

Perizia di stima immobiliare

P.Ed. 5110 – P.T. 6462/II - C.C. GRIES
P.Ed. 5111 – P.T. 6463/II - C.C. GRIES
P.Ed. 5352 – P.T. 6477/II - C.C. GRIES
Piazza Anita Pichler, 3, 7, 26 e 28
I-39100 Bolzano, BZ

Tribunale di Bolzano
Curatore Fallimentare

Fallimento 15/2020---
omissis ---

Il tecnico
data

Ing. --- omissis ---
28.10.2022

Cod.

22040

Indice

A.	Dati generali	5
B.	Premessa e modalità di redazione della stima	5
C.	Descrizione sommaria	6
D.	Situazione urbanistico-amministrativa	7
E.	Identificazione tavolare	9
1.	Negoziato – Piazza Anita Pichler, 3 P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 1, pm 42.....	12
1.1.	Stato di possesso.....	12
1.2.	Situazione catastale	12
1.3.	Descrizione analitica dei beni	12
1.4.	Consistenza	13
1.6.	Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile	14
2.	Ufficio – Piazza Anita Pichler, 7 P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 30, pm 44	16
2.1.	Stato di possesso.....	16
2.2.	Situazione catastale	16
2.3.	Descrizione analitica dei beni	16
2.4.	Consistenza	17
2.6.	Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile	18
3.	BAR – Piazza Anita Pichler, 28 P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 1, pm 1	19
3.1.	Stato di possesso.....	19
3.2.	Situazione catastale	19
3.3.	Descrizione analitica dei beni	19
3.4.	Consistenza	20
3.6.	Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile	21
4.	Ufficio al grezzo – Piazza Anita Pichler, 26 P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 4, pm 4.....	22
4.1.	Stato di possesso.....	22
4.2.	Situazione catastale	22
4.3.	Descrizione analitica dei beni	22
4.4.	Consistenza	23
4.6.	Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile	23
5.	Posto auto corto sx – Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - C.C. GRIES– sub 11, pm 6.....	25
5.1.	Stato di possesso.....	25
5.2.	Situazione catastale	25
5.3.	Descrizione analitica dei beni	25
5.4.	Consistenza	26
5.6.	Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile	26
6.	Posto auto corto dx – Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 – sub 12, pm 7 - C.C. GRIES	28
6.1.	Stato di possesso.....	28
6.2.	Situazione catastale	28
6.3.	Descrizione analitica dei beni	28
6.4.	Consistenza	29
6.6.	Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile	30

7.	Posto auto lungo sx – Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - sub 33, pm 12 e P.Ed. 5111 sub 54, pm 54 – C.C. GRIE.....	31
7.1.	Stato di possesso.....	31
7.2.	Situazione catastale	31
7.3.	Descrizione analitica dei beni	32
7.4.	Consistenza	32
7.6.	Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile	33
8.	Posto auto lungo dx – Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - sub 34, pm 13 e P.Ed. 5111 sub 55, pm 55 – C.C. GRIESd.....	34
8.1.	Stato di possesso.....	34
8.2.	Situazione catastale	34
8.3.	Descrizione analitica dei beni	35
8.4.	Consistenza	35
8.6.	Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile	36
9.	Conclusioni e risposta al quesito estimativo	36

Allegati

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Planimetrie
- Allegato 3: Estratto tavolare, Piano di divisione in pm, Visura catastale, Visura particelle validate, Planimetrie catastali.
- Allegato 4: Estratto PUC. Estratto piano di attuazione, Concessioni edilizie, Licenza d'uso.

A. Dati generali

<i>Curatore fallimentare 15/2020</i>	--- omissis ---
<i>Il tecnico</i>	Ing. --- omissis ---
<i>Bene oggetto di stima</i>	<p>1 - Negozio - Piazza Anita Pichler, 3 P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 1, pm 42</p> <p>2 - Ufficio - Piazza Anita Pichler, 7 P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 30, pm 44</p> <p>3 - Bar- Piazza Anita Pichler, 28 P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 1, pm 1</p> <p>4 - Ufficio al grezzo - Piazza Anita Pichler, 26 P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 4, pm 4</p> <p>5 - Posto auto corto sx - Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - C.C. GRIES– sub 11, pm 6</p> <p>6 - Posto auto corto dx - Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 – sub 12, pm 7 - C.C. GRIES</p> <p>7 - Posto auto lungo sx - Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - sub 33, pm 12 e P.Ed. 5111 sub 54, pm 54 – C.C. GRIES</p> <p>8 - Posto auto lungo dx - Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - sub 34, pm 13 e P.Ed. 5111 sub 55, pm 55 - C.C. GRIES</p>

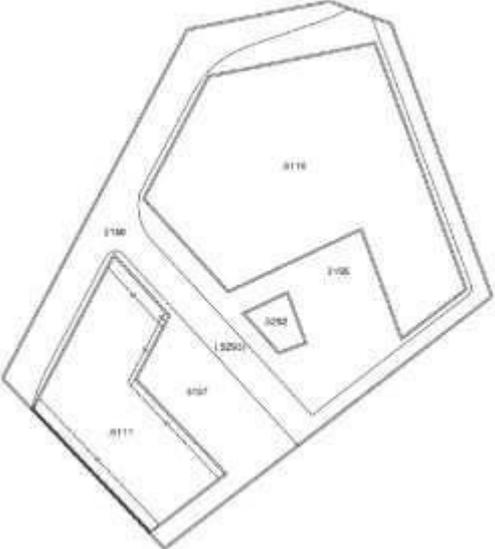
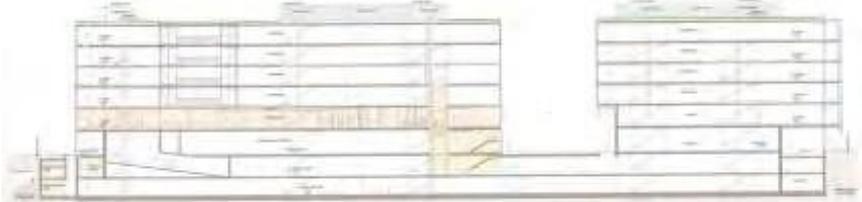
B. Premessa e modalità di redazione della stima

In data 08 giugno 2022 il sottoscritto Ing. --- omissis --- regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Bolzano al n. 1766, veniva incaricato curatore del fallimento --- omissis --- di procedere alla stima dei seguenti beni immobili:

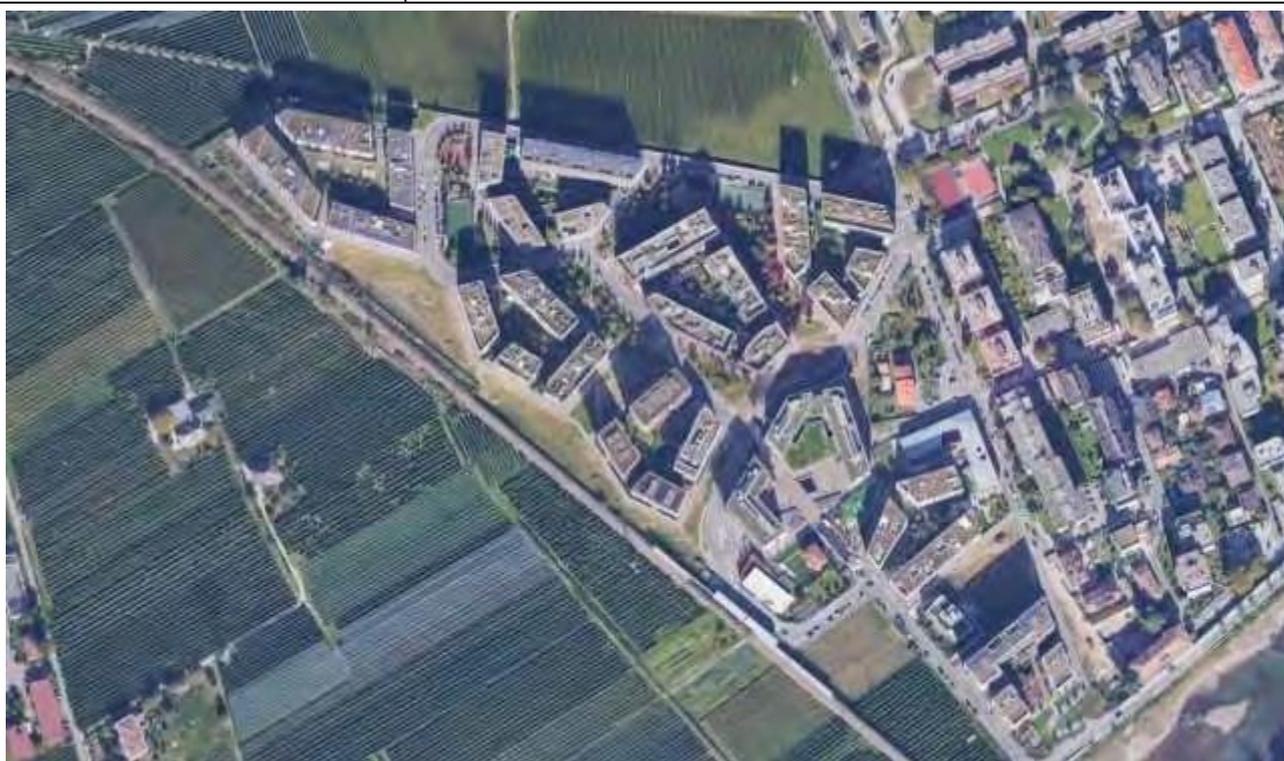
- 1 - Negozio - Piazza Anita Pichler, 3
P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 1, pm 42
- 2 - Ufficio - Piazza Anita Pichler, 7
P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 30, pm 44
- 3 - Bar- Piazza Anita Pichler, 28
P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 1, pm 1
- 4 - Ufficio al grezzo - Piazza Anita Pichler, 26
P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 4, pm 4
- 5 - Posto auto corto sx - Piazza Anita Pichler
P.Ed. 5352 - C.C. GRIES– sub 11, pm 6
- 6 - Posto auto corto dx - Piazza Anita Pichler
P.Ed. 5352 – sub 12, pm 7 - C.C. GRIES
- 7 - Posto auto lungo sx - Piazza Anita Pichler
P.Ed. 5352 - sub 33, pm 12 e P.Ed. 5111 sub 54, pm 54 – C.C. GRIES
- 8 - Posto auto lungo dx - Piazza Anita Pichler
P.Ed. 5352 - sub 34, pm 13 e P.Ed. 5111 sub 55, pm 55 - C.C. GRIES

<i>Inizio operazioni peritali</i>	Il giorno 02.08.2022 è stato effettuato il sopralluogo
<i>Presenti al primo sopralluogo</i>	Ing. --- omissis --- per --- omissis --- e lo scrivente CTU.
<i>Non presenti al primo sopralluogo</i>	-
<i>Svolgimento del sopralluogo</i>	Si è potuto prendere visione di tutti gli immobili.

