

RELAZIONE TECNICA DI VALUTAZIONE

OGGETTO: LOCALI A PRIMO PIANO INTERRATO P.ed. 639- P.M.1-86, C.C. LIZZANA, Risposta a due quesiti:

A) Possibilità di cambio destinazione d'uso in Garages della P.M. 86.

B) Possibilità di vendita frazionata delle due P.M.

PUNTO A)

1. Inquadramento Normativo (Prevenzione Incendi)

Ai sensi del **D.P.R. 151/2011** e delle specifiche norme per le autorimesse, la P.M. 86, avente una superficie di **1.174 mq**, necessita di un sistema di aerazione naturale non inferiore a **1/25 della superficie in pianta**, pari a circa **47 mq** di aperture permanenti verso l'esterno.

2. Impedimenti Tecnici e Strutturali

La natura interrata dell'immobile impone, come unica soluzione tecnica per il raggiungimento dei parametri di aerazione, la realizzazione di **ulteriori bocche di lupo perimetrali per una superficie di circa 30 mq.**, essendo presenti 16 bocche di lupo per una superficie totale di circa 17 mq. Tale intervento presenta criticità insormontabili:

- **Invasività Strutturale:** L'apertura di varchi nei muri portanti perimetrali richiederebbe opere di consolidamento e cerchiatura (in acciaio o C.A.) per garantire la stabilità dell'edificio sovrastante adibito ad abitazioni.

3. Conflitto Giuridico e Condominiale (Art. 844 c.c.)

L'incremento delle di griglie di aerazione a ridosso delle unità abitative del piano terra comporterebbe:

- **Esalazione di fumi:** Il passaggio di monossido di carbonio (CO) e ossido di azoto (NO₂) direttamente sotto le finestre dei condomini configurerebbe una violazione dei limiti di **normale tollerabilità** delle immissioni.
- **Diniego Assembleare:** È altamente probabile un contenzioso legale con il Condominio, il cui esito negativo per la Procedura appare quasi certo, rendendo l'investimento ad alto rischio di inattuabilità giuridica.

4. Analisi di Irrazionalità Economica

Il costo stimato per l'adeguamento (opere edili, antincendio, compartimentazione REI 120 e oneri professionali) è quantificato tra € 150.000 e € 200.000.

Dall'analisi costi-benefici emerge che:

1. L'investimento necessario **erode interamente il plusvalore** generato dal cambio di destinazione d'uso.

5. Conclusioni sulla Prima Valutazione

Alla luce delle grosse criticità strutturali, del rischio di contenzioso condominiale e dell'elevato impegno finanziario richiesto alla massa fallimentare, lo scrivente tecnico **valuta la trasformazione della P.M. 86 in garage come tecnicamente ed economicamente inattuabile.**

Si raccomanda il mantenimento della destinazione d'uso attuale (**Magazzino**) per non esporre la procedura a costi certi a fronte di benefici aleatori.

PUNTO B)

1. Criticità della Vendita divisa (Frazionamento Materiale)

Sebbene le unità siano già identificate catastalmente come subalterni distinti, la loro alienazione a soggetti diversi comporterebbe la necessità di una separazione fisica e funzionale. Tale operazione genererebbe oneri gravosi che ricadrebbero interamente sulla Procedura.

1.1. Oneri di Adeguamento Impiantistico ed Elettrico

La vendita a soggetti differenti renderebbe obbligatoria l'indipendenza impiantistica delle due unità, ad oggi collegate a un'unica rete.

- **Frazionamento Elettrico:** È necessaria la realizzazione di due impianti base indipendenti a norma **D.M. 37/08**, con nuovi quadri generali, linee di dorsale separate e l'istituzione di nuovi punti di consegna presso l'ente erogatore.
- **Impatto Economico:** Per tali interventi si stima un impegno economico compreso tra € 10.000 e € 15.000. Questa spesa rappresenta un costo vivo che **diminuirebbe il plusvalore** del bene, essendo un investimento puramente tecnico e non migliorativo del valore di mercato.

1.2. Sicurezza Antincendio (Sub. 1 - Lotto Dominante)

La separazione materiale renderebbe il Sub. 1 un "lotto cieco", privo di aerazione naturale verso l'esterno.

- **Impianti Speciali:** Per garantire l'agibilità e la sicurezza, la Procedura dovrebbe farsi carico di un sistema di spegnimento automatico (sprinkler) e di una vasca di accumulo dedicata. Il costo stimato per tale adeguamento è di circa € **60.000**. Senza tale intervento, l'unità risulterebbe di fatto invendibile.

1.3. Deprezzamento per Servitù di Passaggio (Sub. 86 - Lotto Servente)

La vendita separata attiverrebbe inevitabilmente una **servitù di passaggio coattiva** a carico della P.M. 86 in favore della P.M. 1.

- **Limitazione Funzionale:** La necessità di mantenere libera una corsia di transito (circa 4 metri di larghezza) ridurrebbe la superficie utile reale della P.M. 86.
- **Svalutazione:** Si stima un abbattimento del valore della porzione servente pari al **12%**, dovuto alla perdita di esclusività dello spazio e alle limitazioni d'uso.

2. Sintesi degli Oneri di Frazionamento

Dall'analisi emerge che, per procedere alla vendita scissa, la massa fallimentare dovrebbe sostenere i seguenti costi stimati:

1. **Adeguamento Antincendio (Sub. 1):** € 60.000
2. **Impiantistica ed Elettrico (Frazionamento):** € 10.000 - € 15.000
3. **Compartimentazione Edile (Muri REI 120):** € 10.000
4. **Oneri Professionali e Pratiche:** € 15.000 - € 20.000
- **TOTALE ONERI DIRETTI: € 95.000 - € 105.000**

3. Conclusioni Definitive

La vendita separata dei subalterni 1 e 86 non risulta essere una strategia di liquidazione efficiente per le seguenti ragioni:

- **Erosione del Valore:** I costi di adeguamento sopra elencati (oltre € 95.000) **fanno diminuire o azzerano il plusvalore** complessivo dell'operazione.
- **Rischio Tecnico e Giuridico:** La gestione delle servitù e l'installazione di impianti complessi (sprinkler) aumentano il rischio di contenzioso e le lungaggini autorizzative degli interventi.

- **Perdita Patrimoniale:** Rispetto alla vendita come "Lotto Unico", la vendita scissa comporterebbe una perdita netta stimata superiore al **15-20%** del valore venale del bene.

Raccomandazione: Si ribadisce la necessità di procedere alla **vendita dei Subalterni 1 e 86 come UNICO LOTTO INDIVISIBILE**, mantenendo la destinazione a Magazzino. Tale strategia garantisce il massimo realizzo economico e azzerà ogni onere di adeguamento a carico del fallimento.

Brentonico, 10/04/2026

Ing. Giovanni Togni

