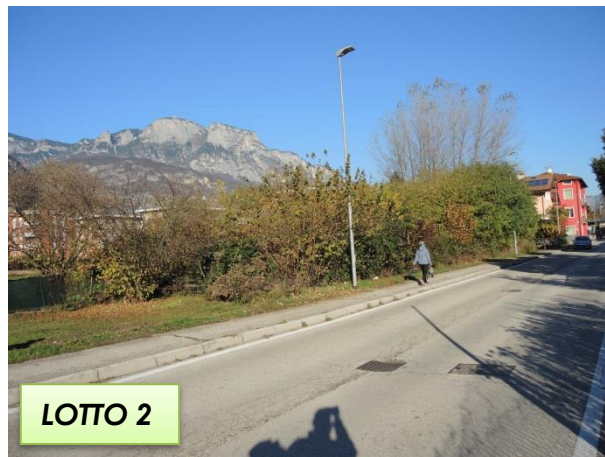


RELAZIONE di STIMA

relativa ai beni immobili di proprietà del
fallimento n. 461/2019 del Tribunale di Milano



Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

Cavedine, 02 febbraio 2021

SOMMARIO

1	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA	4
2	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA	6
3	VALUTAZIONE	8
3.1	Metodo di valutazione.....	8
3.2	Valutazione dell'immobile	8
3.3	Valutazione dei terreni.....	9
4	SUPERFICI E COEFFICIENTI	9
5	PRINCIPI ESTIMATIVI	11
5.1	Coefficiente di vetustà.....	11
5.2	Coefficienti di omogeneizzazione.....	12
6	ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DELLA ZONA	13
7	INQUADRAMENTO DELLE AREE	15
8	LOTTO 1 - TERRENO PP.FF. 644/7, 2202/3, 644/9, 644/10, 644/11, 634/2, 636/1 e 637/3 C.C. GARDOLO	17
8.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	17
8.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	20
8.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	24
8.4	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	27
9	LOTTO 2 - TERRENO P.F. 647/2 C.C. GARDOLO	29
9.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	29
9.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	30
9.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	32
9.4	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	33
10	LOTTO 3 - TERRENO PP.FF. 665/4, 1962/3 E 665/6 C.C. GARDOLO	34
10.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	34
10.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	36
10.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	39
10.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	40
11	LOTTO 4 - TERRENO P.F. 649/1 C.C. GARDOLO	42
11.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	42
11.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	43
11.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	45
11.4	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	46

12 LOTTI 5, 6 E 7 – SITI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE “RESIDENZA LE MAGNOLIE”

P.ED. 2175 C.C. LAVIS.....	47
12.1 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	47
12.2 DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	47
12.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO	49
12.4 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	53
12.5 LOTTO 5 - UFFICIO A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 1 e DUE GARAGE A PIANO TERRA SL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 38 e 39 C.C. LAVIS	57
12.6 LOTTO 6 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO P.ED. 2175 P.M. 11 C.C. LAVIS	60
12.7 LOTTO 7 – APPARTAMENTO A PIANO TERZO P.ED. 2175 P.M. 27 E CANTINE A PIANO INTERRATO E PRIMO P.ED. 2175 P.M. 57 C.C. LAVIS	62
12.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	65
13 CONCLUSIONI.....	67
14 ALLEGATI	69

1 CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA

Lo Studio Professionale geom. Gianni Luchetta con sede in Cavedine via IV novembre n° 23, ha ricevuto l'incarico dall'avv. Cesare Cattaneo di redigere una perizia di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di proprietà del **fallimento n. 461/2019 del Tribunale di Milano**, identificati dalle:

- **P.T. 92 – p.f. 644/7 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 771 - p.f. 2202/3 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 875 – p.f. 647/2 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 1461 – p.f. 649/1 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 2279 – pp.ff. 644/9, 644/10 e 644/11 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 3257 - pp.ff. 665/4 e 1962/3 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 3396 – pp.ff. 634/2 e 665/6 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 3485 – pp.ff. 636/1 e 637/3 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 3863 – p.ed. 2175 pp.mm. 1, 11, 27, 38, 39 e 57 C.C. Lavis.**

Accettato l'incarico, sono state effettuate le verifiche tavolari, catastali, urbanistiche, sono stati eseguiti i sopralluoghi sui luoghi oggetto di relazione, eseguiti i rilievi del caso e raccolta una dettagliata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima.

Trattasi della valutazione di alcuni lotti di terreno siti in zona Canova di Gardolo di Trento (TN), a destinazione urbanistica parte "C3a – Zone di espansione di nuovo impianto" e parte "agricole di interesse primario soggette a possibili accordi urbanistici", oltre ad alcune unità immobiliari (un ufficio al grezzo, due alloggi e locali accessori) collocate all'interno di un complesso residenziale di recente ricostruzione sito nel centro storico di Lavis (TN).

Al fine di agevolare la vendita dei beni, la presente relazione di stima è stata suddivisa in lotti, come di seguito esposto:

**LOTTO 1 - TERRENO PP.FF. 644/7, 2202/3, 644/9, 644/10, 644/11, 634/2, 636/1
e 637/3 C.C. GARDOLO**

LOTTO 2 - TERRENO P.F. 647/2 C.C. GARDOLO

LOTTO 3 - TERRENO PP.FF. 665/4, 1962/3 E 665/6 C.C. GARDOLO

LOTTO 4 - TERRENO P.F. 649/1 C.C. GARDOLO

**LOTTO 5 - UFFICIO A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 1 e DUE
GARAGE A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 PP.MM. 38 e 39
C.C. LAVIS**

LOTTO 6 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO P.ED. 2175 P.M. 11 C.C. LAVIS

**LOTTO 7 – APPARTAMENTO A PIANO TERZO P.ED. 2175 P.M. 27 E CANTINE A
PIANO INTERRATO E PRIMO P.ED. 2175 P.M. 57 C.C. LAVIS**

2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

1. vi sia un proprietario orientato alla vendita;
2. il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
3. non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
4. vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Si determinerà quindi il valore di un fabbricato simile al nuovo con dedotto il deprezzamento che, al momento della stima, ha subito per effetto dell'uso e/o di trasformazione.

L'eventuale obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali; in generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito convenzionalmente in 100 anni per edifici ad uso residenziale (e/o assimilabile al residenziale).

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il **principio dell'ordinarietà** e nel presupposto della **permanenza delle condizioni assunte**.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); **la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata** nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- fase recessiva che ha colpito le attività immobiliari con conseguente contrazione dei valori e prezzi;
- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- la crisi industriale;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

In definitiva oggi si assiste che “un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità”.

3 VALUTAZIONE

La determinazione del valore di un fabbricato viene eseguita a mq di costruzione VPP (vuoto per pieno) considerando, oltre al valore delle opere murarie, la presenza di opere impiantistiche interne ai fabbricati (impianti elettrici, idrici, termoidraulici), anditi comuni, porzioni di fabbricato comuni ed altre specifiche, come meglio riportate sulle singole descrizioni.

Il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime e pertinenziale.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

3.1 Metodo di valutazione

Il metodo di valutazione adottato è quello della **stima sintetica**, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore nonché da valori di mercato recentemente applicati ad edifici simili per tipologia ed ubicazione.

I valori dei fabbricati sono stati rapportati al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione, di manutenzione e le altre caratteristiche ambientali.

3.2 Valutazione dell'immobile

Sulla base delle informazione assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il prezzo medio di mercato **a metro quadrato di superficie commerciale**, praticato per la compravendita di realtà simili, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche, è riferito al **valore al nuovo**, successivamente omogeneizzato e vetustato.

3.3 Valutazione dei terreni

La determinazione del valore dei terreni viene eseguita a metro quadrato, considerando oltre al valore della destinazione di zona e della coltura, anche eventuali gravami presenti sullo stesso fondo e la potenzialità di trasformazione.

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq catastale, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore e le consistenze riprese dai relativi fogli di possesso.

4 SUPERFICI E COEFFICIENTI

Come parametro di confronto per i fabbricati viene utilizzato il **mq commerciale**, adottato sia in commercio che in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

La superficie sulla base della quale si stabilisce il valore è ottenuta dall'elaborazione delle planimetrie di progetto fornite dal progettista.

Le superfici così ricavate sono state poi omogeneizzate applicando gli usuali coefficienti di differenziazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà comunemente alle seguenti normative: **UNI 10750 del 2005 e D.P.R. n. 138/98.**

❖ **Norma UNI 10750: "Criteri per la valutazione patrimoniale"**

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

❖ **D.P.R. n. 138/98 Allegato C: “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”**

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'all. C.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

5 PRINCIPI ESTIMATIVI

5.1 Coefficiente di vetustà

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per **edifici ad uso residenziale** o assimilabili si può ipotizzare una vita media delle **strutture di 100 anni** mentre quella delle **finiture e degli impianti** può assumersi di pari a **30 anni**.

Nei casi di stima in oggetto si adottano i coefficienti di età/qualità/stato di manutenzione dell'edificio così come sotto esposto.

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
edificio nuovo				
Lusso	1.10	-	-	-
Signorile	1.05	-	-	-
Medio	1.00	-	-	-
Popolare	0.90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo				
Lusso	0.95	0.90	0.85	-
Signorile	0.90	0.85	0.80	-
Medio	0.85	0.80	0.75	-
Popolare	0.80	0.75	0.70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
Lusso	0.90	0.85	0.80	-
Signorile	0.85	0.80	0.75	-
Medio	0.80	0.75	0.70	-
Popolare	0.75	0.70	0.65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-

21-40 anni				
Lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
Signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
Medio	0.75	0.70	0.65	0.55
Popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
Ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
Lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
Signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
Medio	0.70	0.65	0.60	0.50
Popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
Lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
Signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
Medio	0.65	0.60	0.55	0.45
Popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
Ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

5.2 Coefficienti di omogeneizzazione

I coefficienti delle pertinenze ed i criteri di misurazione sono:

Tipo di vano	Percentuale di computo (fabbricati residenziali, pubblici o collettivi)	Percentuale di computo (terziario)	Caratteristiche specifiche
Vani principali e accessori a diretto servizio dei principali	100%	100%	
Vani accessori a indiretto servizio dei principali	50%	50%	Se collegati da scala interna
Balconi, terrazze e simili	25%	25%	Se non collegati da scala interna Fino a 25 mq Per la quota eccedente se allo stesso livello dei vani principali Fino a 25 mq Per la quota eccedente, se non sono allo stesso livello dei vani principali Sempre
	30%	-	
	10%	-	
	15%	-	
Aree scoperte, pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	30%	-	Fino ad una superficie pari alla superficie dell'unità immobiliare Per le superfici eccedenti il precedente limite Ad eccezione dei negozi e locali assimilabili Per negozi e locali assimilabili
	-	10%	
	2%	-	
	-	20%	
Vani accessori a servizio diretto di posti auto coperti o scoperti su aree private	50%	-	
Locali accessori a servizio diretto di quelli principali per negozi e locali assimilabili	50%	-	

Fonte "Tecnoborsa: Codice valutazioni immobiliari"

6 ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DELLA ZONA

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista "Guida Casa" e sui siti web "Agenzia del Territorio" come di seguito riportato;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

LOCALITÀ CANOVA DI GARDOLO


TRENTO Canova - Gardolo Ovest

ZONA 16

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	2.400	1.200	900	600	15.000	40,00
MASSIMO	2.500	1.500	1.100	800	20.000	60,00

Fonte: Guida Casa 2020

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2100	L	6	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2400	2700	L	7	9	L
Box	Normale	1200	1400	L	4	5	L



Fonte: Agenzia delle Entrate Comune: TRENTO Fascia/zona: Semicentrale/MELTA,GARDOLO,CANOVA.

Nel comune di **Trento, località Canova di Gardolo** il valore al nuovo per abitazioni civili è **variabile in un range tra €/mq 2.400,00 ed €/mq 2.700,00** in funzione

della posizione dove è ubicato l'immobile delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli fabbricati.

LOCALITÀ LAVIS

LAVIS


Comune o località	Compravendita appartamenti				Box o garages		Negozii	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
1. Centrale	2.100/2.500	1.200/1.500	700/800	400	18.000/24.000	50,00/80,00	1.800/2.100	5,00/8,00
2. Collina / Pressano	2.400/2.700	1.400/1.600	800/1.000	500	18.000/23.000	50,00/80,00	n.r.	n.r.
3. Rioni nuovi	2.200/2.400	1.200/1.700	800/1.000	n.r.	18.000/23.000	50,00/70,00	1.900/2.100	6,00/7,00

3. Zona industriale/artigianale		
Nuovo	Usato	Locazione
800/1.000	400/600	3,00/4,00

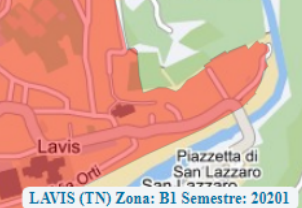
NB: NUOVO: 0-5 anni
USATO: 5-20 anni
DA RISANARE: 20-35 anni
DA RISTRUTTURARE: non abitabile

Fonte: Guida Casa 2020 – Comune di Lavis

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	1900	L	5	5,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	2700	L	6	7	L
Box	Normale	1100	1400	L	3	4	L
Ville e Villini	Normale	1800	2100	L	6	6,5	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	2300	2700	L	7	9	L
Uffici	Normale	1900	2000	L	6	6,5	L

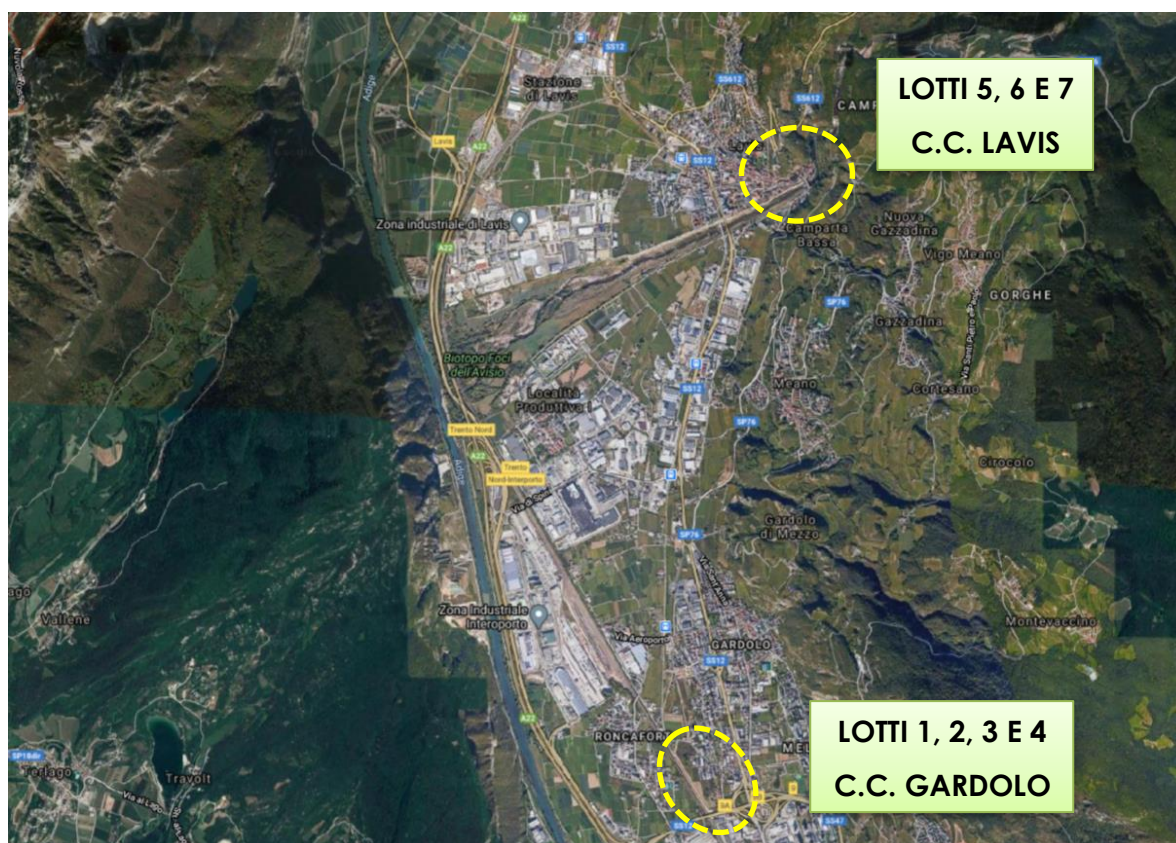


Fonte: Agenzia delle Entrate Comune: LAVIS Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Nel comune di **Lavis, zona centrale**, il valore al nuovo per edifici residenziali ed uffici è pressoché comparabile e **variabile in un range tra €/mq 2.300,00 ed €/mq 2.700,00** in funzione alla posizione dove è ubicato l'immobile ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli fabbricati.