C. Descrizione sommaria

<i>Descrizione sommaria del complesso</i>	Edificio con diverse destinazioni d'uso. Residenziale, terziario e commerciale.
<i>Tipologia ed ubicazione</i>	<p>Trattasi del lotto C della zona residenziale CasaNova sita alla periferia sud ovest del Comune di Bolzano. Il complesso immobiliare si divide in tre corpi fuori terra che condividono l'interrato.</p> <p>All'interno del complesso si trovano residenze, commercio (diversi negozi, farmacia, supermercato), servizi pubblici (Azienda Servizi Sociali Bolzano) e terziario (uffici).</p>
<i>Inquadramento della zona</i>	<p>La zona denominata Bivio Kaiserau Casanova è stata oggetto di una recente urbanizzazione con piano di attuazione elaborato ad inizio anni 2'000 e sviluppo edilizio completato proprio con il lotto C nel 2018.</p> <p>La zona si trova tra la campagna tra ponte Adige, Castel Firmiano e la confluenza tra fiumi Isarco ed Adige. Tutto il quartiere gode di un'ottima esposizione ed è stato studiato per limitare la presenza delle automobili sopra suolo. Per questo motivo tutte i lotti hanno dei generosi parcheggi in interrato.</p> <p>Il quartiere è servito dalla ferrovia sulla linea Bolzano – Merano, con stazione ferroviaria sita nelle dirette vicinanze degli immobili oggetto di stima.</p>
<i>Descrizione dell'immobile</i>	<p>L'immobile, di pianta di forma organica, è composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.Ed. 5110 – corpo a NE con supermercato, ASSB, bar uffici e appartamenti - P.Ed. 5111 – Corpo a SW con negozi uffici e appartamenti - P.Ed. 3157 – parte di piazza e sottosuolo P.Ed. 5110 - P.Ed. 3158 – parte di piazza e sottosuolo P.Ed. 5111 - P.Ed. 5292 – sottosuolo comune - P.Ed. 5293 – sottosuolo su pozzo di luce 
<i>Epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni</i>	<p>L'intero lotto C è stato realizzato tra il 2014 ed il 2017.</p>  <p>I due corpi fabbrica fuori terra sono contraddistinti da piano terra destinato a commercio, piano primo destinato a servizi pubblici e terziario, secondo terzo, quarto e quinto piano destinati alla civile abitazione, piano copertura a verde con volumi tecnici per gli impianti.</p>

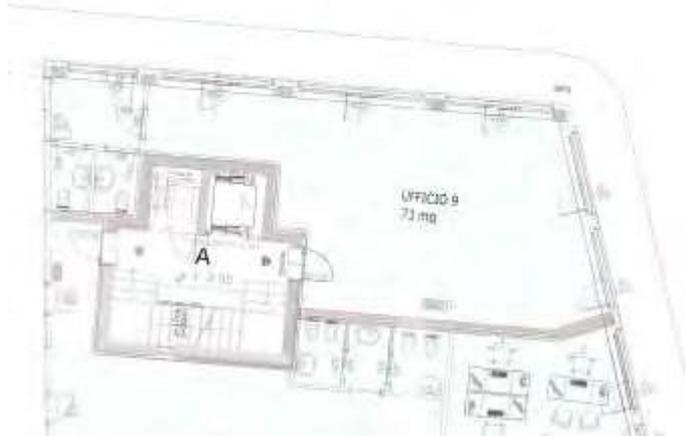
	<p>l'interrato condiviso si estende su due livelli: il primo prevede posti auto, cantine e magazzini. Il secondo interrato prevede cantine e box auto.</p> <p>Oltre all'interrato le proprietà immobiliari condividono la piazza ed i marciapiedi attorno agli edifici e gli impianti.</p> <p>La produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria è garantita dal teleriscaldamento cittadino. Il raffrescamento è in fase di installazione mediante gruppi frigo posti in copertura.</p>
<i>Modalità di accesso</i>	<p>Le proprietà sono accessibili dalla pubblica strada. L'accesso carrabile all'interrato avviene sul lato sud e sullo spigolo nord est. L'accesso agli immobili ai piani superiori avviene attraverso 9 vani scala.</p>



Ortofoto - fuoriscala

D. Situazione urbanistico-amministrativa

<i>Concessioni edilizie</i>	<p>Concessione edilizia # 2014-60 del 30.04. 2014 e variante del 30.04.2015 – prima richiesta</p> <p>Concessione edilizia # 2017-134 del 23.08.2017 e 13.09.2017 – chiusura lavori a seguito fallimento impresa di costruzioni CLE.</p>
<i>Licenza d'uso</i>	<p>Certificato di abitabilità/agibilità dd 26.01.2018, 2017-134-0 05.03.2018, 26.04.2018, 2017-134-0 10.07.2018, 18.09.2018. Nello specifico per le singole unità immobiliari sono state dichiarate agibili nei documenti:</p> <p>1 – Negozio – Piazza Anita Pichler, 3 P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 1, pm 42; 2018-07-10</p> <p>2 – Ufficio – Piazza Anita Pichler, 7 P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 30, pm 44; 2018-07-10</p> <p>3 - Bar– Piazza Anita Pichler, 28 P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 1, pm 1: 2018-03-05</p> <p>4 – Ufficio al grezzo – Piazza Anita Pichler, 26 P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 4, pm 4: 2018-03-05</p> <p>5 – Posto auto corto sx – Piazza Anita Pichler</p>

	<p>P.Ed. 5352 - C.C. GRIES- sub 11, pm 6; 2018-07-10 6 – Posto auto corto dx – Piazza Anita Pichler</p> <p>P.Ed. 5352 – sub 12, pm 7 - C.C. GRIES; 2018-07-10 7 – Posto auto lungo sx – Piazza Anita Pichler</p> <p>P.Ed. 5352 - sub 33, pm 12 e P.Ed. 5111 sub 54, pm 54 – C.C. GRIES; 2018-07-10 8 – Posto auto lungo dx – Piazza Anita Pichler</p> <p>P.Ed. 5352 - sub 34, pm 13 e P.Ed. 5111 sub 55, pm 55 - C.C. GRIES; 2018-07-10</p>
<i>Ulteriori provvedimenti autorizzativi</i>	-
<i>Conformità amministrativa</i>	<p>Gli immobili oggetto di stima sono conformi a quanto autorizzato, si segnala che l'ufficio al primo piano sopra al bar (P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 4, pm 4) è rimasto allo stato grezzo. Mancano sottofondi, massetto, pavimentazioni,intonaci, tramezze, impianti e porte interne.</p> 
<i>Situazione urbanistica</i>	<p>Dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico comunale si evince che: le P.Ed. oggetto di stima ricadono in Zona residenziale C2 - Zona di espansione- Art. 19 Questa zona residenziale comprende le parti del territorio destinate allo sviluppo dell'abitato ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod. Per tale zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod.</p> <p>Valgono i seguenti indici: Es gelten folgende Bauvorschriften</p> <ol style="list-style-type: none"> densità edilizia massima: 3,5 m³/m²; rapporto massimo di copertura: 40%; altezza massima degli edifici: 23 m; distanza minima dal confine: 5 m; distanza minima tra gli edifici: 10 m; rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice R.I.E.; <p>Per la zona di espansione C2 „progetto CasaNova“ - Bivio/Kaiserau – inoltre viene fissato l'indice di fabbricabilità per prestazioni di servizio, commercio al dettaglio ed opere di urbanizzazione secondaria nella misura massima consentita ai sensi dell'articolo 37 comma 3) della L.P. 13/97 e succ. mod. ed articolo 87 L.P. 13/98 e succ. mod.; dovrà essere previsto dal relativo piano di attuazione un nuovo percorso pediciclabile ed un nuovo parco giochi per bambini in sostituzione di quelli precedentemente individuati nel piano urbanistico.</p> <p>Per il lotto C vale il piano di attuazione N. 52 – Zona di espansione residenziale C2 Bivio/Kaiserau CasaNova a firma del progettista: Team arch. Frits van Dongen approvato con delibera G.P. 2694 del 11.08.2004, Ultima variante (IX): approvata con delibera G.M. n. 381 del 06.07.2020.</p>

	 <p>DESTINAZIONE D'USO / ZWECKBESTIMMUNG: C - ISOLATO / BAUBLOCK</p> <p>SUPERFICIE ISOLATO / GRUNDFLÄCHE DES BAUBLOCKS: 1 SUPERFICIE COPERTA / OBERBAUTE GRUNDFLÄCHE; 2 CLUBATURA MASSIMA / MAXIMALE GESAMTKUBATUR; 3</p> <p>DESTINAZIONI D'USO / ZWECKBESTIMMUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> R - RESIDENZA / WOHNBAU C - COMMERCIALE / HANDEL T - TERZIARIO / TERZIÄR A - ASILO NIDO / KINDERKRIPPE CC - CENTRO POLIFUNZ. DI QUARTIERE / MULTIFUNKTIONALES STADTVIERTELZENTRUM CD - CENTRO DIURNO - ALLOGGI PROTETTI / TAGESZENTRUM - GESCHÜTZTE WOHNUNGEN SM - SCUOLA MATERNA / KINDERGARTEN SP - SERVIZI PUBBLICI - IMPIANTI TECNOLOGICI E CENTRO POLIFUNZIONALE / ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN - TECHNISCHE ANLAGEN UND MULTIFUNKTIONELLS STADTVIERTELZENTRUM
<p>Conformità urbanistica</p>	<p>Gli immobili sono da considerarsi conformi urbanisticamente.</p>
<p>Sanatorie in corso</p>	<p>Non risultano essere in corso pratiche di condono o sanatorie relative agli immobili oggetto di perizia.</p>
<p>Oneri pendenti</p>	<p>Non risultano esservi oneri sospesi relativi a competenze comunali relativamente all'immobile oggetto di stima.</p>

E. Identificazione tavolare

	<p>P.Ed. 5110 pm. 1 e 4</p>
<p>Conformità con piano di divisione in pm</p>	<p>Gli immobili sono conformi al piano di divisione in porzioni materiali.</p>
<p>Foglio A1 consistenza tavolare</p>	<p>PT 6462/II, C.C. GRIES Distretto di Bolzano P.Ed. 5110 – superficie 2377 m²</p>
<p>Foglio A2 diritti attivi</p>	<p>P.M.1: al piano terra: 1 vano grezzo;</p>

	<p>P.M.4 al 1° piano: 1 vano grezzo;</p> <p>PARTI COMUNI:</p> <p>P.M. da 1 a 49: al 2° piano interrato: 1 vasca;</p> <p>al piano terra: 1 porticato;</p> <p>al 1° piano: 1 vano vuoto;</p> <p>P.M. 1, da 26 a 33: al piano terra: 1 locale tecnico;</p> <p>P.M. da 4 a 17, da 58 a 61: al 1° piano interrato: 1 corridoio;</p> <p>Diritti di servitù: vedasi allegati.</p>
<i>Foglio B - diritto di proprietà</i>	--- omissis --- sede di Trento, --- omissis ---- quota 1/1
<i>Foglio C - aggravii, servitù, etc...</i>	Ipotecche: vedasi allegati
	P.Ed. 5111 pm. 42, 44, 54 e 55
<i>Conformità con piano di divisione in pm</i>	Gli immobili sono conformi ai piani di divisione in porzioni materiali.
<i>Foglio A1 consistenza tavolare</i>	PT 6463/II, C.C. GRIES Distretto di Bolzano P.Ed. 5111 – superficie 1053 m ²
<i>Foglio A2 diritti attivi</i>	<p>P.M.42 al piano terra: 1 negozio, 1 wc, 1 anti-wc;</p> <p>P.M.44 al 1. piano: 1 ufficio, 1 wc, 1 anti-wc;</p> <p>P.M.54 al 1. piano interrato: 1 posto auto;</p> <p>P.M.55 al 1. piano interrato: 1 posto auto;</p> <p>PARTI COMUNI:</p> <p>P.M. da 27 a 35, 43, 44, 116 (G): al 2° piano interrato: 1 vano tecnico;</p> <p>dal 2° piano interrato al 5° piano: 1 vano scala, 1 ascensore;</p> <p>al 1° piano interrato: 1 vano tecnico;</p> <p>al piano copertura: 1 tetto ascensore con cavedio (G1);</p> <p>P.M. da 1 a 117: al 2° piano interrato: 1 terrapieno;</p> <p>al 1° piano interrato: 1 terrapieno;</p> <p>P.M. da 1 a 48, 115, 116: al 2° piano interrato: 1 vasca, 1 vano tecnico;</p> <p>al piano terra: 1 porticato, 1 area coperta, 1 locale tecnico;</p> <p>al 1° piano: 2 vani vuoti;</p> <p>P.M. 1, 2, 27, da 42 a 48, 115, 116: al piano terra: 1 locale tecnico;</p> <p>P.M. 1, 2, 42, 48, 115: al piano terra: 1 deposito immondizie;</p> <p>P.M. 27, da 43 a 47, 116: al piano terra: 1 deposito immondizie;</p> <p>P.M. 27, 44, 116: al 1° piano: 1 disimpegno;</p> <p>P.M. da 49 a 58, da 74 a 86, 117: al 2° piano interrato: 5 areazioni;</p> <p>al 1° piano interrato: 7 areazioni, 1 rampa;</p> <p>al piano terra: 1 rampa;</p> <p>P.M. da 49 a 58, 117: al 1° piano interrato: 1 rampa, 1 corsia manovra;</p>
<i>Foglio B - diritto di proprietà</i>	--- omissis --- sede di Trento, --- omissis ---- quota 1/1
<i>Foglio C - aggravii, servitù, etc...</i>	Ipotecche: vedasi allegati
	P.Ed. 5352 pm. 6, 7, 12 e 13
<i>Conformità con piano di divisione in pm</i>	Gli immobili sono conformi ai piani di divisione in porzioni materiali.
<i>Foglio A1 consistenza tavolare</i>	PT 6477/II, C.C. GRIES Distretto di Bolzano P.Ed. 5111 – superficie 3692 m ²
<i>Foglio A2 diritti attivi</i>	<p>P.M.6 al 1° piano interrato: 1 posto auto;</p> <p>P.M.7 al 1° piano interrato: 1 posto auto;</p> <p>P.M.12 al 1° piano interrato: 1 posto auto;</p>

