

Comune di Grigno

Provincia Aut.ma di Trento



STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE DI
PROPRIETA' DELLA SOCIETA'
IN C.C.
GRIGNO.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Committente:

Tecnico:

timbro e firma

Terlago, ottobre 2021

SOMMARIO

FINALITA' DELLA PERIZIA	pag. 3
INDAGINI PRELIMINARI / ELENCO CONSISTENZE.....	pag. 4
SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	pag. 6
DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE.....	pag. 8
LOTTO 1 - CAPANNONE PRODUTTIVO P.ED. 1700 C.C. GRIGNO	pag. 9
LOTTO 2 - LABORATORIO P.ED. 1685 SUB. 1, 2 PP.MM. 1, 2, 3 C.C. GRIGNO	pag. 17
LOTTO 3 - APPARTAMENTI P.ED. 1685 SUB. 3, 4 PP.MM. 2, 3 C.C. GRIGNO.....	pag. 25
LOTTO 4 - PORZIONE DI EDIFICIO ABITATIVO P.ED. 924/1 PP.MM. 1, 3 C.C. GRIGNO	pag. 32
LOTTO 5 - AUTORIMESSA CON PERTINENZA P.ED. 1814 E P.F. 4334/7 C.C. GRIGNO.....	pag. 39
LOTTO 6 - TERRENO PRODUTTIVO P.F. 4335/1 C.C. GRIGNO	pag. 46
CONCLUSIONI	pag. 50

ALLEGATI

- All. 1 Relazione fotografica
- All. 2 Estratti mappa
- All. 3 Estratti tavolari
- All. 4 Estratti catastali
- All. 5 Planimetrie catastali edifici
- All. 6 PDM edifici
- All. 7 Estratti PRG
- All. 8 Tabella riassuntiva di stima.

FINALITA' DELLA PERIZIA

Anagrafiche e incarico

<i>Esperto nominato</i>	
<i>Committente</i>	Curatore fallimentare
<i>Incarico</i>	Valutazione economica di edifici produttivi e residenziali con pertinenze in C.C. Grigno facenti parte del compendio immobiliare di proprietà della società
<i>Finalità</i>	Liquidazione giudiziale a seguito del fallimento della società
<i>Sopralluoghi</i>	agosto 2021
<i>Valutazione (epoca di stima)</i>	La data di riferimento della stima viene eseguita sulla base dei prezzi correnti ad ottobre 2021.
<i>Data di esecuzione della stima</i>	ottobre 2021.

A conclusione dei rilievi fatti sul posto, delle informazioni assunte e delle conoscenze specifiche dello scrivente sugli immobili in parola, si espongono di seguito i risultati conseguiti.

INDAGINI PRELIMINARI / ELENCO CONSISTENZE

Immobili oggetto di perizia

L'esame degli incartamenti esibiti, le visure catastali e tavolari hanno permesso di stabilire la seguente consistenza della massa immobiliare oggetto di stima, individuata dalla P.ed. 1700, P.ed. 1685 PP.MM.1, 2, 3, P.ed. 924/1 PP.MM. 1, 3, P.ed. 1814 con cortile P.f. 4334/7 e P.f. 4335/1 in C.C. Grigno.

<p>Proprietà tavolare</p> <p>1/1 <i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 3005</u> - P.ed. 1700</p> <p>Che identifica in un capannone ad uso laboratorio artigianale con cortile pertinenziale, ubicato nel Comune di Grigno in località Tezze. (Lotto 1 della stima) <i>(riferimento mappa catastale allegata in calce)</i></p>
<p>Proprietà tavolare</p> <p>1/1 <i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 3364</u> - P.ed. 1685 PP.MM. 1, 2, 3</p> <p>Che identifica un edificio polifunzionale con cortile pertinenziale ubicato nel Comune di Grigno in località Tezze, comprendente un laboratorio artigianale (P.M.1) e due appartamenti (PP.MM. 2 e 3), materialmente così descritti:</p> <p>PM1 a piano terra due lavorazioni meccaniche, ufficio commerciale, due wc, antidoccia, corridoio, ufficio tecnico, laboratorio elettronica, garage, locale centrale termica;</p> <p>PM2 a primo piano cucina, soggiorno, poggiolo, tre camere, corridoio, atrio, ripostiglio, wc, bagno; a secondo piano-sottotetto tre soffitte, poggiolo; a pianta copertura tre parti di tetto;</p> <p>PM3 a primo piano quattro camere, due corridoi, ripostiglio, soggiorno, cucina, atrio, wc, poggiolo; a secondo piano-sottotetto, atrio; a pianta copertura due parti di tetto.</p> <p>Sono comuni alle porzioni 1,2 e 3 in parti uguali a piano terra cortile; Sono comuni alle porzioni 2 e 3 in parti uguali a piano terra ripostiglio, scale e gioscale per il secondo piano-sottotetto; a secondo piano-sottotetto atrio; a pianta copertura tetto.</p> <p>(Lotti 2 e 3 della stima) <i>(riferimento mappa catastale e P.D.M. allegato in calce)</i></p>

<p>Proprietà tavolare</p> <p>P.M. 1:</p> <p>4/8</p> <p>2/8</p> <p>2/8</p> <p>P.M. 3:</p> <p>1/1</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 2330</u> - P.ed. 924/1 PP.MM. 1, 3</p> <p>Che identifica una porzione di edificio abitativo con cortile pertinenziale in comproprietà, ubicato nel Comune di Grigno in località Tezze, materialmente così descritta:</p> <p>PM1 a piano terra cortile, passaggio;</p> <p>PM3 a piano terra stalla, cantina, scala per il secondo piano; a primo piano cucina, wc, ripostiglio, corridoio, due camere, pianerottolo; a secondo piano due soffitte.</p> <p>(Lotto 4 della stima)</p> <p><i>(riferimento mappa catastale e P.D.M. allegato in calce)</i></p>
<p>Proprietà tavolare</p> <p>1/1</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 2498</u> - P.ed. 1814, P.F. 4334/7</p> <p>Che identificano un'autorimessa con cortile pertinenziale, ubicato nel Comune di Grigno in località Tezze.</p> <p>(Lotto 5 della stima)</p> <p><i>(riferimento mappa catastale allegata in calce)</i></p>
<p>Proprietà tavolare</p> <p>1/1</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 3005</u> - P.F. 4335/1</p> <p>Che identifica un terreno produttivo, ubicato nel Comune di Grigno in località Tezze.</p> <p>(Lotto 6 della stima)</p> <p><i>(riferimento mappa catastale allegata in calce)</i></p>

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Criteria e procedimenti

Trattandosi di una perizia estimativa a supporto di una probabile operazione di liquidazione giudiziale, la valutazione è stata eseguita ricercando, laddove possibile (esistenza del relativo mercato), il più probabile valore del prezzo di mercato dei beni per il periodo prefissato.

Tale aspetto economico applicato al caso specifico è il risultato finale di una duplice analisi. Infatti, sono esaminati i caratteri intrinseci del bene (età, consistenza, destinazione, tipologia, conformazione, orientamento, produttività, piano, luminosità, finiture, ecc...), quelli estrinseci (ubicazione, caratteristiche della zona, domanda e offerta nel mercato locale, ripetizione, ecc...), ma anche una seconda valutazione che tiene conto, se vantaggiosa, dell'ordinaria suscettività economica dello stesso bene.

Vale a dire che viene sempre ipotizzata una possibile e compatibile utilizzazione più conveniente. Ciò premesso si è eseguita una valutazione per comparazione con valori di beni simili della zona. Le fonti d'informazione utilizzate per la presente perizia sono: Ufficio Tavolare e del Catasto, Ufficio Tecnico comunale, Agenzia del Territorio, Provincia Autonoma di Trento, agenzie immobiliari, operatori del settore, borsini e osservatori del mercato immobiliare.

Il procedimento adottato per esprimere tutti i giudizi economici finali è quello sintetico-comparativo.

Limiti e assunzioni

La presente valutazione presuppone comunque i seguenti limiti:

- impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato di efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc...), salvo quanto possibile valutare a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
- impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati;
- impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte di organi e/o enti preposti.

Eseguite le principali verifiche dei beni immobiliari, assunti tutti gli elementi forniti e/o comunicati dalla proprietà e dagli uffici pubblici messi a disposizione del perito, la valutazione assume comunque come dato attendibile, i seguenti aspetti:

- che per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato sostanzialmente realizzato nel rispetto delle normative di settore vigenti al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, barriere architettoniche, norme igienico-sanitarie, allacciamento alle reti di servizio pubblico, conformità geologica, cementi armati e quant'altro);
- che le superfici catastali siano sufficientemente rappresentative di quelle reali (tolleranza 3-5%) e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
- che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica, catastale e tavolare, secondo stima sommaria riportata nello specifico capitolo, è da ritenersi indicativa e non vincolante;
- che per quanto non riportato nella presente valutazione, le realtà immobiliari siano conformi alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e provinciali, Libro Fondiario, Catasto, ecc...);
- che le limitazioni d'uso dei beni (aggravi) ed i diritti attivi costituiti sono certamente quelli apparenti al Libro Fondiario, ma vengono anche considerati quando accertabili, eventuali aggravi e diritti attivi di fatto costituiti anche se tavolarmente non riportati.

DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE

Suddivisione in lotti

In considerazione della tipologia dei beni e della autonomia economica non legata da vincoli di complementarità, si è ritenuto opportuno accorpate la valutazione in sei lotti funzionali come segue:

<i>Lotto 1</i> <i>Capannone produttivo</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 3005</u> - P.ed. 1700
<i>Lotto 2</i> <i>Laboratorio con magazzino</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 3364</u> - P.ed. 1685 sub. 1, 2 PP.MM. 1, 2, 3
<i>Lotto 3</i> <i>Appartamenti con sottotetti praticabili</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 3364</u> - P.ed. 1685 sub. 3, 4 PP.MM. 2, 3
<i>Lotto 4</i> <i>Porzione di edificio abitativo</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 2330</u> - P.ed. 924/1 PP.MM. 1, 3
<i>Lotto 5</i> <i>Autorimessa con pertinenza</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 2498</u> - P.ed. 1814 <u>C.C. Grigno, P.T. 2498</u> - P.F. 4334/7
<i>Lotto 6</i> <i>Terreno produttivo</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 3005</u> - P.F. 4335/1

LOTTO 1 – CAPANNONE PRODUTTIVO P.ED. 1700 C.C. GRIGNO

Identificazione dei beni

<i>Classificazione catastale</i>	<p>Al Servizio Catasto della P.A.T. l'edificio oggetto di stima risulta censito come di seguito riportato:</p> <table border="1"><thead><tr><th>C.C.</th><th>Particella</th><th>Sub.</th><th>P.M.</th><th>Categ./Cl</th><th>Consistenza</th><th>Rendita (€)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Grigno</td><td>1700</td><td>-</td><td>-</td><td>C/3 -1</td><td>383 m²</td><td>791,21</td></tr></tbody></table> <p>Si vedano estratti catastali allegati in calce.</p>	C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)	Grigno	1700	-	-	C/3 -1	383 m ²	791,21
C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)									
Grigno	1700	-	-	C/3 -1	383 m ²	791,21									
<i>Descrizione Tavolare</i>	<p>La realtà di cui al presente lotto sono allibrate al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 3005 del C.C. Grigno.</p> <p>Per descrizione, vincoli e oneri giuridici specifici si rimanda agli estratti tavolari allegati in calce.</p>														

Proprietà e stato di possesso

<i>Proprietà attuale e titolo di provenienza</i>	<p>L'edificio contraddistinto dalla P.ed. 1700 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di (G.N. n. 2749/1 del 09/12/1987).</p>
<i>Occupazione dell'immobile e contratti in corso</i>	<p>L'immobile, adibito a laboratorio, non è attualmente utilizzato e non risultano contratti di affitto incorso.</p>

Ubicazione e contesto

<i>Ubicazione</i>	<p>Il bene si trova nel Comune amministrativo di Grigno, frazione di Tezze, Via Borghetto 32, raggiungibile dalla viabilità pubblica.</p>
--------------------------	---

Caratteristiche della zona

Tezze è una delle undici frazioni che compongono il Comune amministrativo di Grigno in Provincia Autonoma di Trento (2.200 abitanti, di cui c.a. 700 a Tezze), distante c.a 3,5 km a sud del capoluogo, sita in Bassa Valsugana al confine con la Regione Veneto. Fino alla fine della prima guerra mondiale segnava il confine tra il Regno d'Italia e l'Impero austro-ungarico. Nel suo territorio è presente la Stazione di Tezze di Grigno della Ferrovia Trento-Venezia.

L'abitato posto a quota di c.a 230 m slm, concentrato in uno stretto fondovalle aperto in direzione nord-sud ma confinato alle pendici di rispettivi rilevati montuosi ad est ed ovest, è diviso a metà dalla Strada Statale n. 47 della Valsugana sull'asse nord-sud, che ne caratterizza fortemente la topologia. I confini urbani nella direzione opposta est-ovest sono determinati a est dalla Strada Provinciale N.75-Via Nazionale, ad ovest dall'alveo del fiume Brenta.

La zona è specificatamente residenziale: oltre al caratteristico nucleo del centro storico con la chiesa, prevale una zona residenziale di completamento, comprende perlopiù villette mono e plurifamigliari da uno fino a tre piani fuori terra, attorniate da regolare pertinenza.

A livello urbanistico a nord-est dell'abitato è localizzata una discreta area di nuova espansione edilizia abitativa. Ad eccezione dei lotti oggetto di stima e di due ulteriori casi, non esiste sul territorio di Tezze una presenza diffusa di aree produttive-commerciali dedicate. Il motore economico della zona è la vicina area industriale di livello provinciale sita tra Tezze e Grigno in località Roncade, che rappresenta un'importante opportunità di lavoro per gli abitanti del Comune. L'attività agricola non è molto sviluppata data anche la ristrettezza del territorio coltivabile, perlopiù dedita a coltivazioni foraggere e cerealicole.

Il contesto ambientale e sociale decisamente tranquillo e familiare, tipico delle zone di periferia. L'accessibilità ai servizi cittadini è sommamente agevole, così i mezzi pubblici di trasporto sono sufficienti e regolari. A Tezze, oltre la chiesa parrocchiale, uno sportello bancario, la stazione ferroviaria, la caserma dei VVF volontari ed alcune sale pubbliche, non sono presenti particolari edifici e/o spazi di pubblico servizio. Il riferimento per maggiori servizi pubblici tra cui scuole, farmacie e cure mediche è senza dubbio il capoluogo di

	<p>Grigno e più a nord la cittadina di Borgo Valsugana.</p> <p>Nell'ultimo decennio la popolazione di Grigno ed in particolare quella della frazione di Tezze ha subito un significativo calo demografico, attualmente ancora in contrazione.</p>
--	---

Descrizione dei beni

<i>Inquadramento del lotto</i>	<p>Il lotto in descrizione (lotto 1) come anzidetto è composto da un capannone con relativo cortile pertinenziale a destinazione produttiva, facente parte di un compendio artigianale di proprietà della ditta _____, attualmente non operativa, sottoposta a procedura di fallimento, dedita in passato alla costruzione e commercializzazione di macchinari elettromeccanici per la fusione e trafilatura di metalli preziosi semilavorati.</p>
<i>Accesso</i>	<p>Al sito _____ si accede in primis dalla strada provinciale SP 75 di Via Nazionale che attraversa l'abitato di Tezze da due punti: dalla rotonda a nord dell'abitato che immette su Via Laghetto costeggiante la SS 47 della Valsugana e da Via Borghetto dal centro storico a sud della chiesa parrocchiale. Ambedue le vie d'accesso sono percorribili da automobili, ma per i veicoli commerciali ed autocarri in genere è praticabile solo la Via Laghetto. Rimane invece pressoché precluso l'accesso di mezzi quali autoarticolati ed autotreni per difficili manovre di inversione. Alla realtà in descrizione si accede internamente attraversando i cortili attribuiti agli altri lotti.</p>
<i>Confini / superfici catastali</i>	<p>La P.ed. 1700 C.C. Grigno è una particella di forma pressoché rettangolare di 1249 m² catastali con lati di c.a 41x30 m con lato lungo in direzione est-ovest, comprendente sia il sedime edificato del capannone della superficie di c.a 389 m², sia il cortile pertinenziale che lo circonda per i restanti 860 m². Confina sui lati nord, est ed ovest con proprietà private, a sud con gli altri lotti del compendio in esame.</p>

<p>Tipologia / dimensioni / epoca di costruzione</p>	<p>L'edificio è un capannone prefabbricato a pianta rettangolare con lati di c.a. 27,80x14,00 m, copertura piana e altezza interna sotto trave di 6,00 m, realizzato nel 1994.</p>
<p>Caratteristiche strutturali</p>	<p>La struttura portante è composta da: pilastri di elevazione, travi superiori di collegamento e tegoli a doppio T di copertura in c.a. prefabbricato, pareti di tamponamento perimetrale in pannelli in c.a. prefabbricato con isolante interposto (sandwich). La zona soppalco interna è realizzata con soletta in c.a. sorretta da pilastri tondi in acciaio.</p>
<p>Distribuzione interna / superfici utili / accessi</p>	<p>All'interno, a prescindere dalla effettiva suddivisione e classificazione catastale, gli spazi sono organizzati e distribuiti come segue.</p> <p><u>Piano terra:</u> comprende il laboratorio di 335 m² utili e altezza di 6,00 m sottotrave, la zona servizi composta da un ufficio, un WC, un antiwc, uno spogliatoio e un vano doccia il tutto per 31 m² complessivi ed altezza utile di 2,70 m.</p> <p><u>Piano soppalco:</u> superiormente alla zona servizi è ricavato un magazzino soppalcato di 58,00 m² utili ed altezza di 3,00 m sottotrave. Vi si accede da una scala metallica dal piano sottostante.</p> <p>Gli accessi sono determinati da un portone veicolare con H=4,00 m sul prospetto sud e da quattro porte pedonali distribuite sui lati sud, est e nord.</p>
<p>Finiture</p>	<p>Le principali finiture del fabbricato sono le seguenti.</p> <p><u>Finiture esterne:</u> pareti perimetrali misto fra cls liscio da cassero e in graniglia lavata color rosa; serramenti finestrati in alluminio anodizzato color bruno; porte e portone in alluminio anodizzato color bruno e tamponamento in pannello sandwich coibentato; tetto praticabile con ghiaio sciolto.</p> <p><u>Finiture interne:</u> pavimenti in calcestruzzo industriale per laboratorio e soppalco, in piastrelle ceramicate per i locali di servizio; pareti e soffitti al grezzo delle strutture portanti in calcestruzzo tinteggiato per laboratorio e soppalco, in intonaco a civile tinteggiato per i locali di servizio; porte interne in alluminio anodizzato color bruno e tamponamento in pannello sandwich coibentato.</p>