7 INQUADRAMENTO DELLE AREE

Gli immobili oggetto di stima si collocano in parte in località Canova di Gardolo, nel comune amministrativo di Trento (terreni lotti 1, 2, 3 e 4) ed in parte nel comune amministrativo di Lavis (ufficio, garage ed alloggi lotti 5, 6 e 7).



Trento, i cui abitanti si aggirano intorno alle 119.000 unità, è una città di montagna di origine molto antica e capoluogo dell'omonima provincia, città che da anni è in crescita per numero di abitanti.

Le montagne che circondano il centro di Trento offrono agli abitanti locali e ai numerosi turisti molteplici iniziative ed attrattive, sia durante il periodo estivo, che durante il periodo invernale. Numerosi sono infatti le strutture attrezzate e le piste in cui gli appassionati della neve possono dare libero sfogo e concretizzare i loro desideri.

I terreni oggetto di stima si collocano nella periferia nord della città di Trento, più precisamente nella zona bassa di Canova di Gardolo.

Lavis è un comune italiano di poco più di 9.000 abitanti della Provincia Autonoma di Trento situato circa 10 km a nord di Trento, nella val d'Adige, nella Piana Rotaliana.

Lavis confina con Trento, Terlago, Zambana, Nave San Rocco, San Michele all'Adige e Giovo; da qui si diparte la strada statale n. 612 della Val di Cembra, che verso nord-est si immette sulla strada statale n. 48 delle Dolomiti. La stessa vicinanza al capoluogo provinciale contribuisce ad alimentare il movimento di merci e persone. Numerose le fiere, tra cui quella della Lazzara, a marzo, e quella dell'Ottava, nella prima domenica dopo Pasqua.

Le unità immobiliari oggetto di stima si collocano nell'estremità est del centro storico di Lavis, a ridosso del torrente Avisio.

8 LOTTO 1 - TERRENO PP.FF. 644/7, 2202/3, 644/9, 644/10, 644/11, 634/2, 636/1 e 637/3 C.C. GARDOLO

8.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ **Estratto Tavolare P.T. 3485 C.C. Gardolo;**

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 636/1		Pascolo	2	155	0,13	0,05
p.f. 637/3		Arativo	3	4916	20,31	11,43

B

Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1

❖ **Estratto Tavolare P.T. 92 C.C. Gardolo;**

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 644/7		Arativo	3	383	1,58	0,89

B

Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1

❖ **Estratto Tavolare P.T. 771 C.C. Gardolo;**

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 2202/3		Pascolo	4	186	0,08	0,03

B

Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1

❖ **Estratto Tavolare P.T. 2279 C.C. Gardolo;**

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 644/9		Arativo	3	520	2,15	1,21
p.f. 644/10		Arativo	3	194	0,80	0,45
p.f. 644/11		Arativo	3	967	4,00	2,25

B

Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1

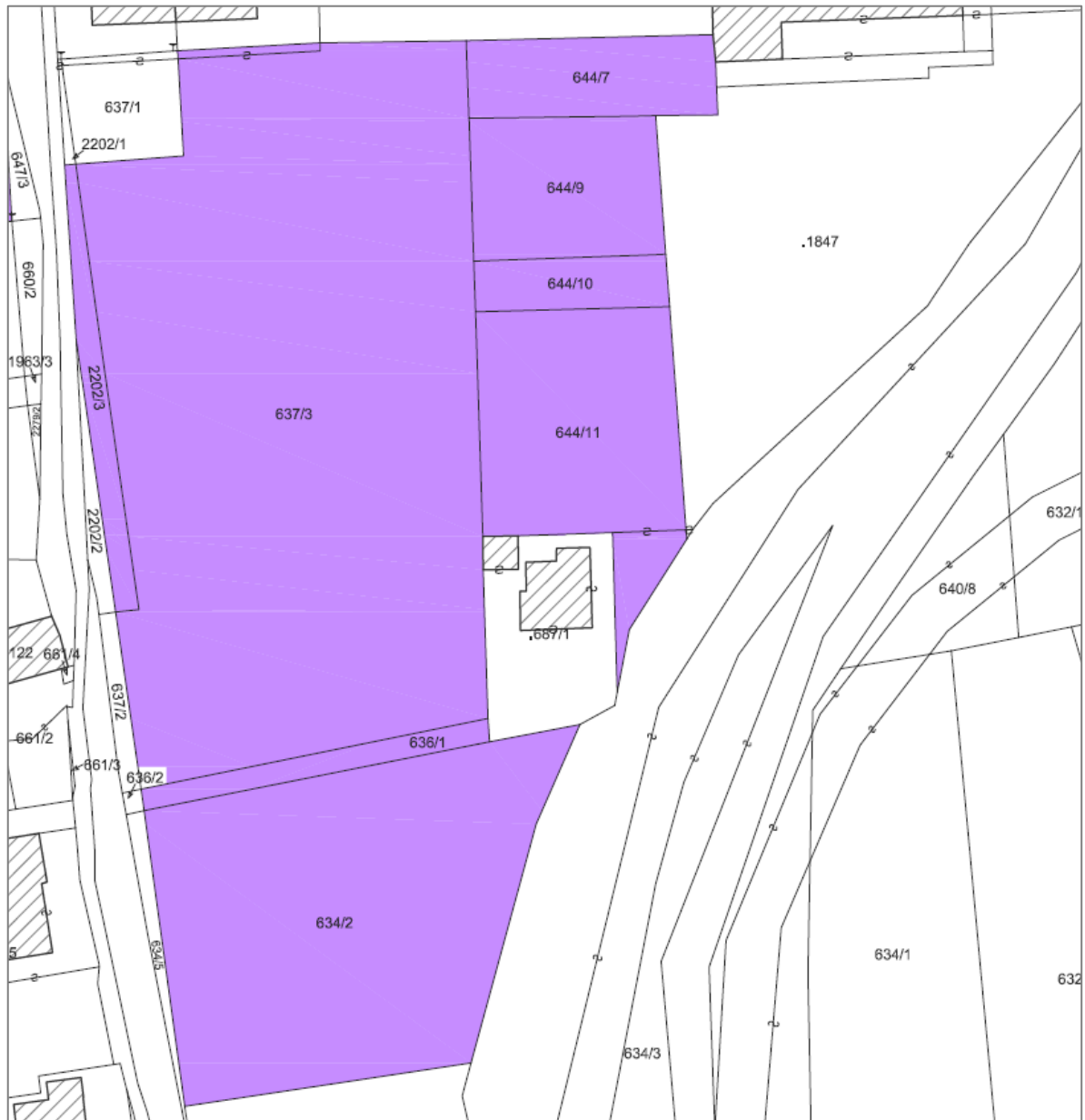
❖ **Estratto Tavolare P.T. 3396 C.C. Gardolo;**

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 634/2		Arativo	3	2152	8,89	5,00

B

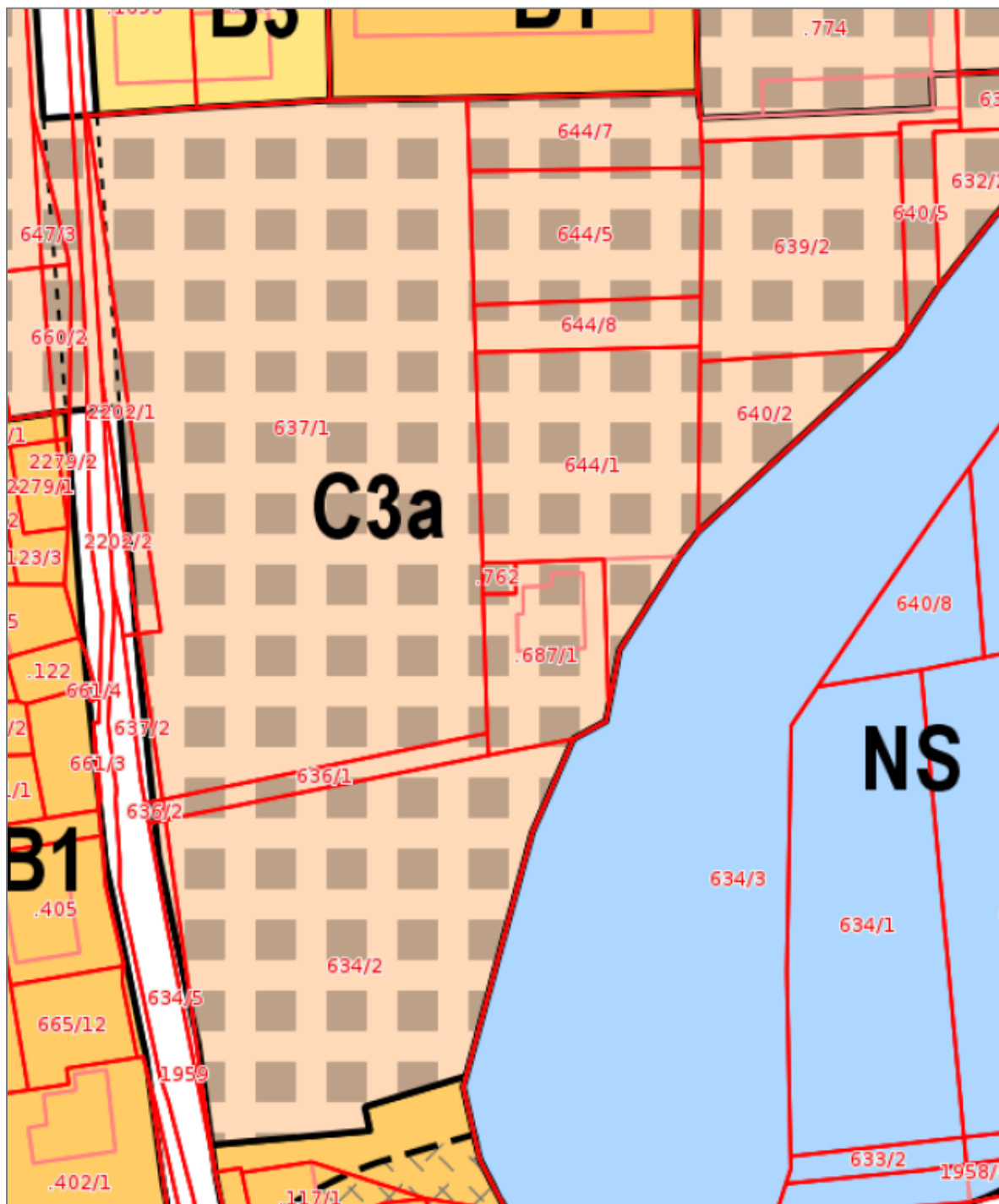
Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1

❖ Estratto mappa catastale C.C. Gardolo;



8.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Trento - Vigente

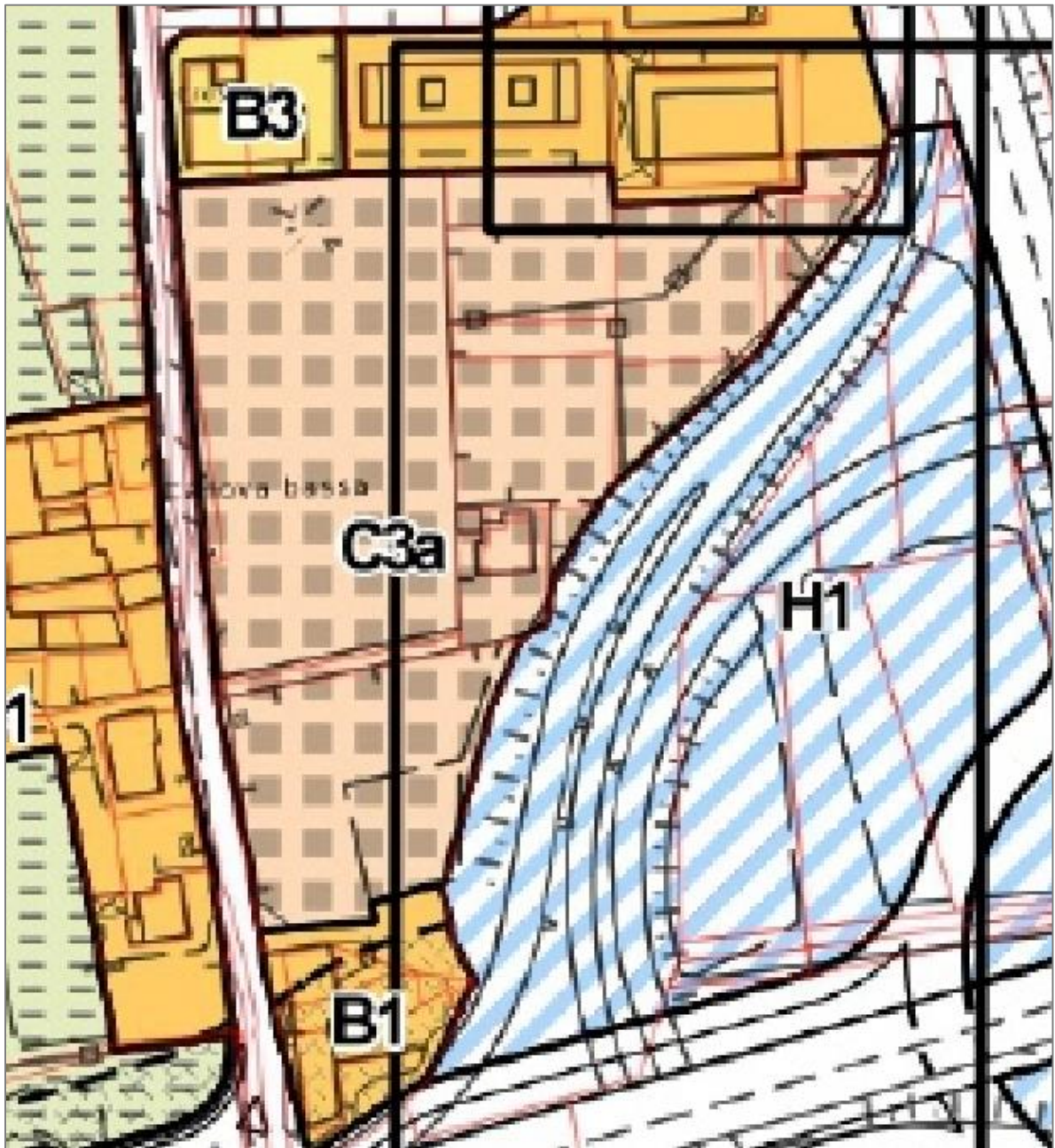


Come si evince dallo strumento urbanistico **VIGENTE** i terreni in oggetto ricadono in area "**C3a – Zone di espansione di nuovo impianto.**" normata dall'**art. 41 delle N.T.A.** del PRG di Trento.