	<p>P.M.13 al 1° piano interrato: 1 posto auto;</p> <p>PARTI COMUNI:</p> <p>P.M. da 1 a 91: al 2° piano interrato: 1 terrapieno; al 1° piano interrato: 1 terrapieno;</p> <p>P.M. da 1 a 13, da 23 a 79, da 85 a 90: al 2° piano interrato: 13 areazioni; al 1° piano interrato: 20 areazioni;</p> <p>P.M. da 1 a 13: al 1° piano interrato: 1 corsia di manovra;</p> <p>P.M. da 2 a 9: al 1° piano interrato: 1 corsia di manovra;</p>
<i>Foglio B - diritto di proprietà</i>	--- omissis --- sede di Trento, --- omissis ---- quota 1/1
<i>Foglio C - aggravii, servitù, etc...</i>	Ipotecche: vedasi allegati

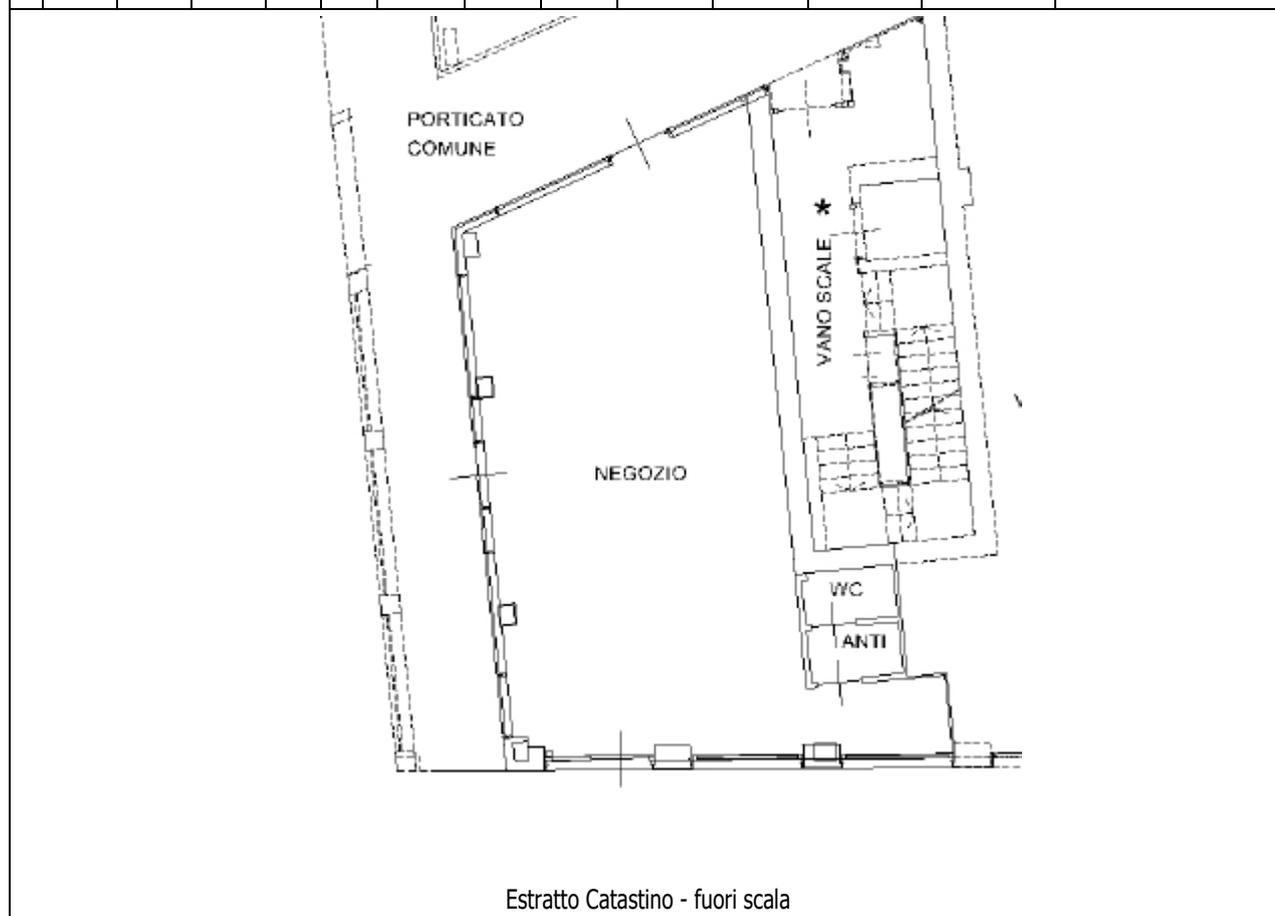
1. Negozio – Piazza Anita Pichler, 3 P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 1, pm 42

1.1. Stato di possesso

Attualmente l'immobile risulta non utilizzato e rimane delle disponibilità della proprietà.

1.2. Situazione catastale

Dati identificativi						Dati di Classamento							Altre informazioni
#	CC	P.Ed.	Sub	F.	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI	
1	669	5111	1	34	42	-	-	C/1	5	86 mq	95 mq	€ 1'149.806 € 86'440.20	PIAZZA ANITA PICHLER n. 3; Piano: T; VARIAZIONE n. 3574.001.2018; 14-06-2018 in atti dal 15-06-2018; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO



La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

1.3. Descrizione analitica dei beni

<i>Caratteristiche generali della zona</i>	L'immobile è collocato nella zona di espansione Casanova a sud dell'abitato, in uno degli ultimi edifici realizzati. L'Ufficio è sul retro della piazza Anita Pichler, sul percorso che porta alla stazione dei treni.
<i>Tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali dell'edificio</i>	L'edificio è stato edificato secondo lo stato dell'arte attuale. La struttura portante è in CA, con solai pieni e riscaldamento / raffrescamento radiante.
<i>Impianti di pertinenza</i>	<ul style="list-style-type: none">• Impianto di riscaldamento alimentato dal teleriscaldamento,

	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto di raffrescamento radiante (stesso impianto per riscaldamento), alimentato elettricamente con pompe di calore installati in copertura (in fase di realizzazione dalla ditta Edison al momento della stesura della perizia di stima) • Impianto di connessione alla rete fognaria, alla rete idrica, • Impianto di smaltimento delle acque meteoriche, • Impianto citofonico, • Impianto elettrico, • Impianti di sollevamento persone. • Fontana in piazza, • Verde comune sulle facciate e in copertura.
<i>Finiture interne</i>	<p>Murature interne intonacate e verniciate di bianco, Pavimenti gres porcellanato colore grigio, Serramenti esterni in alluminio, Controsoffitto in cartongesso a quadrotti, Porte interne del bagno in legno tamburato Dorica Castelli, Nel bagno sono installati sanitari in ceramica bianca. Bollitore elettrico per acqua calda sanitaria, Rivestimenti a parete in bagno di colore chiaro, Per la specificità delle finiture in generale si rimanda alla documentazione fotografica.</p>
<i>Finiture esterne</i>	Facciata continua in alluminio e vetro.
<i>Stato di conservazione</i>	L'immobile in ottimo stato di conservazione, porta d'ingresso da registrare e serratura da verificare.

1.4. Consistenza

Piano terra	m ² lordi	coefficiente	m ² commerciali
Negozi con bagno ed antibagno	92.00	1.00	92.00
Consistenza			92.00



Superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie concessionate (VAR 1), verificandone le dimensioni principali in fase di sopralluogo.

1.5. Altre informazioni

<i>Manutenzioni straordinarie programmate</i>	Non sono noti interventi di manutenzione straordinaria programmati.
<i>Spese condominiali</i>	L'immobile vale 6.542 millesimi per le spese generali. Nell'esercizio ottobre 2021/settembre 2022 le spese ordinarie di gestione dell'immobile (non utilizzato) valevano circa Eur 1'750..
<i>Contratti di affitto</i>	La proprietà comunica non esserci rapporti di locazione immobiliare.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	L'immobile è dotato di certificato CasaClima
<i>Adeguamento urbanistico e catastale</i>	Non da prevedersi opere necessarie all'adeguamento.

1.6. Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile

<i>Criterio di stima</i>	Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.
<i>Fonti di riferimento ed informazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio • Il consulente immobiliare – Il Sole 24 Ore Media • Indagine tra gli operatori del mercato immobiliare locale • Prezzi di compravendita per immobili di simile valore e caratteristiche.

<i>Valore di mercato riferito alla zona</i>	Il valore di mercato per unità immobiliari site nella stesa zona si attesta a circa €/m ² 2'650.00, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per negozi pubblica valori con minimo di €/m ² 2'600.00 e massimo di €/m ² 3'800.00. Si prende come valore medio di riferimento €/m ² 2'800.00.
<i>Valore di mercato parametrizzato</i>	Per adeguare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno applicare un coefficiente peggiorativo data la posizione sul retro dell'edificio con meno visibilità dalle attività commerciali più frequentate (bar e supermercato) Il valore unitario di stima viene quindi preso pari ad €/m ² 2'800 x 0.84 = €/m ² 2'632
<i>Calcolo del valore di mercato del bene</i>	Valore espresso dal prodotto di quantità per prezzo unitario arrotondato: 92 m ² x 2'632.00 €/m ² = € 242'144.00 che si arrotondano a € 242'000
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	Decurtazione per il tipo di vendita: Si ritiene altresì di dover ridurre del 10% il valore dell'immobile per il tipo di vendita prevista. Eur 242'000 x 0.90 = Eur 217'800
<i>Quota del valore stimato</i>	100%
<i>Arrotondamenti</i>	Si ritiene opportuno arrotondare il più probabile valore di mercato al migliaio di euro, quindi a Eur 218'000

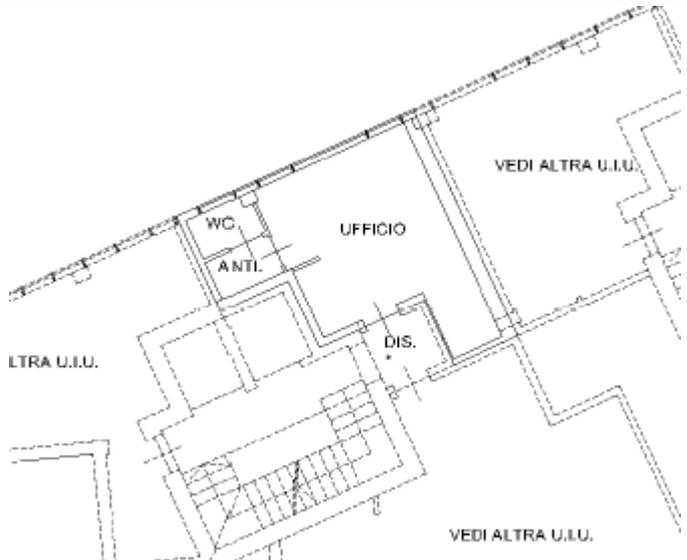
2. Ufficio – Piazza Anita Pichler, 7 P.Ed. 5111 - C.C. GRIES – sub 30, pm 44

2.1. Stato di possesso

Attualmente l'immobile risulta non utilizzato e rimane delle disponibilità della proprietà.

2.2. Situazione catastale

Dati identificativi						Dati di Classamento							Altre informazioni
#	CC	P.Ed.	Sub	F.	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI	
1	669	5111	30	34	44	-	-	A/10	1	1.5 vani	30 mq	€ 519.81 € 43'664.04	PIAZZA ANITA PICHLER n. 7; Piano: 1; VARIAZIONE n. 3574.001.2018; 14-06-2018 in atti dal 15-06-2018; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANONO



