

RELAZIONE di STIMA

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



LOTTO 1 - Terreno a destinazione urbanistica "C3a – Zone di espansione di nuovo impianto" sito in zona Canova di Gardolo di Trento (TN)

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

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

Cavedine, 20 settembre 2023

SOMMARIO

1	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA	3
2	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA	4
3	METODO DI VALUTAZIONE	5
4	ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO IN ZONA	6
5	INQUADRAMENTO DELLE AREE.....	7
6	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	8
7	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	15
8	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	19
9	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	24
10	CONCLUSIONI.....	26
11	ALLEGATI	27

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. 2279 – pp.ff. 644/9, 644/10 e 644/11 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 3396 – pp.ff. 634/2 C.C. Gardolo;**
- **P.T. 3485 – pp.ff. 636/1 e 637/3 C.C. Gardolo;**

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 un accorpamento di particelle sito in zona Canova di Gardolo di Trento (TN), formanti un terreno ricadente in area a destinazione urbanistica "C3a – Zone di espansione di nuovo impianto".

La presente relazione di stima relativa al LOTTO 1 d.d. 20 settembre 2023 sostituisce completamente la precedente relazione redatta in data 2 febbraio 2021.

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.

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.

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 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore dei terreni viene eseguita a metro quadrato catastale, 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 del valore di trasformazione**, ottenuto applicando specifici coefficienti che mettono in correlazione il valore del bene trasformato con i costi di trasformazione, con valori e parametri ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore e le consistenze riprese dai fogli di possesso e/o dagli strumenti urbanistici vigenti.

4 ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO IN ZONA

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto sul valore del trasformato, 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.

TRENTO		Canova / Gardolo Ovest				ZONA 16
		COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX O GARAGES
Euro al mq		NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTTURARE	VENDITA
MINIMO		2800	1300	1000	700	15000
MASSIMO		3100	1700	1100	900	20000

Fonte: Guida Casa 2023

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2200	L	8	11	L
Abitazioni civili	Ottimo	2700	3000	L	8,5	11,5	L
Box	Normale	1200	1500	L	7	8	L

