

TRIBUNALE DI TRENTO

Ns. riferimento	2020011077
Fallimento nr.	49/2019
	--- OMISSIS ---
Giudice Delegato	Dott. Benedetto Sieff
Curatore	Dott. --- omissis ---

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Perito Edile Gabriele Leita, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Trento con numero di albo 2172, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà di --- OMISSIS ---, dopo aver effettuato l'esame della documentazione e regolare sopralluogo in loco, presenta quanto segue:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Immobili identificati con le PM 5,7,8,9 (Appartamenti non ultimati) PM 13 (Negozio in via di ultimazione) PM 12 (bagno e locali accessori da definire) P.ED. 31/2 PT 419 II CC PINZOLO. Gli immobili fanno parte di una palazzina residenziale oggetto di una profonda ristrutturazione nel centro storico di Pinzolo in via Maturi.

Identificazione Catastale:

NR.	CC	PED	SUB	PM	CAT	PIANO	DESCRIZIONE
1	280	31/2	17	5	F3	2-3	Appartamento da ultimare
2	280	31/2	19	7	F3	3-4	Appartamento da ultimare
3	280	31/2	20	8	F3	4	Appartamento da ultimare
4	280	31/2	21	9	F3	4	Appartamento da ultimare
5	280	31/2	24	13	F3	T	Negozio da ultimare
6	280	31/2	28	12	F3	S2-S1-T	Locali in via di ultimazione da definire
7	280	31/2	29	12	C1/4	T	Bagno e antibagno

Beni intestati a: --- OMISSIS ---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

IMMOBILI

LOTTO	PED	SUB	PM	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE	VALORE COMPLESSIVO ALLO STATO ATTUALE	VALORE COMPLESSIVO LOTTO
1	31/2	17	5	2-3	APPARTAMENTO	71,50	€ 131.560,00	
	31/2	17	5	2-3	POGGIOLI	2,16	€ 4.968,00	€ 136.528,00
2	31/2	19	7	3-4	APPARTAMENTO	53,68	€ 74.078,40	
	31/2	19	7	3-4	POGGIOLO	2,88	€ 6.624,00	
	31/2	19	7	3-4	SOFFITTA	1,54	€ 2.131,27	€ 82.833,67
3	31/2	20	8	4	APPARTAMENTO	55,00	€ 75.900,00	
	31/2	20	8	4	POGGIOLI	1,08	€ 2.484,00	€ 78.384,00
4	31/2	21	9	4	APPARTAMENTO	57,00	€ 78.660,00	
	31/2	21	9	4	POGGIOLI	1,19	€ 2.732,40	€ 81.392,40
5	31/2	24	13	T	NEGOZIO	41,30	€ 56.994,00	
	31/2	28	12	S2-S1-T	GARAGE E LOCALI DEPOSITO	250,00	€ 70.000,00	
	31/2	29	12	T	BAGNO E ANTIBAGNO	8,47	€ 15.584,80	€ 142.578,80
TOTALI							€ 521.716,87	€ 521.716,87

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Gli immobili oggetto della stima risultano allo stato attuale liberi ad eccezione della PM 5 attualmente occupato dall'amministratore della società senza alcun contratto.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per quanto riguarda i gravami e le ipoteche verificare l'estratto tavolare allegato alla presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

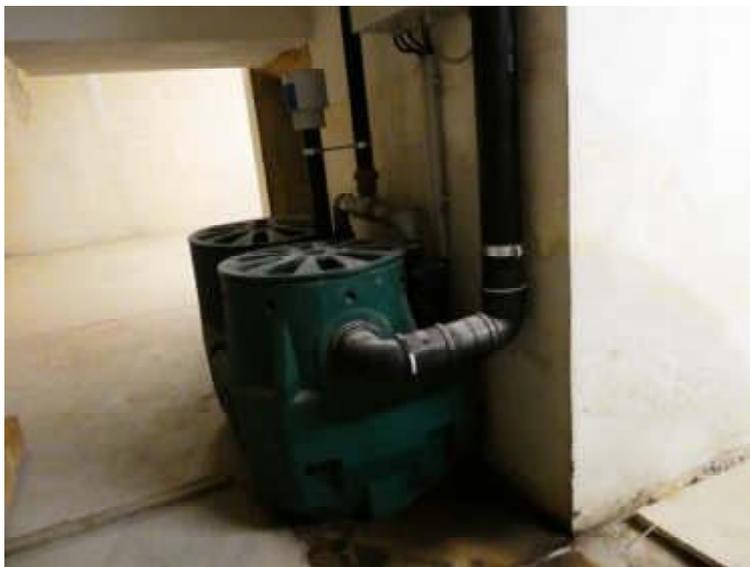
Per quanto riguarda la sub 29 PM 12 (bagno e antibagno) a piano terra si evidenzia che attualmente il locale è collegato tramite un foro nella parete perimetrale con la PM 10 estranea al fallimento (bar ristorante a piano terra).