Estratto Catastino - fuori scala

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

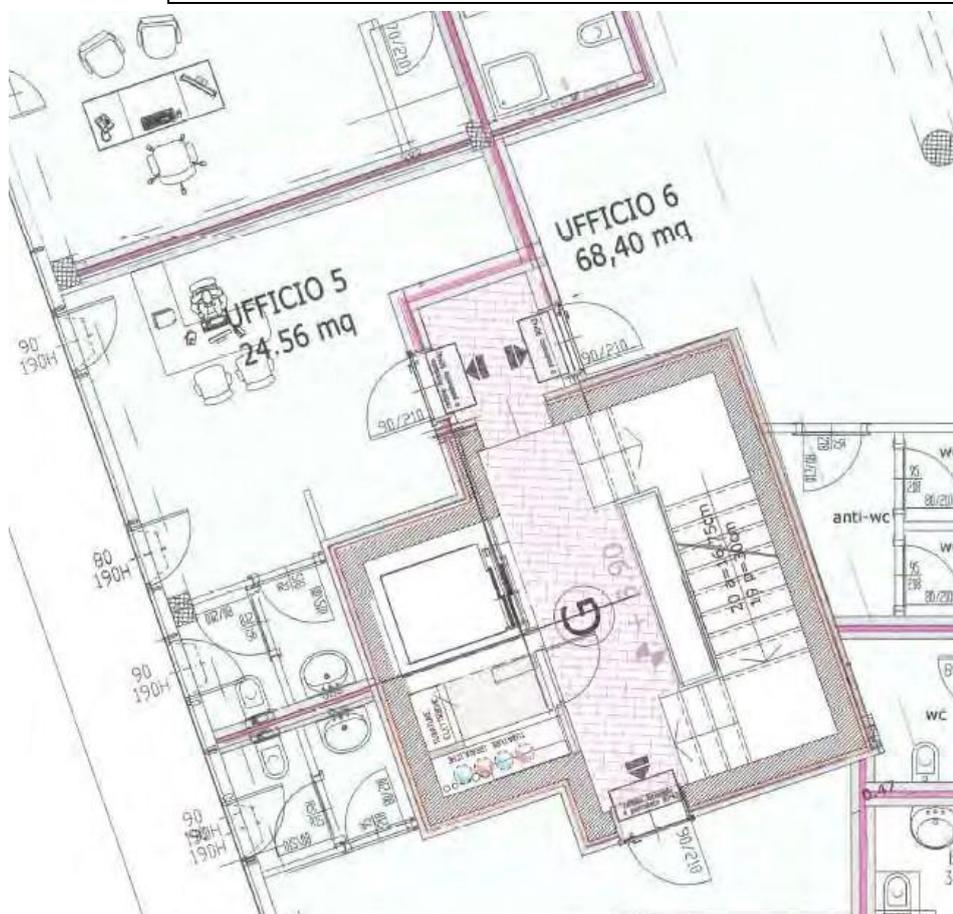
2.3. Descrizione analitica dei beni

<i>Caratteristiche generali della zona</i>	L'immobile è collocato nella zona di espansione Casanova a sud dell'abitato, in uno degli ultimi edifici realizzati. Il negozio è sul retro della piazza Anita Pichler, sul percorso che porta alla stazione dei treni.
<i>Tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali dell'edificio</i>	L'edificio è stato edificato secondo lo stato dell'arte attuale. La struttura portante è in CA, con solai pieni e riscaldamento / raffrescamento radiante.
<i>Impianti di pertinenza</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto di riscaldamento alimentato dal teleriscaldamento, • Impianto di raffrescamento radiante (stesso impianto per riscaldamento), alimentato elettricamente con pompe di calore installati in copertura (in fase di realizzazione dalla ditta Edison al momento della stesura della perizia di stima) • Impianto di connessione alla rete fognaria, alla rete idrica, • Impianto di smaltimento delle acque meteoriche, • Impianto video citofonico, • Impianto elettrico,

	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti di sollevamento persone. • Fontana in piazza, • Verde comune sulle facciate e in copertura.
<i>Finiture interne</i>	<p>Murature interne intonacate e verniciate di bianco, Pavimenti gres porcellanato effetto legno, Serramenti esterni in alluminio, Controsoffitto in cartongesso a quadrotti forati su ingresso, Porte interne del bagno in legno tamburato Dorica Castelli, Nel bagno sono installati sanitari in ceramica bianca. Bollitore elettrico per acqua calda sanitaria, Rivestimenti a parete in bagno di colore chiaro, Per la specificità delle finiture in generale si rimanda alla documentazione fotografica.</p>
<i>Finiture esterne</i>	Facciata continua in alluminio e vetro fino al primo piano, dal piano superiore facciata intonacata colore chiaro.
<i>Stato di conservazione</i>	L'immobile in ottimo stato di conservazione, mai utilizzato. Si evidenzia la possibilità di installare una cucina data la presenza di scarico e allaccio e punto acqua.

2.4. Consistenza

Primo piano	m ² lordi	coefficiente	m ² commerciali
Ufficio con bagno ed antibagno	30.00	1.00	30.00
Consistenza			30.00



Superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie concessionate (VAR 2 tav 4), verificandone le dimensioni principali in fase di sopralluogo. Si evidenzia come le porte dei bagni siano state installate con senso di apertura ad uscire, contrariamente a quanto rappresentato nella grafica di progetto autorizzativo.

2.5. Altre informazioni

<i>Manutenzioni straordinarie programmate</i>	Non sono noti interventi di manutenzione straordinaria programmati.
<i>Spese condominiali</i>	L'immobile vale 2.03 millesimi per le spese generali. Nell'esercizio ottobre 2021/settembre 2022 le spese ordinarie di gestione dell'immobile (non utilizzato) valevano circa Eur 500.
<i>Contratti di affitto</i>	La proprietà comunica non esserci rapporti di locazione immobiliare.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	L'immobile è dotato di certificato CasaClima
<i>Adeguamento urbanistico e catastale</i>	Non da prevedersi opere necessarie all'adeguamento.

2.6. Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile

<i>Criterio di stima</i>	Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.
<i>Fonti di riferimento ed informazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio • Il consulente immobiliare – Il Sole 24 Ore Media • Indagine tra gli operatori del mercato immobiliare locale • Prezzi di compravendita per immobili di simile valore e caratteristiche.
<i>Valore di mercato riferito alla zona</i>	Il valore di mercato per unità immobiliari site nella stessa zona si attesta a circa €/m ² 2'620.00, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per uffici in ottimo stato pubblica valori con minimo di €/m ² 3'100.00 e massimo di €/m ² 3'800.00. Si prende come valore medio di riferimento €/m ² 3'035.98.
<i>Valore di mercato parametrizzato</i>	Per adeguare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno applicare un coefficiente migliorativo data la ridotta superficie dell'unità immobiliare. Il valore unitario di stima viene quindi preso pari ad €/m ² 3'035.98 x 1.15 = €/m ² 3'491.37
<i>Calcolo del valore di mercato del bene</i>	Valore espresso dal prodotto di quantità per prezzo unitario arrotondato: 30 m ² x 3'491.37 €/m ² = € 104'741.16 che si arrotondano a € 105'000
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	Decurtazione per il tipo di vendita: Si ritiene altresì di dover ridurre del 10% il valore dell'immobile per il tipo di vendita prevista. Eur 105'000 x 0.90 = Eur 94'500
<i>Quota del valore stimato</i>	100%
<i>Arrotondamenti</i>	Si ritiene opportuno arrotondare il più probabile valore di mercato al migliaio di euro, quindi a Eur 95'000

3. BAR – Piazza Anita Pichler, 28 P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 1, pm 1**3.1. Stato di possesso**

Attualmente l'immobile risulta concesso in locazione ed utilizzato dalla società --- omissis ---

3.2. Situazione catastale

Dati identificativi						Dati di Classamento							Altre informazioni
#	CC	P.Ed.	Sub	F.	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI	
1	669	5100	1	34	1	-	-	F/3	-	-	-	€ 0.00 € 0.00	PIAZZA ANITA PICHLER n. 28; Piano: T; VARIAZIONE n. 748.008.2018; 31-01-2018 in atti dal 21-09-2018 - CLASSAMENTO

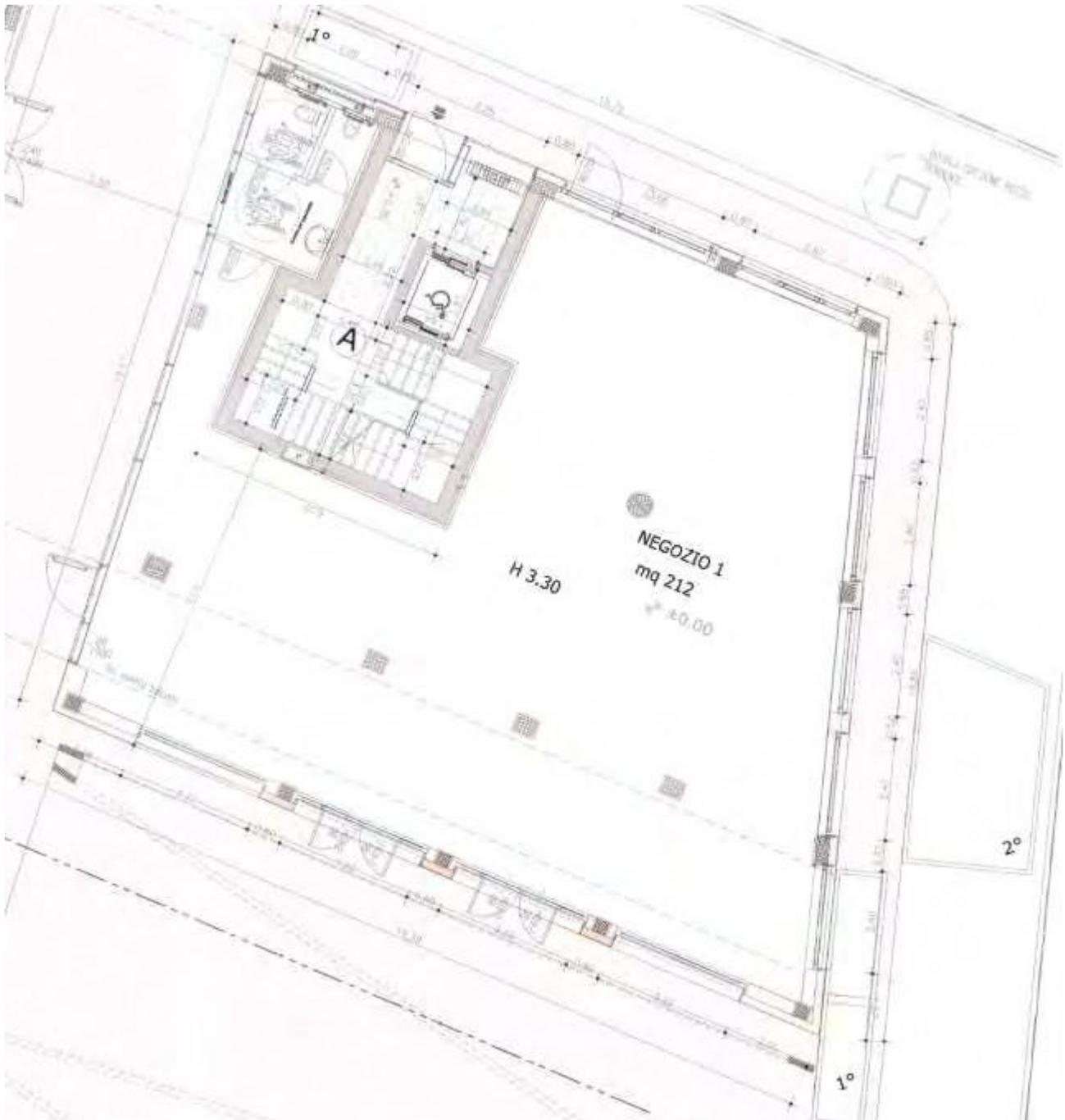
L'immobile è accatastato come al grezzo, non è presente la planimetria catastale e non è stata calcolata la rendita. L'unità non è conforme allo stato di fatto.

3.3. Descrizione analitica dei beni

<i>Caratteristiche generali della zona</i>	L'immobile è collocato nella zona di espansione Casanova a sud dell'abitato, in uno degli ultimi edifici realizzati. Il bar affaccia direttamente sulla piazza di fronte al supermercato e con ampia possibilità di spazio all'aperto in posizione ben soleggiata.
<i>Tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali dell'edificio</i>	L'edificio è stato edificato secondo lo stato dell'arte attuale. La struttura portante è in CA, con solai pieni e riscaldamento / raffrescamento radiante.
<i>Impianti di pertinenza</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto di riscaldamento alimentato dal teleriscaldamento, • Impianto di raffrescamento radiante (stesso impianto per riscaldamento), alimentato elettricamente con pompe di calore installati in copertura (in fase di realizzazione dalla ditta Edison al momento della stesura della perizia di stima) • Impianto di connessione alla rete fognaria, alla rete idrica, • Impianto di smaltimento delle acque meteoriche, • Impianto citofonico, • Impianto elettrico, • Impianti di sollevamento persone. • Fontana in piazza, • Verde comune sulle facciate e in copertura.
<i>Finiture interne</i>	Murature interne intonacate e verniciate di bianco, Pavimenti gres porcellanato colore grigio scuro, Serramenti esterni in alluminio, Controsoffitto in cartongesso acustico, Porte interne dei bagni in legno tamburato colore grigio, Nel bagno sono installati sanitari in ceramica bianca. Bollitore elettrico per acqua calda sanitaria, Rivestimenti a parete in bagno di colore grigio scuro, Per la specificità delle finiture in generale si rimanda alla documentazione fotografica.
<i>Finiture esterne</i>	Facciata continua in alluminio e vetro.
<i>Stato di conservazione</i>	L'immobile in ottimo stato di conservazione. Si rileva che il locale è stato diviso da una parete per separare la cucina dalla sala per gli ospiti. Bisogna considerare la pratica edilizia con relativo aggiornamento catasto e tavolare.

3.4. Consistenza

Piano terra	m ² lordi	coefficiente	m ² commerciali
Bar	243.00	1.00	243.00
Consistenza			243.00



Superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie concessionate (VAR 1 Tav 2), verificandone le dimensioni principali in fase di sopralluogo.