Art. 41 - C2a, C3 e C3a: Zone di espansione di nuovo impianto

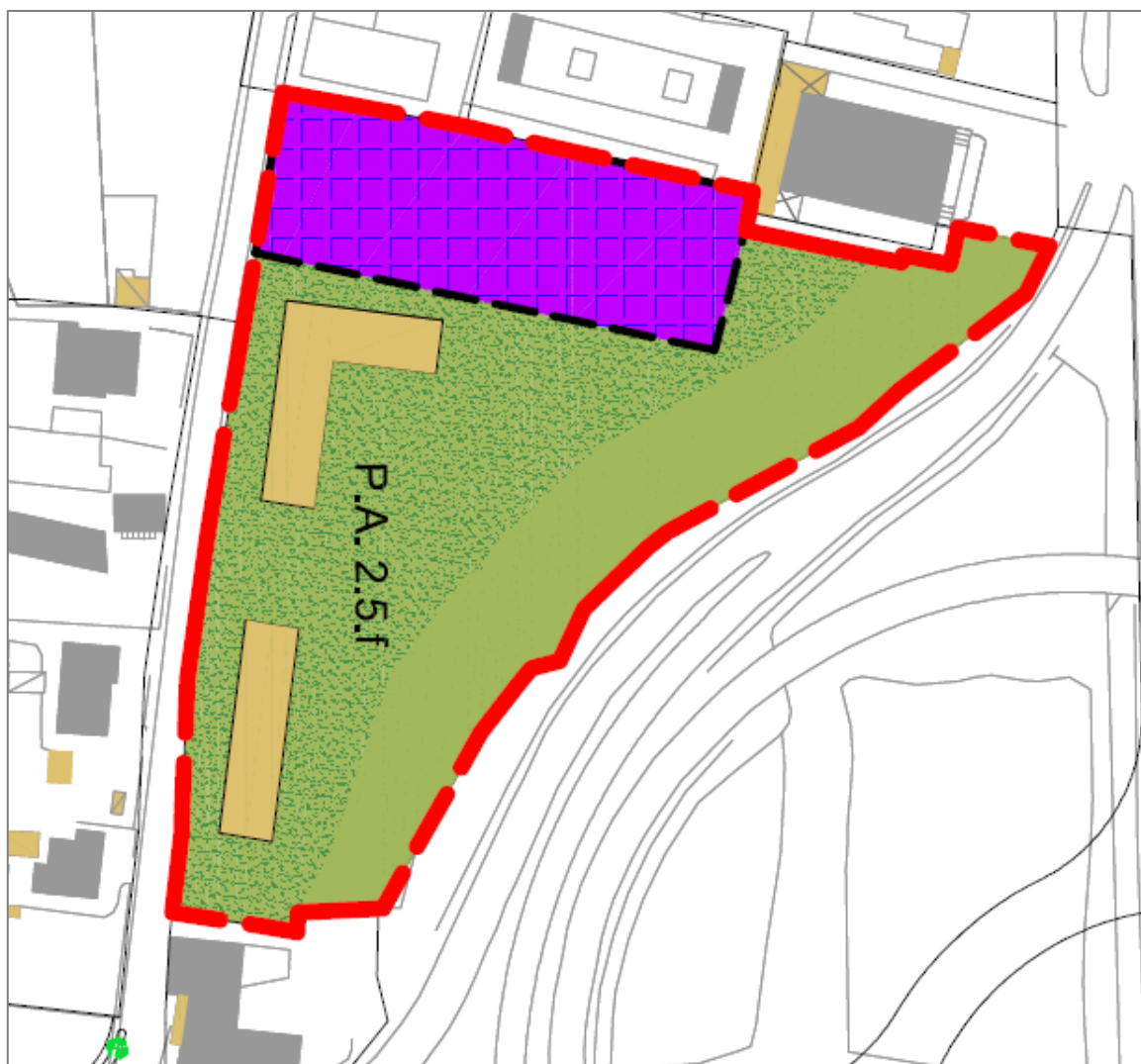
1. *Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.*
2. *Nelle zone C2a, C3 e C3a l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo esteso all'intera zona risultante dalla cartografia del PRG e redatto nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal PRG e degli indici e delle prescrizioni riportati nelle schede o sui progetti speciali costituenti gli allegati n. 4.1 e n. 4.2 alle presenti norme nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3 co. 1. e co. 2. delle presenti norme. La predisposizione del piano attuativo deve inoltre avvenire nel rispetto dei criteri per la progettazione contenuti nell'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione.*
3. *omissis*
- 3 bis. *Nelle zone C3 e C3a, la superficie utile netta necessaria per la realizzazione degli edifici per servizi pubblici di possibile localizzazione sulle aree per le quali è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, è aggiuntiva rispetto a quella indicata negli allegati n. 4.1 e n. 4.2 delle presenti norme di attuazione. Detta superficie utile netta è dimensionata in sede di progettazione tenendo conto delle funzioni da insediare e delle caratteristiche dell'edificato circostante.*
4. *agrogato*
5. *omissis*

❖ **Estratto P.R.G. di Trento – Adozione definitiva**



Come si evince dallo strumento urbanistico **IN ADOZIONE DEFINITIVA** i terreni in oggetto ricadono in area "**C3a – Zone di espansione di nuovo impianto.**" normata dall'**art. 41 delle N.T.A.** del PRG di Trento.

In base alla lettura dell'allegato 4.2 "Dati quantitativi e prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree dello Studio Quadro 2" la zona è individuata dall'area P.A.2.5.f, che si riporta di seguito e per la quale sono previsti sinteticamente i parametri edificatori di seguito riportati.



PARAMETRI EDIFICATORI

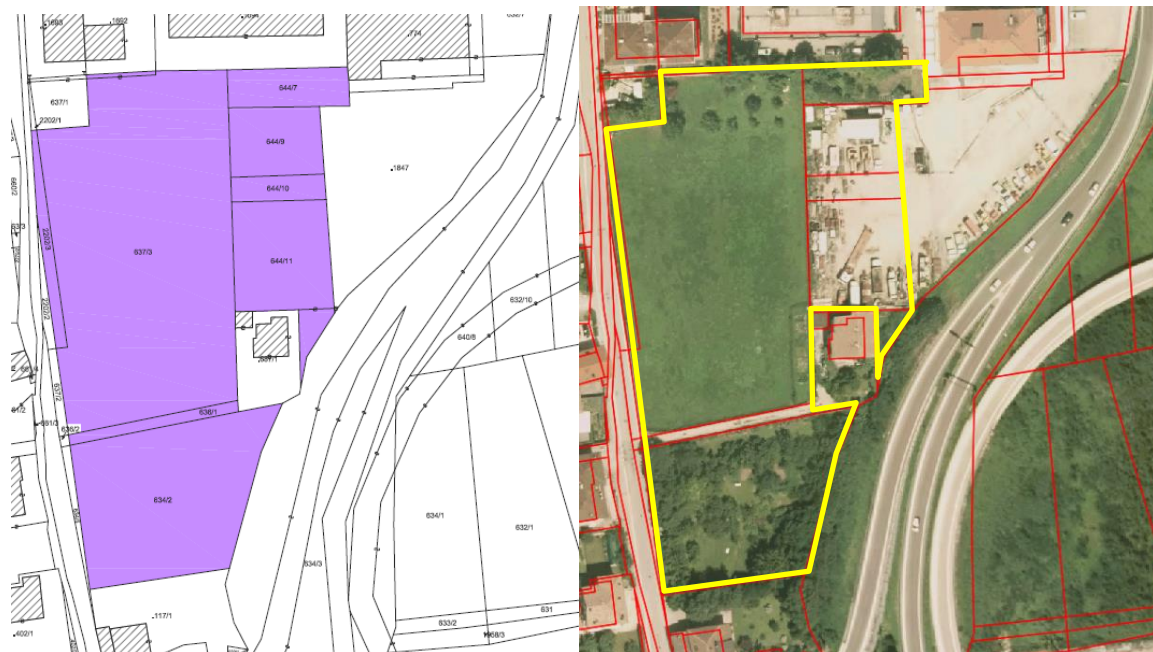
PIANI ATTUATIVI	SUPERFICIE TERRITORIALE (m2)	SUPERFICIE UTILE NETTA MASSIMA (m2)	ALTEZZA DEL FRONTE O DELLA FACCIATA (m)	ALTEZZA DELL'EDIFICIO O DEL CORPO DI FABBRICA Numero di piani (Hp)	RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO (Sc/St) %	AREE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss) m2
2.5.f	12615	3780	16,5	5	8%	2500

Nella planimetria sopra riportata sono individuati i possibili ingombri in pianta dei fabbricati e gli allineamenti ed sono individuate con apposito retino viola le principali aree per servizi previste in cessione al Comune di Trento.

I beni oggetto di stima, secondo la normativa relativa ai vincoli geologici e idrogeologici sono normati dalla **Carta di sintesi della pericolosità**, ricadono in gran parte in area con penalità P1 – trascurabile o assente (art. 18) e per una striscia a ridosso della viabilità pubblica in area di tipo APP – aree da approfondire (art. 18).

8.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Le pp.ff. 644/7, 2202/3, 644/9, 644/10, 644/11, 634/2, 636/1 e 637/3 C.C. Gardolo formano un appezzamento di terreno di forma irregolare che si sviluppa su una superficie pressoché pianeggiante di circa complessivi 9.473 mq catastali e che si colloca nella zona bassa della località Canova di Gardolo.



Nel complesso l'ambito oggetto di stima confina ad ovest con la viabilità pubblica, via Bassa, a sud con un edificio residenziale, ad est in parte con la circonvallazione di Trento nord, in parte con terreni di proprietà privata ad uso deposito a cielo aperto e a nord con l'area residenziale di Canova.

- L'accorpamento delle **pp.ff. 637/3 e 2202/3 C.C. Gardolo** forma un lotto di forma irregolare con coltura a prato e con accesso diretto dalla via pubblica, via Bassa, oppure dalla stradina d'accesso sterrata, p.f. 636/1. L'appezzamento si colloca a nord della stradina sterrata ed è in parte delimitato da una recinzione a maglie;



- la **p.f. 636/1 C.C. Gardolo** identifica la stradina sterrata che si diparte dalla viabilità pubblica e di fatto ad uso strada d'accesso anche per il fabbricato p.ed. 687/1 che si colloca intercluso nell'ambito oggetto di stima, ma di proprietà di altri enti e quindi non oggetto della presente valutazione;

- l'accorpamento delle **pp.ff. 644/9, 644/10 e gran parte della p.f. 644/11 C.C. Gardolo** forma un piazzale per lo più sterrato ad uso deposito a cielo aperto di veicoli e mezzi d'opera. Le particelle sono delimitate verso gli altri mappali oggetto di stima e sono invece direttamente collegate ad una porzione di cortile, di proprietà di altro ente, che di fatto lo utilizza.



- una **piccola porzione della p.f. 644/11 C.C. Gardolo** è a verde, alberato, è ad uso pertinenza del fabbricato p.ed. 687/1, (quest'ultimo intercluso e non oggetto di stima) ED è RACCHIUSO ALL'INTERNO DELLA RECINZIONE DELLA P.ED. 687/1;
- la **p.f. 644/7 C.C. Gardolo** è una piccola porzione di terreno a prato ad uso verde pertinenziale di una palazzina residenziale;
- la **p.f. 634/2 C.C. Gardolo** è la porzione di terreno a verde che si colloca a sud della stradina d'accesso sterrata ed è in parte alberata;

l'area è delimitata verso la stradina da un muretto in calcestruzzo con soprastante recinzione metallica a maglie quadrate. Anche gli altri confini sono in parte delimitati da una recinzione a maglie.



In generale si evidenzia che non è stata effettuata alcuna verifica in merito alla consistenza e alla posizione dei confini mappali e delle recinzioni/muri di delimitazione e che per la valutazione dei beni si è fatto riferimento a quanto desumibile dal sopralluogo e dalla sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea geo-referenziata dei luoghi. Per la descrizione dei luoghi si è assunto che, ove presente, la recinzione definisca la posizione del confine mappale.

Si evidenzia che l'ambito previsto dal PRG per la definizione del piano attuativo interessa anche altre particelle oltre a quella oggetto di stima, queste ultime di proprietà di altri enti e quindi non oggetto della presente valutazione.