<p><i>Impianti</i></p>	<p>A livello impiantistico è presente l'impianto di riscaldamento costituito per la zona laboratorio da quattro batterie termoconvettrici con caldaia incorporata a gas metano, posizionate a soffitto. Per la zona servizi è presente una caldaia murale a gas metano nel locale doccia per riscaldamento e produzione acqua calda, collegata a sistema di distribuzione del calore a radiatori tubolari. E' presente l'impianto elettrico con quadri, sottoquadri, corpi illuminanti e distribuzione prevalentemente a vista. La potenza elettrica impegnata per l'intero insediamento è di 50 kW con variabilità fino a 100 kW. Da segnalare la presenza di un carro ponte posto a scorrimento sul lato lungo del capannone della portata di 3,2 tonnellate, ricompreso nel valore periziato. Tutti gli impianti tecnologici presenti si ipotizzano a norma rispetto alle leggi in vigore al momento della loro realizzazione.</p>
<p><i>Allacciamenti</i></p>	<p>Il fabbricato risulta allacciato ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, gas metano, rete elettrica e telefonica.</p>
<p><i>Stato di conservazione</i></p>	<p>La costruzione presenta un grado di finitura generale medio-ordinario. Lo stato di conservazione rapportato all'età (27 anni) può essere giudicato buono, suscettibile di migliorie in manutenzione ordinaria ed eventualmente in adeguamento impiantistico normativo.</p>
<p><i>Cortile pertinenziale</i></p>	<p>Il capannone è circondato da un cortile pertinenziale di 860 m2 catastali complessivi, adibito a viabilità, accessi, verde e posti auto di progetto. La pavimentazione è parte in conglomerato bituminoso e in parte in battuto di cls.</p> <p>Sul lato est del fabbricato una porzione di pertinenza a verde di circa 90 m2 fin dai tempi della costruzione (1994) fu separata e delimitata da un muretto in cls con soprastante rete metallica, annessa fisicamente alla P.ed. 2115/2 confinante. Da informazioni assunte pare che detta porzione fosse stata promessa in vendita al proprietario finitimo, ma a tutt'oggi non risultano atti preliminari/compravendita o azioni di usucapione, quest'ultima sicuramente maturata nel termine ordinario ventennale. Si ritiene pertanto prudente non considerare la pozione fondiaria facente parte del lotto in stima.</p>

Aspetti urbanistici

Strumento urbanistico	Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la P.ed. 1700 C.C. Grigno in <i>Area mista - multifunzionale produttivo-commerciale (art. 43 N.A. PRG di Grigno)</i> .
Sviluppi edilizi	Vista la classificazione urbanistica e lo stato edilizio realizzato, risulta possibile sviluppare sul lotto ampliamenti volumetrici nel rapporto di copertura max del 60% (ora 30%) ed altezza massima 10 m (ora 7 m), salvo rispetto delle distanze da confini e fabbricati, spazi parcheggio e superficie permeabile.
Autorizzazioni edilizie	L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grigno ha rilasciato, per la P.ed. 1700 C.C. Grigno, gli estremi dei seguenti atti: - Conc. Ed. n. 19 di data 28/10/1987 (Costruzione di un piccolo capannone prefabbricato in metallo e onduline plasticate ad uso artigianale P.F. 4334/2); - Conc. Ed. n. 18 di data 21/03/1994 (Ampliamento di un insediamento artigianale esistente e ristrutturazione interna di un fabbricato artigianale esistente); - Conc. Ed. n. 160 di data 16/11/1994 (Variante alla concessione edilizia n. 18/94 d.d. 21/03/1994); - Conc. Ed. n. 46 di data 24/05/2001 (Posa di insegna a muro non luminosa sulla P.ed. 1700 C.C. di Grigno).
Agibilità	Per l'immobile P.ed. 1700 C.C. Grigno è presente il certificato di agibilità n. prot. 2129 d.d. 27/04/1995.

Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità edilizia	Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di evidenziare la seguente sommaria irregolarità: presenza di una pensilina a copertura del portone d'ingresso a prospetto sud-est, non autorizzata. Per la regolarizzazione edilizia si stima un costo di Euro 2.500,00 comprensivo di sanzioni e pratica progettuale.
----------------------------	---

Regolarità catastale e tavolare	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità in ambito catastale e tavolare. Rimane in sospesa la regolarizzazione della porzione di cortile a est del fabbricato di circa 90 m ² , ceduta di fatto al confinante da più di vent'anni. I costi per il frazionamento e variazione catastale, stimati in Euro 2.500,00, si ritengono imputabili a chi ha interesse a promuovere la pratica di usucapione.
Conformità impianti	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite e/o consegnate.
Certificazione energetica	Non presente. Si stima un costo di produzione di Euro 800,00.

Valutazione dei beni

Nell'ambito della valutazione, il sottoscritto ha ritenuto di suddividere le superfici tenendo conto dell'autonomia e della potenzialità economica di ciascun ente immobiliare anche a prescindere dalla effettiva suddivisione catastale e tavolare. Ciò per tener conto delle varie e possibili soluzioni di utilizzo in futuri (e probabili) interventi.

Per superficie utile si intende la superficie calpestabile dell'alloggio o del singolo locale. La superficie commerciale è misurata invece al lordo delle tramezze e/o murature interne, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, pareti d'ambito (murature perimetrali), con l'aggiunta del 33% della superficie di terrazze o poggioli se presenti. La pertinenza esterna è misurata al dato catastale. Le superfici delle unità immobiliari, sia utili che commerciali, sono state desunte dalle planimetrie catastali. Si veda anche la tabella riassuntiva di stima allegata in calce (allegato 8). Questa la consistenza individuata:

tabella 1

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S utile (m ²)	S comm./catast. (m ²)
E 1700	no P.M.	P. T.	laboratorio	366	389
		1° P/soppalco	"	58	64
	no P.M.	cortile	cortile	-	770 (*)
Totali superfici edificio lotto 1				424	453
Totali superfici pertinenza lotto 1				-	770

(*) superficie depurata di 90 m² per probabile usucapione del vicino.

Il procedimento adottato per riferire tutti i giudizi economici finali è quello sintetico-comparativo. I parametri di stima sono rappresentati dalla superficie commerciale per le unità edilizie e dalla superficie catastale per la pertinenza scoperta, nonché dai rispettivi prezzi unitari ricercati. Applicando i principi anzidetti, determinati i coefficienti correttivi alla realtà specifica si espone il tutto nel seguente modo.

tabella 2

Particella		Piano casa	Sub. catastale	Destinazione reale	S comm./cat. (m ²)	P unitario (€/m ²)	Importo (€) arr.to
E 1700	-	P. T.	-	laboratorio	389	390,00	151.700,00
		1° P	-	"	64	290,00	18.600,00
		cortile	-	cortile	770	25,00	19.300,00
Sommano importi lotto 1							189.600,00
- deduzione costi per regolarizzazione edilizia e certificazione energetica							- 3.300,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015							- 9.500,00
Totale complessivo lotto 1							176.800,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 1 è pertanto pari a **Euro 176.800,00**. Si veda anche la tabella riepilogativa allegata in calce (allegato 8). Non sono ricompresi nel valore della presente stima l'arredo presente nei vari locali ad eccezione degli elementi fissi connessi con la funzionalità del bene (lavandini, sanitari, docce, radiatori, impiantistica in genere, ecc...).

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario e dagli uffici pubblici, messi a disposizione del perito, fermi i limiti e assunzioni citati al capitolo scelta del criterio di stima.