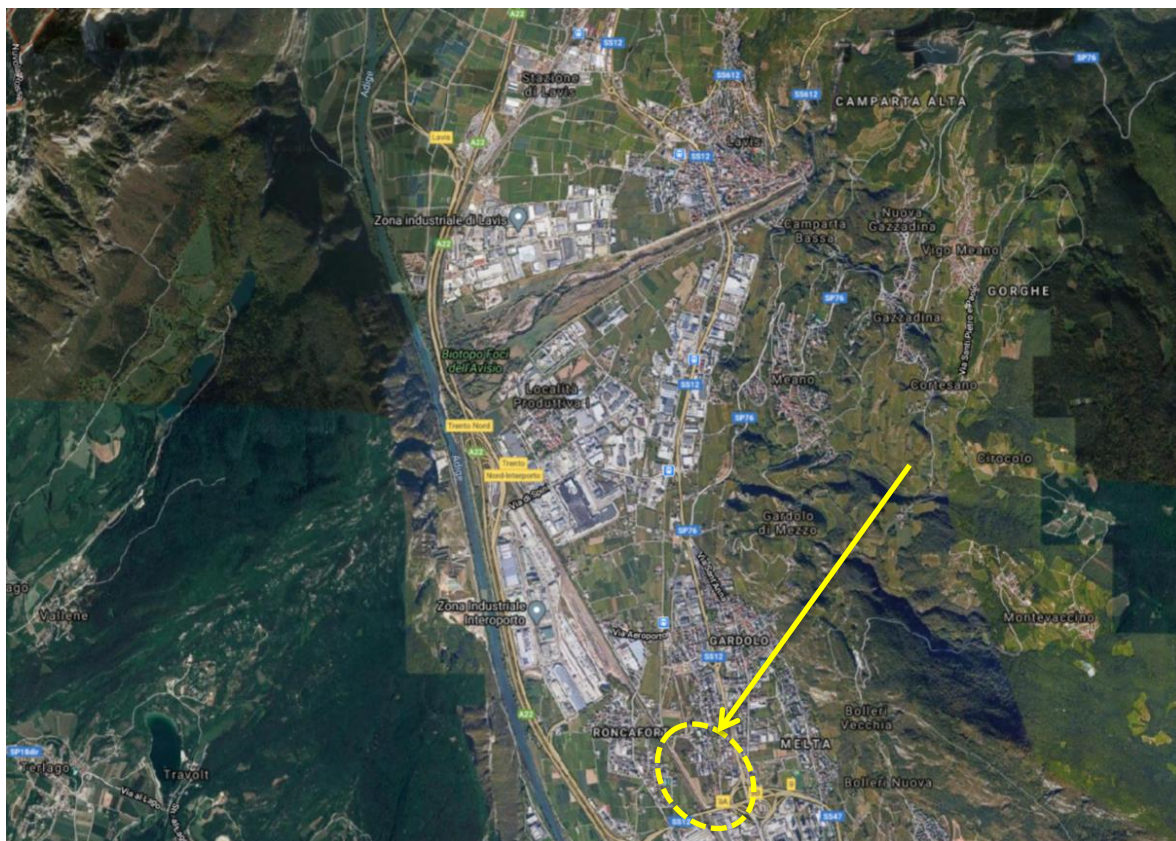


Fonte: Agenzia delle Entrate Comune: TRENTO Fascia/zona: Semicentrale/MELTA, GARDOLO, CANOVA, Anno 2022 - Semestre 2

Nel comune di Trento, località Canova di Gardolo il valore al nuovo per abitazioni civili è **variabile in un range tra €/mq 2.700,00 ed €/mq 3.100,00** in funzione della posizione dove è ubicato l'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli fabbricati.

5 INQUADRAMENTO DELLE AREE

Gli immobili oggetto di stima si collocano in località Canova di Gardolo, nel comune amministrativo di Trento.



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.

6 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

A2

24/04/2008 - G.N. 3743/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ
volumetria, ai sensi dell'art. 1 lett. b) del contratto
a favore p.f. 636/1, p.f. 637/3
a carico p.ed. 1847

24/04/2008 - G.N. 3743/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ
volumetria, ai sensi art. 2 lett. b) del contratto
a favore p.f. 636/1, p.f. 637/3
a carico p.f. 637/1

B

Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1
24/04/2008 - G.N. 3743/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 03/04/2008
riguarda p.f. 636/1, p.f. 637/3
25/06/2019 - G.N. 5485/8 ANNOTAZIONE
sentenza dichiarativa di fallimento di data 18/06/2019

C

05/07/1938 - G.N. 1326/2290 INTAVOLAZIONE ONERE REALE
del contributo di bonifica
a carico p.f. 636/1, p.f. 637/3
R.D. 13. 02.1933 n. 215

24/04/2008 - G.N. 3744/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
Grava Corpo tavolare **EUR 12.000.000,00**

nell'importo complessivo di EUR 19.200.000,00.= comprensivo di EUR 12.000.000,00.= per capitale ed EUR 7.200.000,00.= per interessi nella misura massima del 12% annuo e nella misura massima di mora del 14% annuo, spese ed accessori.
Banca Popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop. Per Azioni sede di Bolzano
24/04/2008 - G.N. 3744/2 Atto d.d. 03/04/2008
annotazione simultaneità con principale P.T. 92 II G.N.4628/3 - 2007

❖ **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

A2

24/04/2008 - G.N. 3743/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ
volumetria, ai sensi dell'art. 1 lett. b) del contratto
a favore p.f. 644/7
a carico p.ed. 1847

24/04/2008 - G.N. 3743/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ
volumetria, ai sensi art. 2 lett. b) del contratto
a favore p.f. 644/7
a carico p.f. 637/1

B

Colibrì S.R.L. sede di Milano - quota 1/1
15/11/2006 - G.N. 8687/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 08/11/2006
riguarda p.f. 644/7
25/06/2019 - G.N. 5485/1 ANNOTAZIONE
sentenza dichiarativa di fallimento di data 18/06/2019

C

05/07/1938 - G.N. 1326/1540 INTAVOLAZIONE ONERE REALE
del contributo di bonifica.
a carico p.f. 644/7
R.D. 13. 02.1933 n. 215

12/05/1978 - G.N. 1830/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ
transito a piedi e con veicoli di ogni genere, da esercitare nel luogo segnato con tratteggio rosso nella planimetria allegata per la larghezza di metri quattro, a favore del fondo dominante (in luogo dell'estinta p.f. 644/1 ev. GN 3743/2008)
a carico p.f. 644/7
a favore p.ed. 1847
Atto d.d. 20/04/1978

12/06/2007 - G.N. 4628/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE
Grava Corpo tavolare **EUR 12.000.000,00**

nell'importo complessivo di EUR 19.200.000,00.= comprensivo di EUR 12.000.000,00.= per capitale ed EUR 7.200.000,00.= per interessi nella misura massima del 12% annuo e nella misura massima di mora del 14% annuo, spese ed accessori.
Banca Popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop. Per Azioni sede di Bolzano
Atto d.d. 31/05/2007