Le particelle racchiuse all'interno dell'ambito ma **non oggetto di vendita** identificano sommariamente:

- il fabbricato p.ed. 687/1 di fatto intercluso all'interno dell'accorpamento delle particelle oggetto di stima;
- il terreno ad uso deposito a cielo aperto, contiguo e collegato al cortile pp.ff. 644/9, 644/10 e p.f. 644/11;
- il piccolo andito ad uso parcheggio pp.ff. 637/1 e 2202/1 che si colloca nell'angolo nord ovest della porzione oggetto di stima.

Come accennato in precedenza in base al PRG di Trento in adozione definitiva le particelle sono inserite in una "zona di espansione di nuovo impianto", **soggetta a piano attuativo**, che prevede i seguenti parametri edilizi:

- Superficie territoriale 12.615 mq (di cui solo circa 9.473 mq oggetto di stima)
- Superficie utile netta massima realizzabile 3.780 mq
- Altezza del fronte o della facciata dell'edificio di progetto 16,5 m
- Altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica 5 piani
- Rapporto di copertura massimo 8%
- Aree da cedere al comune per servizi pubblici 2.500 mq

SITUAZIONE URBANISTICA

Presso il comune di Trento sono depositate:

- Autorizzazione per opere edilizie dd. 28 novembre 1991 n. 30362 per realizzazione della recinzione della p.f. 634/2 C.C. Gardolo

- domanda di autorizzazione in sanatoria sulle pp.ff. 644/1, 644/5 e 644/8 n. 35081 d.d. 07/08/2000

8.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la valutazione delle aree si fa riferimento al coefficiente di incidenza del valore delle aree sul valore di trasformazione.

VALORE AREA NUDA

Per la determinazione dell'incidenza del valore dell'area nuda è stata svolta una dettagliata analisi di mercato della zona, in particolare anche con il supporto del testo "consulente immobiliare – il Sole 24 ore" che riporta un'incidenza delle aree per la **zona periferica della città di Trento pari al 24%** del valore del trasformato.

Considerando che trattasi di un'"area nuda", quindi con la necessità di redazione di apposito piano attuativo, come da prassi estimativa si applica un coefficiente correttivo pari a 0,65 e quindi:

incidenza valore area nuda TOTALE = 24% x 0.65 = 15,6% del valore del trasformato

Considerando inoltre che l'ambito omogeneo previsto dal PRG si sviluppa su una superficie territoriale complessiva di circa 12.615 mq, che prevede la costruzione di una superficie utile netta massima di circa 3.780 e che la superficie del terreno oggetto di stima è pari a circa complessivi 9.473 mq, si calcola la quota parte di **superficie utile netta vendibile** pari a: $(3.780 : 12.615) \times 9.473 = \mathbf{2.838 \text{ mq}}$.

Quindi la porzione oggetto di stima ha un'incidenza sull'intera area territoriale omogenea pari ad una percentuale del $2.838 \text{ mq} / 3.780 \text{ mq} = 75\%$ e quindi:

incidenza valore area nuda OGGETTO DI VENDITA = 15,6% x 75% = 11,7% del valore del trasformato

Considerato inoltre che il piano attuativo che si dovrà porre in atto dovrà coinvolgere altre proprietà, al fine di tenere in considerazione dell'incertezza della partecipazione e del buon esito dell'iter autorizzativo, si ritieni congruo applicare una riduzione del valore del 30% e quindi:

**incidenza valore area nuda OGGETTO DI VENDITA deprezzato = 11,7% x -30% =
8,19% del valore complessivo del trasformato**

VALORE DEL TRASFORMATO

Per la stima del valore del trasformato si fa riferimento alle Superficie Utile Netta massima (vendibile) riportata sugli strumenti urbanistici, che si fissa pari a massimi complessivi 3.780 mq.

Considerato in media un incremento di circa il 18% fra superficie utile netta e superficie commerciale vendibile, si stima la costruzione di complessivi 3.780 mq + 18%= **4.460,4 mq commerciali vendibili.**

In base alle indagini di mercato di cui al capitolo 6, in via cautelativa si stima un valore di mercato del costruito compreso di tutte le parti e servizi comuni pari ad arrotondati **2.300 €/mq e quindi un valore complessivo del costruito pari a circa:**

$$4.460,04 \text{ mq} \times 2.300 \text{ €/mq} = 10.258.092,00 \text{ €}$$

Partendo dal valore di mercato complessivo del costruito si stima quindi il potenziale **valore complessivo dell'area oggetto di stima**, che in base alle percentuali di stima di cui ai punti precedenti si fissa pari ad una arrotondata **percentuale dell'8,00 % del valore del trasformato**, quindi un valore pari a:

Valore di mercato pp.ff. 644/7, 2202/3, 644/9, 644/10, 644/11, 634/2, 636/1 e 637/3 C.C. Gardolo = 10.258.092 € x 8,00 % = 820.647,36 €

che è pari ad un **valore medio unitario** di circa 820.647,36 € / 9.473 mq = **86,63 €/mq.**

9 LOTTO 2 - TERRENO P.F. 647/2 C.C. GARDOLO

9.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ **Estratto Tavolare P.T. 875 C.C. Gardolo;**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 647/2		Arativo	3	1675	6,92	3,89

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
1899 - VERBALE 686/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ						
di	p.f. 647/2					
con	p.f. 2146/2, p.f. 2146/4, p.f. 2146/5					

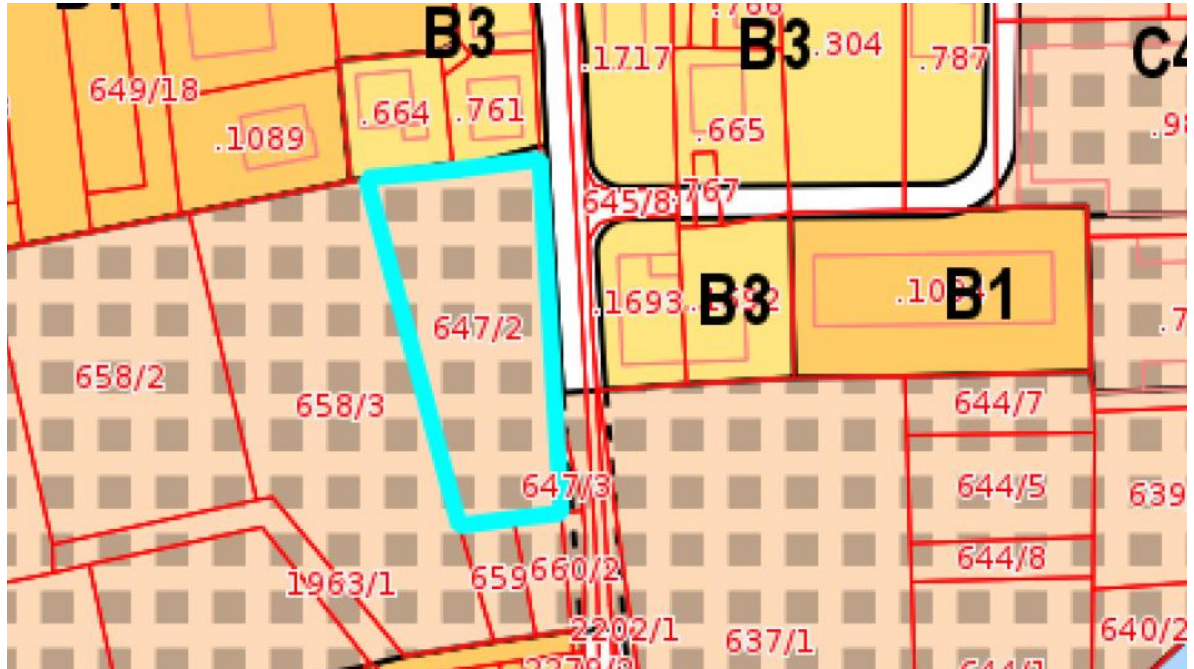
		B				
Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1						

❖ **Estratti mappa catastale C.C. Gardolo;**



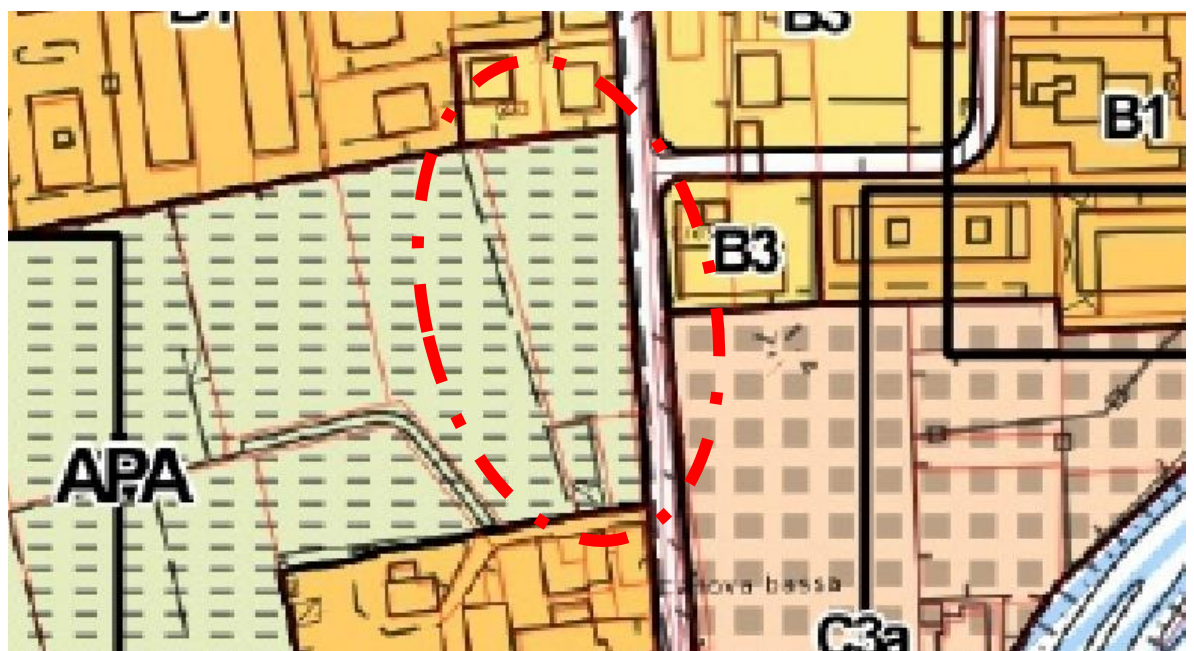
9.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Trento in VIGORE



Come si evince dallo strumento urbanistico **VIGENTE** i terreni in oggetto ricadono in area "**C3a – Zone di espansione di nuovo impianto.**" normata dall'**art. 41 delle N.T.A.** del PRG di Trento.

❖ Estratto P.R.G. di Trento in ADOZIONE DEFINITIVA



Come si evince dallo strumento urbanistico **IN ADOZIONE DEFINITIVA** i terreni in oggetto ricadono in zona **"E1 – zone agricole di interesse primario"** e disciplinate da disposizioni **"APA – Aree soggette a possibili accordi urbanistici"** normate rispettivamente dagli **artt. 58 e 42 nonies delle N.T.A.** del PRG di Trento.

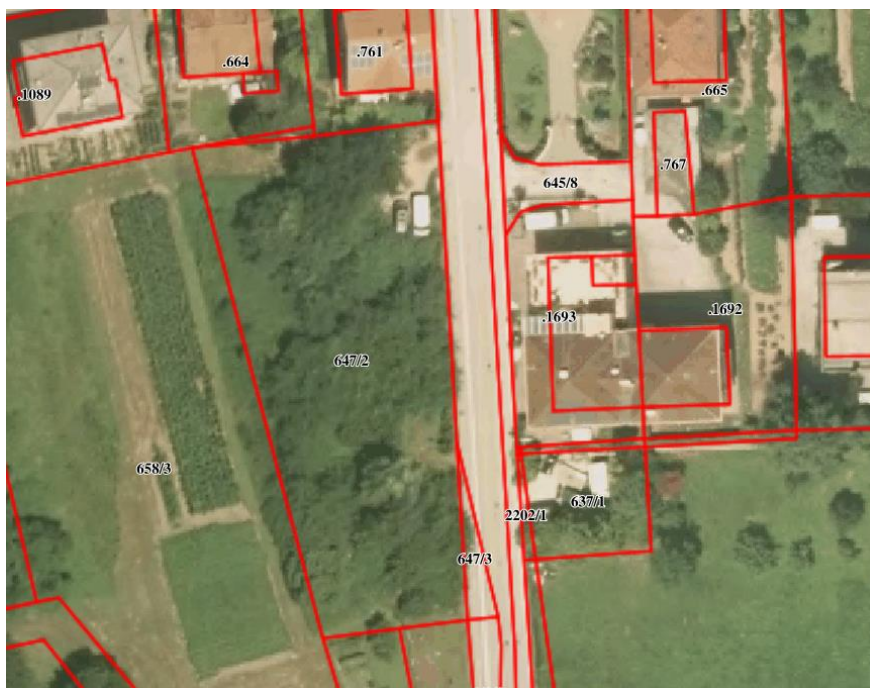
Art. 42 nonies – APA – Aree soggette a possibili accordi urbanistici

1. *Le aree di Canova classificate come "E1 - zone agricole di interesse primario" evidenziate con apposita campitura e sigla APA, sono trasformabili tramite accordi urbanistici, ai sensi dell'articolo 25 della L.P. 15/2015, secondo i principi e i parametri di seguito riportati:*
 - *la progettazione dovrà tendere principalmente alla ricucitura dell'edificato di Canova;*
 - *le aree dedicate all'insediamento privato dovranno essere limitate al 50% delle aree oggetto di accordo;*
 - *le aree non dedicate all'insediamento privato dovranno essere destinate a verde o a servizi pubblici. Le aree a verde dovranno essere concentrate verso la ferrovia della Trento Malè con previsione di elementi arborei di difesa tra le parti edificate e le parti libere; le aree per servizi pubblici comprenderanno l'eventuale viabilità pubblica e altre eventuali attrezzature pubbliche (parcheggi e altre aree per servizi pubblici);*
 - *il Comune, nell'ambito dei singoli accordi, si riserva la facoltà di chiedere la cessione, in tutto o in parte, delle aree non destinate all'insediamento privato per la realizzazione di servizi pubblici e di "corridoi verdi" di valenza pubblica - gli interventi dovranno sempre garantire la disponibilità delle aree per la realizzazione o completamento della viabilità prevista dal PRG;*
 - *le capacità edificatorie e le altezze faranno riferimento alle previgenti zone C3a di Canova: indicativamente - indice di utilizzazione territoriale (Ut) m²/m² 0,29; altezza massima del fronte m 16,50; altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp) 5 piani fuori terra; il rapporto di copertura e altri eventuali parametri saranno definiti nell'ambito dell'accordo urbanistico;*
 - *gli interventi edilizi dovranno considerare la possibilità di inserire modalità di affitto a canone moderato;*
2. *Fino all'attivazione degli accordi urbanistici previsti dal comma 1 del presente articolo tali aree sono soggette alla disciplina dei successivi articoli 57, 57 bis e 58 delle presenti norme di attuazione.*

I beni oggetto di stima secondo la normativa relativa ai vincoli geologici e idrogeologici sono normati dalla Carta di sintesi della pericolosità e ricadono in gran parte in area con penalità P1 – trascurabile o assente (art. 18) e per una striscia a ridosso della viabilità pubblica potrebbero ricadere in area di tipo APP – aree da approfondire (art. 18).