3.5. Altre informazioni

<i>Manutenzioni straordinarie programmate</i>	Non sono noti interventi di manutenzione straordinaria programmati.
<i>Spese condominiali</i>	L'immobile vale 15.946 millesimi per le spese generali. Nell'esercizio ottobre 2021/settembre 2022 le spese ordinarie di gestione dell'immobile valevano circa Eur 5'100.
<i>Contratti di affitto</i>	La proprietà comunica esserci contratto di locazione immobiliare datato 10.12.2019, con consegna dei locali il 01.03.2020, che prevede durata di 6 anni, automaticamente rinnovabile e con diritto da parte del locatario di prelazione sull'acquisto dell'immobile per un prezzo già stabilito in Eur 450'000, canone annuo di Eur 36'000 al netto dell'IVA da versarsi in rate mensili anticipate di Eur 3'000. Tali rate sono diminuite per i primi 2 anni ad Eur 2'000 / mensili e per i successivi terzo e quarto anno ridotte ad Eur 2'500 / mensili, questo per compensare i lavori necessari a finire il locale, consegnato al grezzo.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	L'immobile è dotato di certificato CasaClima
<i>Adeguamento urbanistico e catastale</i>	O si prevede la rimozione delle pareti non presenti nella pratica edilizia, o si prevede una SCIA in sanatoria per regolarizzare la situazione interna.

3.6. Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile

<i>Criterio di stima</i>	Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.
<i>Fonti di riferimento ed informazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio • Il consulente immobiliare – Il Sole 24 Ore Media • Indagine tra gli operatori del mercato immobiliare locale • Prezzi di compravendita per immobili di simile valore e caratteristiche.
<i>Valore di mercato riferito alla zona</i>	Il valore di mercato per unità immobiliari site nella stesa zona si attesta a circa €/m ² 2'650.00, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per negozi pubblica valori con minimo di €/m ² 2'600.00 e massimo di €/m ² 3'800.00. Si prende come valore medio di riferimento €/m ² 2'800.00.
<i>Valore di mercato parametrizzato</i>	Per adeguare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno applicare un coefficiente che tenga conto delle difformità interne, della posizione con buona visibilità e la presenza del supermercato e degli uffici pubblici. Il valore unitario di stima viene quindi preso pari ad €/m ² 2'800 x 1.05 = €/m ² 2'940
<i>Calcolo del valore di mercato del bene</i>	Valore espresso dal prodotto di quantità per prezzo unitario arrotondato: 243 m ² x 2'940.00 €/m ² = € 714'420.00 che si arrotondano a € 714'000
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	Decurtazione per il tipo di vendita: Si ritiene altresì di dover ridurre del 10% il valore dell'immobile per il tipo di vendita prevista. Eur 714'000 x 0.90 = Eur 642'600
<i>Quota del valore stimato</i>	100%
<i>Arrotondamenti</i>	Si ritiene opportuno arrotondare il più probabile valore di mercato al migliaio di euro, quindi a Eur 643'000
<i>Congruietà del canone di locazione</i>	Premettendo la necessità da parte del fallimento di dover valutare la condizione contrattuale che prevede il diritto di prelazione sull'acquisto da parte del locatario per un prezzo già fissato in Eur 450'000, si ritiene che il canone di locazione pari ad Eur 36'000 / annui sia congruo, garantendo questo un saggio di rendimento lordo superiore al 5%. I valori OMI per la locazione di negozi prevedono valori da 11 a 17 Eur/m ² . Mediamente equivarrebbe a valori di 14 Eur/m ² per circa Eur 3'400/mensili, Eur 40'800/annui. Pur essendo congruo il canone di locazione ci potrebbe essere la possibilità di ottenere un canone leggermente più alto.

4. Ufficio al grezzo – Piazza Anita Pichler, 26 P.Ed. 5110 - C.C. GRIES – sub 4, pm 4

4.1. Stato di possesso

Attualmente l'immobile risulta non utilizzato, rimane delle disponibilità della proprietà, ma necessita di opere per poterlo rendere utilizzabile. Si deve prevedere di realizzare gli impianti elettrici ed idraulici, i massetti alleggeriti ed i massetti radianti, le tramezze dei bagni, gli intonaci, le pavimentazioni, i rivestimenti nei bagni, controsoffitti, etc etc.

4.2. Situazione catastale

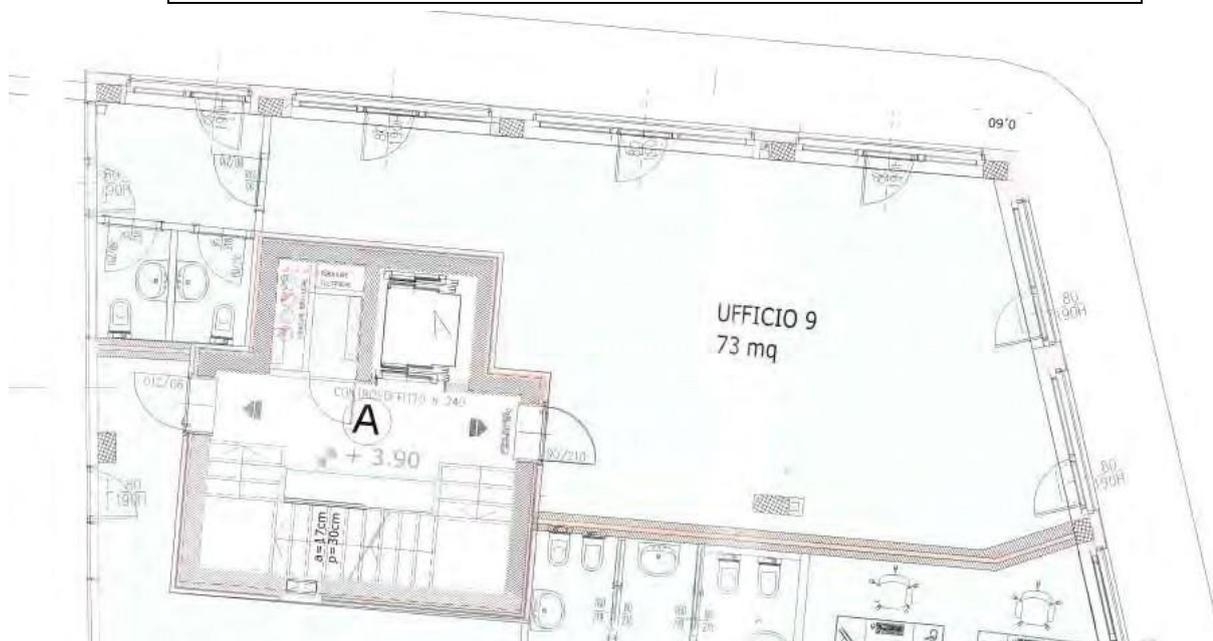
Dati identificativi						Dati di Classamento							Altre informazioni
#	CC	P.Ed.	Sub	F.	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI	
1	669	5110	4	34	4	-	-	F/30	-	-i	-	€ 0.00 € 0.00	PIAZZA ANITA PICHLER n. 26; Piano: 1; VARIAZIONE n. 4181.001.2018; 10-07-2018 in atti dal 12-07-2018; AMPLIAMENTO - AMPLIAMENTO
L'immobile è accatastato come al grezzo, non è presente la planimetria catastale e non è stata calcolata la rendita. L'unità è conforme allo stato di fatto.													

4.3. Descrizione analitica dei beni

<i>Caratteristiche generali della zona</i>	L'immobile è collocato nella zona di espansione Casanova a sud dell'abitato, in uno degli ultimi edifici realizzati. L'ufficio è sul retro della piazza Anita Pichler, direttamente sopra al retro del bar.
<i>Tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali dell'edificio</i>	L'edificio è stato edificato secondo lo stato dell'arte attuale. La struttura portante è in CA, con solai pieni e riscaldamento / raffrescamento radiante.
<i>Impianti di pertinenza</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto di riscaldamento alimentato dal teleriscaldamento, • Impianto di raffrescamento radiante (stesso impianto per riscaldamento), alimentato elettricamente con pompe di calore installati in copertura (in fase di realizzazione dalla ditta Edison al momento della stesura della perizia di stima) • Impianto di connessione alla rete fognaria, alla rete idrica, • Impianto di smaltimento delle acque meteoriche, • Impianto video citofonico, • Impianto elettrico, • Impianti di sollevamento persone. • Fontana in piazza, • Verde comune sulle facciate e in copertura.
<i>Finiture interne</i>	Murature interne non intonacate Solaio grezzo, Serramenti esterni in alluminio, intradosso del solaio superiore non intonacato, Tramezze, impianti, massetti, ancora da realizzare. Per la specificità dello stato generale si rimanda alla documentazione fotografica.
<i>Finiture esterne</i>	Facciata continua in alluminio e vetro fino al primo piano, dal piano superiore facciata intonacata colore chiaro.
<i>Stato di conservazione</i>	L'immobile è allo stato grezzo, mai utilizzato. Si ipotizzano circa Eur 63'000 necessari per completare le opere edili.

4.4. Consistenza

Primo piano	m ² lordi	coefficiente	m ² commerciali
Ufficio al grezzo	83.00	1.00	83.00
Consistenza			83.00



Superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie concessionate (VAR 3 tav 4), verificandone le dimensioni principali in fase di sopralluogo.

4.5. Altre informazioni

<i>Manutenzioni straordinarie programmate</i>	Non sono noti interventi di manutenzione straordinaria programmati.
<i>Spese condominiali</i>	L'immobile vale 5.5120 millesimi per le spese generali. Nell'esercizio ottobre 2021/settembre 2022 le spese ordinarie di gestione dell'immobile (non utilizzato) valevano circa Eur 1'100.
<i>Contratti di affitto</i>	La proprietà comunica non esserci rapporti di locazione immobiliare.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	L'immobile è dotato di certificato CasaClima
<i>Adeguamento urbanistico e catastale</i>	L'immobile è da accatastare.

4.6. Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile

<i>Criterio di stima</i>	Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.
<i>Fonti di riferimento ed informazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio • Il consulente immobiliare – Il Sole 24 Ore Media • Indagine tra gli operatori del mercato immobiliare locale • Prezzi di compravendita per immobili di simile valore e caratteristiche.