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 771 II G.N.4628/5 - 2007
P.T. 875 II G.N.8654/1 - 2009
P.T. 1461 II G.N.4628/1 - 2007
P.T. 2279 II G.N.3744/3 - 2008
P.T. 3257 II G.N.4628/2 - 2007
P.T. 3396 II G.N.4628/4 - 2007
P.T. 3485 II G.N.3744/4 - 2008
P.T. 3863 II Lavis P.M.1 G.N.9510/1 - 2013
P.T. 3863 II Lavis P.M.11 G.N.9510/2 - 2013
P.T. 3863 II Lavis P.M.27 G.N.9510/3 - 2013
P.T. 3863 II Lavis P.M.38 G.N.9510/4 - 2013
P.T. 3863 II Lavis P.M.39 G.N.9510/5 - 2013
P.T. 3863 II Lavis P.M.57 G.N.9510/6 - 2013

❖ **Estratto Tavolare P.T. 771 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. 2202/3		Pascolo	4	186	0,08	0,03
		A2				
24/04/2008 - G.N. 3743/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ						
volumetria, ai sensi dell'art. 1 lett. b) del contratto						
a favore	p.f. 2202/3					
a carico	p.ed. 1847					
24/04/2008 - G.N. 3743/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ						
volumetria, ai sensi art. 2 lett. b) del contratto						
a favore	p.f. 2202/3					
a carico	p.f. 637/1					
		B				
Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1						
22/01/2007 - G.N. 435/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1						
Contratto d.d. 19/12/2006						
riguarda p.f. 2202/3						
25/06/2019 - G.N. 5485/2 ANNOTAZIONE						
sentenza dichiarativa di fallimento di data 18/06/2019						
		C				
05/07/1938 - G.N. 1326/2231 INTAVOLAZIONE ONERE REALE						
del contributo di bonifica						
a carico	p.f. 2202/3					
R.D. 13. 02.1933 n. 215						
12/06/2007 - G.N. 4628/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA						
Grava	Corpo tavolare					
						EUR 12.000.000,00
nell'importo complessivo di EUR 19.200.000,00.= comprensivo di EUR 12.000.000,00.= per capitale ed EUR 7.200.000,00.= per interessi nella misura massima del 12% annuo e nella misura massima di mora del 14% annuo, spese ed accessori.						
Banca Popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop. Per Azioni sede di Bolzano						
Atto d.d. 31/05/2007						
annotazione simultaneità con principale P.T. 92 II G.N.4628/3 - 2007						

❖ **Estratto Tavolare P.T. 2279 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. 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

		A2				
12/05/1978 - G.N. 1830/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ						
transito a piedi e con veicoli di ogni genere da esercitarsi nel luogo segnato con tratteggio rosso nella planimetria allegata per la larghezza di m.4						
a favore	p.f. 644/9, p.f. 644/10, p.f. 644/11					
a carico	p.ed. 906					
12/05/1978 - G.N. 1830/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ						
transito a piedi e con veicoli di ogni genere da esercitare nel luogo segnato con tratteggio rosso nella planimetria allegata per la larghezza di metri quattro						
a favore	p.f. 644/9, p.f. 644/10, p.f. 644/11					
a carico	p.ed. 981					
12/05/1978 - G.N. 1830/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ						
transito a piedi e con veicoli di ogni genere da esercitare nel luogo separato con tratteggio rosso nella planimetria allegata per la larghezza di metri quattro, a carico di parte						
a favore	p.f. 644/10, p.f. 644/11					
a carico	p.ed. 1094					
24/04/2008 - G.N. 3743/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ						
volumetria, ai sensi dell'art. 1 lett. b) del contratto						
a favore	p.f. 644/9, p.f. 644/10, p.f. 644/11					
a carico	p.ed. 1847					
24/04/2008 - G.N. 3743/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ						
volumetria, ai sensi art. 2 lett. b) del contratto						
a favore	p.f. 644/9, p.f. 644/10, p.f. 644/11					
a carico	p.f. 637/1					

		B				
Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1						
24/04/2008 - G.N. 3743/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1						
Contratto d.d. 03/04/2008						
riguarda	p.f. 644/9, p.f. 644/10, p.f. 644/11					
25/06/2019 - G.N. 5485/5 ANNOTAZIONE						
sentenza dichiarativa di fallimento di data 18/06/2019						

C	
05/07/1938 - G.N. 1326/403 INTAVOLAZIONE ONERE REALE del contributo di bonifica a carico p.f. 644/9, p.f. 644/10, p.f. 644/11 R.D. 13. 02.1933 n. 215	
24/04/2008 - G.N. 3744/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Grava Corpo tavolare	
EUR 12.000.000,00	
nell'importo complessivo di EUR 19.200.000,00.= comprensivo di EUR 12.000.000,00.= per capitale ed EUR 7.200.000,00.= per interessi nella misura massima del 12% annuo e nella misura massima di mora del 14% annuo, spese ed accessori. Banca Popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop. Per Azioni sede di Bolzano 24/04/2008 - G.N. 3744/1 Atto d.d. 03/04/2008 annotazione simultaneità con principale P.T. 92 II G.N.4628/3 - 2007	