Da informazioni ricevute il locale in questione sarebbe legato alla necessità di sbarriamento legato all'agibilità dei locali commerciali.

Per risolvere il problema, in assenza di contratti di affitto e/o servitù, è sufficiente tamponare la porta di accesso ed aprire un foro verso la PM 13 adiacente. Il costo dell'operazione è compresa nei costi calcolati per ultimare i lavori legati al negozio adiacente (PM 13).

Va inoltre segnalato che nel secondo piano interrato dell'immobile sono stati posizionati dei serbatoi e delle pompe di sollevamento relative agli scarichi dei servizi igienici a servizio del locale bar ristorante estraneo alla proprietà.

Per tali installazioni non esiste alcuna servitù iscritta Tavolarmente.



In mancanza di un accordo tra le due proprietà l'impianto dovrà essere rimosso con spese a carico dei proprietari del bar ristorante (estraneo al fallimento).

Si segnala che nei due piani interrati era stato inizialmente pensato un montacarichi con dei posti auto

interrati, successivamente il progetto ha subito delle variazioni ma alcune strutture in CLS armato e alcuni fori nei solai sono rimaste in opera.



Nei costi di ultimazione dei lavori è stato considerato anche l'eliminazione di queste strutture attualmente inutili ed il completamento dei solai.

Immobile attualmente amministrato da B&C Bonapace & Cereghini amministrazioni Tione.

6. ATTUALI E PRCEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale esclusivo --- OMISSIS ---.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA PED 31/2

Per l'immobile oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi;

- Concessione a edificare 159507 dd 23/09/2011;
- Comunicazione inizio lavori dd 29/09/2011;
- Concessione edilizia in sanatoria 159508 dd 007/09/11;
- SCIA dd 16/02/2016 prot. 0001788 Variante in corso d'opera;

- SCIA dd 29/02/2016 prot. 0002339 Variante ristrutturazione e sopraelevazione;
- Certificato di conformità dd 09/03/2016 prot. 0002708;
- Comunicazione ultimazione lavori dd 09/03/2016 prot. 0002709;
- SCIA dd 17/05/2016 prot. 0005712 variante in corso d'opera;
- Comunicazione fine lavori dd 31/05/2016 prot. 0006343;
- Certificato di conformità dd 31/05/2016 prot. 0006344;

Per le porzioni oggetto di stima non è stata rilasciata l'abitabilità.

Le porzioni oggetto di stima sono vincolate a residenza ordinaria ai sensi dell'art. 57 della LP nr. 1 dd 04/03/2008.

Art. 57

Disciplina degli alloggi destinati a residenza

- 1. Per favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio provinciale e la sua identità insediativa, contenendo il suo consumo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata, questo articolo disciplina le modalità per assentire la realizzazione di alloggi destinati a residenza, in modo tale da privilegiare il soddisfacimento delle esigenze abitative per alloggi destinati a residenza ordinaria rispetto a quelle per alloggi per tempo libero e vacanze.*
- 2. Per i fini del comma 1 l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:*
 - a) alloggi per tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi;*
 - b) alloggi destinati a residenza ordinaria, cioè alloggi diversi da quelli previsti dalla lettera a).*
- 3. In considerazione del diverso rilievo che assume nei comuni la diffusione degli alloggi per tempo libero e vacanze, con deliberazione della Giunta provinciale, sentiti il Consiglio delle autonomie locali, la CUP e la competente commissione permanente del Consiglio provinciale, sono individuati i comuni che presentano una consistenza di alloggi per tempo libero e vacanze rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione, tanto da richiedere l'applicazione di questo articolo, eventualmente anche a specifiche aree del territorio comunale. Con la medesima deliberazione la Giunta provinciale stabilisce il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria, tenuto conto, in particolare, della consistenza della popolazione residente, delle diverse destinazioni d'uso degli alloggi residenziali esistenti, della ricettività turistica, delle presenze turistiche e delle tendenze dello sviluppo residenziale comunale, con particolare riferimento alla domanda di nuovi alloggi da destinare ad abitazione principale. Ferma restando questa deliberazione della Giunta provinciale, nei comuni da essa individuati la previsione di aree per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze e i cambi di destinazione d'uso finalizzati alla realizzazione di tali alloggi sono disciplinati da quest'articolo. Resta fermo quanto stabilito dall'articolo 12, comma 7, della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, concernente "Modificazioni della legge*

provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio). Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze e altre disposizioni in materia di urbanistica". Il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della legge provinciale n. 16 del 2005 per la nuova destinazione ad alloggi per tempo libero e vacanze è disciplinato dai piani regolatori generali, fermo restando che non può superare il limite massimo del 50 per cento del volume per il quale è chiesto il cambio di destinazione d'uso residenziale; fino a quando il piano regolatore ha disciplinato il cambio di destinazione d'uso definendo la predetta percentuale, gli interventi sono comunque consentiti nella misura del 50 per cento. Il cambio di destinazione d'uso dev'essere conforme alla destinazione di zona stabilita dal piano regolatore generale ed è subordinato al vincolo di residenza ordinaria della rimanente parte di volume del medesimo edificio. Il piano regolatore generale può determinare eccezioni all'applicazione di questo limite, in ragione delle limitate dimensioni volumetriche e della localizzazione della costruzione esistente. I piani territoriali delle comunità possono modificare il limite del 50 per cento per il cambio di destinazione d'uso in determinate aree del territorio comunale ai fini di garantire la sostenibilità e la qualità dello sviluppo socio-economico nonché la salvaguardia dell'identità locale.

3 bis. Il dimensionamento determinato ai sensi di questo articolo fa esclusivo riferimento ai volumi edilizi e non può essere determinato con riferimento al numero di alloggi.

4. omissis

5. omissis

6. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione di nuovi alloggi residenziali, anche mediante cambio d'uso con o senza opere, precisa la destinazione a residenza ordinaria o ad alloggio per tempo libero e vacanze delle unità immobiliari. Il comune provvede alla tenuta di un elenco dei titoli abilitativi edilizi che specificano la destinazione degli alloggi e all'annotazione nel libro fondiario, a spese dell'interessato, della destinazione a residenza ordinaria degli alloggi a ciò destinati. L'annotazione è richiesta dal comune sulla base del titolo edilizio e di un'attestazione del comune in cui sono riportate le particelle e le porzioni materiali soggette al vincolo. Il comune può, in base alla dichiarazione di fine lavori, presentare istanza tavolare per la cancellazione dell'annotazione dalle unità immobiliari non oggetto di vincolo. La cancellazione del vincolo può essere altresì richiesta dall'interessato sulla base di una certificazione rilasciata dal comune che autorizza la cancellazione del vincolo sulla base dell'accertata conformità urbanistica della trasformazione d'uso dell'edificio. Le spese di cancellazione sono a carico dell'interessato.

7. Il cambio d'uso da alloggio per tempo libero e vacanze a residenza ordinaria è sempre ammesso; quello da altre destinazioni d'uso ad alloggio per tempo libero e vacanze è ammesso solo nei limiti previsti da quest'articolo. Il proprietario dell'alloggio, o il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, è responsabile nei confronti del comune per il mantenimento della destinazione a residenza ordinaria degli edifici assentiti a questi fini. Il cambio d'uso, con o senza opere, per edifici da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanze è subordinato al contributo di costruzione determinato nel 20 per cento del costo medio di costruzione.

8. Il comune vigila sul mantenimento della destinazione delle costruzioni e sul loro utilizzo, anche mediante la verifica dei contratti delle aziende erogatrici di servizi, dei controlli ai fini fiscali e dei contratti di locazione stipulati. I controlli, che i comuni possono delegare alle comunità, devono riguardare un campione di unità immobiliari comunque non inferiore, annualmente, al 10 per cento del totale.

9. La realizzazione abusiva, anche mediante cambio d'uso con o senza opere, di alloggi per tempo libero e vacanze comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a 15.000 euro.

La violazione è accertata dal comune, al quale spetta l'emissione dell'ordinanza-ingiunzione; per il pagamento delle sanzioni si applica l'articolo 136. I proventi delle sanzioni riscossi dal comune sono destinati a interventi di edilizia pubblica o agevolata o a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale.

10. Ciascun accertamento della violazione di cui al comma 9 da parte degli organi comunali successivo al precedente costituisce un'autonoma violazione e comporta una distinta sanzione, sempre che fra il precedente accertamento e quello successivo sia decorso un periodo non inferiore a tre mesi. Per la prima violazione la sanzione pecuniaria può essere ridotta sino a un quinto del suo importo, tenuto conto della gravità della violazione, dell'opera svolta dall'interessato per l'eliminazione delle conseguenze della violazione, della personalità e delle condizioni economiche dell'interessato.

11. Il comune può autorizzare temporaneamente l'utilizzazione di un alloggio destinato a residenza ordinaria come alloggio per il tempo libero e vacanze da parte del proprietario dell'alloggio o di suoi parenti entro il secondo grado e affini entro il primo grado nei seguenti casi:

- a) in caso di trasferimento del domicilio del proprietario per motivi di lavoro o di studio, provati in maniera adeguata, per un periodo massimo di tre anni;*
- b) in caso di acquisto per successione mortis causa, per un periodo massimo di tre anni;*
- c) in caso di mancato utilizzo da parte del proprietario per motivi di salute, debitamente certificati, per il periodo di cura o ricovero presso istituti di cura e assistenza.*

11 bis. I termini previsti dal comma 11, lettere a) e b), possono essere prorogati dal comune una sola volta per un periodo massimo di tre anni, in presenza di situazioni particolari adeguatamente motivate.

