte in plexiglas a lunette; Canali di gronda e pluviali in lamiera; Serramenti: portoni in metallo; serramenti esterni in legno con vetro termopan; piazzali esterni pavimentati in asfaltato.

La porzione 23 oggetto di esecuzione è posta a piano terra con accesso dalla strada posta a sud che dà sui piazzali della porzione 22 e 30 su cui risulta intavolata servitù di passo a piedi e con ogni mezzo per accesso.E' l'ultima porzione di capannone posta a ovest-monte dei 4 posti a piano terra con piazzale antistante di proprietà .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 7 ml.Identificazione catastale:

- C.C. 181 particella edificiale 478 foglio 1 sub. 23 P.M. 23 partita tavolare 1020, categoria D/1, consistenza 193 mq, rendita 1.300,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MARAZZONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DD. 21/06/2006 INTAVOLATO SUB GN 2172/2006

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	224,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.590,70
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.590,70
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU' DI VOLUMETRIA, intavolato il 16/10/2000 a TIONE DI TRENTO G.N. 3004/2000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 31/07/2000.

La formalità è riferita solamente a INTERA p.ed. 478 in P.T. 1020 II CC LARIDO.

Tollerare (ex pp.ff. 1104/2-1105/1-1106-1107-1115/1-1116-1117-1118-1119/1-1120/1- 1121/2-1122/2-1123/2-1124/1-1124/2), limitatamente a mq. 676, lo sfruttamento di volumetria edificabile, come da contratto.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/06/2006 , intavolata il 28/06/2006 a TIONE DI TRENTO G.N. 2173/2006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DD. 21/06/2006 .

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a p.m. 23 p.ed. 478 in P.T. 1020 II CC LARIDO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 04/08/2022 a TIONE DI TRENTO G.N. 2865/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26.07.2022.

La formalità è riferita solamente a p.m. 23 p.ed. 478 in P.T. 1020 II CC LARIDO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 21/06/2006, intavolato il 28/06/2006 a tione di trento G.N. 2172/2006.

Il titolo è riferito solamente a p.m. 23 p.ed. 478 in P.T. 1020 II CC LARIDO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2658/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CENTRO ARTIGIANALE, rilasciata il 15/05/2003 con il n. 2658 di protocollo, agibilità del 01/03/2010 con il n. 1395 PROT di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PP.MM. 1,2,3,4,5,6,8,15,23,25 E 32 P.ED. 478 CC LARIDO .

E SUCCESSIVE VARIANTI E SANATORIE quali Variante n. 2792/2004 dd. 18.10.2004, variante n. 2808/2005 dd. 05.01.2005, D.I.A. n. 64 dd. 20.07.2005, D.I.A. in sanatoria n. 166 dd. 31.08.2006, D.I.A. n. 178 dd. 22.09.2006, D.I.A. n. 203 dd. 15.11.2006, D.I.A. n. 216 dd. 19.12.2006, D.I.A. n. 344 dd. 14.08.2007, D.I.A. n. 473 dd. 28.04.2008, D.I.A. n. 3005 dd. 28.08.2008 e D.I.A. n. 3220 dd. 15.09.2009 come risulta da certificato di agibilità dd. 01.03.2010 n. 1395 prot fornitomi da ufficio tecnico e allegato alla presente perizia

D.I.A. 15 GIORNI N. **5678/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE PER RIDUZIONE SOLAIO ORIGINARIAMENTE PREVISTA E DISTRIBUTIVE DEI LOCALI CON D.I.A. 344 DD. 14/08/2007 , presentata il 21/07/2009 con il n. 5678 PROT di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PM. 23 P.ED. 478 CC LARIDO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ARTIGIANALE DI LIVELLO LOCALE regolamentata da rt. 55 Norme di Attuazione. Il titolo è riferito solamente al parte della p.edif. 478 CC LARIDO interessata dalla porzione di immobile oggetto di esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

l'edificio è stato collaudato con verbale di collaudo delle opere in C.A. a firma ing. Corrado Colombo dd. 09.03.2006 come risulta dichiarato nel certificato di agibilità

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è presente una costruzione di soppalco in legno autonoma e non ancorata alla struttura e appoggiata su pavimento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione soppalco in legno autonomo

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione soppalco in legno , poca spesa in quanto si può recuperare il legname utilizzato: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 23 p.ed. 478 CC LARIDO.

Qualora aggiudicatario volesse eliminare soppalco è possibile con poca spesa rimuovere lo stesso e così far tornare regolare l'immobile oggetto di esecuzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 23 p.ed. 478 cc LARIDO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 23 p.ed. 478 cc LARIDO

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: art. 9 legge 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 23 p.ed. 478 cc LARIDO.

COME DICHIARATO DA DITTA INSTALLATRICE in data 16.12.2009 come risultante da certificato di agibilità

BENI IN BLEGGIO SUPERIORE FRAZIONE MARAZZONE, FRAZIONE FRAZIONE
MARAZZONE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a BLEGGIO SUPERIORE FRAZIONE MARAZZONE, frazione FRAZIONE MARAZZONE, della superficie commerciale di **224,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso p.edif. 478 è composto da edificio a pluri-destinazione artigianale, terziaria, e nella parte a est (monte) destinata a caserma dei Vigili del Fuoco del comune di Bleggio Superiore.