❖ **Estratto Tavolare P.T. 3396 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. 634/2		Arativo	3	2152	8,89	5,00
A2						
17/08/2006 - G.N. 6367/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ non aedificandi a sensi dell'art. 1 del contratto a favore p.f. 634/2 a carico p.ed. 117/1 parte						
17/08/2006 - G.N. 6367/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ tollerare costruzioni lungo il confine comune fino alla distanza di metri uno, a sensi dell'art. 1 del contratto a favore p.f. 634/2 a carico p.ed. 117/1 parte						
24/04/2008 - G.N. 3743/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ volumetria, ai sensi dell'art. 1 lett. b) del contratto a favore p.f. 634/2 a carico p.ed. 1847						
24/04/2008 - G.N. 3743/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ volumetria, ai sensi art. 2 lett. b) del contratto a favore p.f. 634/2 a carico p.f. 637/1						
B						
Colibri S.R.L. sede di Milano - quota 1/1 17/08/2006 - G.N. 6367/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 26/07/2006 riguarda p.f. 634/2 25/06/2019 - G.N. 5485/7 ANNOTAZIONE sentenza dichiarativa di fallimento di data 18/06/2019						

C

05/07/1938 - G.N. 1326/1580 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

del contributo di bonifica

a carico p.f. 634/2, p.f. 665/6

R.D. 13. 02.1933 n. 215

12/06/2007 - G.N. 4628/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 12.000.000,00

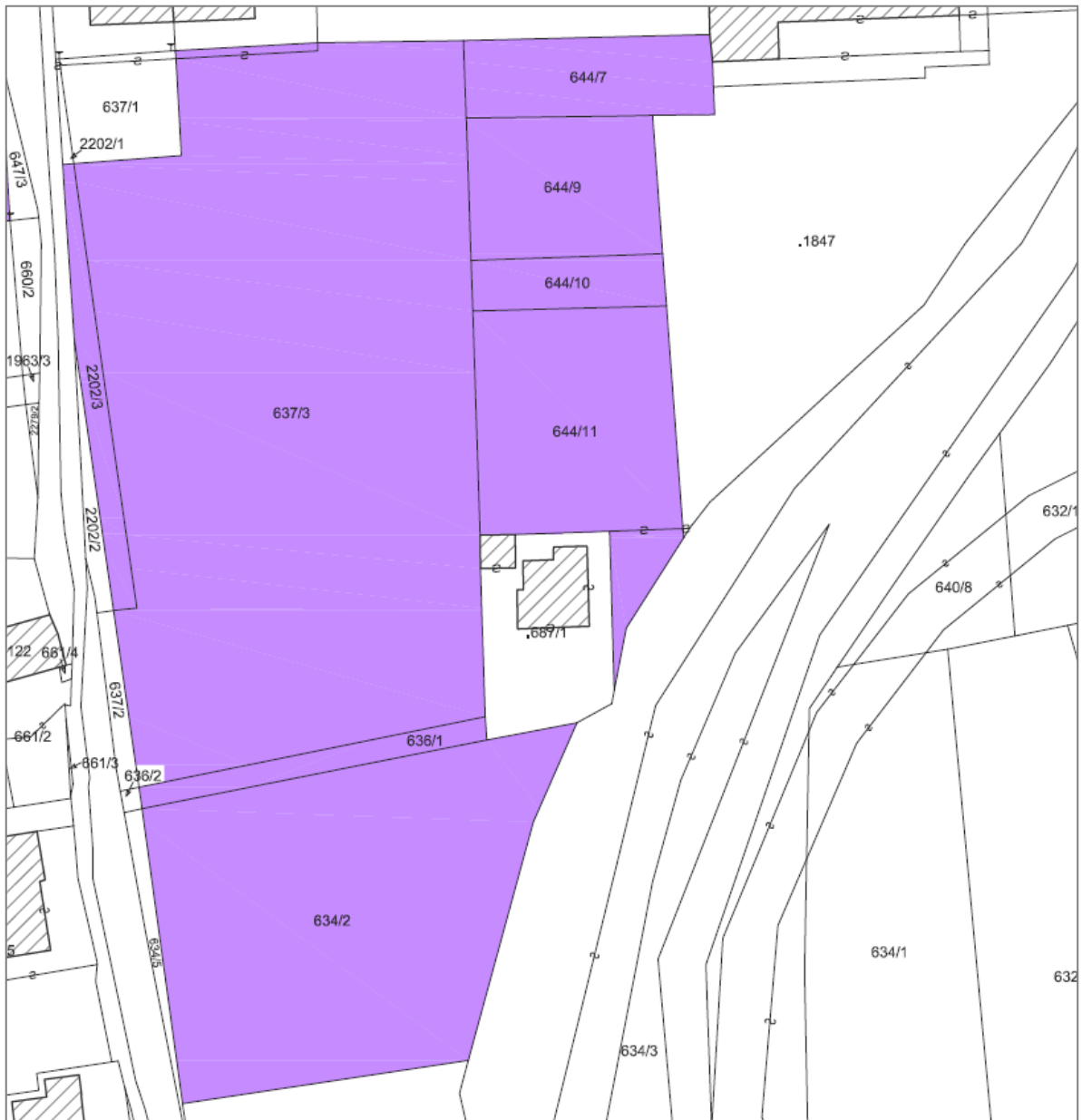
nell'importo complessivo di EUR 19.200.000,00.= comprensivo di EUR
12.000.000,00.= per capitale ed EUR 7.200.000,00.= per interessi nella misura
massima del 12% annuo e nella misura massima di mora del 14% annuo, spese ed
accessori.