12 Questo articolo non si applica agli alloggi destinati alle attività extra-alberghiere di cui all'articolo 30, comma 1, lettere a), b), c), e), f) e f bis), della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 (Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica).

13 Gli alloggi destinati a residenza ordinaria possono essere comunque utilizzati quali alloggi per tempo libero e vacanze nei seguenti casi:

- a) alloggi compresi nel medesimo edificio o in edifici contigui, nel limite di tre per ciascun proprietario o usufruttuario, ceduti in locazione a turisti in forma non imprenditoriale e con una capacità ricettiva complessiva non superiore a dodici posti letto, a condizione che i proprietari risiedano nell'edificio medesimo o in uno degli edifici contigui; il proprietario o l'usufruttuario comunicano al comune l'utilizzo di tali alloggi per tempo libero e vacanze; il comune tiene un elenco di tali alloggi, che ne specifica la destinazione;*
- b) alloggi di proprietà di emigrati trentini all'estero ai sensi dell'articolo 2 della legge provinciale 3 novembre 2000, n. 12 (Interventi a favore dei trentini emigrati all'estero e dei loro discendenti); alloggi di proprietà di persone che abbiano risieduto nel comune interessato per un periodo non inferiore a dieci anni e che abbiano successivamente trasferito la residenza in un altro comune, o di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado; questa lettera si applica con riguardo a un unico alloggio per i soggetti interessati.*

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA' PED 31/2

CONFORMITA' EDILIZIA

Nessuna criticità

Immobile conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna criticità

Planimetrie catastali non ancora disponibili.

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna criticità

Immobile in fase di ultimazione conformemente a quanto autorizzato.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nessuna criticità

Conformità titolarità e corrispondenza atti.

ALTRE CONFORMITA'

Criticità bassa Nessuna.

BENI IN PINZOLO TN VIA MATURI PED 31/2

VISTA SATELLITE



ESTRATTO MAPPA

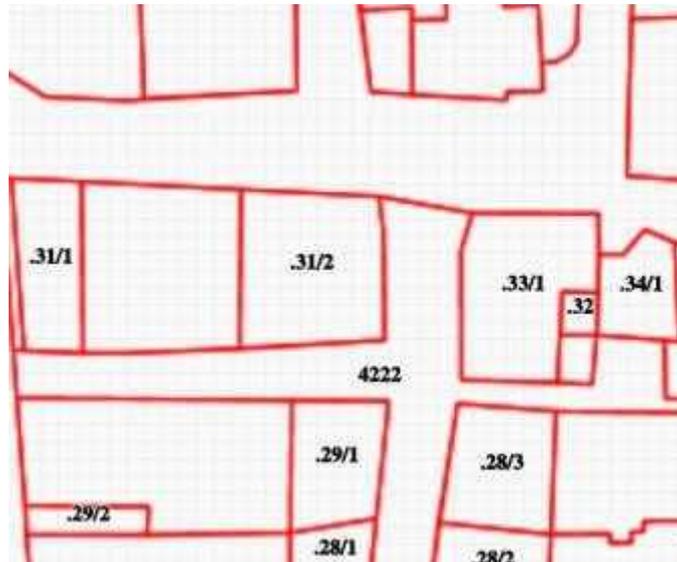


Foto esterne





Foto interne





UBICAZIONE

Pinzolo è un comune italiano di 3 041 abitanti della provincia di Trento, nell'alta Val Rendena, situato all'inizio della Strada statale 239 di Campiglio che conduce al Passo Campo Carlo Magno.

È il maggiore centro della valle ed è situato su una piana prativa fra il Gruppo dell'Adamello a ovest e il Gruppo del Brenta a est. La chiesa di *chiesa di San Vigilio* intitolata a san Vigilio santo e vescovo trentino, conserva dipinta una famosa cinquecentesca danza macabra opera di Simone II Baschenis, che all'interno dell'edificio ha lasciato, nel presbiterio e nell'abside, affreschi vari tra i quali ci sono la Crocefissione, immagini di apostoli ed episodi della vita del santo.

La zona è facilmente raggiungibile da tutte le arterie della regione.

L'immobile si trova a poche centinaia di metri dagli impianti sciistici di Pinzolo e pochi chilometri da Campiglio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Oggetto della presente sono una serie di unità abitative in fase di ultimazione poste in un edificio completamente ristrutturato di sette livelli complessivi (5 fuori terra e 2 interrati) nel centro storico di Pinzolo (TN) oltre ad un locale commerciale a piano terra ed una serie di locali da definire nei due piani interrati.