**LOTTO 2 – LABORATORIO CON MAGAZZINO P.ED. 1685 SUB. 1-2, PP.MM. 1÷3
IN C.C. GRIGNO**

Identificazione dei beni

<i>Classificazione catastale</i>	<p>Al Servizio Catasto della P.A.T. la porzione di edificio oggetto di stima risulta censita come di seguito riportato:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>C.C.</th> <th>Particella</th> <th>Sub.</th> <th>P.M.</th> <th>Categ./Cl</th> <th>Consistenza</th> <th>Rendita (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="background-color: #d9ead3;">Grigno</td> <td rowspan="2" style="background-color: #d9ead3;">1685</td> <td style="background-color: #d9ead3;">1</td> <td style="background-color: #d9ead3;">1, 2, 3</td> <td style="background-color: #d9ead3;">C/3 -1</td> <td style="background-color: #d9ead3;">370 m²</td> <td style="background-color: #d9ead3;">764,36</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">2</td> <td style="background-color: #d9ead3;">1</td> <td style="background-color: #d9ead3;">C/6 - 2</td> <td style="background-color: #d9ead3;">16 m²</td> <td style="background-color: #d9ead3;">28,10</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si vedano estratti catastali allegati in calce.</p>	C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)	Grigno	1685	1	1, 2, 3	C/3 -1	370 m ²	764,36	2	1	C/6 - 2	16 m ²	28,10
C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)														
Grigno	1685	1	1, 2, 3	C/3 -1	370 m ²	764,36														
		2	1	C/6 - 2	16 m ²	28,10														
<i>Descrizione Tavolare</i>	<p>La realtà di cui al presente lotto sono allibrate al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 3364 del C.C. Grigno.</p> <p>Per descrizione, vincoli e oneri giuridici specifici si rimanda agli estratti tavolari allegati in calce.</p>																			

Proprietà e stato di possesso

<i>Proprietà attuale e titolo di provenienza</i>	<p>L'edificio contraddistinto dalla P.ed. 1685 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di (P.M.1: G.N. n. 66/3 del 15/01/1979, P.M.2: G.N. n. 66/4 del 15/01/1979, P.M.3: G.N. n. 66/5 del 15/01/1979).</p>
<i>Occupazione dell'immobile e contratti in corso</i>	<p>Le unità immobiliari del laboratorio e magazzino (sub.1) e del garage (sub.2) non risultano attualmente utilizzate e non risultano contratti di affitto in corso.</p>

Ubicazione e contesto

<i>Ubicazione</i>	I beni si trovano nel Comune amministrativo di Grigno, frazione di Tezze, Via Borghetto 32, raggiungibile dalla viabilità pubblica.
<i>Caratteristiche della zona</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.

Descrizione dei beni

<i>Inquadramento del lotto</i>	Il lotto in descrizione (lotto 2) come anzidetto è composto da una porzione di fabbricato con relativo cortile pertinenziale a destinazione produttiva, facente parte di un compendio artigianale di proprietà della ditta , attualmente non operativa, sottoposta a procedura di fallimento, dedita in passato alla costruzione e commercializzazione di macchinari elettromeccanici per la fusione e trafilatura di metalli preziosi semilavorati.
<i>Accesso</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.
<i>Confini / superfici catastali</i>	La P.ed. 1685 C.C. Grigno è una particella di forma pressochè rettangolare di 1170 m2 catastali con lati di c.a 43x28 m con lato lungo in direzione nord-sud, comprendente sia il sedime edificato del fabbricato della superficie di c.a 350 m2, sia il cortile pertinenziale che lo circonda per i restanti c.a. 820 m2. Confina nei quattro lati con gli altri lotti del compendio in esame.
<i>Tipologia / dimensioni / epoca di costruzione</i>	L'edificio è un volume edilizio compatto e isolato, a pianta rettangolare risegata, con lati maggiori di c.a. 28,00x13,50 m, si compone di tre piani fuori terra (P.T., 1°P, 2°P-sottotetto) e presenta una copertura spiovente a due falde. La costruzione è stata realizzata a partire dall'anno 1980 e conclusa nel 1992.
<i>Caratteristiche strutturali</i>	L'organismo portante è composto da: struttura di elevazione mista a pilatri in c.a. e murature in laterizio portante, solai in laterocemento,

	<p>copertura a due falde in legno, non coibentata con manto in tegole di cemento. Sull'edificio sono state riscontrate importanti fessurazioni nelle murature portanti sia interne che esterne, provocate presumibilmente dal movimento fondazionale. Da informazioni assunte pare che il terreno sottostante sia di natura argillosa. Di questo aspetto si è tenuto ragionevolmente conto sul valore economico.</p>
<p><i>Distribuzione interna / superfici utili / accessi</i></p>	<p>All'interno, a prescindere dalla effettiva suddivisione e classificazione catastale, gli spazi sono organizzati e distribuiti come segue.</p> <p><u>Piano terra</u>: comprende un laboratorio con uffici e locali di servizio per complessivi 282 m² utili e altezza di 3,60 m; completano il piano un locale centrale termica con caldaia centralizzata ed il vano scale per l'accesso ai piani superiori.</p> <p><u>Secondo piano – sottotetto</u>: la superficie del piano sottostante le falde di copertura è divisa in tre grandi ambienti destinati rispettivamente due a sottotetto praticabile (Lotto 3) e uno a magazzino (Lotto 2), il tutto per una superficie utile complessiva di 282 m² ed altezza media di 2,90 m, di cui 99 m² per il magazzino del lotto 2.</p> <p>Gli accessi sono determinati per il laboratorio di piano terra da un portone scorrevole veicolare e da una porta indipendente per gli uffici; i piani superiori sono serviti da un giroscale autonomo con accesso unico a piano terra.</p>
<p><i>Finiture</i></p>	<p>Le principali finiture del fabbricato sono le seguenti.</p> <p><u>Finiture esterne</u>: pareti perimetrali intonacate a civile, tinteggiate bianche; serramenti finestrati in alluminio anodizzato, frangisole in alluminio e portone veicolare in acciaio e pannelli sandwich coibentati per il piano terra, serramenti in PVC finto legno e tapparelle in PVC per i piani superiori; parapetti poggianti in pannelli a vista di c.a.; tetto con copertura in tegole di cemento.</p> <p><u>Finiture interne</u>: a P.T. pavimenti in calcestruzzo industriale per il laboratorio, in piastrelle ceramiche misto sintetici/laminati per i locali ufficio e di servizio; a 2° P-sottotetto pavimenti grezzi in cls liscio; pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati; porte interne in alluminio anodizzato ed in legno tamburato a P.T, in legno tamburato ai piani</p>

	<p>superiori. Parte degli uffici di P.T. sono suddivisi con pareti vetrate in alluminio.</p>
<i>Impianti</i>	<p>A livello impiantistico è presente un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas metano a quattro stadi collocata in locale termico dedicato, posto a piano terra ed accessibile dall'esterno; la distribuzione del calore avviene con termostrisce a soffitto per il laboratorio di P.T., con radiatori in acciaio lamellare per gli uffici di P.T.; il 2° P-sottotetto non risulta riscaldato.</p> <p>È presente l'impianto elettrico con quadri, sottoquadri, corpi illuminanti e distribuzione prevalentemente a vista per la zona laboratorio di P.T.; per la zona uffici e servizi di P.T. e per la zona sottotetto di 2° P sono presenti normali impianti civili ad incasso. Tutti gli impianti tecnologici presenti si ritengono a norma rispetto alle leggi in vigore al momento della loro realizzazione.</p>
<i>Allacciamenti</i>	<p>Il fabbricato risulta allacciato ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, gas metano, rete elettrica e telefonica.</p>
<i>Stato di conservazione</i>	<p>La costruzione presenta un grado di finitura generale medio-ordinario. Lo stato di conservazione rapportato all'età (30 anni) può essere giudicato buono, suscettibile di migliorie in manutenzione ordinaria, in manutenzione straordinaria per le fessurazioni strutturali anzidette ed eventualmente in adeguamento impiantistico normativo.</p>
<i>Cortile pertinenziale</i>	<p>L'edificio è circondato da un cortile pertinenziale della superficie catastale di c.a. 820 m², adibito a viabilità, accessi e posti auto di progetto. La pavimentazione è prevalentemente in conglomerato bituminoso, in parte in formelle di cls (lato est), in piastre di porfido a mosaico per il marciapiede girocasa. La pertinenza risulta di fatto (non al Tavolare) gravata dal passaggio a favore degli altri lotti del compendio che altrimenti risulterebbero interclusi, oltre ad una servitù intavolata a favore della P.M. 3 della P.ed. 704 (G.N. 2783/2012).</p> <p>A margine sud del cortile è presente una baracca precaria delle dimensioni di c.a. 8,00x8,65x Hm 3,30 m, con struttura portante in tubolari d'acciaio e tamponamenti in pannelli ondulati di vetroresina, non autorizzata a livello edilizio, nè censita catastalmente. Si ritiene</p>

	prudente non considerare detto manufatto facente parte del lotto in stima, considerata inammissibile una sanatoria edilizia, ma per contro si considera il costo della sua demolizione e sgombero.
--	--