Banca Popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop. Per Azioni sede di Bolzano

Atto d.d. 31/05/2007

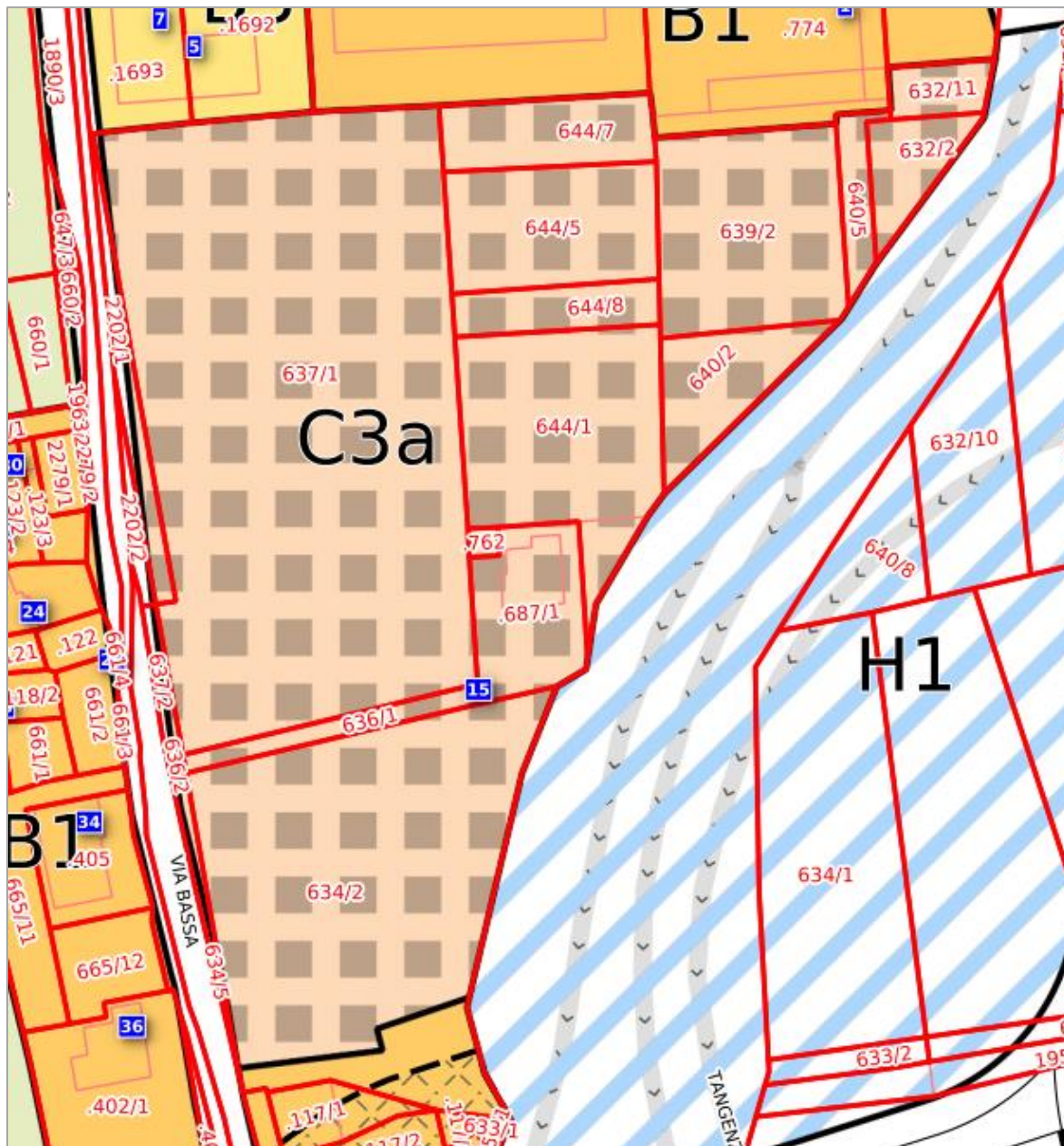
annotazione simultaneità con principale P.T. 92 II G.N.4628/3 - 2007