PM 5 costituita da un appartamento su due livelli (2-3) costituito da ingresso, soggiorno/cucina, stanza

da letto e bagno a secondo piano e stanza da letto, ripostiglio e bagno al terzo piano. Sia al secondo che al terzo piano vi sono rispettivamente due balconi sui due lati dell'edificio.

La porzione in questione risulta quasi ultimata in quanto abitata dall'amministratore della società. Da una verifica mancano il completamento di una serie di impianti termici ed idraulici, una serie di finiture oltre una serie di aspetti tecnici relativi all'agibilità ed all'accatastamento della porzione. Abbiamo valutato che l'ammontare dei lavori da ultimare sia pari al 20% del valore complessivo a nuovo comprese spese tecniche e direzione lavori.

PM 7 costituita da un appartamento su due livelli (3-4) costituito da soggiorno/cucina e bagno a terzo piano, camera da letto, ripostiglio, disbrigo e soffitta a quarto piano.

Sia al terzo che al quarto piano abbiamo un balcone.

La porzione in questione risulta al grezzo. Da una verifica mancano il completamento di una serie di impianti termici ed idraulici, i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina, i sanitari e rubinetteria, una serie di finiture oltre ad una serie di aspetti tecnici relativi all'agibilità ed all'accatastamento della porzione. Abbiamo valutato che l'ammontare dei lavori da ultimare sia pari al 40% del valore complessivo a nuovo comprese spese tecniche e direzione lavori.

PM 8 costituita da un appartamento al quarto piano sottotetto costituito da un ingresso, soggiorno cucina, stanza da letto, disbrigo, ripostiglio. L'appartamento in questione è dotato di due balconi sui due lati dell'immobile.

La porzione in questione risulta al grezzo. Da una verifica mancano il completamento di una serie di impianti termici ed idraulici, i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina, i sanitari e rubinetteria, una serie di finiture oltre ad una serie di aspetti tecnici relativi all'agibilità ed all'accatastamento della porzione. Abbiamo valutato che l'ammontare dei lavori da ultimare sia pari al 40% del valore complessivo a nuovo comprese spese tecniche e direzione lavori.

PM 9 costituita da un appartamento al quarto piano sottotetto costituito da un ingresso, soggiorno/cucina, ripostiglio, bagno, stanza da letto. L'appartamento in questione è dotato di due balconi sui due lati dell'immobile.

La porzione in questione risulta al grezzo. Da una verifica mancano il completamento di una serie di impianti termici ed idraulici, i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina, i sanitari e rubinetteria, una serie di finiture oltre ad una serie di aspetti tecnici relativi all'agibilità ed all'accatastamento della porzione. Abbiamo valutato che l'ammontare dei lavori da ultimare sia pari al 40% del valore complessivo a nuovo comprese spese tecniche e direzione lavori.

PM 13 costituita da un locale commerciale a piano terra con ingresso indipendente costituito da un unico locale vetrinato. La porzione in questione risulta al grezzo. Da una verifica mancano il completamento di una serie di impianti termici ed idraulici, i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina, i sanitari e rubinetteria, una serie di finiture oltre ad una serie di aspetti tecnici relativi all'agibilità ed all'accatastamento della porzione. Abbiamo valutato che l'ammontare dei lavori da ultimare sia pari al 40% del valore complessivo a nuovo comprese spese tecniche e direzione lavori.

PM 12 SUB 28 costituita da un locale bagno e antibagno attualmente utilizzato da una porzione (ristorante bar) non inerente al fallimento. Il locale in questione è per questioni logistiche di pertinenza della PM 13 negozio. I locali sono pressoché ultimati. Abbiamo considerato un importo pari al 20% del valore commerciale a nuovo per via della necessità di chiudere l'ingresso dalla PM estranea al fallimento ed integrarla alla PM 13 sempre comprese spese tecniche e direzione lavori.

PM 12 SUB 29 costituita da una serie di locali in via di definizione a piano terra, primo interrato e secondo interrato. Attualmente l'accesso al primo piano interrato è consentito da una scala interna con accesso dal piano terra lato strada oltre che da un accesso interno condominiale.

I locali relativi alla PM in questione sono ancora al grezzo con numerose strutture relative a vecchi progetti ancora in essere ed ancora da definire a livello generale.

In questo caso, vista la necessità di ridefinire anche parti strutturali dell'edificio, abbiamo valutato che l'ammontare dei lavori da ultimare sia pari al 60% del valore complessivo a nuovo comprese spese tecniche, progettazione, sicurezza e direzione lavori.