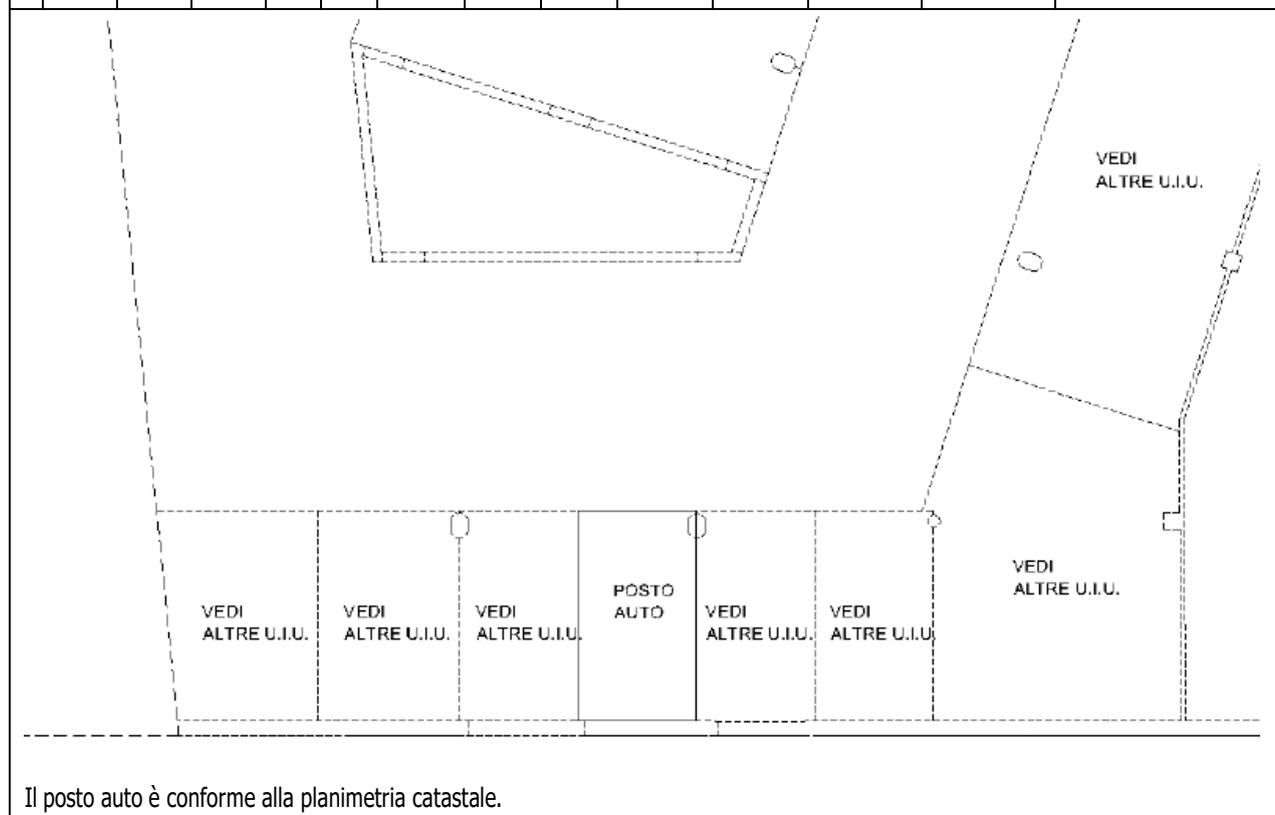
<i>Valore di mercato riferito alla zona</i>	<p>Il valore di mercato per unità immobiliari site nella stesa zona si attesta a circa €/m² 2'620.00, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per uffici in ottimo stato pubblica valori con minimo di €/m² 3'100.00 e massimo di €/m² 3'800.00.</p> <p>Si prende come valore medio di riferimento €/m² 3'450.00.</p>
<i>Valore di mercato parametrizzato</i>	<p>Per adeguare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo per via dell'esposizione e della dimensione che non lo rende appetibile per un singolo, ma nemmeno per una struttura più articolata e scontare il valore delle opere necessarie a portare l'immobile allo stato dei paragonabili. (Importo stimato per completare le opere / superficie commerciale = Eur 62'800 / 83 m² = 757 ad €/m²</p> <p>Il valore unitario di stima viene quindi preso pari ad €/m² 3'450 x 0.91 – 757 €/m² = €/m² 2'005.74</p>
<i>Calcolo del valore di mercato del bene</i>	<p>Valore espresso dal prodotto di quantità per prezzo unitario arrotondato: 83 m² x 2'005.74 €/m² = € 166'476.24 che si arrotondano a € 166'000</p>
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	<p>Decurtazione per il tipo di vendita: Si ritiene altresì di dover ridurre del 10% il valore dell'immobile per il tipo di vendita prevista. Eur 166'000 x 0.90 = Eur 149'400</p>
<i>Quota del valore stimato</i>	100%
<i>Arrotondamenti</i>	Si ritiene opportuno arrotondare il più probabile valore di mercato al migliaio di euro, quindi a Eur 149'000

5. Posto auto corto sx – Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - C.C. GRIES– sub 11, pm 6**5.1. Stato di possesso**

Il posto auto non è utilizzato

5.2. Situazione catastale

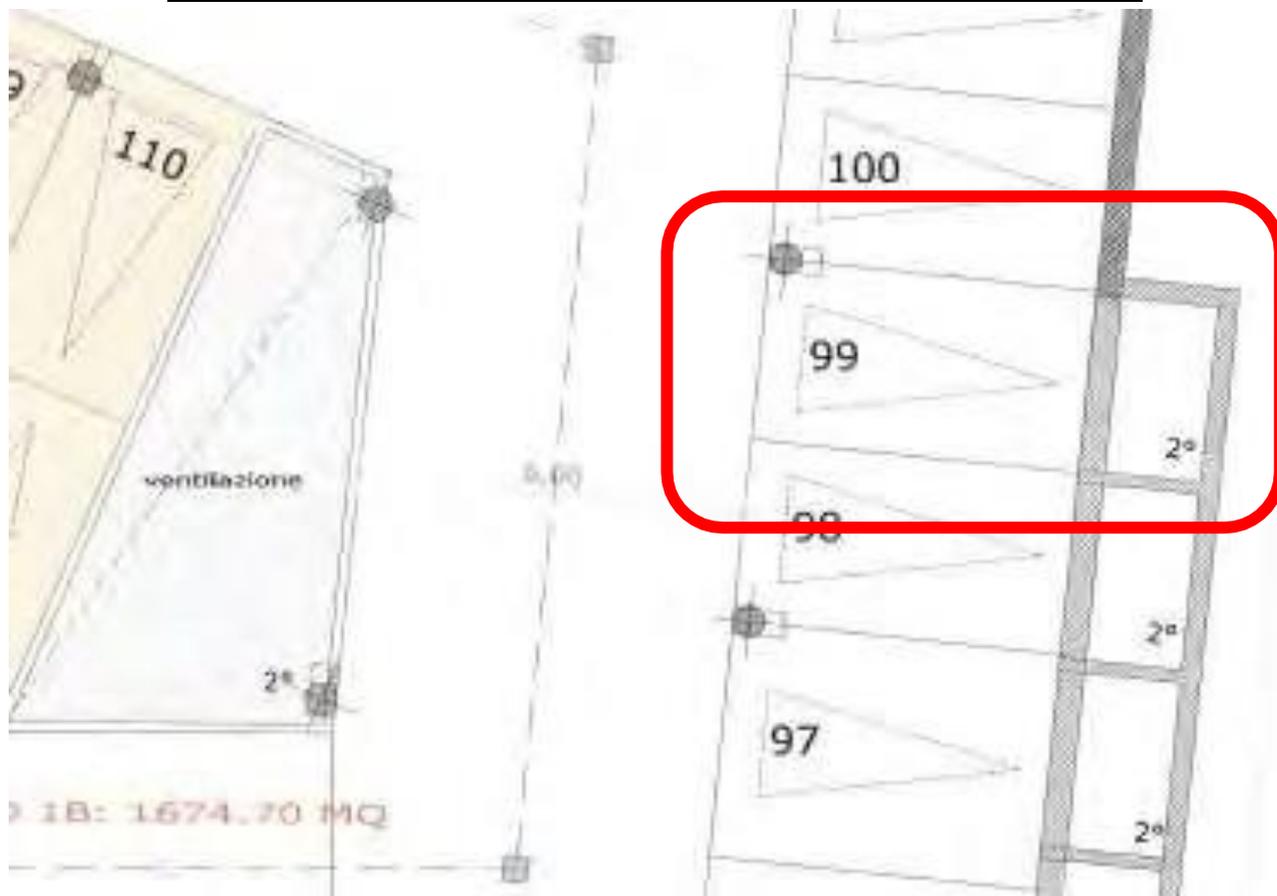
Dati identificativi						Dati di Classamento							Altre informazioni
#	CC	P.Ed.	Sub	F.	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI	
1	669	5352	11	34	6	-	-	C/6	4	14 mqj	14 mq	€ 94.72 € 15'912.96	PIAZZA ANITA PICHLER; Piano: S1; VARIAZIONE n. 4139.001.2018; 14-06- 2018 in atti dal 11-07- 2018; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

**5.3. Descrizione analitica dei beni**

<i>Caratteristiche generali della zona</i>	L'immobile è collocato nella zona di espansione Casanova a sud dell'abitato, in uno degli ultimi edifici realizzati. Il posto auto è sito al primo piano interrato ed è accessibile dalla pubblica strada da rampe carrabili contrapposte.
<i>Tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali dell'edificio</i>	L'edificio è stato edificato secondo lo stato dell'arte attuale. La struttura portante è in CA, con solai pieni e riscaldamento / raffrescamento radiante.
<i>Impianti di pertinenza</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto di allarme e protezione attiva antincendio.
<i>Finiture interne</i>	Pavimento in cemento liscio.

5.4. Consistenza

Primo piano interrato	m ² lordi	coefficiente	m ² commerciali
Ufficio con bagno ed antibagno	15.00	1.00	15.00
Consistenza			15.00



Superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie concessionate (VAR 3 tav 9), verificandone le dimensioni principali in fase di sopralluogo.

5.5. Altre informazioni

<i>Manutenzioni straordinarie programmate</i>	Non sono noti interventi di manutenzione straordinaria programmati.
<i>Spese condominiali</i>	L'immobile vale 0.447 millesimi per le spese generali. Nell'esercizio ottobre 2021/settembre 2022 le spese ordinarie di gestione dell'immobile valevano circa Eur 105.
<i>Contratti di affitto</i>	La proprietà comunica non esserci rapporti di locazione immobiliare.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	Non necessario per la tipologia di immobile.
<i>Adeguamento urbanistico e catastale</i>	Non necessario.

5.6. Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile

<i>Criterio di stima</i>	Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.
--------------------------	--

<i>Fonti di riferimento ed informazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio • Il consulente immobiliare – Il Sole 24 Ore Media • Indagine tra gli operatori del mercato immobiliare locale • Prezzi di compravendita per immobili di simile valore e caratteristiche.
<i>Valore di mercato riferito alla zona</i>	La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per uffici in ottimo stato pubblica valori con minimo di €/m ² 1'300.00 e massimo di €/m ² 1'800.00. Si prende come valore medio di riferimento €/m ² 1'550.00.
<i>Valore di mercato parametrizzato</i>	Per adeguare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto della situazione di mercato = Eur 1'550 x 0.75 = 1'162.50 €/m ²
<i>Calcolo del valore di mercato del bene</i>	Valore espresso dal prodotto di quantità per prezzo unitario arrotondato: 15 m ² x 1'162.50 €/m ² = € 17'437.50 che si arrotondano a € 17'000
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	Decurtazione per il tipo di vendita: Si ritiene altresì di dover ridurre del 10% il valore dell'immobile per il tipo di vendita prevista. Eur 17'000 x 0.90 = Eur 15'300
<i>Quota del valore stimato</i>	100%
<i>Arrotondamenti</i>	Si ritiene opportuno arrotondare il più probabile valore di mercato al migliaio di euro, quindi a Eur 15'000

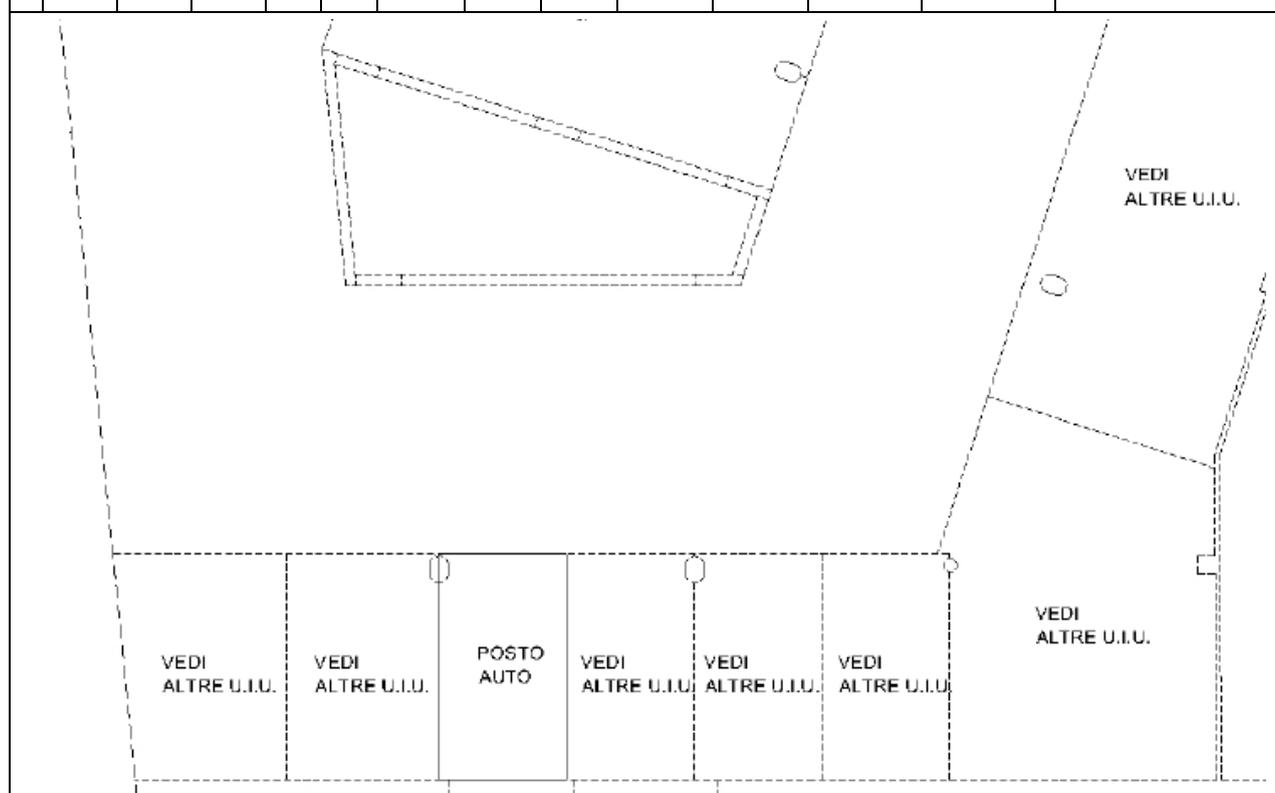
6. Posto auto corto dx – Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 – sub 12, pm 7 - C.C. GRIES