❖ Estratto mappa catastale C.C. Gardolo;



7 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.

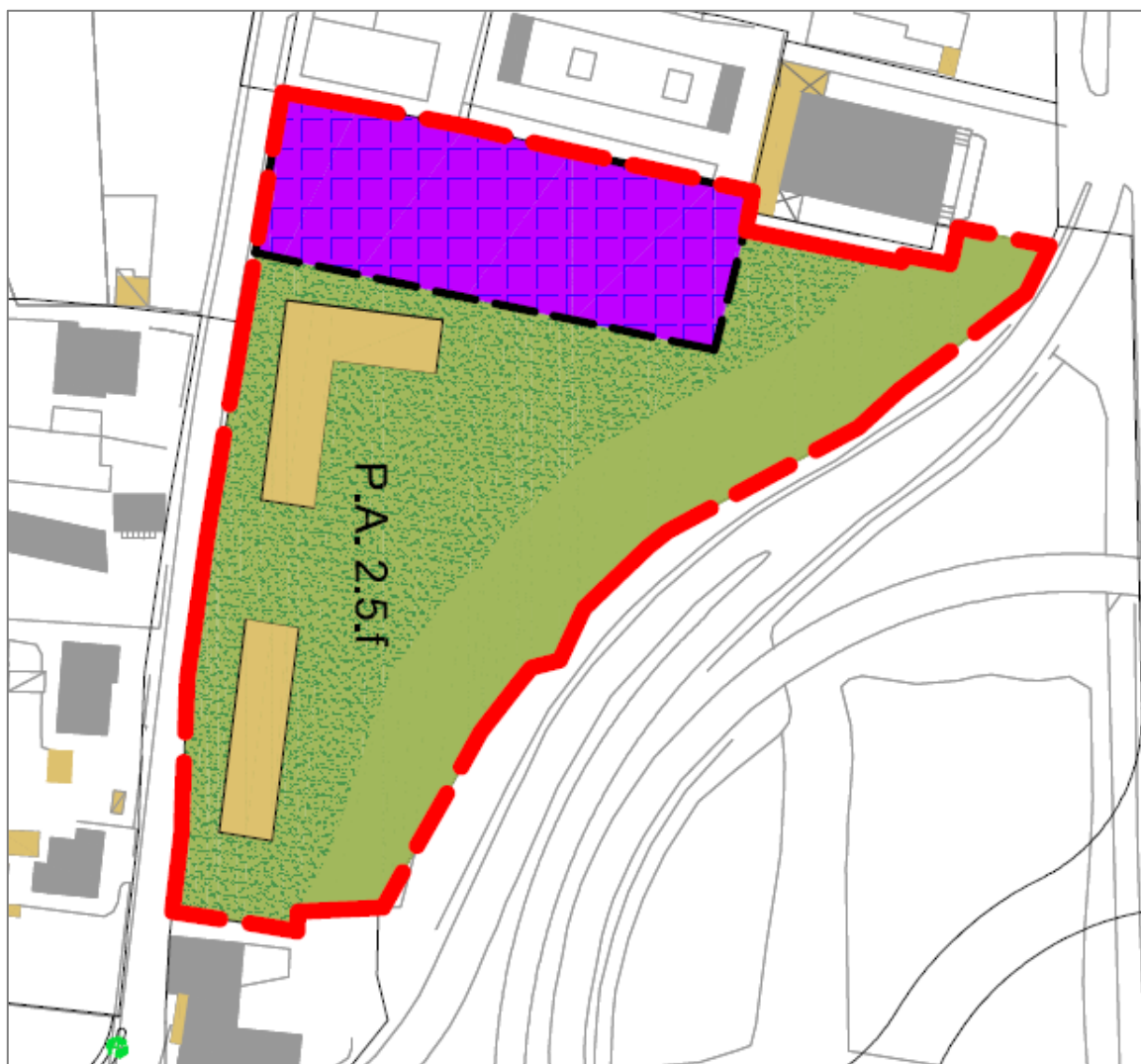
3. omissis

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

In base alla lettura dell'allegato 4.2 "Dati quantitativi e prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree dello Studio Quadro 2", documento con indicazioni generali alle quale dovrà attenersi il futuro piano attuativo, 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 (m ²)	SUPERFICIE UTILE NETTA MASSIMA (m ²)	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) m ²
2.5.f	12615	3780	16,5	5	8%	2500