Ha una forma pressochè rettangolare, con spazi esterni adibiti a piazzali e strade di accesso, risulta parzialmente interrato ed è disposto su tre livelli di calpestio .

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono: Fondazioni in C.A.; Strutture portanti verticali e solai con pilastri e travi prefabbricati in C.A.; tamponature esterne in pannelli di cemento a vista; tamponature interne divisorie tra le attività in muratura; tetto: struttura portante in travi prefabbricate in C.A. con soprastante copertura parte in lamiera e parte in plexiglas a lunette; Canali di gronda e pluviali in lamiera; Serramenti: portoni in metallo; serramenti esterni in legno con vetro termopan; piazzali esterni pavimentati in asfaltato.

La porzione 23 oggetto di esecuzione è posta a piano terra con accesso dalla strada posta a sud che dà sui piazzali della porzione 22 e 30 su cui risulta intavolata servitù di passo a piedi e con ogni mezzo per accesso.E' l'ultima porzione di capannone posta a ovest-monte dei 4 posti a piano terra con piazzale antistante di proprietà .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 7 ml.Identificazione catastale:

- C.C. 181 particella edificiale 478 foglio 1 sub. 23 P.M. 23 partita tavolare 1020, categoria D/1, consistenza 193 mq, rendita 1.300,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MARAZZONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DD. 21/06/2006 INTAVOLATO SUB GN 2172/2006

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



VISTA DA NORD - EST da SP 222 del Durone



foto accesso da sud



vista da sud - porzione capannone oggetto di esecuzione ultimo a sinistra



PIAZZALE DI PROPRIETA' P.M. 23



PORTONE D'INGRESSO



PORTONE D'INGRESSO VISTA D'INSIEME CON FINESTRE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

la porzione di capannone oggetto di esecuzione si identifica con la p.m. 23 della p.ed. 478 CC LARIDO e risulta così composta:

a piano terra: piazzale esterno con accesso da piazzale delle pp.mm. 22 e 30 su cui risulta intavolata a carico delle stesse e a favore della p.m. 23 servitù di passo a piedi e con ogni mezzo per la larghezza di 5 ml, laboratorio artigianale, disbrigo, bagno, spogliatoio, scale per il primo piano; a primo piano: locale ufficio/esposizione, corridoio e attrezzeria;

come detto risulta posizionato soppalco in legno di natura provvisoria non infisso e ancorato alla struttura con struttura indipendente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno con vetro termopan colore bianco realizzati in legno al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: portone di ingresso sezionale ad ante scorrevoli con sezione con porta pedonale in metallo realizzati in metallo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto nel piazzale

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in pavimento industriale in cls nel laboratorio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramiche nel bagno e spogliatoio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: scala di collegamento in legno con rivestimento in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: PORTE IN LEGNO realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antincendio: manichetta conformità: dichiarato conforme in data 12.10.2009 dalla ditta installatrice ai sensi art 9 l. 46/90 come risulta sul certificato di agibilità

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: impianto elettrico conformità: dichiarato conforme in data 16/12/2009 a sensi art. 9 l 46/90 da impresa installatrice come risulta da certificato di agibilità

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: impianto di riscaldamento con caldaia a gas GPL ad alimentazione in gas GPL i diffusori sono in ventilconvettori ad aria nel laboratorio e radiatori a parete . attualmente la caldaia è allacciata alle bombole del gas gpl

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



LABORATORIO



LABORATORIO



BAGNO



UFFICIO-LOCALE ESPOSIZIONE



CALDAIA A GAS



IMPIANTISTICA- PARTE



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	183,60	x	100 %	=	183,60
deposito, spogliatoio, bagno	11,78	x	30 %	=	3,53
ufficio-sala esposizione	33,90	x	60 %	=	20,34
attrezzeria	13,35	x	25 %	=	3,34
piazzale esterno	136,00	x	10 %	=	13,60
Totale:	378,63				224,41



PIANO TERRA - ESTRATTO DA PLAN. CATASTALE



PRIMO PIANO - ESTRATTO DA PLAN. CATASTALE



PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITI E ASSUNZIONI

La stima viene resa nei seguenti limiti:

Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:

- attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
- mancanza di banche dati immobiliari,
- mancanza di un numero sufficiente e noto di compravendite recenti relative ad immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato;
- impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato funzionamento ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[1] e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

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

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

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

CRITERI ESTIMATIVI

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

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà 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 ricevimento d'incarico.

5 C.V.I. cap. 5.2.2 - Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards " Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà

immobiliare può essere compravenduta 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 e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione. Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferiscono la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione. La valutazione è riferita alla data del gennaio 2024.

FONTI D'INFORMAZIONE.

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e del Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari, operatori di settore, borsini e osservatori del mercato immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrizzazione del mercato.