Tutti i piani dell'edificio sono collegati da un ascensore (attualmente non attivato) e da un giro scala interno.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gasolio posta in un locale caldaia comune con impianto a pavimento per ogni appartamento e contabilizzazione delle calorie esterno alle porzioni.

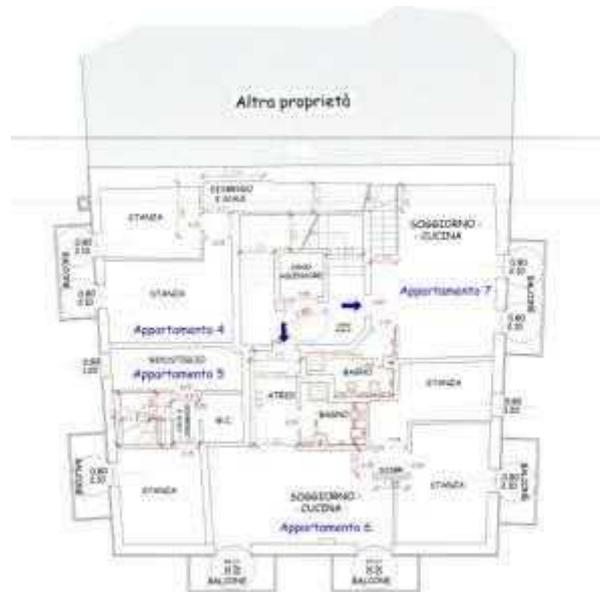
Serramenti in legno con vetri athermici senza oscuranti.

Tetto con struttura in legno isolato con copertura costituita da tegole.

PLANIMETRIA SECONDO PIANO



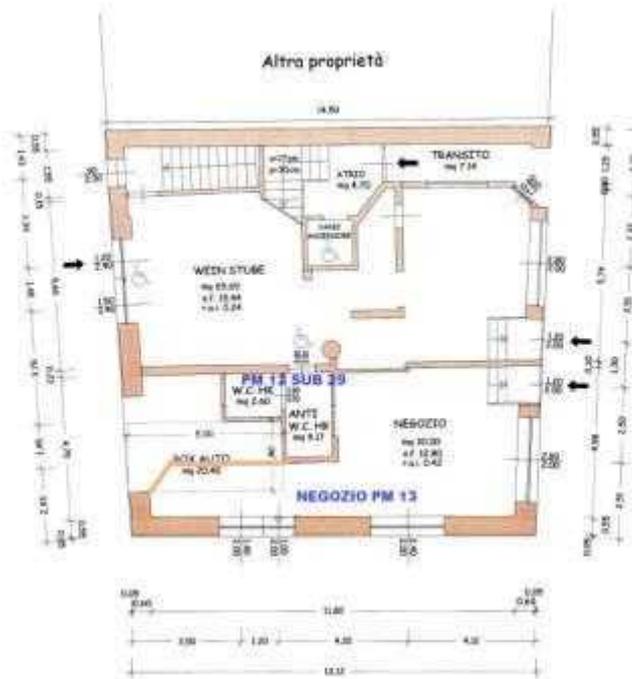
PLANIMETRIA TERZO PIANO



PLANIMETRIA QUARTO PIANO



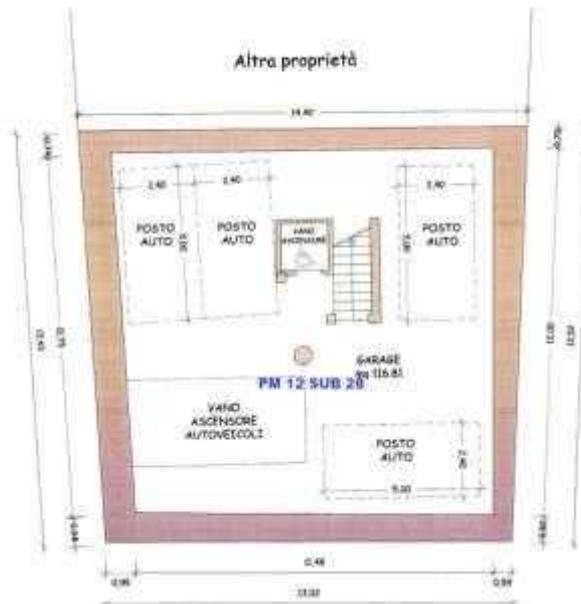
PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PRIMO INTERRATO