Aspetti urbanistici

Strumento urbanistico	Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la P.ed. 1685 C.C. Grigno in <i>Area mista - multifunzionale produttivo-commerciale (art. 43 N.A. PRG di Grigno)</i> .
Sviluppi edilizi	Vista la classificazione urbanistica e lo stato edilizio realizzato, risulta possibile sviluppare sul lotto ampliamenti volumetrici nel rapporto di copertura max del 60% (ora 30%) ed altezza massima 10 m (ora 7 m), salvo rispetto delle distanze da confini e fabbricati, spazi parcheggio e superficie permeabile. Le destinazioni d'uso ammesse sono: fabbricati turistici, fabbricati terziari, attrezzature e servizi, fabbricati produttivi e commerciali (<i>art. 5 N.A. PRG di Grigno</i>); si esclude pertanto la residenza salve quelle già esistenti.
Autorizzazioni edilizie	L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grigno ha rilasciato, per la P.ed. 1685 C.C. Grigno, gli estremi dei seguenti atti: <ul style="list-style-type: none"> - Conc. Ed. n. 3 dd. 21/02/1979 (Costruzione fabbricato uso officina meccanica e abitazione); - Conc. Ed. n. 4 dd. 19/04/1983 (Rinnovo licenza n. 3 dd. 21/02/1979); - Conc. Ed. n. 8 dd. 07/06/1984 (Rinnovo licenza n. 3 dd. 21/02/1979); - Conc. Ed. n. 15 dd. 26/03/1985 (Rinnovo licenza n. 3 dd. 21/02/1979); - Conc. Ed. n. 20 dd. 05/08/1985 (Costruzione di una tettoia in adiacenza al fabbricato, adibita a deposito attrezzatura meccanica); - Aut.ne Ed. n. 5 dd. 16/12/1986 (Posa di un box prefabbricato sulla P.F. 4334/1); - Conc. Ed. n. 22 dd. 05/05/1986 (Variante alla concessione n. 15 dd. 13/03/1985); - Conc. Ed. n. 15 dd. 06/03/1987 (Variante alla concessione edilizia n. 22 dd. 06/03/1986 (costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica); - Conc. Ed. n. 24 dd. 07/12/1987 (Variante concessione edilizia n. 15 dd.

	<p>25/02/1987);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aut.ne Ed. n. 85 dd. 04/08/1988 (Costruzione di un muro di recinzione P.f. 4334/2, P.ed. 1685); - Aut.ne Ed. n. 5 dd. 06/03/1989 (Variante alla concessione edilizia n. 85 dd. 04.08.1988); - Conc. Ed. n. 18 dd. 21/03/1994 (Ampliamento insediamento artigianale esistente e ristrutturazione interna di un fabbricato artigianale esistente); - Conc. Ed. n. 160 dd. 16/11/1994 (Variante alla concessione edilizia n. 18/94 dd. 21/03/1994); - Opere interne n. 70 di data 21/11/1995; - Conc. Ed. n. 41 di data 08/05/1997 (Pavimentazione in asfalto della P.f. 4334 e P.ed. 1685).
Agibilità	Per l'immobile P.ed. 1685 C.C. Grigno è presente il certificato di abitabilità n. prot. 3841 di data 21/12/1992.

Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità edilizia	<p>Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di evidenziare le seguenti sommarie irregolarità.</p> <p><u>A piano terra:</u> non realizzazione di due locali destinati a atrio e ufficio, non realizzazione di una porta di accesso esterno lato ovest, non realizzazione di un tamponamento sull'ex accesso garage ora archivio il tutto come previsto da Conc. Ed. 18/1994; realizzazione all'interno del laboratorio, in assenza di titolo, di quattro locali destinati ad ufficio di cui uno con pareti in muratura e tre con pareti vetrate in alluminio.</p> <p><u>A secondo piano-sottotetto:</u> gli accertamenti hanno evidenziato difformità nella posizione di tramezze e pilastri.</p> <p>Per la regolarizzazione edilizia si stima un costo di Euro 2.500,00 comprensivo di sanzioni e pratica progettuale.</p> <p>Non si considera invece ammissibile per la precarietà del manufatto e per i ridotti limiti di distanza, la sanatoria/regolarizzazione della baracca a margine sud del cortile.</p>
Regolarità	Si rilevano le seguenti difformità nelle planimetrie catastali.

<i>catastale e tavolare</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Sub. catastale 1</u>: a piano terra non sono censiti i quattro locali ufficio all'interno del laboratorio; a piano sottotetto difformità nella posizione di tramezze e pilastri; - <u>Sub. catastale 2</u>: la destinazione autorizzata risulta di archivio anziché garage; <p>Si rilevano altresì le medesime difformità nelle planimetrie tavolari, pertanto, andrà aggiornato il Piano di divisione materiale.</p> <p>Per la regolarizzazione catastale e tavolare si stima un costo di Euro 1.250,00 comprensivo di sanzioni, diritti e pratica tecnica.</p>
<i>Conformità impianti</i>	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite e/o consegnate.
<i>Certificazione energetica</i>	Non presente. Si stima un costo di produzione di Euro 600,00.

Valutazione dei beni

Nell'ambito della valutazione, il sottoscritto ha ritenuto di suddividere le superfici tenendo conto dell'autonomia e della potenzialità economica di ciascun ente immobiliare anche a prescindere dalla effettiva suddivisione catastale e tavolare. Ciò per tener conto delle varie e possibili soluzioni di utilizzo in futuri (e probabili) interventi.

Per superficie utile si intende la superficie calpestabile dell'alloggio o del singolo locale. La superficie commerciale è misurata invece al lordo delle tramezze e/o murature interne, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, pareti d'ambito (murature perimetrali), con l'aggiunta del 33% della superficie di terrazze o poggioli se presenti, nonché di quota parte per competenza di utilizzo della centrale termica e del vano scale. La pertinenza esterna è stata considerata accessorio della casa per cui conglobata in quota parte nel prezzo unitario dei singoli enti come più avanti riportato. Le superfici delle unità immobiliari, sia utili che commerciali, sono state desunte dalle planimetrie catastali. Si veda anche la tabella riassuntiva di stima allegata in calce (allegato 8). Questa la consistenza individuata:

tabella 3

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S utile (m ²)	S comm./catast. (m ²)
E 1685 sub. 1	P.M. 1	P. T.	uffici - laboratorio	267	314
	P.M. 2-3	2° P	magazzino	99	116
E 1685 sub. 2	P.M. 1	P. T.	archivio	15	22
Totali superfici porzione edificio lotto 2				381	452

Il procedimento adottato per riferire tutti i giudizi economici finali è quello sintetico-comparativo. I parametri di stima sono rappresentati dalla superficie commerciale per le unità edilizie, nonché dai rispettivi prezzi unitari ricercati. Applicando i principi anzidetti, determinati i coefficienti correttivi alla realtà specifica si espone il tutto nel seguente modo.

tabella 4

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S comm./cat. (m ²)	P unitario (€/m ²)	Importo (€) arr.to
E 1685 sub. 1	P.M. 1	P. T.	uffici - laboratorio	314	310,00	97.300,00
	P.M. 2-3	2° P	magazzino	116	150,00	17.400,00
E 1685 sub. 2	P.M. 1	P. T.	archivio	22	350,00	7.700,00
Sommano importi lotto 2						122.400,00
- deduzione costi per regolarizzazione edilizia, catastale, tavolare e cert.ne energetica						- 3.850,00
- demolizione e sgombero baracca a margine sud del cortile						- 1.800,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015						- 6.100,00
Totale complessivo lotto 2						110.650,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 2 è pertanto pari a **Euro 110.650,00**. Si veda anche la tabella riepilogativa allegata in calce (allegato 8). Non sono ricompresi nel valore della presente stima l'arredo presente nei vari locali ad eccezione degli elementi fissi connessi con la funzionalità del bene (lavandini, sanitari, docce, radiatori, impiantistica in genere, ecc...).

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario e dagli uffici pubblici, messi a disposizione del perito, fermi i limiti e assunzioni citati al capitolo scelta del criterio di stima.

**LOTTO 3 – APPARTAMENTI CON SOTTOTETTI PRATICABILI P.ED. 1685, SUB. 3-4
PP.MM. 2-3 IN C.C. GRIGNO**

Identificazione dei beni

<p>Classificazione catastale</p>	<p>Al Servizio Catasto della P.A.T. la porzione di edificio oggetto di stima risulta censita come di seguito riportato:</p> <table border="1" data-bbox="483 667 1453 891"> <thead> <tr> <th>C.C.</th> <th>Particella</th> <th>Sub.</th> <th>P.M.</th> <th>Categ./Cl</th> <th>Consistenza</th> <th>Rendita (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Grigno</td> <td rowspan="2">1685</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>A/2 - 4</td> <td>7 vani</td> <td>524,20</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2</td> <td>A/2 - 4</td> <td>7 vani</td> <td>524,20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si vedano estratti catastali allegati in calce.</p>	C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)	Grigno	1685	3	3	A/2 - 4	7 vani	524,20	4	2	A/2 - 4	7 vani	524,20
C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)														
Grigno	1685	3	3	A/2 - 4	7 vani	524,20														
		4	2	A/2 - 4	7 vani	524,20														
<p>Descrizione Tavolare</p>	<p>La realtà di cui al presente lotto sono allibrate al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 3364 del C.C. Grigno. Per descrizione, vincoli e oneri giuridici specifici si rimanda agli estratti tavolari allegati in calce.</p>																			

Proprietà e stato di possesso

<p>Proprietà attuale e titolo di provenienza</p>	<p>L'edificio contraddistinto dalla P.ed. 1685 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di (P.M.1: G.N. n. 66/3 del 15/01/1979, P.M.2: G.N. n. 66/4 del 15/01/1979, P.M.3: G.N. n. 66/5 del 15/01/1979).</p>
<p>Occupazione dell'immobile e contratti in corso</p>	<p>L'unità immobiliare dell'appartamento (sub.3) non risulta attualmente utilizzata e non risultano contratti di affitto in corso. L'appartamento (sub.4) è invece attualmente occupato dalla famiglia proprietaria.</p>

Ubicazione e contesto

<i>Ubicazione</i>	I beni si trovano nel Comune amministrativo di Grigno, frazione di Tezze, Via Borghetto 32, raggiungibile dalla viabilità pubblica.
<i>Caratteristiche della zona</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.