La presente scheda di *segmento di mercato*3 è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili anche non spazialmente contigui. È un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

LOCALIZZAZIONE Comune di Bleggio Superiore ZONA artigianale, industriale, commerciale

POSIZIONE periferica DESTINAZIONE attività artigianale TIPOLOGIA IMMOBILIARE artigianale CATEGORIA usato

DIMENSIONE media TIPO DI CONTRATTO compravendita in asta LATO DOMANDA privati artigiani

MOTIVAZIONE utilizzo e/o investimento

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per quanto attiene la valutazione del bene pignorato si esegue con procedimento *sintetico-comparativo per componente tipico* attribuendo un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale. L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO MERCANTILE

La stima si riferisce a prezzi di mercato di immobili "individuati con indagine specifica con riferimento a listini di mercato pubblici ed ancora da interviste di esperti di settore.

In una fase di mercato in contrazione con vendite rallentate e tendenza al ribasso dei valori l'indagine mercantile svolta per abitazioni ha indicato i seguenti dati.

1. Dato listino pubblico nazionale: valori riportati sommariamente per capannoni tipici di tipo NORMALE non essendoci in zona dati OMI causa la carenza e la poca richiesta di immobili simili il sottoscritto ha reperito i dati OMI di Tione di Trento poco distante dall'immobile oggetto di esecuzione rilevando quanto segue:

OMI per Capannoni tipici : NORMALE 600/700 = utilizzato 600,00 €/mq

questo prezzo è riferito a capannoni tipici in zona industriale di Tione di Trento centro della Comunità delle Giudicarie con molte attività artigianali e industriali.

Partendo da questo dato risultante da borsini immobiliari, atteso che vi è una stasi del mercato con molti capannoni e locali non utilizzati, con conseguente valutazione al ribasso, da indagine di mercato effettuata il sottoscritto ritiene di applicare una riduzione del 50% a detta rilevazione atteso che l'immobile si trova in una zona decentrata rispetto all'asse delle Strade Statali per Trento e a zone con più vocazione artigianale.

e quindi Valore unitario medio di riferimento utilizzato= €/mq. $600,00 \times 50/100 = € 300,00$

COMPARAZIONE PARAMETRICA

Nella tecnica di valutazione adottata è importante la disamina analitica della serie di parametri intrinseci ed estrinseci che contribuiscono a formare il valore dell'immobile.

Attraverso la comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento medio-statistico si determinano, per i singoli parametri e per ciascun elemento, dei coefficienti incrementali o decrementali, (a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla media assunta) per giungere alla definizione del coefficiente globale quale prodotto di tutti i coefficienti.

Tale metodologia considera quindi implicitamente la vetustà, l'eventuale obsolescenza del singolo elemento, le peculiarità qualitative. Per determinati aspetti si possono stabilire dei valori assoluti di correzione della stima.

COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPARAZIONE

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in considerazione per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle singole unità si determina quale prodotto di tutti i coefficienti:

parametro Descrizione Indice Appl.

K1 Zonale Semiperiferico 0,980

K2 Estetico-Architettonico Usato 0,990

K3 Ambientale Esposizione e panoramicità 0,980

K4 Costruttivo-Strutturale Normale 1,000

K5 Costruttivo-Implantistico Normale 1,000

K6 Costruttivo-Di finitura Da sistemare 0,990

K7 Funzionale Normale 1,000

K8 Pertinenze esterne Per cortili,giardini 1,000

K9 Fisico interno Normale 1,000

K10 Taglio dimensionale Medio-grande 0,990

K11 Livello di piano Vari 1,000

K12 Destinazione d'uso Artigianale 0,990

K13 Gestionale Unica proprietà 1,010

K14 Giuridico Particolare forma di mercato 0,980

K15 Urbanistico Artigianale 0,990

K16 Mercato In fase di stasi 0,990

K tot COEFFICIENTE GLOBALE 0,895

TRASPOSIZIONE PARAMETRICA

Si determina il valore unitario specifico dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio zonale:

Valore unitario specifico = KTOT x valore medio di riferimento = 0,895 x 300,00 = 268,50 €/mq.

Valore unitario in cifra tonda = 270,00 €/mq. Da rapportare alla consistenza definita in un precedente passaggio estimativo.

INDICAZIONE FINALE UNICO LOTTO

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO : Visura catastale; Planimetria catastale ridotta su formato A4; Estratti tavolari ; Piano di casa materialmente divisa ; Comune Bleggio Superiore copia certificato di agibilità e copia D.I.A n. 5678 prot dd. 21.07.2009 e allegati;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,41 x 270,00 = **60.590,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.590,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.590,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TIONE DI TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TIONE DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI BLEGGIO SUPERIORE, osservatori del mercato immobiliare GUIDA FIMAA 2023, OMI 2 SEM 2023

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	laboratorio artigianale	224,41	0,00	60.590,70	60.590,70
				60.590,70 €	60.590,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.590,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.590,70**

data 05/02/2024

il tecnico incaricato
MICHELE MASE'