9.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

La p.f. 647/2 C.C. Gardolo è in terreno di forma trapezoidale, allungato in direzione nord-sud, che si colloca in località Canova di Gardolo e si sviluppa su una



superficie pressoché pianeggiante di circa complessivi 1.675 mq catastali. Il terreno prospiciente direttamente su via Bassa e confina con il lato nord con un'area residenziale verso la quale è presente una delimitazione con recinzione me-

tallica a maglie, ad ovest e a sud con terreni ad uso agricolo e ad est con la viabilità comunale.

Il terreno è incolto e presenta crescita spontanea di piante.

Si evidenzia che nell'angolo nord-est del terreno è presente un piccolo andito con accesso dalla via pubblica e utilizzato a parcheggio da parte di altri enti.

In base allo strumento urbanistico in adozione definitiva il lotto ricade in zona **"E1-zone agricole di interesse primario"** disciplinate da disposizioni "APA-Aree soggette a possibili accordi urbanistici".

9.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione della destinazione urbanistica, della localizzazione prospiciente la via pubblica, dell'accessibilità e di quanto sopra descritto, valutati anche i Valori Agricoli Medi della provincia ripresi dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si stima il terreno un valore medio fra:

- il valore dell'area agricola pari a circa 20-30 €/mq
- il valore della porzione di lotto ad uso "C3a – Zone di espansione di nuovo impianto", valutata per il lotto 1 pari a circa 86,63 €/mq

e quindi un valore medio pari a 55,00 €/mq

Valore di mercato = 1.675 mq x 55,00 €/mq = 92.125,00 €

10 LOTTO 3 - TERRENO PP.FF. 665/4, 1962/3 E 665/6 C.C. GARDOLO

10.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ **Estratto Tavolare P.T. 3257C.C. Gardolo;**

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 665/4		Arativo	4	3555	11,02	6,43
p.f. 1962/3		Pascolo	3	90	0,06	0,02

B

Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1

❖ **Estratto Tavolare P.T. 3396C.C. Gardolo;**

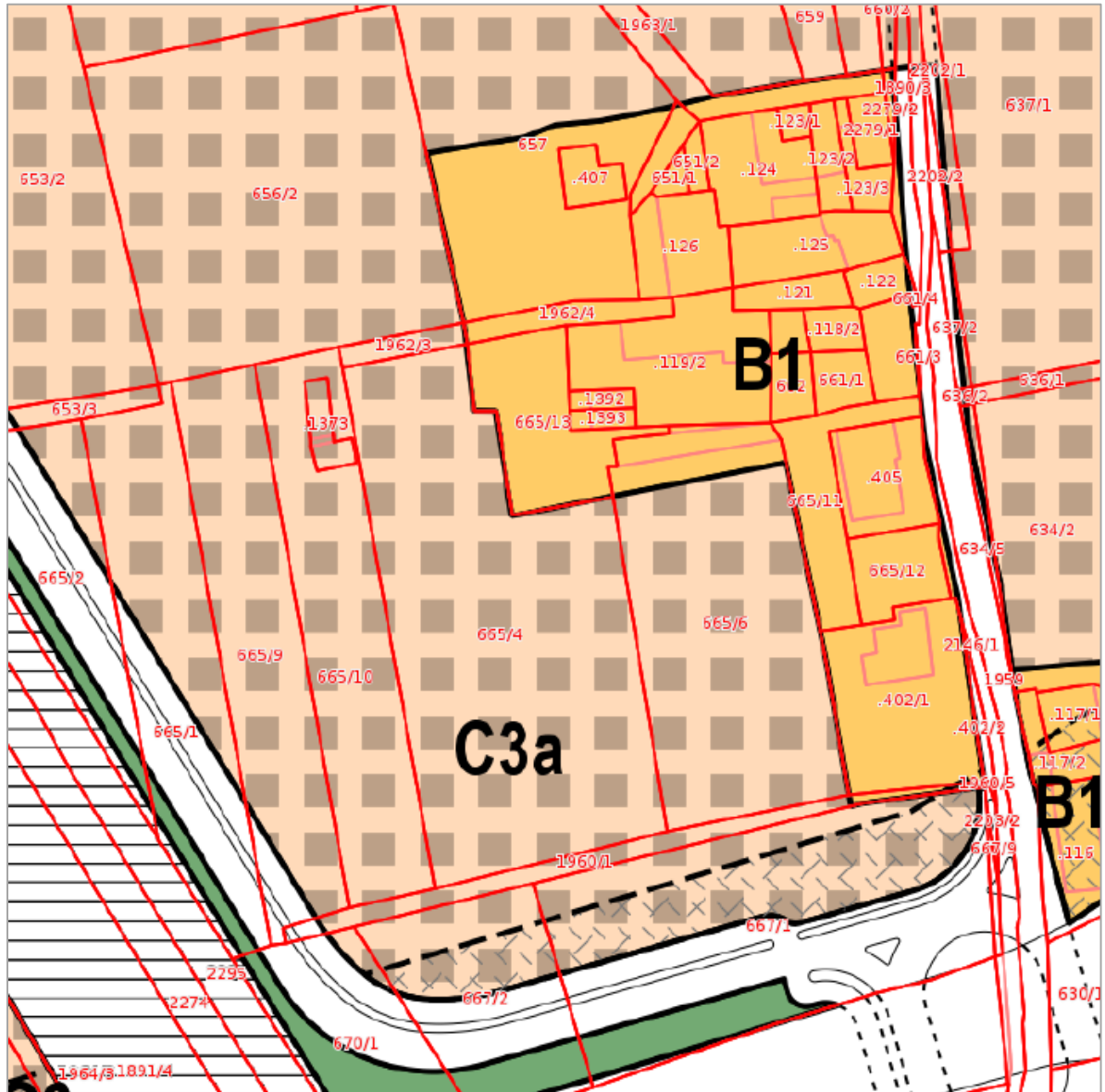
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 665/6		Arativo	4	2330	7,22	4,21

B

Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1

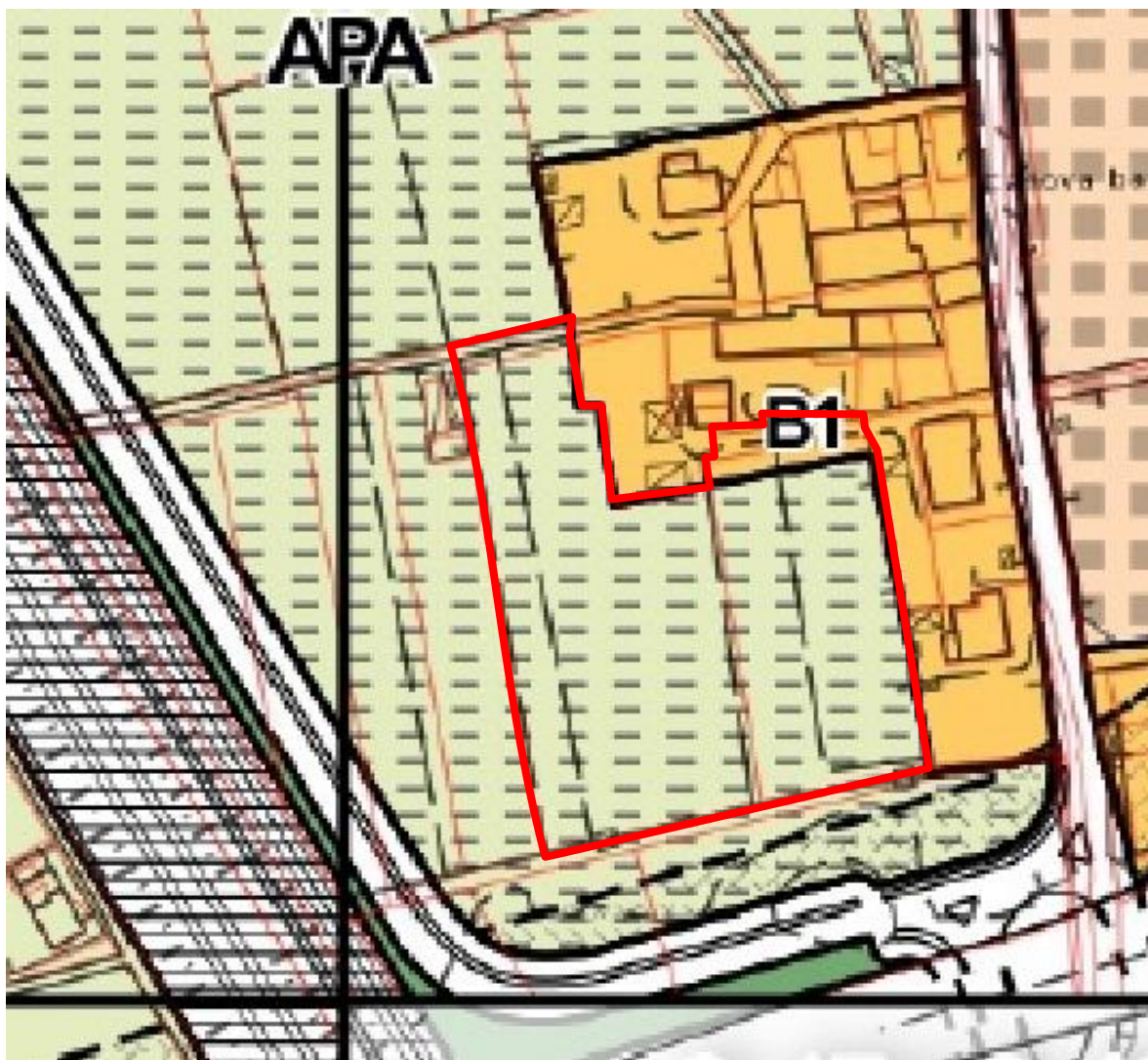
10.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Trento in VIGORE



Come si evince dallo strumento urbanistico **VIGENTE** i terreni in oggetto ricadono in gran parte in area "**C3a – Zone di espansione di nuovo impianto**" e per una piccola porzione della p.f. 665/6 in area "**B1 - zone edificate sature**" normate dagli **artt. 41 e 37 delle N.T.A.** del PRG di Trento.

❖ **Estratto P.R.G. di Trento in ADOZIONE DEFINITIVA**



Come si evince dallo strumento urbanistico **IN ADOZIONE DEFINITIVA** i terreni in oggetto ricadono in gran parte in zona "**E1 - zone agricole di interesse primario**" e disciplinate da disposizioni "**APA - Aree soggette a possibili accordi urbanistici**" e per una piccola porzione della p.f. 665/6 in area "**B1 - zone edificate saturate**" normate rispettivamente dagli **artt. 58, 42 nonies e 37 delle N.T.A.** del PRG di Trento.

Art. 42 nonies – APA – Aree soggette a possibili accordi urbanistici

1. *Le aree di Canova classificate come "E1 - zone agricole di interesse primario" evidenziate con apposita campitura e sigla APA, sono trasformabili tramite accordi*

urbanistici, ai sensi dell'articolo 25 della L.P. 15/2015, secondo i principi e i parametri di seguito riportati:

- *la progettazione dovrà tendere principalmente alla ricucitura dell'edificato di Canova;*
 - *le aree dedicate all'insediamento privato dovranno essere limitate al 50% delle aree oggetto di accordo;*
 - *le aree non dedicate all'insediamento privato dovranno essere destinate a verde o a servizi pubblici. Le aree a verde dovranno essere concentrate verso la ferrovia della Trento Malè con previsione di elementi arborei di difesa tra le parti edificate e le parti libere; le aree per servizi pubblici comprenderanno l'eventuale viabilità pubblica e altre eventuali attrezzature pubbliche (parcheggi e altre aree per servizi pubblici);*
 - *il Comune, nell'ambito dei singoli accordi, si riserva la facoltà di chiedere la cessione, in tutto o in parte, delle aree non destinate all'insediamento privato per la realizzazione di servizi pubblici e di "corridoi verdi" di valenza pubblica - gli interventi dovranno sempre garantire la disponibilità delle aree per la realizzazione o completamento della viabilità prevista dal PRG;*
 - *le capacità edificatorie e le altezze faranno riferimento alle previgenti zone C3a di Canova: indicativamente - indice di utilizzazione territoriale (Ut) m^2/m^2 0,29; altezza massima del fronte m 16,50; altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp) 5 piani fuori terra; il rapporto di copertura e altri eventuali parametri saranno definiti nell'ambito dell'accordo urbanistico;*
 - *gli interventi edilizi dovranno considerare la possibilità di inserire modalità di affitto a canone moderato;*
2. *Fino all'attivazione degli accordi urbanistici previsti dal comma 1 del presente articolo tali aree sono soggette alla disciplina dei successivi articoli 57, 57 bis e 58 delle presenti norme di attuazione.*

I beni oggetto di stima secondo la normativa relativa ai vincoli geologici e idrogeologici sono normati dalla **Carta di sintesi della pericolosità** e ricadono in area con penalità P1 – trascurabile o assente (art. 18).