Descrizione dei beni

<i>Inquadramento del lotto</i>	Il lotto in descrizione (lotto 3) come anzidetto è composto da una porzione di fabbricato con relativo cortile pertinenziale a destinazione abitativa, facente parte di un compendio artigianale di proprietà della ditta , attualmente non operativa, sottoposta a procedura di fallimento, dedita in passato alla costruzione e commercializzazione di macchinari elettromeccanici per la fusione e trafilatura di metalli preziosi semilavorati.
<i>Accesso</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.
<i>Confini / superfici catastali</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 2.
<i>Tipologia / dimensioni / epoca di costruzione</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 2.
<i>Caratteristiche strutturali</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 2.
<i>Distribuzione interna / superfici utili / accessi</i>	All'interno, a prescindere dalla effettiva suddivisione e classificazione catastale, gli spazi sono organizzati e distribuiti come segue. <u>Primo piano</u> : comprende due appartamenti di civile abitazione; l'alloggio a nord è composto da cucina, soggiorno, tre stanze, due bagni, due atrii ed un ripostiglio, poggiolo, per una superficie utile complessiva di 126 m ² ed altezza di 2,70 m; l'alloggio a sud si

	<p>compone dei medesimi locali del precedente ma con una superficie utile complessiva di 130 m² ed altezza di 2,70 m.</p> <p><u>Secondo piano – sottotetto</u>: la superficie del piano sottostante le falde di copertura è divisa in tre grandi ambienti destinati rispettivamente due a sottotetto praticabile (Lotto 3) e uno a magazzino (Lotto 2), il tutto per una superficie utile complessiva di 282 m² ed altezza media di 2,90 m, di cui 183 m² per i due sottotetti praticabili del lotto 3.</p> <p>Gli accessi sono determinati da un giroscale autonomo con accesso unico a piano terra.</p>
<i>Finiture</i>	<p>Le principali finiture del fabbricato sono le seguenti.</p> <p><u>Finiture esterne</u>: pareti perimetrali intonacate a civile, tinteggiate bianche; serramenti in PVC finto legno e tapparelle in PVC; parapetti poggianti in pannelli a vista di c.a.; tetto con copertura in tegole di cemento.</p> <p><u>Finiture interne</u>: a 1°P pavimenti in piastrelle ceramicate per le zone giorno e in legno incollato per le stanze notte; a 2° P-sottotetto pavimenti grezzi in cls liscio; pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati; porte interne in legno tamburato.</p>
<i>Impianti</i>	<p>A livello impiantistico è presente un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas metano a quattro stadi collocata in locale termico dedicato, posto a piano terra ed accessibile dall'esterno; la distribuzione del calore avviene con radiatori in ghisa per gli appartamenti di 1°P; il 2°P-sottotetto non risulta riscaldato.</p> <p>È presente normale impianto elettrico civile ad incasso con quadri, sottoquadri, corpi illuminanti per gli appartamenti di 1°P e la zona sottotetto di 2°P. Tutti gli impianti tecnologici presenti si ritengono a norma rispetto alle leggi in vigore al momento della loro realizzazione.</p>
<i>Allacciamenti</i>	<p>Il fabbricato risulta allacciato ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, gas metano, rete elettrica e telefonica.</p>
<i>Stato di conservazione</i>	<p>Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 2.</p>
<i>Cortile</i>	<p>L'edificio è circondato da un cortile pertinenziale della superficie</p>

<i>pertinenziale</i>	catastale di c.a. 820 m2, adibito a viabilità, accessi e posti auto di progetto. La pavimentazione è prevalentemente in conglomerato bituminoso, in parte in formelle di cls (lato est), in piastre di porfido a mosaico per il marciapiede girocasa. La pertinenza risulta di fatto (non al Tavolare) gravata dal passaggio a favore degli altri lotti del compendio che altrimenti risulterebbero interclusi, oltre ad una servitù intavolata a favore della P.M. 3 della P.ed. 704 (G.N. 2783/2012).
-----------------------------	---

Aspetti urbanistici

<i>Strumento urbanistico</i>	Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la P.ed. 1685 C.C. Grigno in <i>Area mista - multifunzionale produttivo-commerciale (art. 43 N.A. PRG di Grigno)</i> .
<i>Sviluppi edilizi</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 2.
<i>Autorizzazioni edilizie</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 2.
<i>Agibilità</i>	Per l'immobile P.ed. 1685 C.C. Grigno è presente il certificato di abitabilità n. prot. 3841 di data 21/12/1992.

Conformità ed oneri per regolarizzazioni

<i>Regolarità edilizia</i>	<p>Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di evidenziare le seguenti sommarie irregolarità.</p> <p><u>A primo piano:</u> con concessione edilizia n. 70/1995 si prevedeva per l'appartamento a sud (sub.4) la realizzazione di una scala a chiocciola per raggiungere il piano superiore; la stessa non è mai stata installata, ma solo predisposto il foro nel solaio; è presente, inoltre, in una camera una cabina armadio non autorizzata. Per l'alloggio a nord (sub. 3) non si riscontrano difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato.</p>
-----------------------------------	---

	<p><u>A secondo piano-sottotetto</u>: gli accertamenti hanno evidenziato difformità nella posizione di tramezze e pilastri.</p> <p>Per la regolarizzazione edilizia si stima un costo di Euro 1.500,00 comprensivo di sanzioni e pratica progettuale.</p>
<i>Regolarità catastale e tavolare</i>	<p>Si rilevano le seguenti difformità nelle planimetrie catastali.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Sub. catastale 3</u>: a piano sottotetto difformità nella posizione di tramezze e pilastri; - <u>Sub. catastale 4</u>: a primo piano la planimetria non è stata aggiornata in seguito agli ultimi lavori di ristrutturazione; a piano sottotetto difformità nella posizione di tramezze e pilastri. <p>Si rilevano altresì le medesime difformità nelle planimetrie tavolari, pertanto, andrà aggiornato il Piano di divisione materiale.</p> <p>Per la regolarizzazione catastale e tavolare si stima un costo di Euro 1.250,00 comprensivo di sanzioni, diritti e pratica tecnica.</p>
<i>Conformità impianti</i>	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite e/o consegnate.
<i>Certificazione energetica</i>	Non presente. Si stima un costo di produzione di Euro 600,00.

Valutazione dei beni

Nell'ambito della valutazione, il sottoscritto ha ritenuto di suddividere le superfici tenendo conto dell'autonomia e della potenzialità economica di ciascun ente immobiliare anche a prescindere dalla effettiva suddivisione catastale e tavolare. Ciò per tener conto delle varie e possibili soluzioni di utilizzo in futuri (e probabili) interventi.

Per superficie utile si intende la superficie calpestabile dell'alloggio o del singolo locale. La superficie commerciale è misurata invece al lordo delle tramezze e/o murature interne, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, pareti d'ambito (murature perimetrali), con l'aggiunta del 33% della superficie di terrazze o poggianti se presenti, nonché di quota parte per competenza di utilizzo della centrale termica e del vano scale. La pertinenza esterna è stata considerata accessorio della casa per cui conglobata in quota parte nel prezzo unitario dei singoli enti come più avanti riportato. Le superfici delle unità immobiliari, sia utili che

commerciali, sono state desunte dalle planimetrie catastali. Si veda anche la tabella riassuntiva di stima allegata in calce (allegato 8). Questa la consistenza individuata:

tabella 5

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S utile (m ²)	S comm./catast. (m ²)
E 1685 sub. 3	P.M. 3	1° P	appartamento	130	171
		2° P	sottotetto praticabile	93	115
E 1685 sub. 4	P.M. 2	1° P	appartamento	126	164
		2° P	sottotetto praticabile	90	113
Totali superfici porzione edificio lotto 3				439	563

Il procedimento adottato per riferire tutti i giudizi economici finali è quello sintetico-comparativo. I parametri di stima sono rappresentati dalla superficie commerciale per le unità edilizie, nonché dai rispettivi prezzi unitari ricercati. Applicando i principi anzidetti, determinati i coefficienti correttivi alla realtà specifica si espone il tutto nel seguente modo.

tabella 6

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S comm./cat. (m ²)	P unitario (€/m ²)	Importo (€) arr.to
E 1685 sub. 3	P.M. 3	1°P	appartamento	171	700,00	119.700,00
		2°P	sottotetto praticabile	115	150,00	17.300,00
E 1685 sub. 4	P.M. 2	1°P	appartamento	164	700,00	114.800,00
		2°P	sottotetto praticabile	113	150,00	17.000,00
Sommano importi lotto 3						268.800,00
- deduzione costi per regolarizzazione edilizia, catastale, tavolare e cert.ne energetica						- 3.350,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015						- 13.500,00
Totale complessivo lotto 3						251.950,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 3 è pertanto pari a **Euro 251.950,00**. Si veda anche la tabella riepilogativa allegata in calce (allegato 8). Non sono ricompresi nel valore della presente stima l'arredo presente nei vari locali ad eccezione degli elementi fissi connessi con la funzionalità del bene (lavandini, sanitari, docce, radiatori, impiantistica in genere, ecc...).