PLANIMETRIA SECONDO INTERRATO



CONSISTENZA

	PED	SUB	PM	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICE REALE	SUPERFICE COMMERCIALE
1	31/2	17	5	2-3	APPARTAMENTO	71,50	71,50
	31/2	<u>17</u>	<u>5</u>	2-3	POGGIOLI	7,20	2,16
2	31/2	19	7	3-4	APPARTAMENTO	53,68	53,68
	31/2	19	7	3-4	POGGIOLO	9,60	2,88
	31/2	19	7	3-4	SOFFITTA	4,68	1,54
3	31/2	20	8	4	APPARTAMENTO	55,00	55,00
	31/2	20	8	4	POGGIOLI	3,60	1,08
4	31/2	21	9	4	APPARTAMENTO	57,00	57,00
	31/2	21	9	4	POGGIOLI	3,96	1,19
5	31/2	24	13	T	NEGOZIO	41,30	41,30
6	31/2	28	12	S2-S1-T	GARAGE E LOCALI DEPOSITO	250,00	250,00
7	31/2	29	12	T	BAGNO E ANTIBAGNO	8,47	8,47

9. VALUTAZIONE IMMOBILI PED 31/2

DEFINIZIONI

Il criterio generale di stima utilizzato è quello della ricerca del **valore di liquidazione** ovvero la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Per la corretta individuazione del Valore di Liquidazione sono stati analizzati i dati derivante dalle Aste Giudiziari degli ultimi anni che hanno interessato beni di analoghe caratteristiche e ubicazione.

Da informazione ricavate dal Sole 24 Ore, le difficoltà creditizie crescono – dal 2008 al 2011 il numero di crediti bancari sofferenza è cresciuto da 41 miliardi a 113 miliardi con un incremento medio del 13 per cento annuo – ma le aste, che sono l'atto conclusivo del procedimento di esecuzione immobiliare, stanno scontando la crisi di liquidità e molto spesso vanno deserte. Mediamente un immobile viene aggiudicato al secondo tentativo, un rapporto in crescita negli ultimi anni: secondo i dati Jupiter-Cerved, nel 2007 bastavano 1,6 aste per un'aggiudicazione. E gli sconti sono sempre più importanti: il ribasso medio per aggiudicazione è del 39%, in crescita del 111% rispetto al 2007.

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il metodo adottato è quello del cosiddetto MCA (Market Comparison Approach).

Con il termine **Market Comparison Approach**, si definisce una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

Innanzitutto, viene effettuata una analisi di mercato atta ad ottenere i dati relativi ai recenti compravendite di beni di analoghe caratteristiche. Successivamente vengono rilevati tutti i dati immobiliari, scegliendo le caratteristiche immobiliari e rapportando con adeguati aggiustamenti, il bene oggetto di stima con quelli compravenduti.

I dati rilevati sono poi confrontati con borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, ovvero valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari, Istituti Bancari, Associazioni di categoria, valori OMI etc.

CALCOLO VALORE UNITARIO

Il valore unitario (a nuovo) ottenuto è il seguente:

IMMOBILE	VALORE UNITARIO
APPARTAMENTI	€ 2.300,00/MQ
NEGOZIO	€ 2.300,00/MQ
CANTINE E LOCALI DEPOSITO	€ 700,00/MQ

CALCOLO VALORE DI LIQUIDAZIONE

NR	PED	SUB	PM	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE NUOVO	LAVORI DA ULTIMARE	VALORE COMPLESSIVO ALLO STATO ATTUALE	VALORE COMPLESSIVO LOTTO
1	31/2	17	5	2-3	APPARTAMENTO	71,50	€ 2.300,00	€ 164.450,00	€ 32.890,00	€ 131.500,00	
	31/2	17	5	2-3	POGGIOLI	2,16	€ 2.300,00	€ 4.968,00	€ -	€ 4.968,00	€ 136.528,00
2	31/2	19	7	3-4	APPARTAMENTO	53,68	€ 2.300,00	€ 123.464,00	€ 49.385,00	€ 74.078,00	
	31/2	19	7	3-4	POGGIOLO	2,88	€ 2.300,00	€ 6.624,00	€ -	€ 6.624,00	
	31/2	19	7	3-4	SOFFITTA	1,54	€ 2.300,00	€ 3.552,12	€ 1.420,85	€ 2.131,27	€ 82.833,67
3	31/2	20	8	4	APPARTAMENTO	55,00	€ 2.300,00	€ 126.500,00	€ 50.600,00	€ 75.900,00	
	31/2	20	8	4	POGGIOLI	1,08	€ 2.300,00	€ 2.484,00	€ -	€ 2.484,00	€ 78.384,00
4	31/2	21	9	4	APPARTAMENTO	57,00	€ 2.300,00	€ 131.100,00	€ 52.440,00	€ 78.660,00	
	31/2	21	9	4	POGGIOLI	1,19	€ 2.300,00	€ 2.732,40	€ -	€ 2.732,40	€ 81.392,40
5	31/2	24	13	T	NEGOZIO	41,30	€ 2.300,00	€ 94.990,00	€ 7.996,00	€ 56.994,00	€ 56.994,00
6	31/2	28	12	S2-S1T	GARAGE E LOCALI DEPOSITO	250,00	€ 700,00	€ 175.000,00	€ 105.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00
7	31/2	29	12	T	BAGNO E ANTIBAGNO	8,47	€ 2.300,00	€ 19.481,00	€ 3.896,20	€ 15.584,80	€ 15.584,80
VALORE TOTALE NETTO										€ 521.716,87	€ 521.716,87