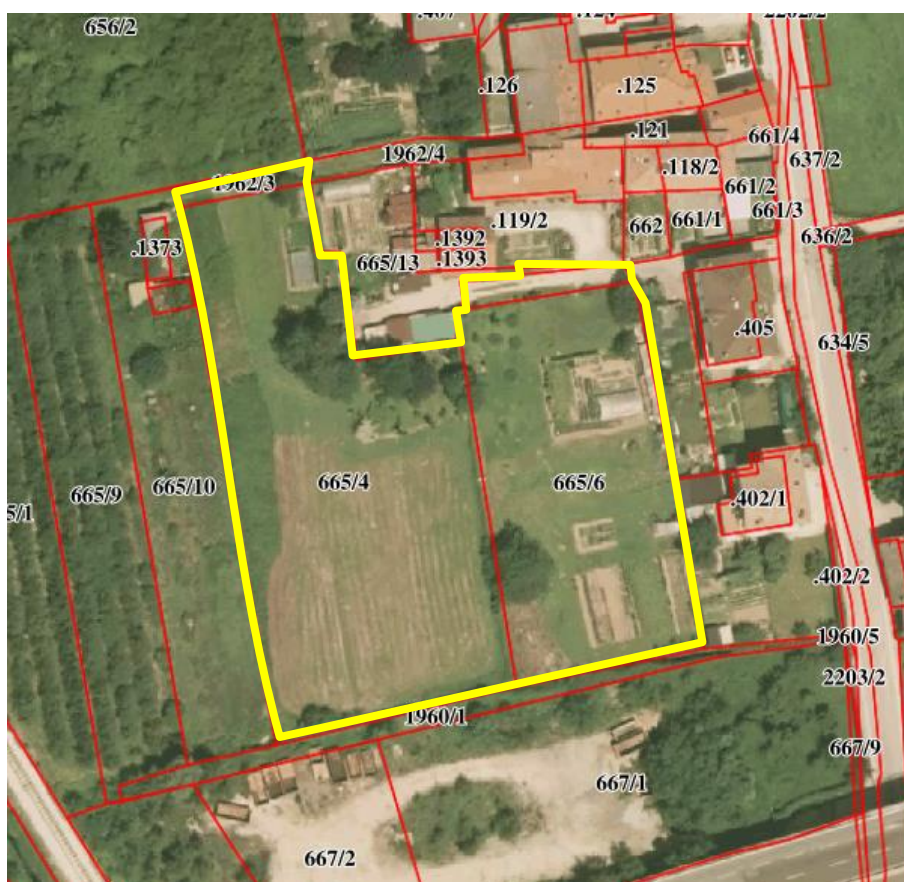
10.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'accorpamento delle pp.ff. 665/4, 1962/3 e 665/6 C.C. Gardolo costituisce un terreno di forma irregolare che si colloca in località Canova bassa di Gardolo e che si sviluppa su una superficie pressoché pianeggiante di circa complessivi 5.975 mq catastali.

L'appezzamento è intercluso e per l'accesso si transita sulla viabilità di proprietà di altri enti.

La proprietà confina a nord e ad est con un'area residenziale, mentre sui lati sud ed ovest è contornata da terreni agricoli.

Il terreno è in parte ad uso agricolo, in parte ad uso orto, in parte ricomprende una porzione di stradina d'accesso agli edifici presenti a nord del lotto; detta porzione della p.f. 665/6 è regolarmente gravata da servi-



tù di passo a favore della p.f. 665/4 (oggetto di stima) e della p.f. 665/13 (di altro ente, quindi non oggetto di perizia).

I confini di proprietà sono solo in parte materializzati da muretti di calcestruzzo con soprastante rete a maglie plastificata. Si evidenzia che non è stato possibile verificata la regolarità dei confini mappali.

Si evidenzia che all'interno del lotto è presente un canale per lo scolo delle acque piovane provenienti dalla contigua zona residenziale a nord.

In base allo strumento urbanistico in adozione definitiva il lotto ricade per lo più in zona "**E1-zone agricole di interesse primario**" disciplinate da disposizioni "APA- Aree soggette a possibili accordi urbanistici" e per una piccola porzione della p.f. 665/6 (circa 290 ¹mq) in area "B1 - zone edificate sature".

10.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione della destinazione urbanistica e di quanto sopra descritto, valutati anche i Valori Agricoli Medi della provincia ripresi dal sito dell' Agenzia delle Entrate, si stima

1. il **terreno ricadente in area agricola** soggetto a possibili accordi urbanistici, un valore medio fra:

- il valore dell'area agricola pari a circa 20-30 €/mq
- il valore della porzione di lotto ad uso "C3a – Zone di espansione di nuovo impianto", valutata per il lotto 1 pari a circa 86,63 €/mq

e quindi un valore medio per l'area ricadente in zona E1 disciplinata da APA, un valore pari a **55,00 €/mq**

2. il **terreno ricadente in area residenziale**, considerata la destinazione d'uso e le servitù trascritte al libro fondiario un valore medio pari ad arrotondati **90,00€/mq**.

Quindi il valore di mercato del lotto si stima pari a:

Valore di mercato area agricola = 5.685 mq x 55,00 €/mq = 312.675,00 €

Valore di mercato area residenziale = 290 mq x 90,00 €/mq = 26.100,00 €

Quindi pari a complessivi **312.675,00 € + 26.100,00 € = 338.775,00 €**

¹ Superficie stimata sulla base della superficie della mappa catastale

Al valore di stima si ritiene di applicare un deprezzamento del 20% per la localizzazione e per gli oneri necessari per la regolarizzazione dell'accesso ai fondi, quindi si stima un valore di mercato deprezzato pari a:

Valore di mercato deprezzato = 338.775,00 € -20% = 271.020,00 €

11 LOTTO 4 - TERRENO P.F. 649/1 C.C. GARDOLO

11.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ **Estratto Tavolare P.T. 1461 C.C. Gardolo;**

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 649/1		Arativo	4	4718	14,62	8,53

B

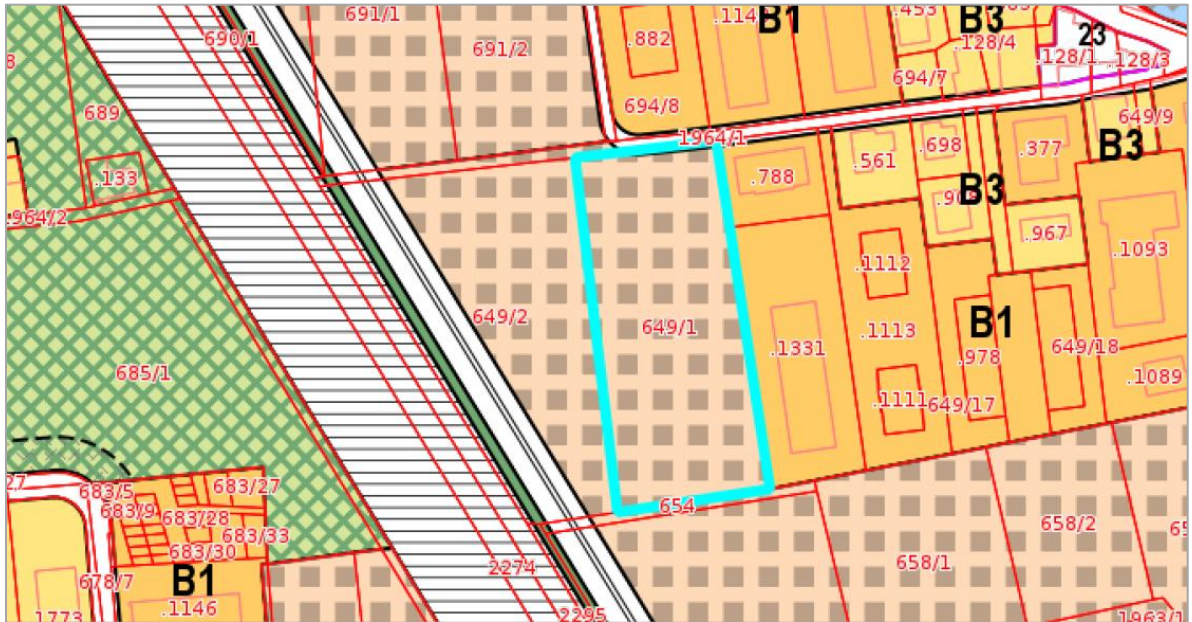
Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1

❖ **Estratti mappa catastale C.C. Gardolo;**



11.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Trento in VIGORE



Come si evince dallo strumento urbanistico **VIGENTE** i terreni in oggetto ricadono in area "**C3a – Zone di espansione di nuovo impianto.**" normata dall'**art. 41 delle N.T.A.** del PRG di Trento.

❖ Estratto P.R.G. di Trento in ADOZIONE DEFINITIVA



Come si evince dallo strumento urbanistico **IN ADOZIONE DEFINITIVA** il terreno in oggetto ricade in zona **"E1 – zone agricole di interesse primario"** ed è disciplinato da disposizioni **"APA – Aree soggette a possibili accordi urbanistici"** normate rispettivamente dagli **artt. 58 e 42 nonies delle N.T.A.** del PRG di Trento.

Art. 42 nonies – APA – Aree soggette a possibili accordi urbanistici

1. *Le aree di Canova classificate come "E1 - zone agricole di interesse primario" evidenziate con apposita campitura e sigla APA, sono trasformabili tramite accordi urbanistici, ai sensi dell'articolo 25 della L.P. 15/2015, secondo i principi e i parametri di seguito riportati:*
 - *la progettazione dovrà tendere principalmente alla ricucitura dell'edificato di Canova;*
 - *le aree dedicate all'insediamento privato dovranno essere limitate al 50% delle aree oggetto di accordo;*
 - *le aree non dedicate all'insediamento privato dovranno essere destinate a verde o a servizi pubblici. Le aree a verde dovranno essere concentrate verso la ferrovia della Trento Malè con previsione di elementi arborei di difesa tra le parti edificate e le parti libere; le aree per servizi pubblici comprenderanno l'eventuale viabilità pubblica e altre eventuali attrezzature pubbliche (parcheggi e altre aree per servizi pubblici);*
 - *il Comune, nell'ambito dei singoli accordi, si riserva la facoltà di chiedere la cessione, in tutto o in parte, delle aree non destinate all'insediamento privato per la realizzazione di servizi pubblici e di "corridoi verdi" di valenza pubblica - gli interventi dovranno sempre garantire la disponibilità delle aree per la realizzazione o completamento della viabilità prevista dal PRG;*
 - *le capacità edificatorie e le altezze faranno riferimento alle previgenti zone C3a di Canova: indicativamente - indice di utilizzazione territoriale (Ut) m²/m² 0,29; altezza massima del fronte m 16,50; altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp) 5 piani fuori terra; il rapporto di copertura e altri eventuali parametri saranno definiti nell'ambito dell'accordo urbanistico;*
 - *gli interventi edilizi dovranno considerare la possibilità di inserire modalità di affitto a canone moderato;*
2. *Fino all'attivazione degli accordi urbanistici previsti dal comma 1 del presente articolo tali aree sono soggette alla disciplina dei successivi articoli 57, 57 bis e 58 delle presenti norme di attuazione.*

I beni oggetto di stima secondo la normativa relativa ai vincoli geologici e idrogeologici sono normati dalla **Carta di sintesi della pericolosità** e ricadono in area con penalità P1 – trascurabile o assente (art. 18).

11.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

La p.f. 649/1 C.C. Gardolo è in terreno di forma pressochè rettangolare, allungata in direzione nord-sud, che si colloca in località Canova di Gardolo e si sviluppa su una superficie pressochè pianeggiante di circa complessivi 4.718 mq catastali.

L'accesso avviene a nord, da una stradina consortile che si diparte da via della Canova.

Il terreno confina: a nord con la viabilità d'accesso, oltre la quale è



presente un'area residenziale, ad est con la zona residenziale di Canova, mentre sui lati sud ed ovest con terreni ad uso agricolo. Poco più ad ovest del terreno è presente anche la linea ferroviaria.

Il terreno è piantato a meleto ed è incolto.

I confini non sono materializzati in loco, ad eccezione di quello est, verso le palazzine residenziali, dove è presente un muretto con soprastante recinzione metallica.

In base allo strumento urbanistico in adozione definitiva il lotto ricade in zona "E1-zone agricole di interesse primario" disciplinate da disposizioni "APA-Aree soggette a possibili accordi urbanistici".

11.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione della destinazione urbanistica, della localizzazione, dell'accessibilità e di quanto sopra descritto, valutati anche i Valori Agricoli Medi della provincia ripresi dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si stima il terreno un valore medio fra:

- il valore dell'area agricola pari a circa 20-30 €/mq
- il valore della porzione di lotto ad uso "C3a – Zone di espansione di nuovo impianto", valutata per il lotto 1 pari a circa 86,63 €/mq

e quindi un valore medio pari a **55,00 €/mq**

Valore di mercato = 4.718 mq x 55,00 €/mq = 259.490,00 €

**12 LOTTI 5, 6 E 7 – SITI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE “RESIDENZA LE MAGNOLIE”
P.ED. 2175 C.C. LAVIS**

12.1 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO 5 - UFFICIO A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 1 e DUE GARAGE A
PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 PP.MM. 38 e 39 C.C. LAVIS**

LOTTO 6 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO P.ED. 2175 P.M. 11 C.C. LAVIS

**LOTTO 7 – APPARTAMENTO A PIANO TERZO P.ED. 2175 P.M. 27 E CANTINE A PIANO
INTERRATO E PRIMO P.ED. 2175 P.M. 57 C.C. LAVIS**

12.2 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ Estratto Tavolare P.T. 3863 C.C. Lavis;

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 16/07/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 2175		Edificio	0	1474	-	-

**LOTTO 5 - UFFICIO A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 1 e DUE GARAGE A
PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 PP.MM. 38 e 39 C.C. LAVIS**

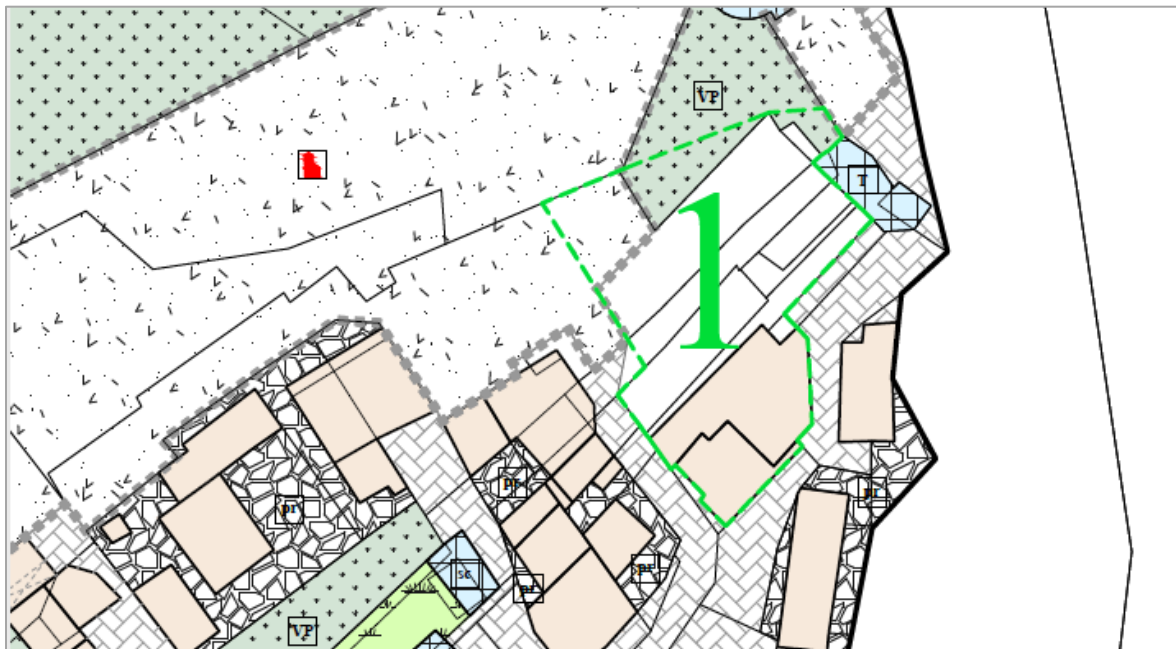
A2	
P.M.1	A piano terra: ufficio, due depositi, anti bagno, bagno.
P.M.38	A piano terra: portico, garage, sottoscala non praticabile.
P.M.39	A piano terra: garage.
	B - P.M. 1
Colibri S.R.L. sede di Milano, 01297580225 - quota 1/1	
	B - P.M. 38
Colibri S.R.L. sede di Milano, 01297580225 - quota 1/1	
	B - P.M. 39
Colibri S.R.L. sede di Milano, 01297580225 - quota 1/1	

LOTTO 6 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO P.ED. 2175 P.M. 11 C.C. LAVIS

A2	
P.M.11	A primo piano: ingresso, soggiorno, cucina, disbrigo, bagno, w.c., due stanze, cortile.
	B - P.M. 11
Colibri S.R.L. sede di Milano, 01297580225 - quota 1/1	

12.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratti P.R.G. di Lavis – IN VIGORE



Come si evince dallo strumento urbanistico in vigore i fabbricati in oggetto, ricadono all'interno del centro storico di Lavis e l'edificio preesistente era contraddistinto dalle **schede L368 e L370** ed era soggetto ad intervento di **Demolizione e ricostruzione – R5** (art. 16). L'intera particella è contraddistinta dall'**AMBITO N. 1**.