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario e dagli uffici pubblici, messi a disposizione del perito, fermi i limiti e assunzioni citati al capitolo scelta del criterio di stima.

LOTTO 4 – PORZIONE DI EDIFICIO ABITATIVO P.ED. 924/1 PP.MM. 1, 3 IN C.C. GRIGNO

Identificazione dei beni

Classificazione catastale	<p>Al Servizio Catasto della P.A.T. la porzione di edificio oggetto di stima risulta censito come di seguito riportato:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>C.C.</th> <th>Particella</th> <th>Sub.</th> <th>P.M.</th> <th>Categ./Cl</th> <th>Consistenza</th> <th>Rendita (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grigno</td> <td>924/1</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>A/3 - 1</td> <td>4,5 vani</td> <td>178,95</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si vedano estratti catastali allegati in calce.</p>	C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)	Grigno	924/1	3	3	A/3 - 1	4,5 vani	178,95
C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)									
Grigno	924/1	3	3	A/3 - 1	4,5 vani	178,95									
Descrizione Tavolare	<p>La realtà di cui al presente lotto sono allibrate al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 2330 del C.C. Grigno. Per descrizione, vincoli e oneri giuridici specifici si rimanda agli estratti tavolari allegati in calce.</p>														

Proprietà e stato di possesso

Proprietà attuale e titolo di provenienza	<p>Il cortile pertinenziale contraddistinto dalla P.ed. 924/1, P.M. 1 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di _____ nata a Grigno il _____ in quota di 4/8, a _____ nato a Grigno il _____ in quota di 2/8 e a _____ in quota di 2/8 (per quest'ultima G.N. n. 80/1 del 25/01/1982 per 1/8; G.N. n. 1538/2 del 02/07/1992 per il restante 1/8).</p> <p>La porzione di edificio contraddistinta dalla P.ed. 924/1, P.M. 3 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di _____ (G.N. n. 1197/1 del 24/04/2008).</p>
Occupazione dell'immobile e contratti in corso	<p>L'immobile (P.M. 3), adibito a residenza, non è attualmente utilizzato e non risultano contratti di affitto incorso.</p>

Ubicazione e contesto

Ubicazione	I beni si trovano nel Comune amministrativo di Grigno, frazione di Tezze, Via Borghetto 34, raggiungibile dalla viabilità pubblica.
Caratteristiche della zona	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.

Descrizione dei beni

Inquadramento del lotto	Il lotto in descrizione (lotto 4) come anzidetto è composto da una porzione di fabbricato con cortile pertinenziale in comproprietà, a destinazione abitativa, completamente da ristrutturare, facente parte di un compendio artigianale di proprietà della ditta _____, attualmente non operativa, sottoposta a procedura di fallimento, dedita in passato alla costruzione e commercializzazione di macchinari elettromeccanici per la fusione e trafilatura di metalli preziosi semilavorati.
Accesso	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.
Confini / superfici catastali	La P.ed. 924/1 C.C. Grigno è una particella di forma pressochè rettangolare risegata di 345 m2 catastali con lati di c.a 20x17 m con lato lungo in direzione nord-sud, comprendente sia il sedime edificato del fabbricato della superficie di c.a 145 m2, sia il cortile pertinenziale che lo circonda per i restanti c.a. 200 m2. Confina a nord ed est con gli altri lotti del compendio in esame, a sud con il lotto 1 del fallimento _____, a ovest con proprietà private e con una particella fondiaria della Rete Ferroviaria Italiana (P.f. 4321/3).
Tipologia / dimensioni / epoca di costruzione	L'edificio è un volume edilizio di antica origine compatto e isolato, parzialmente in aderenza sul lato nord, a pianta rettangolare, con lati di c.a. 12,60x11,50 m, si compone di tre piani fuori terra (P.T., 1°P, 2°P-sottotetto) e presenta una copertura spiovente a due falde. La costruzione originaria è verosimile far risalire ai primi del 1900. Il

	<p>fabbricato risulta suddiviso verticalmente in due proprietà distinte e simmetriche, da cielo a terra, separate esattamente sulla proiezione della linea di colmo del tetto orientata in direzione nord-sud. La porzione a est (P.M.3) da ristrutturare appartiene a ; quella a ovest (P.M.2) già ristrutturata ed abitata appartiene ad un'altra proprietà privata.</p>
<i>Caratteristiche strutturali</i>	<p>La tipologia costruttiva per la parte oggetto di stima (P.M.3) è quella tradizionale per gli edifici di antica origine: murature perimetrali e di spina a largo spessore in pietrame, solaio di piano terra ad avvolto in pietrame, solai intermedi in legno e malta-paglia, rampe scala esterne miste fra legno e cemento armato, tetto di copertura con orditura in legno e manto di copertura in tegole di cemento. L'organismo portante è sicuramente da consolidare/sostituire per futuri e moderni utilizzi.</p>
<i>Distribuzione interna / superfici utili / accessi</i>	<p>All'interno, a prescindere dalla effettiva suddivisione e classificazione catastale, gli spazi sono organizzati e distribuiti come segue.</p> <p><u>Piano terra</u>: comprende due avvolti uso cantina per complessivi 55 m2 utili e altezza max di 2,40 m.</p> <p><u>Primo piano</u>: comprende un appartamento di civile abitazione composto da cucina, stanza, tre ripostigli, bagno e atrio d'ingresso, per una superficie utile complessiva di 53 m2 ed altezza di 2,75 m;</p> <p><u>Secondo piano -sottotetto</u>: la superficie del piano sottostante le falde di copertura è divisa in due ambienti, di cui uno soppalcato, destinati a soffitta praticabile, il tutto per una superficie utile complessiva di 60 m2 ed altezza media di 4,20 m.</p> <p>Gli accessi sono indipendenti per i rispettivi piani: per gli avvolti da singoli accessi a piano cortile, per i piani superiore da una scala esterna a doppia rampa continua aderente il lato est.</p>
<i>Finiture</i>	<p>Le principali finiture del fabbricato, tutte da rinnovare, sono le seguenti.</p> <p><u>Finiture esterne</u>: pareti perimetrali intonacate al grezzo, serramenti finestrati e ante ad oscuro in legno, porte di accesso in legno massiccio; scale esterne in c.a. e legno; tetto con copertura in tegole di cemento.</p>

	<p><u>Finiture interne</u>: a P.T. pavimenti in battuto di cls, pareti intonacate al grezzo, soffitti voltati in c.a. a vista; a 1°P pavimenti in legno rivestito in linoleum e piastrelle ceramicate nel bagno, pareti e soffitti intonacati a civile; a 2°P-sottotetto pavimenti grezzi in legno, pareti al grezzo murario, falda del tetto con tegole in vista.</p>
<i>Impianti</i>	<p>A livello impiantistico gli unici impianti presenti sono localizzati nell'appartamento di primo costituiti da una stufa a legna in cucina per il riscaldamento e boiler elettrico nel bagno per l'acqua calda; è presente un minimale impianto elettrico sottotraccia non a norma attuale.</p>
<i>Allacciamenti</i>	<p>Il fabbricato risulta allacciato ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura e rete elettrica.</p>
<i>Stato di conservazione</i>	<p>L'edificio presenta un organismo statico e finiture originali dell'epoca di costruzione risalenti verosimilmente ai primi anni del 1900. L'unità abitativa è da ristrutturare integralmente, attualmente non abitabile.</p>
<i>Cortile pertinenziale</i>	<p>L'edificio è circondato sui lati est, sud ed ovest da un cortile pertinenziale sterrato della superficie catastale di c.a. 200 m², in comproprietà fra tre soggetti diversi (vedi paragrafo stato di possesso). Si rileva che la parte di cortile adiacente il lato ovest della casa è stata recintata e conglobata di fatto in uso esclusivo alla P.M.2 di Dell'Agnolo Angela. A tutt'oggi non risultano preliminari, atti di compravendita o azioni di usucapione, quest'ultima sicuramente maturata nel termine ordinario ventennale. Si ritiene pertanto prudente non considerare la pozione fondiaria facente parte del lotto in stima.</p>

Aspetti urbanistici

<i>Strumento urbanistico</i>	<p>Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la P.ed. 924/1 C.C. Grigno in <i>Area residenziale di completamento (art. 39 N.A. PRG di Grigno)</i>. Il cortile della casa è in parte gravato dalla fascia di rispetto <i>Stradale/Ferroviaria (art. 56 N.A. PRG di Grigno)</i>.</p>
-------------------------------------	--

<i>Sviluppi edilizi</i>	L'edificio è vincolato all'uso residenziale ed eventualmente attività ad esse compatibili come studi professionali, laboratori artigianali o di tipo familiare purché compatibili con il tessuto urbano e con SUN max di 200 m2, negozi, pubblici esercizi e quanto altro può essere inteso come generico completamento della residenza, ecc.. purché la residenza occupi almeno il 50% della SUN.
<i>Autorizzazioni edilizie</i>	L'ufficio edilizia privata del Comune di Grigno ha rilasciato, per la P.ed. 924/1, P.M. 3-1 in C.C. Grigno, gli estremi dei seguenti atti: - Conc. Ed. n.10 dd. 18/06/1982 (Ristrutturazione e risanamento organico casa di abitazione P.ed. 924/1 P.M. 3-1). Questo intervento edilizio tuttavia non è mai stato realizzato.
<i>Agibilità</i>	Non presente.