6.1. Stato di possesso

Il posto auto non è utilizzato

6.2. Situazione catastale

Dati identificativi						Dati di Classamento							Altre informazioni
#	CC	P.Ed.	Sub	F.	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI	
1	669	5352	12	34	7	-	-	C/6	4	14 mqj	14 mq	€ 94.72 € 15'912.96	PIAZZA ANITA PICHLER; Piano: S1; VARIAZIONE n. 4139.001.2018; 14-06- 2018 in atti dal 11-07- 2018; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO



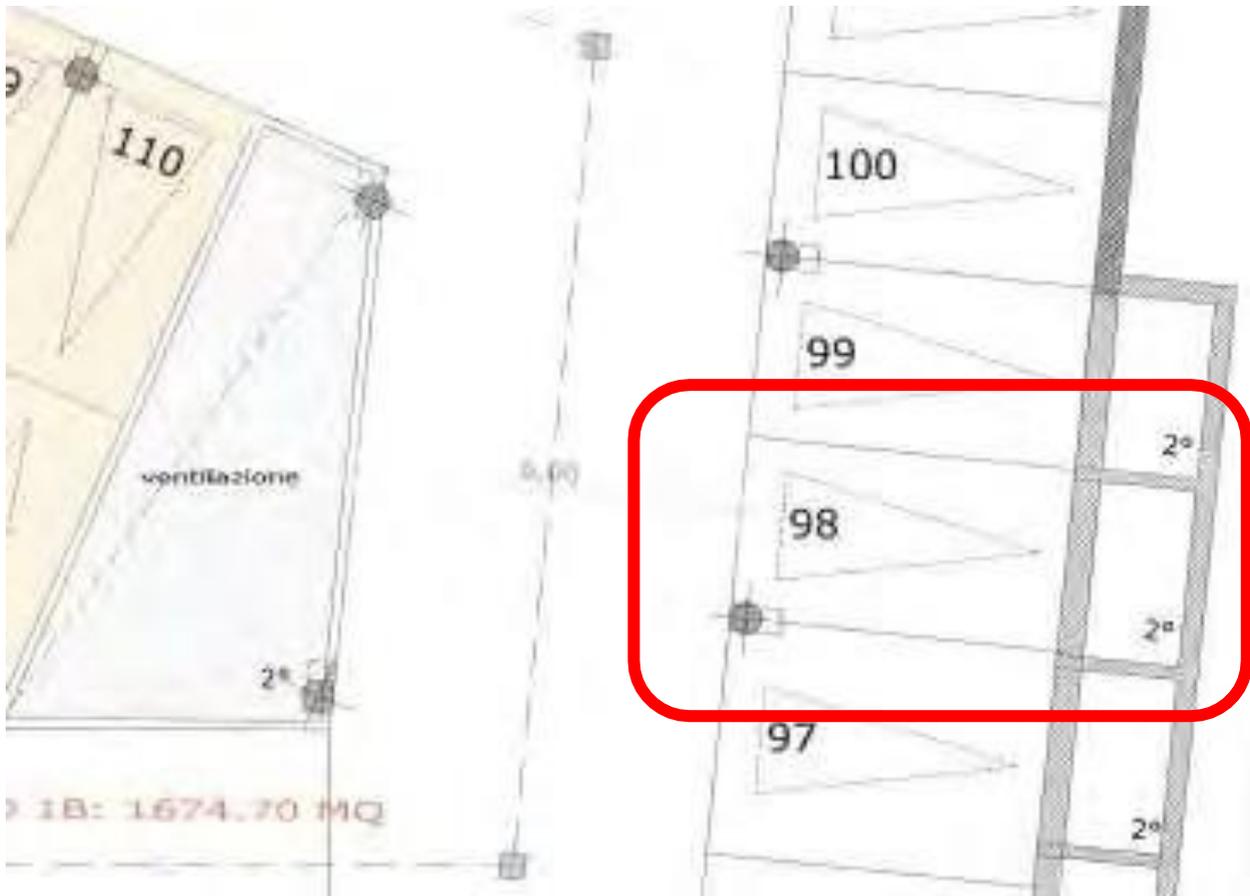
Il posto auto è conforme alla planimetria catastale.

6.3. Descrizione analitica dei beni

<i>Caratteristiche generali della zona</i>	L'immobile è collocato nella zona di espansione Casanova a sud dell'abitato, in uno degli ultimi edifici realizzati. Il posto auto è sito al primo piano interrato ed è accessibile dalla pubblica strada da rampe carrabili contrapposte.
<i>Tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali dell'edificio</i>	L'edificio è stato edificato secondo lo stato dell'arte attuale. La struttura portante è in CA, con solai pieni e riscaldamento / raffrescamento radiante.
<i>Impianti di pertinenza</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto di allarme e protezione attiva antincendio.
<i>Finiture interne</i>	Pavimento in cemento liscio.

6.4. Consistenza

Primo piano interrato	m ² lordi	coefficiente	m ² commerciali
Posto auto singolo in autorimessa comune	15.00	1.00	15.00
Consistenza			15.00



Superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie concessionate (VAR 3 tav 9), verificandone le dimensioni principali in fase di sopralluogo.

6.5. Altre informazioni

<i>Manutenzioni straordinarie programmate</i>	Non sono noti interventi di manutenzione straordinaria programmati.
<i>Spese condominiali</i>	L'immobile vale 0.447 millesimi per le spese generali. Nell'esercizio ottobre 2021/settembre 2022 le spese ordinarie di gestione dell'immobile valevano circa Eur 105
<i>Contratti di affitto</i>	La proprietà comunica non esserci rapporti di locazione immobiliare.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	Non necessario per la tipologia di immobile.
<i>Adeguamento urbanistico e catastale</i>	Non necessario.

6.6. Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile

<i>Criterio di stima</i>	Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.
<i>Fonti di riferimento ed informazione</i>	<ul style="list-style-type: none">• Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio• Il consulente immobiliare – Il Sole 24 Ore Media• Indagine tra gli operatori del mercato immobiliare locale• Prezzi di compravendita per immobili di simile valore e caratteristiche.
<i>Valore di mercato riferito alla zona</i>	La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per uffici in ottimo stato pubblica valori con minimo di €/m ² 1'300.00 e massimo di €/m ² 1'800.00. Si prende come valore medio di riferimento €/m ² 1'550.00.
<i>Valore di mercato parametrizzato</i>	Per adeguare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto della situazione di mercato = Eur 1'550 x 0.75 = 1'162.50 €/m ²
<i>Calcolo del valore di mercato del bene</i>	Valore espresso dal prodotto di quantità per prezzo unitario arrotondato: 15 m ² x 1'162.50 €/m ² = € 17'437.50 che si arrotondano a € 17'000
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	Decurtazione per il tipo di vendita: Si ritiene altresì di dover ridurre del 10% il valore dell'immobile per il tipo di vendita prevista. Eur 17'000 x 0.90 = Eur 15'300
<i>Quota del valore stimato</i>	100%
<i>Arrotondamenti</i>	Si ritiene opportuno arrotondare il più probabile valore di mercato al migliaio di euro, quindi a Eur 15'000

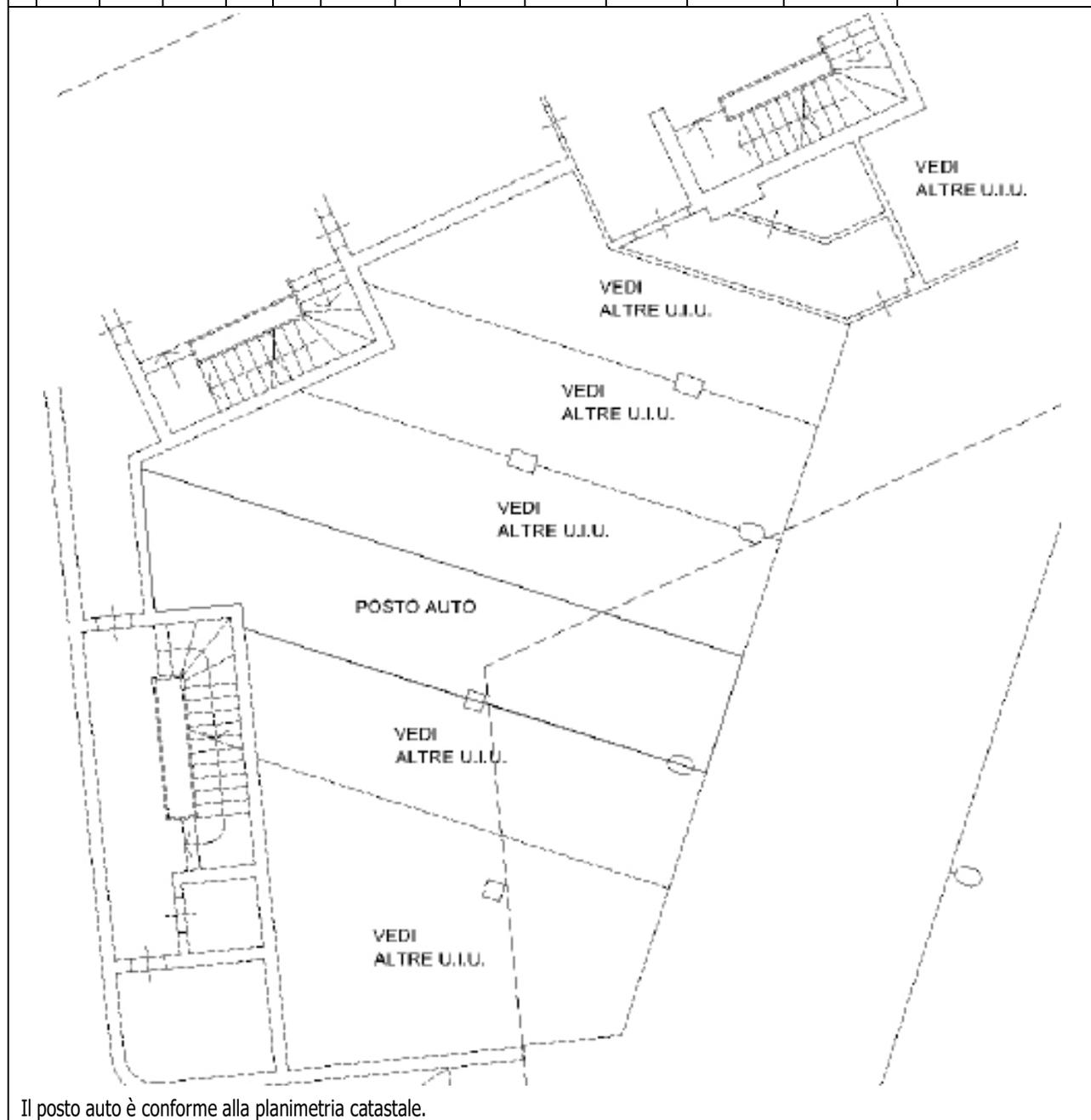
7. Posto auto lungo sx – Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - sub 33, pm 12 e P.Ed. 5111 sub 54, pm 54 – C.C. GRIE

7.1. Stato di possesso

Il posto auto non è utilizzato

7.2. Situazione catastale

Dati identificativi						Dati di Classamento							Altre informazioni
#	CC	P.Ed.	Sub	F.	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI	
1	669	5111	54	34	54								PIAZZA ANITA PICHLER; Piano: S1; VARIAZIONE n. 4153.001.2018; 14-06-2018 in atti dal 12-07-2018; DEMOLIZIONE PARZIALE - FUSIONE
	669	5352	33	34	12	-	-	C/6	3	39 mq	39 mq	€ 225.59 € 37'899.12	



Il posto auto è conforme alla planimetria catastale.

7.3. Descrizione analitica dei beni

<i>Caratteristiche generali della zona</i>	L'immobile è collocato nella zona di espansione Casanova a sud dell'abitato, in uno degli ultimi edifici realizzati. Il posto auto è sito al primo piano interrato ed è accessibile dalla pubblica strada da rampe carrabili contrapposte.
<i>Tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali dell'edificio</i>	L'edificio è stato edificato secondo lo stato dell'arte attuale. La struttura portante è in CA, con solai pieni e riscaldamento / raffrescamento radiante.
<i>Impianti di pertinenza</i>	• Impianto di allarme e protezione attiva antincendio.
<i>Finiture interne</i>	Pavimento in cemento liscio.

7.4. Consistenza

Primo piano interrato	m ² lordi	coefficiente	m ² commerciali
Posto auto triplo in autorimessa comune	38.00	1.00	38.00
Consistenza			38.00



Superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie concessionate (VAR 3 tav 9), verificandone le dimensioni principali in fase di sopralluogo.