AMBITO n. 1

Strumenti attuativi piano attuativo di recupero o piano a fini speciali nel caso si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione; oppure nel caso gli edifici esistenti vengano conservati, interventi diretti di ristrutturazione.

Obbiettivi di progetto miglioramento della viabilità interna e adiacente all'area; realizzazione di parcheggi e garage; adeguamento formale dei volumi edilizi con possibilità di edilizia abitativa.

Caratteri attuali l'ambito comprende e include un breve tronco stradale e veicolare di sezione inadeguata e molto irregolare; un edificio a tipologia abitativa e un fabbricato industriale attualmente inutilizzato; aree private scoperte; per una superficie territoriale complessiva di circa 1.700 m².

L'intero ambito ha superfici edificate così costituite:

Edificio	sup. coperta (SC)	(SUN)
- industriale	750 m ² . circa	600 m ² . circa
- residenziale artigianale	500 m ² . circa	800 m ² . circa
tot.	1.250 m ² . circa	1.400 m ² . circa

Categorie d'intervento Ristrutturazione. Demolizione e ricostruzione anche su sedime diverso del fabbricato industriale o di entrambi gli edifici.

Non sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria sul fabbricato industriale.

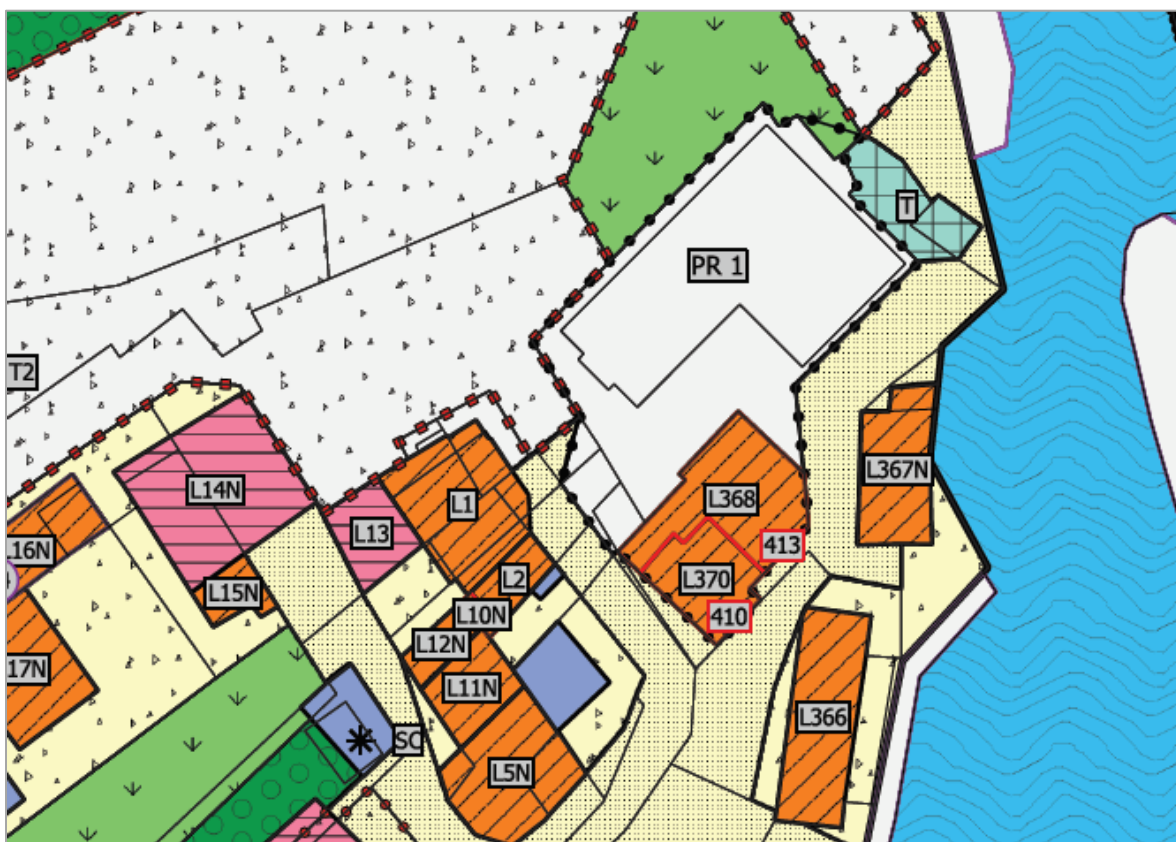
SUN max Il valore maggiore fra 1.600 m². e quello della SUN esistente.

Prescrizioni di progetto

Categorie d'intervento

	<i>Ristrutturazione</i>	<i>Demoliz. e ricostruz.</i>
Fabbricato industriale		
SC max	esistente	600 m ² .
SUN max	esistente	800 m ² .
Destinazione d'uso	parcheggi garage	400 m ² . per parch. e garage e 400 m ² . abitaz.
H max in gronda	esistente	6,6 m
Quota max di copertura esistente	247,0 m. (slm)	
Edificio residenziale		
SC max	esistente	350 m ² .
SUN max	esistente	800 m ² .
Destinazione d'uso	residenza	residenza
H max in gronda	esistente	9,5 m
Quota max di copertura esistente	252,0 m. (slm)	

❖ **Estratti P.R.G. di Lavis in ADOZIONE DEFINITIVA**



Come si evince dallo strumento urbanistico in adozione definitiva i fabbricati in oggetto ricadono all'interno del centro storico di Lavis.

L'edificio preesistente fronte strada era contraddistinto dalle **schede L368 e L370** ed era soggetto a ristrutturazione edilizia, **art. 14 delle NTA del PRG**. L'area è soggetta a **piano di recupero - PR1** ed è normata dall'**art. 31 delle NTA del PRG**.

Parte della particella (strada d'accesso) ricade in **area libera nel Centro Storico** ed è normata **dall'art. 46 delle NTA del PRG**.

AMBITO n. 1

Strumenti attuativi piano attuativo di recupero o piano a fini speciali nel caso si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione; oppure nel caso gli edifici esistenti vengano conservati, interventi diretti di ristrutturazione.

Obiettivi di progetto miglioramento della viabilità interna e adiacente all'area; realizzazione di parcheggi e garage; adeguamento formale dei volumi edilizi con possibilità di edilizia abitativa.

Caratteri attuali l'ambito comprende e include un breve tronco stradale e veicolare di sezione inadeguata e molto irregolare; un edificio a tipologia abitativa e un fabbricato industriale attualmente inutilizzato; aree private scoperte; per una superficie territoriale complessiva di circa 1.189 mq.

L'intero ambito ha superfici edificate così costituite:

Edificio	sup. coperta (SC)	sup. utile netta (SUN)
- industriale	750 mq. circa	600 mq. circa
- residenziale artigianale	500 mq. circa	800 mq. circa
- tot.	1.250 mq. circa	1.4000 mq. circa

Categorie d'intervento Ristrutturazione. Demolizione e ricostruzione anche su sedime diverso del fabbricato industriale o di entrambi gli edifici.

Non sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria sul fabbricato industriale.

SUN max Il valore maggiore fra 1.600 mq. e quello della SUN esistente.

Prescrizioni di progetto

Categorie d'intervento

	<i>Ristrutturazione</i>	<i>Demoliz. e ricostruz.</i>
Fabbricato industriale		
SC max	esistente	600 mq.
SUN max	esistente	800 mq.
Destinazione d'uso	parcheggi e garage	400 mq. per parch. e garage 400 mq. abitaz.
H max in gronda	esistente	6,6 m.
Quota max di copertura esistente	247,0 m. (slm)	
Edificio residenziale		
SC max	esistente	350 mq.
SUN max	esistente	800 mq.
Destinazione d'uso	residenza	residenza
H max in gronda	esistente	9,5 m.
Quota max di copertura esistente	252,0 m. (slm)	

I beni oggetto di stima, secondo la normativa relativa ai vincoli geologico e idrogeologico, sono normati dalla carta di sintesi della pericolosità e ricadono **parte in area con penalità P2 – bassa** (art. 17), **parte in area con penalità P3 – media** (art. 16) e per una **piccola porzione in area con penalità P4 – elevata** (art. 15).

de aree esterne collettive ed esclusive adibite a cortili, giardini ed accessi comuni.

L'ampia area edificata **confina** a sud con Piazza Loreto, ad ovest con la viabilità del centro storico, a nord con il "doss del Pajon" e ad est parte con edifici residenziali e parte con la proprietà pubblica ed il torrente Avisio.

Descrizione dei fabbricati

L'intera area contraddistinta dalla p.ed. 2175 è stata oggetto di piano attuativo di recupero, all'interno dell'ambito individuato sulla cartografia del PRG dall'AMBITO 1, intervento iniziato nel 2007 ed ultimato, per alcune porzioni e per le parti esterne, nel 2009.

Come anzi detto il compendio immobiliare si sviluppa su due distinti corpi di fabbrica in elevazione, collegati da un unico piano interrato che si estende su gran parte della superficie mappale.

Al **piano interrato** sono presenti posti macchina coperti ad uso comune ed alcuni garage esclusivi.

Il **corpo di fabbrica fronte strada** si sviluppa su quattro livelli fuori terra, di cui uno mansardato ed è servito da un vano scala, con ascensore che si estende fino



al piano garage.

In questa porzione di fabbricato sono presenti a piano terra i locali al grezzo ad uso uffici e garage contraddistinti dal **lotto 5**, tutti con accesso dal piano strada.

Il fabbricato è con struttura portante in calcestruzzo armato, intonacata, con finitura dei prospetti al civile: al piano terra sono con finitura "a fasce in rilievo", colore grigio, mentre i soprastanti livelli sono tinteggiati colore giallo.

La copertura è in legno, a falde, con abbaini a "cuccia di cane" e manto in tegole di cotto tipo marsigliesi.

I serramenti esterni del piano terra (provvisori) sono di colore bianco parte vetrati e parte con pannello pieno, quelli dei piani soprastanti sono in legno vernicia-

to colore bianco con ante ad oscuro colore verde. Le finestre sono con contorni in massello di pietra.

Sono presenti poggioli con parapetto in ferro colore micaceo.

Il **corpo di fabbrica arretrato rispetto alla piazza pubblica** ha una forma in pianta ad "L" rovescia e si sviluppa su quattro livelli fuori terra, di cui uno mansardato, oltre i piani terra (di fatto seminterrato) ed interrato ad uso garage. Il collegamento verticale fra i vari livelli avviene dal vano scala centrale, con ascensore.



In questa porzione di fabbrica sono presenti: a piano

primo e terzo i due alloggi contraddistinti dalle pp.mm. 11 e 27 e ai piani interrato e primo le cantine p.m. 57, rif. **Lotti 6 e 7.**

Il fabbricato è con struttura portante in calcestruzzo armato e intonacata, con finitura dei prospetti al civile, tinteggiata parte colore pesca e parte colore



bianco; alcune porzioni rientranti dei poggioli sono con rivestimento in legno. La copertura è in legno, a falde, con abbaini a "cuccia di cane" e manto in tegole di cotto tipo marsigliesi.

I serramenti esterni sono in legno con ante ad oscuro "a libro" colore legno e con

contorni in massello di pietra.

Sono presenti poggioli con parapetto in ferro colore micaceo.

I cortili e piazzali esterni comuni sono pavimentati in porfido; i camminamenti e percorsi pedonali sono anch'essi pavimentati in porfido, per lo più con piastrelle a spacco a posa regolare.

Impianti comuni

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore per singola utenza posto in apposita cassetta di contabilizzazione collocata fuori da ogni alloggio. Sono presenti pannelli solari in copertura per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Ogni alloggio è servito da rete gas naturale ad uso cottura.

Parti comuni

Oltre ai percorsi d'accesso e ai vani scala, al piano interrato sono presenti circa nove posti macchina coperti di proprietà condominiale. A piano terra è presente un parcheggio pubblico coperto con capienza di circa 19 posti macchina e con accesso diretto dalla piazza comunale.

12.5 LOTTO 5 - UFFICIO A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 1 e DUE GARAGE A PIANO TERRA SL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 38 e 39 C.C. LAVIS

Le realtà oggetto di stima si collocano al **piano terra** della palazzina fronte strada. Trattasi di locali al grezzo, la cui destinazione d'uso prevista sulle tavole di progetto è:

- per la p.m. 1 un'unità amministrativa (ufficio) con bagno e due locali deposito
- per le pp.mm. 38 e 39 due posti macchina coperti

La **p.m.1** è un ampio locale al grezzo di forma irregolare che si sviluppa su una superficie di circa complessivi 139 mq ed è libero su tre lati.

Dalla lettura degli elaborati di progetto è prevista la realizzazione di un ufficio open space con antibagno, bagno e due contigui depositi.

Allo stato attuale i locali sono al grezzo del solaio e dell'intonaco grezzo sui muri perime-



trali ed è privo di divisorie interne.