RIEPIOLOGO VALORI

Valore di liquidazione allo stato attuale

€ 521.716,87

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE PED PED 31/2
RIEPILOGO VALUTAZIONE DI LIQUIDAZIONE PED 6374-6342

NR	PED	SUB	PM	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE	VALORE COMPLESSIVO LOTTO
1	31/2	17	5	2-3	APPARTAMENTO	71,50	
	31/2	17	5	2-3	POGGIOLI	2,16	€ 136.528,00
2	31/2	19	7	3-4	APPARTAMENTO	53,68	
	31/2	19	7	3-4	POGGIOLO	2,88	
	31/2	19	7	3-4	SOFFITTA	1,54	€ 82.833,67
3	31/2	20	8	4	APPARTAMENTO	55,00	
	31/2	20	8	4	POGGIOLI	1,08	€ 78.384,00
4	31/2	21	9	4	APPARTAMENTO	57,00	
	31/2	21	9	4	POGGIOLI	1,19	€ 81.392,40
5	31/2	24	13	T	NEGOZIO	41,30	€ 56.994,00
6	31/2	28	12	S2-S1T	GARAGE E LOCALI DEPOSITO	250,00	€ 70.000,00
7	31/2	29	12	T	BAGNO E ANTIBAGNO	8,47	€ 15.584,80
						VALORE COMPLESSIVO	€ 521.716,87

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	Già considerate nel valore di liquidazione unitario
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc	Calcolate al momento del bando di gara
Riduzione per arrotondamento per difetto	€ 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€ 521.716.87
--------------------------------------	---------------------

11. OSSERVAZIONI E INDIVIDUAZIONE LOTTI

Le valutazioni si riferiscono al mese di agosto 2020.

Come premesso tutte le unità oggetto di stima, ad eccezione della PM 5 risultano al grezzo da ultimare.

In particolare il piano terra e parte dei due piani interrati oltre a non essere ultimati sono anche da definire.

Per questo motivo ritengo che le PM 12 SUB 28, PM 12 SUB 29 e PM 13 vadano vendute in un unico lotto, sarà poi il nuovo proprietario che procederà, in base alle sue esigenze, ad integrare il negozio con un magazzino a primo piano interrato con accesso esterno e poi lottizzare il secondo piano interrato con delle cantine e venderle agli interessati del condominio, o addirittura tenere solo il negozio a piano terra e lottizzare gli spazi sia al primo piano interrato che quelli al secondo piano interrato.

Le altre unità (quattro appartamenti) andranno invece vendute singolarmente.

I lotti andrebbero quindi così individuati:

LOTTO	PED	SUB	PM	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE	VALORE COMPLESSIVO ALLO STATO ATTUALE	VALORE COMPLESSIVO LOTTO
1	31/2	17	5	2-3	APPARTAMENTO	71,50	€ 131.560,00	
	31/2	17	5	2-3	POGGIOLI	2,16	€ 4.968,00	€ 136.528,00
2	31/2	19	7	3-4	APPARTAMENTO	53,68	€ 74.078,40	
	31/2	19	7	3-4	POGGIOLO	2,88	€ 6.624,00	
	31/2	19	7	3-4	SOFFITTA	1,54	€ 2.131,27	€ 82.833,67
3	31/2	20	8	4	APPARTAMENTO	55,00	€ 75.900,00	
	31/2	20	8	4	POGGIOLI	1,08	€ 2.484,00	€ 78.384,00
4	31/2	21	9	4	APPARTAMENTO	57,00	€ 78.660,00	
	31/2	21	9	4	POGGIOLI	1,19	€ 2.732,40	€ 81.392,40
5	31/2	24	13	T	NEGOZIO	41,30	€ 56.994,00	

	31/2	28	12	S2-S1-T	GARAGE E LOCALI DEPOSITO	250,00	€	70.000,00	
	31/2	29	12	T	BAGNO E ANTIBAGNO	8,47	€	15.584,80	€ 142.578,80
						TOTALI	€	521.716,87	€ 521.716,87

12. ALLEGATI

- Documentazione fotografica;
- Estratti Catastali beni;
- Estratti Tavolari;
- Planimetrie interne;
- Titoli edilizi (a disposizione a richiesta presso il mio studio).

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.


 Il tecnico
 Gabriele Leita
 Iscrizione Collegio Periti Industriali
 Provincia di Trento Nr. 2172

Trento, li 10 settembre 2020