7.5. Altre informazioni

<i>Manutenzioni straordinarie programmate</i>	Non sono noti interventi di manutenzione straordinaria programmati.
<i>Spese condominiali</i>	L'immobile vale 0.945 millesimi per le spese generali. Nell'esercizio ottobre 2021/settembre 2022 le spese ordinarie di gestione dell'immobile valevano circa Eur 220.

<i>Contratti di affitto</i>	La proprietà comunica non esserci rapporti di locazione immobiliare.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	Non necessario per la tipologia di immobile.
<i>Adeguamento urbanistico e catastale</i>	Non necessario.

7.6. Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile

<i>Criterio di stima</i>	Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.
<i>Fonti di riferimento ed informazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio • Il consulente immobiliare – Il Sole 24 Ore Media • Indagine tra gli operatori del mercato immobiliare locale • Prezzi di compravendita per immobili di simile valore e caratteristiche.
<i>Valore di mercato riferito alla zona</i>	La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per uffici in ottimo stato pubblica valori con minimo di €/m ² 1'300.00 e massimo di €/m ² 1'800.00. Si prende come valore medio di riferimento €/m ² 1'550.00.
<i>Valore di mercato parametrizzato</i>	Per adeguare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto della situazione di mercato e della difficoltà di accesso e movimentazione dei mezzi oltre al primo= Eur 1'550 x 0.65 = 930.00 €/m ²
<i>Calcolo del valore di mercato del bene</i>	Valore espresso dal prodotto di quantità per prezzo unitario arrotondato: 38 m ² x 930.00 €/m ² = € 35'340.00 che si arrotondano a € 35'000
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	Decurtazione per il tipo di vendita: Si ritiene altresì di dover ridurre del 10% il valore dell'immobile per il tipo di vendita prevista. Eur 35'000 x 0.90 = Eur 31'500
<i>Quota del valore stimato</i>	100%
<i>Arrotondamenti</i>	Si ritiene opportuno arrotondare il più probabile valore di mercato al migliaio di euro, quindi a Eur 32'000

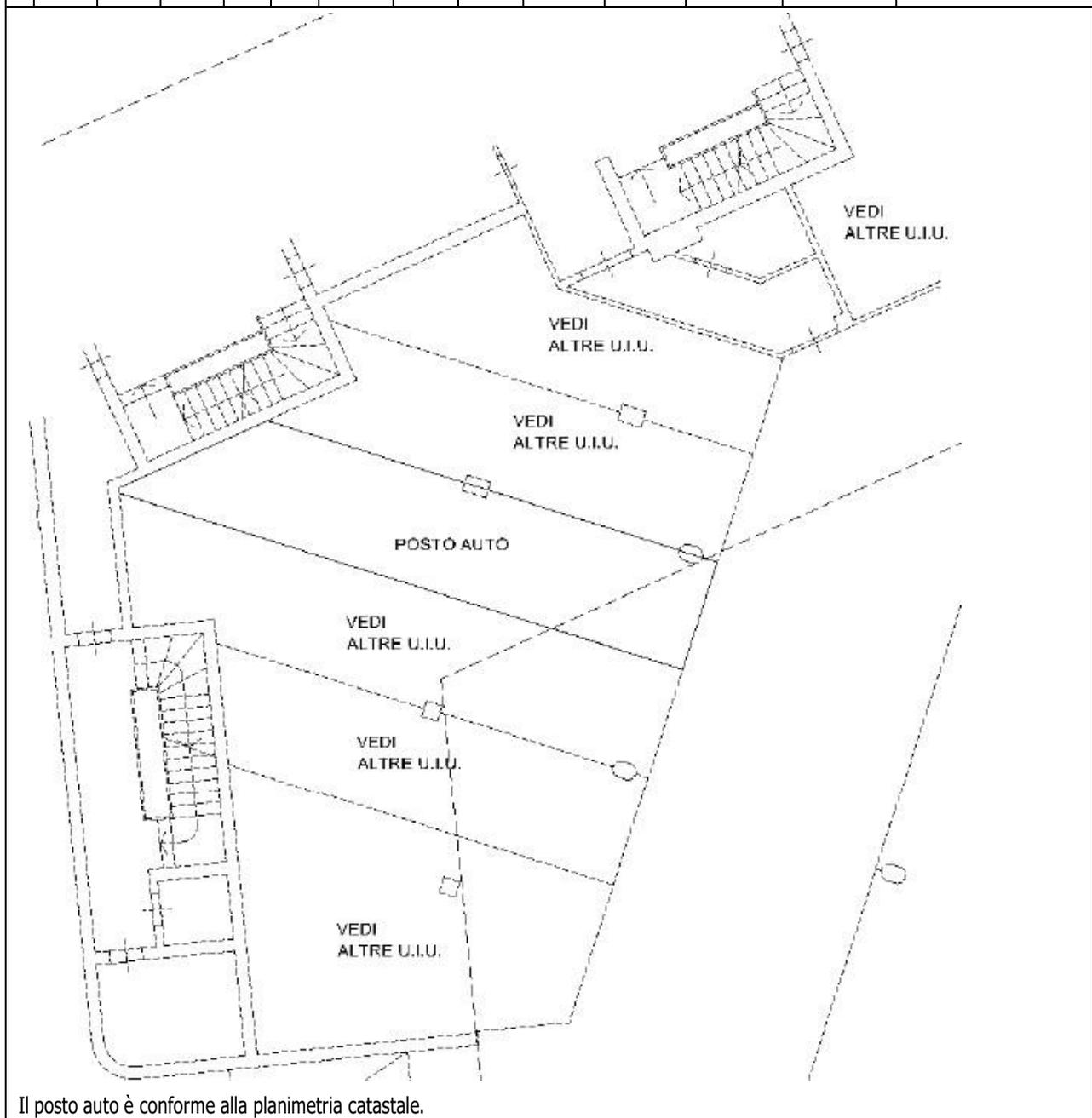
8. Posto auto lungo dx – Piazza Anita Pichler P.Ed. 5352 - sub 34, pm 13 e P.Ed. 5111 sub 55, pm 55 – C.C. GRIESd

8.1. Stato di possesso

Il posto auto non è utilizzato

8.2. Situazione catastale

Dati identificativi						Dati di Classamento							Altre informazioni
#	CC	P.Ed.	Sub	F.	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI	
1	669	5111	55	34	55								PIAZZA ANITA PICHLER; Piano: S1; VARIAZIONE n. 4153.001.2018; 14-06-2018 in atti dal 12-07-2018; DEMOLIZIONE PARZIALE - FUSIONE
	669	5352	34	34	13	-	-	C/6	3	36 mqj	36 mq	€ 208.24 € 34'984.32	



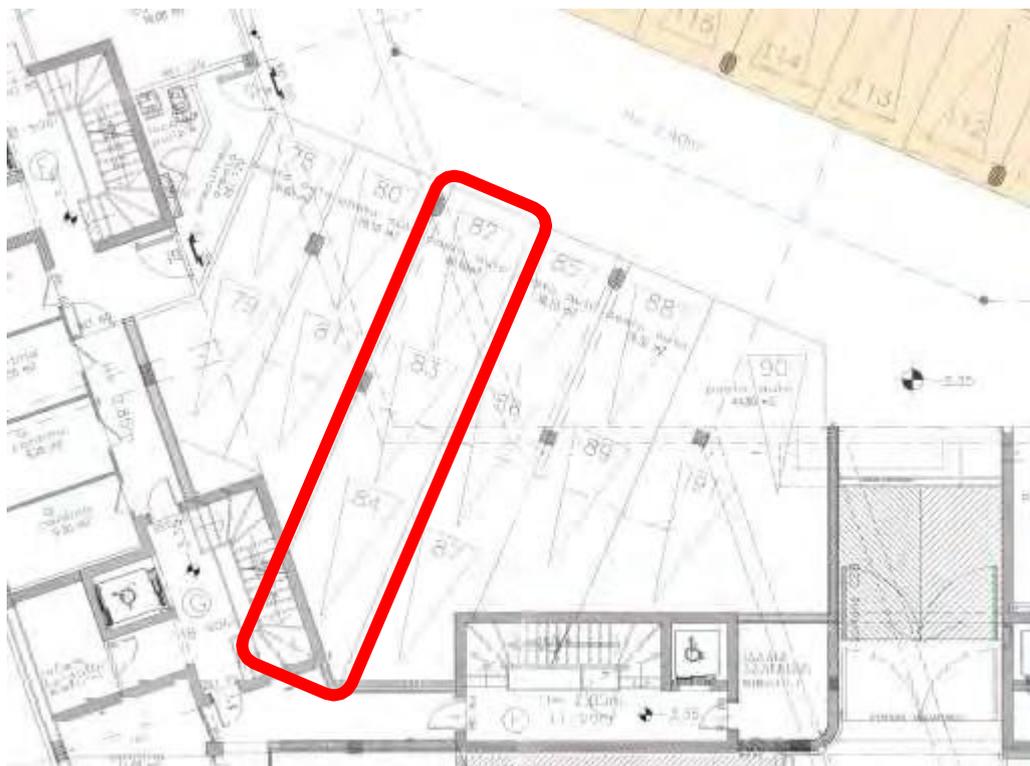
Il posto auto è conforme alla planimetria catastale.

8.3. Descrizione analitica dei beni

<i>Caratteristiche generali della zona</i>	L'immobile è collocato nella zona di espansione Casanova a sud dell'abitato, in uno degli ultimi edifici realizzati. Il posto auto è sito al primo piano interrato ed è accessibile dalla pubblica strada da rampe carrabili contrapposte.
<i>Tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali dell'edificio</i>	L'edificio è stato edificato secondo lo stato dell'arte attuale. La struttura portante è in CA, con solai pieni e riscaldamento / raffrescamento radiante.
<i>Impianti di pertinenza</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto di allarme e protezione attiva antincendio.
<i>Finiture interne</i>	Pavimento in cemento liscio.

8.4. Consistenza

Primo piano interrato	m ² lordi	coefficiente	m ² commerciali
Posto auto triplo in autorimessa comune	36.00	1.00	36.00
Consistenza			36.00



Superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie concesionate (VAR 3 tav 9), verificandone le dimensioni principali in fase di sopralluogo.

8.5. Altre informazioni

<i>Manutenzioni straordinarie programmate</i>	Non sono noti interventi di manutenzione straordinaria programmati.
<i>Spese condominiali</i>	L'immobile vale 0.945 millesimi per le spese generali. Nell'esercizio ottobre 2021/settembre 2022 le spese ordinarie di gestione dell'immobile valevano circa Eur 220.
<i>Contratti di affitto</i>	La proprietà comunica non esserci rapporti di locazione immobiliare.

<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	Non necessario per la tipologia di immobile.
<i>Adeguamento urbanistico e catastale</i>	Non necessario.

8.6. Criterio di stima e calcolo del valore del bene immobile

<i>Criterio di stima</i>	Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.
<i>Fonti di riferimento ed informazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio • Il consulente immobiliare – Il Sole 24 Ore Media • Indagine tra gli operatori del mercato immobiliare locale • Prezzi di compravendita per immobili di simile valore e caratteristiche.
<i>Valore di mercato riferito alla zona</i>	La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per uffici in ottimo stato pubblica valori con minimo di €/m ² 1'300.00 e massimo di €/m ² 1'800.00. Si prende come valore medio di riferimento €/m ² 1'550.00.
<i>Valore di mercato parametrizzato</i>	Per adeguare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto della situazione di mercato e della difficoltà di accesso e movimentazione dei mezzi oltre al primo= Eur 1'550 x 0.65 = 930.00 €/m ²
<i>Calcolo del valore di mercato del bene</i>	Valore espresso dal prodotto di quantità per prezzo unitario arrotondato: 36 m ² x 930.00 €/m ² = € 33'480.00 che si arrotondano a € 33'000
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	Decurtazione per il tipo di vendita: Si ritiene altresì di dover ridurre del 10% il valore dell'immobile per il tipo di vendita prevista. Eur 33'000 x 0.90 = Eur 29'700
<i>Quota del valore stimato</i>	100%
<i>Arrotondamenti</i>	Si ritiene opportuno arrotondare il più probabile valore di mercato al migliaio di euro, quindi a Eur 30'000

9. Conclusioni e risposta al quesito estimativo

Facendo seguito al quanto precedentemente esposto, il sottoscritto ritiene che il valore complessivo relativo al compendio immobiliare

Sia pari ad € 1'197'000.00 (Euro UnMilioneCentoNovantaSetteMila.00)

Con la risposta al quesito estimativo posto il tecnico ritiene esaurito l'incarico affidatogli.

Con osservanza

Bolzano, lì 28.10.2022

Il C.T.U.

Ing. --- omissis ---