I serramenti esterni presenti sono quelli provvisori e quindi sono da rifare; sono inoltre da completare tutte le divisorie interne, finiture e gli impianti.

Si evidenzia che l'ampio locale p.m. 1 è aperto anche sui **posti auto coperti pp.mm. 38 e 39** e che anche gli stessi sono al grezzo e privi di portone sull'ingresso carrabile dall'esterno.

All'interno dei locali sono presenti rifiuti e materiale di demolizione che dovranno essere smaltite dall'aggiudicatario.

La p.m. 38 è un posto macchina coperto con antistante portico d'ingresso di superficie pari a circa complessivi 40 mq. L'accesso al garage avviene dalla viabilità condominiale che si diparte dalla piazza pubblica, transitando sotto ad un "portico" di proprietà, pavimentato in porfido, dove sono collocati anche i contatori condominiali del gas naturale.



Si evidenzia che il posto macchina è al grezzo e quindi privo del portone d'ingresso, le pareti di delimitazione verso i locali ufficio p.m. 1, la pavimentazione, gli impianti, ecc..

La p.m. 39 è un posto macchina coperto di superficie pari a circa 22 mq con accesso dalla piazza pubblica.

Si evidenzia che il posto macchina è al grezzo e quindi privo del portone d'ingresso, le pareti di delimitazione verso i locali ufficio p.m. 1, la pavimentazione, gli impianti, ecc..



VERIFICA CONFORMITÀ

- Conformità urbanistica

Le realtà oggetto di stima sono in corso di costruzione ed il permesso di costruire è scaduto. Presso il comune di Lavis non è presente ne la fine lavori ne l'agibilità, quindi **per ultimare i lavori è necessario predisporre SCIA di completamento.**

- Conformità catastale

I locali contraddistinti dalla p.m. 1 sono censiti al sub. 1 in categoria F/3 unità in corso di costruzione e quindi sono conformi

Il garage p.m. 38 è censito al sub. 38 come garage, categoria catastale C/6.

Il garage p.m. 39 è censito al sub. 39 come garage, categoria catastale C/6.

- Conformità tavolare

La consistenza delle proprietà è conforme ma la suddivisione interna dei vani non è ancora stata effettuata.

Per quanto riguarda l'onere per la pratica di ultimazione dei lavori e la richiesta di agibilità, si evidenzia che questa resterà a carico dell'aggiudicatario.

12.6 LOTTO 6 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO P.ED. 2175 P.M. 11 C.C. LAVIS

Trattasi di un alloggio che si colloca al piano primo del copro di fabbrica a nord e si sviluppa su una superficie di circa complessivi 70 mq, oltre un cammino



mento esterno di circa 25 mq che lo attornia sui due lati liberi.

L'alloggio si compone di un piccolo atrio d'ingresso sul quale prospettano un locale soggiorno con cucina, un WC privo di aperture verso l'esterno ma con estrattore d'aria ed un disbrigo notte, sul quale prospettano due

stanze ed un bagno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, ad eccezione delle stanze che sono con pavimento in legno; la cucina ed il bagno sono con rivestimento in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera; quelli interni sono in legno tamburato, parte a battente e parte scorrevoli; sull'ingresso è presente un portoncino di sicurezza.

È presente impianto elettrico tradizionale sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori tubolari a parete, distribuzione a collettori e cassetta di contabilizzazione sul corridoio di piano.

L'alloggio è libero su due lati, ed è contornato da un marciapiede, in parte a sbalzo e con parapetto in acciaio ed in parte al di sotto della quota del terreno ed con parapetto pieno, in muratura.



Si evidenzia che l'alloggio è stato ultimato per quanto riguarda le finiture interne e non è mai stato abitato.

VERIFICA CONFORMITÀ

- Conformità urbanistica

Le realtà oggetto di stima è conforme all'ultima situazione di progetto depositata in comune; si evidenzia che non è presente né la fine lavori, né l'agibilità.

- Conformità catastale

L'alloggio è censito in categoria F/3 (unità in corso di costruzione) ma in realtà è ultimato e quindi deve essere regolarmente censito in categoria A.

- Conformità tavolare

La consistenza delle proprietà è conforme alla planimetria tavolare.

Quindi si stima un deprezzamento per le spese tecniche per il censimento al catasto, presentazione dichiarazione di ultimazione lavori e richiesta di agibilità pari a complessivi arrotondati circa 6.500 €.

12.7 LOTTO 7 – APPARTAMENTO A PIANO TERZO P.ED. 2175 P.M. 27 E CANTINE A PIANO INTERRATO E PRIMO P.ED. 2175 P.M. 57 C.C. LAVIS

La p.m. 27 identifica un alloggio che si colloca al piano terzo del copro di fabbrica a nord e si sviluppa su una superficie di circa complessivi 61 mq, oltre due poggiali di complessivi circa 12 mq.

L'alloggio si compone di un corridoio d'ingresso, aperto sulla zona giorno con ampio soggiorno con angolo cottura e sul quale prospetta un disbrigo che immette alle due stanze e al bagno finestrato.

Tutti i locali sono finestrati, con esposizione nord-ovest, nord-est. Sono presenti due poggiali con accesso rispettivamente dalla zona giorno e da una stanza.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in pia-

strelle ceramiche, ad eccezione delle stanze che sono con pavimento in legno; la cucina ed il bagno sono con rivestimento in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera; quelli interni sono in legno tamburato, parte a battente e parte scorrevoli; sull'ingresso è presente un portoncino di sicurezza.

È presente impianto elettrico tradizionale sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori tubolari a parete, distribuzione a collettori e cassetta di contabilizzazione sul corridoio di piano.

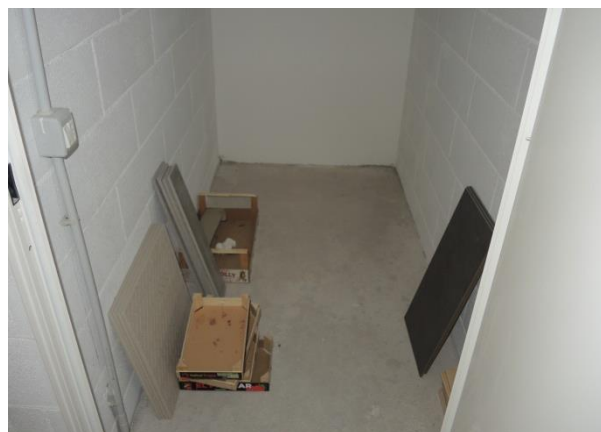
L'alloggio è libero sui lati nord-ovest e nord-est, dove sono presenti i due poggiali.



Si evidenzia che l'alloggio è stato ultimato per quanto riguarda le finiture interne e non è mai stato abitato.

La p.m. 57 identifica tre cantine di cui due al piano primo ed una al piano interrato.

Le cantine al piano primo sono con accesso dal vano scala, transitando dapprima su un corridoio comune e sono di superficie pari a circa 3 mq ciascuna. Le pareti divisorie sono parte in mattoni di calcestruzzo, tinteggiate e parte con la struttura portante in calcestruzzo tinteggiata; sull'accesso sono presenti porte metalliche. Le cantine sono servite da impianto elettrico fuori traccia con punto luce e presa.



La cantina al piano interrato è con accesso diretto dal vano scala e si sviluppa su una superficie di circa 4 mq, sotto la rampa scala, quindi è con soffitto inclinato. Le pareti divisorie sono intonacate e tinteggiate; sull'accesso è presente una porta metallica.

VERIFICA CONFORMITÀ

- Conformità urbanistica

L'alloggio p.m. 27 è conforme all'ultima situazione di progetto depositata in comune; si evidenzia che non è presente né la fine lavori, né l'agibilità e che il titolo edilizio che ne ha permesso la realizzazione è scaduto.

Le cantine p.m. 57 sono conformi all'ultima situazione di progetto depositata in comune, ad eccezione della porta di accesso alla cantina di piano primo che è in parte spostata rispetto al progetto autorizzato; si evidenzia che non è presente né la fine lavori, né l'agibilità e che il titolo edilizio che ne ha permesso la realizzazione è scaduto.

- Conformità catastale

Sia l'alloggio che le cantine sono censiti in categoria F/3 (unità in corso di costruzione) ma in realtà sono ultimati e quindi devono essere regolarmente censiti rispettivamente in categoria A e C/2.

- Conformità tavolare

La consistenza delle proprietà è conforme alla planimetria tavolare.

Quindi si stima un deprezzamento per le spese tecniche per il censimento al catasto, presentazione dichiarazione di ultimazione lavori e richiesta di agibilità pari a complessivi arrotondati circa 6.500 €.

12.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, degli interventi previsti dalle schede del centro storico del PRG in vigore, degli accessi, della tipologia strutturale, della localizzazione e di quanto meglio riportato nella descrizione, si stimano:

- gli alloggi al nuovo un valore medio pari ad **€/mq 2.500,00**
- l'ufficio al nuovo un valore medio pari ad **€/mq 2.000,00**

Per quanto riguarda le porzioni di immobili "al grezzo", è stata condotta un'analisi delle lavorazioni ancora da ultimare e sono state definite le relative percentuali di incidenza. In base a quanto riportato sul testo DEI - Tipologie Edilizie, si fissano i seguenti coefficienti di finitura:

- 48,22 % per i locali ufficio;
- 70,68 % per i locali garage.

Ai valori così ottenuti si applicano i deprezzamenti per le regolarizzazioni, come specificato nelle relative descrizioni.

Di seguito si riportano le tabelline riepilogative con i calcoli effettuati.

LOTTO 5 - UFFICIO A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 1 e DUE GARAGE A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 38 e 39 C.C. LAVIS

Identificazione del bene	Sup. mq	coeff. omog.	Sup. comm. mq	Coeff. di finitura	Val. €/mq	VALORE di STIMA €
PIANO TERRA - ufficio al grezzo p.m. 1	139,00	1,00	139,00	48,22%	€ 2 000,00	€ 134 051,60
PIANO TERRA - portico p.m. 38	21,00	0,10	2,10	100,00%	€ 2 500,00	€ 5 250,00
PIANO TERRA - garage p.m. 38	19,00	0,50	9,50	70,68%	€ 2 500,00	€ 16 786,50
PIANO TERRA - garage p.m. 39	22,00	0,50	11,00	70,68%	€ 2 500,00	€ 19 437,00

201,00

Valore di mercato arrotondato = € 175 000,00

Valore di mercato DEPREZZATO e ARROTONDATO = € 175 000,00

LOTTO 6 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO P.ED. 2175 P.M. 11 C.C. LAVIS

Identificazione del bene	Sup. mq	coeff. omog.	Sup. comm. mq	Coeff. di vetustà	Val. unitario €/mq	VALORE di STIMA €
PIANO PRIMO - Appartamento p.m. 11	70,00	1,00	70,00	1,00	€ 2 500,00	€ 175 000,00
PIANO PRIMO - Cortile p.m. 11	25,00	0,25	6,25	1,00	€ 2 500,00	€ 15 625,00

95,00

Valore di mercato arrotondato = € 190 000,00

Deduzioni sul valore di stima per regolarizzazioni catastali richiesta agibilità -€ 6 500,00

Valore di mercato DEPREZZATO e ARROTONDATO = € 183 500,00

LOTTO 7 – APPARTAMENTO A PIANO TERZO P.ED. 2175 P.M. 27 E CANTINE A PIANO INTERRATO E PRIMO P.ED. 2175 P.M. 57 C.C. LAVIS

Identificazione del bene	Sup. mq	coeff. omog.	Sup. comm. mq	Coeff. di vetustà	Val. unitario €/mq	VALORE di STIMA €
PIANO INTERRATO - Cantina p.m. 57	4,00	0,20	0,80	1,00	€ 2 500,00	€ 2 000,00
PIANO PRIMO - Cantine p.m. 57	6,00	0,20	1,20	1,00	€ 2 500,00	€ 3 000,00
PIANO PRIMO - Appartamento p.m. 27	61,00	1,00	61,00	1,00	€ 2 500,00	€ 152 500,00
PIANO PRIMO - Poggioli p.m. 27	12,00	0,25	3,00	1,00	€ 2 500,00	€ 7 500,00

83,00

Valore di mercato arrotondato = € 165 000,00

Deduzioni sul valore di stima per regolarizzazioni catastali richiesta agibilità -€ 6 500,00

Valore di mercato DEPREZZATO e ARROTONDATO = € 158 500,00

13 CONCLUSIONI

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei vari immobili, sia a livello catastale che urbanistico, si sottolinea che ai fini della valutazione estimativa, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche, gli allacciamenti alle reti di distribuzione e scarichi in genere, i progetti di calcolo strutturale e altre autorizzazioni e prescrizioni necessarie per realizzare i fabbricati fino allo stato in cui si presentano, si presume siano state rispettate.

Si evidenzia inoltre che al fine della presente perizia non è stata eseguita una dettagliata verifica di rispondenza dei confini di proprietà ma esclusivamente un accertamento visivo con la mappa catastale.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala; dette planimetrie sono state fornite dal progettista delle opere.

Premessa fatta il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, urbanistici, fotografici e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi e rilievi del caso sui luoghi interessati, può quindi riassumere le risultanze del suo esposto lavoro peritale in risposta al quesito posto, determinando, alla data del **febbraio 2021**, il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di proprietà del **fallimento n. 461/2019 del Tribunale di Milano**, come di seguito esposto:

LOTTO 1 - TERRENO PP.FF. 644/7, 2202/3, 644/9, 644/10, 644/11, 634/2, 636/1

e 637/3 C.C. GARDOLO

Valore di mercato arrotondato = 820.000,00 €

LOTTO 2 - TERRENO P.F. 647/2 C.C. GARDOLO

Valore di mercato arrotondato = 92.000,00 €

LOTTO 3 - TERRENO PP.FF. 665/4, 1962/3 E 665/6 C.C. GARDOLO

Valore di mercato arrotondato = 270.000,00 €

LOTTO 4 - TERRENO P.F. 649/1 C.C. GARDOLO

Valore di mercato arrotondato = 260.000,00 €

**LOTTO 5 - UFFICIO A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 1 e DUE
GARAGE A PIANO TERRA AL GREZZO P.ED. 2175 P.M. 38 e 39
C.C. LAVIS**

Valore di mercato arrotondato = 175.000,00 €

LOTTO 6 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO P.ED. 2175 P.M. 11 C.C. LAVIS

Valore di mercato arrotondato = 180.000,00 €

**LOTTO 7 – APPARTAMENTO A PIANO TERZO P.ED. 2175 P.M. 27 E CANTINE A
PIANO INTERRATO E PRIMO P.ED. 2175 P.M. 57 C.C. LAVIS**

Valore di mercato arrotondato = 155.000,00 €

Cavedine, 02 febbraio 2021

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta