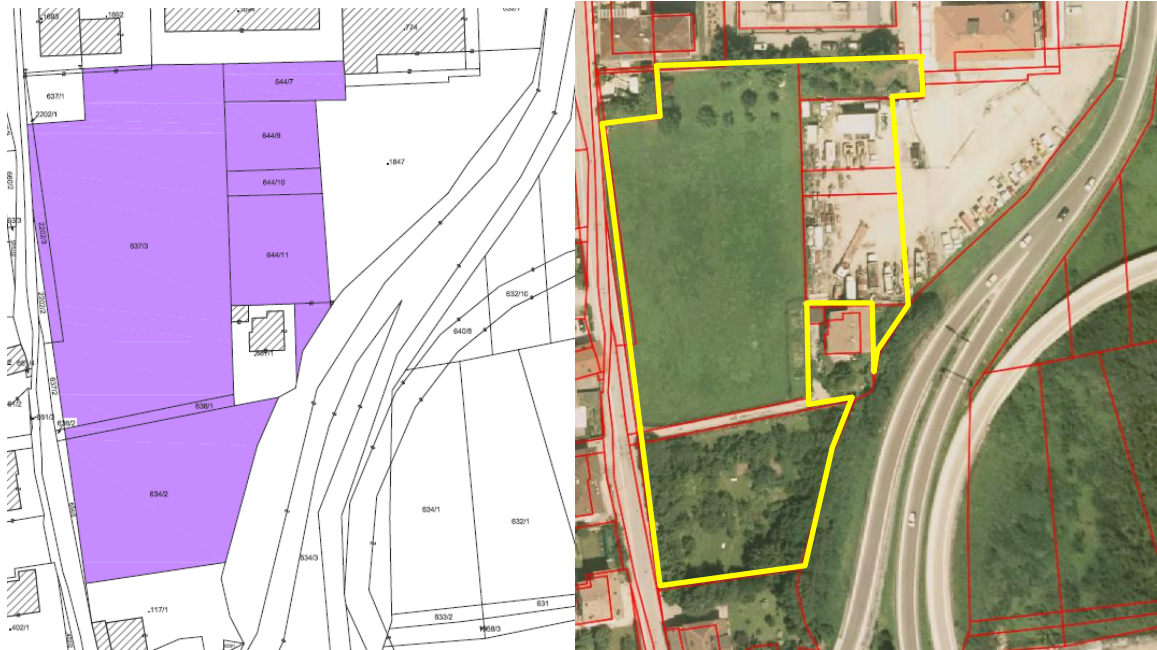
Nella planimetria sopra riportata sono individuati i possibili ingombri in pianta dei fabbricati e gli allineamenti e sono individuate con apposito retino viola le principali aree per servizi previste in cessione al Comune di Trento a titolo gratuito,

che interessano tra l'altro aree di proprietà di altri enti, non oggetto di stima e per le quali è stata ceduta la volumetria edificabile a favore delle particelle oggetto di stima.

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 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 collocano 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** formano un lotto a forma irregolare con coltura a prato incolto 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; la stradina non è gravata da servitù di passo.
- 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 utilizzava fino a poco tempo fa.
- 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 racchiusa 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 per la stesura della presente valutazione non è stata effettuata alcuna verifica in merito alla consistenza e alla posizione dei confini mappali e delle recinzioni/muri di delimitazione. Per la valutazione dei beni in oggetto si è fatto riferimento a quanto desumibile dal sopralluogo e dalla sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea geo-referenziata dei luoghi posto che non è stato ricevuto l'incarico di riconfinazione. 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.

Si precisa inoltre che come da contratto di permuta d.d. 3 aprile 2008 intavolato con GN 3743 d.d. 24 aprile 2008 sia la p.ed. 1847 sia la p.f. 637/1 in C.C. Gardolo (particelle non oggetto di stima) hanno ceduto alle particelle oggetto di stima la loro volumetria edificabile. Dalla lettura del contratto sembrerebbe che anche l'attuale p.f. 2202/1 C.C. Gardolo abbia ceduto la sua volumetria edificabile alle particelle oggetto di stima ma detta servitù non è riportata al Libro Fondiario.

Sentito in via breve un conservatore dell'Ufficio del Libro Fondiario di Trento è stata riscontrata detta difformità e quindi sarà onere dell'aggiudicatario procedere con le opportune verifiche e l'eventuale regolarizzazione.

Al fine della presente valutazione, in via cautelativa, non si considera il maggior contributo di volumetria edificabile generato dalla suddetta p.f. 2202/1 C.C. Gardolo. Si evidenzia che in ogni caso fa fede il contratto di permuta allegato alla presente e che è onere dell'aggiudicatario analizzarlo dettagliatamente e verificare l'efficacia.

Nel contratto d.d. 3 aprile 2008 intavolato con GN 3743 d.d. 24 aprile 2008 erano promesse in permuta porzioni di costruzione che ad oggi non sono state realizzate; come si evince dalla lettura dell'Istanza n. 10/2023 depositata dall'avv. Cesare Cattaneo in data 14/06/2023 per "autorizzazione a fissare l'asta per la vendita dell'ultimo terreno in Trento" ed autorizzata dal Giudice dott. Sergio Rossetti con istanza n. 43 dep. 15/06/2023 dette opere non sono dovute e pertanto la presente relazione peritale viene redatta come da precise indicazioni ricevute dal

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

- il fabbricato p.ed. 687/1 C.C. Gardolo di fatto intercluso all'interno dell'accorpamento delle particelle oggetto di stima;
- il terreno ad uso deposito a cielo aperto identificato dalla attuale p.ed. 1847, contiguo e collegato al cortile pp.ff. 644/9, 644/10 e p.f. 644/11 C.C. Gardolo;
- il piccolo andito ad uso parcheggio pp.ff. 637/1 e 2202/1 C.C. Gardolo che si colloca nell'angolo nord ovest della porzione oggetto di stima.
- la porzione nord della p.ed. 117/1 C.C. Gardolo

Come accennato in precedenza in base al PRG di Trento 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, oltre a circa 2.449 mq che hanno ceduto la loro potenzialità volumetrica)
- 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

9 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 oltre la potenzialità volumetrica della p.ed. 1847 di circa 2.218 mq catastali e della p.f. 637/1 di circa 231 mq, quindi una potenzialità pari a:

Superficie utile netta vendibile =

$$(3.780 : 12.615) \times (9.473 + 2.218 + 231) = \mathbf{3.572 \text{ mq.}}$$

Quindi la porzione oggetto di stima ha un'incidenza sull'intera area territoriale omogenea pari ad una percentuale del 3.572 mq/3.780 mq = 94% e quindi:

incidenza valore area nuda OGGETTO DI VENDITA = 15,6% x 94% = 14,7% del valore del trasformato

Considerato inoltre che il piano attuativo che si dovrà predisporre al fine dell'edificazione dovrà coinvolgere altre proprietà che, seppure gravate da servitù di volumetria a favore delle porzioni oggetto di stima, devono comunque partecipare alla pianificazione e mettere a disposizione la loro superficie di terreno, al fine di tenere in considerazione dell'incertezza della partecipazione e del buon esito dell'iter autorizzativo, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore del 30% e quindi:

**incidenza valore area nuda OGGETTO DI VENDITA deprezzato = 14,7% x -30% =
10,29% 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 4, 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:**

$$4.460,04 \text{ mq} \times 2.300 \text{ €/mq} = 10.258.920,00 \text{ €}$$

Partendo dal valore di mercato complessivo del costruito si stima quindi il **valore complessivo dell'area oggetto di stima**, che in base ai calcoli di stima di cui ai punti precedenti si fissa una **percentuale arrotondata pari al 10,00 % 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 = 10.258.920 € x 10,00 % = 1.025.892,00 €**

10 CONCLUSIONI

Si evidenzia 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.

Come anticipato in perizia e su indicazioni del curatore fallimentare, si evidenzia che il valore che il sottoscritto espone, non tiene conto del minor valore dovuto alle opere promesse in permuta in base al contratto di permuta d.d. 3 aprile 2008 intavolato con GN 3743 d.d. 24 aprile 2008 in quanto detto contratto di considera risolto. Il valore tiene invece conto della maggiore potenzialità volumetrica, come peraltro trascritto nel foglio A del Libro Maestro.

Premessa fatta il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, tavolari, 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 **settembre 2023**, 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 = 1.000.000,00 €

Cavedine, 20 settembre 2023

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

11 ALLEGATI

- Estratto mappa;
- Estratto P.R.G.;
- Estratti cartografici;
- Estratti tavolari;
- Planimetria servitù e atto di permuta;
- Documentazione fotografica.
- Istanza al Giudice dell'avv. Cesare Cattaneo n. 10/2023 d.d. 14/06/2023