Conformità ed oneri per regolarizzazioni

<i>Regolarità edilizia</i>	I lavori autorizzati con Conc. Ed. n. 10 dd. 18/06/1982 di fatto non sono mai stati realizzati. L'edificio risulta corrispondere a quanto dichiarato nella progettazione "ante operam" nella pratica di cui sopra.
<i>Regolarità catastale e tavolare</i>	<u>Planimetrie catastali</u> : non si riscontrano difformità tra stato dei luoghi e planimetrie depositate. <u>Piano di divisione materiale</u> : si rileva una difformità a primo piano, manca il vano ripostiglio adiacente a cucina. Per la regolarizzazione tavolare si stima un costo di Euro 500,00 comprensivo di diritti e pratica tecnica.
<i>Conformità impianti</i>	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite e/o consegnate.
<i>Certificazione energetica</i>	Non presente. Si stima un costo di produzione di Euro 500,00.

Valutazione dei beni

Nell'ambito della valutazione, il sottoscritto ha ritenuto di suddividere le superfici tenendo conto dell'autonomia e della potenzialità economica di ciascun ente immobiliare anche a prescindere dalla effettiva suddivisione catastale e tavolare. Ciò per tener conto delle varie e possibili soluzioni di utilizzo in futuri (e probabili) interventi.

Per superficie utile si intende la superficie calpestabile dell'alloggio o del singolo locale. La superficie commerciale è misurata invece al lordo delle tramezze e/o murature interne, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, pareti d'ambito (murature perimetrali), con l'aggiunta del 33% della superficie di terrazze o poggianti se presenti. La pertinenza esterna, per la quota parte di proprietà (2/8) è stata considerata accessorio della casa per cui conglobata in quota parte nel prezzo unitario dei singoli enti come più avanti riportato. Le superfici delle unità immobiliari, sia utili che commerciali, sono state desunte dalle planimetrie catastali. Si veda anche la tabella riassuntiva di stima allegata in calce (allegato 8). Questa la consistenza individuata:

Questa la consistenza individuata:

tabella 7

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S utile (m ²)	S comm./catast. (m ²)
E 924/1 sub. 3	P.M. 1-3	P.T.	avvolti	55	73
		1° P	appartamento	53	73
		2° P	soffitta praticabile	60	73
Totali superfici edificio lotto 4				168	219

Il procedimento adottato per riferire tutti i giudizi economici finali è quello sintetico-comparativo. I parametri di stima sono rappresentati dalla superficie commerciale per le unità edilizie, nonché dai rispettivi prezzi unitari ricercati. Le cantine vengono valutate a corpo.

Applicando i principi anzidetti, determinati i coefficienti correttivi alla realtà specifica si espone il tutto nel seguente modo.

tabella 8

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S comm./cat. (m ²)	P unitario (€/m ²)	Importo (€) arr.to
E 924/1 sub. 3	P.M. 1-3	P.T.	avvolti	73	a corpo	8.000,00
		1° P	appartamento	73	250,00	18.250,00
		2° P	soffitta praticabile	73	250,00	18.250,00
Sommano importi lotto 4						44.500,00
- deduzione costi per regolarizzazione tavolare e cert.ne energetica						-1.000,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015						-2.200,00
Totale complessivo lotto 4						41.300,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 4 è pertanto pari a **Euro 41.300,00**. Si veda anche la tabella riepilogativa allegata in calce (allegato 8). Non sono ricompresi nel valore della presente stima l'arredo presente nei vari locali ad eccezione degli elementi fissi connessi con la funzionalità del bene (lavandini, sanitari, docce, radiatori, impiantistica in genere, ecc...).

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario e dagli uffici pubblici, messi a disposizione del perito, fermi i limiti e assunzioni citati al capitolo scelta del criterio di stima.

**LOTTO 5 – AUTORIMESSA CON PERTINENZA P.ED. 1814 E P.F. 4334/7
C.C. GRIGNO**

Identificazione dei beni

Classificazione catastale	<p>Al Servizio Catasto della P.A.T. il fabbricato oggetto di stima risulta censito come di seguito riportato:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ffff00;">C.C.</th> <th style="background-color: #ffff00;">Particella</th> <th style="background-color: #ffff00;">Sub.</th> <th style="background-color: #ffff00;">P.M.</th> <th style="background-color: #ffff00;">Categ./Cl</th> <th style="background-color: #ffff00;">Consistenza</th> <th style="background-color: #ffff00;">Rendita (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">Grigno</td> <td>E 1814</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>C/6 - 1</td> <td style="text-align: center;">87 m²</td> <td style="text-align: center;">130,30</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il terreno pertinenziale risulta altresì censito come segue:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ffff00;">C.C.</th> <th style="background-color: #ffff00;">Particella</th> <th style="background-color: #ffff00;">P.T.</th> <th style="background-color: #ffff00;">Coltura</th> <th style="background-color: #ffff00;">Classe</th> <th style="background-color: #ffff00;">Superficie Cat. (m²)</th> <th style="background-color: #ffff00;">R. dom. (€)</th> <th style="background-color: #ffff00;">R. agr. (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">Grigno</td> <td>4334/7</td> <td style="text-align: center;">2498</td> <td style="text-align: center;">Prato</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">0,03</td> <td style="text-align: center;">0,05</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si vedano estratti catastali allegati in calce.</p>	C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)	Grigno	E 1814	-	-	C/6 - 1	87 m ²	130,30	C.C.	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie Cat. (m ²)	R. dom. (€)	R. agr. (€)	Grigno	4334/7	2498	Prato	5	32	0,03	0,05
C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)																									
Grigno	E 1814	-	-	C/6 - 1	87 m ²	130,30																									
C.C.	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie Cat. (m ²)	R. dom. (€)	R. agr. (€)																								
Grigno	4334/7	2498	Prato	5	32	0,03	0,05																								
Descrizione Tavolare	<p>La realtà di cui al presente lotto sono allibrate al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 2498 del C.C. Grigno. Per descrizione, vincoli e oneri giuridici specifici si rimanda agli estratti tavolari allegati in calce.</p>																														

Proprietà e stato di possesso

Proprietà attuale e titolo di provenienza	<p>L'edificio contraddistinto dalla P.ed. 1814 e la P.F. 4334/7 risultano di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di (G.N. n. 66/1 dd. 15/01/1979 e G.N. 1538/3 dd. 02/07/1992).</p>
Occupazione dell'immobile e contratti in corso	<p>L'immobile, adibito realmente a magazzino, non è attualmente utilizzato e non risultano contratti di affitto in corso.</p>

Ubicazione e contesto

<i>Ubicazione</i>	I beni si trovano nel Comune amministrativo di Grigno, frazione di Tezze, Via Borghetto 34, raggiungibile dalla viabilità pubblica.
<i>Caratteristiche della zona</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.

Descrizione dei beni

<i>Inquadramento del lotto</i>	Il lotto in descrizione (lotto 5) come anzidetto è composto da una autorimessa con cortile pertinenziale, facente parte di un compendio artigianale di proprietà della ditta . , attualmente non operativa, sottoposta a procedura di fallimento, dedita in passato alla costruzione e commercializzazione di macchinari elettromeccanici per la fusione e trafilatura di metalli preziosi semilavorati.
<i>Accesso</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.
<i>Confini / superfici catastali</i>	La P.ed. 1814 C.C. Grigno è una particella di forma pressochè rettangolare di 210 m2 catastali con lati di c.a 23x9 m con lato lungo in direzione nord-sud, comprendente sia il sedime edificato del fabbricato della superficie di c.a 96 m2, sia il cortile pertinenziale che lo circonda per i restanti c.a. 114 m2. La P.f. 4334/7 è una particella attigua sul lato est di forma triangolare allungata di 32 m2 catastali adibita a cortile pertinenziale. Il lotto confina a est e sud con gli altri lotti del compendio in esame, parzialmente a sud con il lotto 3 del fallimento , a ovest e nord con proprietà private.
<i>Tipologia / dimensioni / epoca di costruzione</i>	L'edificio è un volume edilizio compatto adiacente sul lato sud alla P.ed. 924/1 (lotti n. 2-3 della stima), con lati di c.a. 16,05x6,00 m, composto da un unico piano fuori terra (P.T.) con copertura piana. La costruzione è stata realizzata a partire dall'anno 1974, ristrutturata poi nel 1992.

<i>Caratteristiche strutturali</i>	La struttura portante è composta da muratura perimetrale in mattoni prefabbricati di cls e pilastri in c.a., soletta di copertura piana in laterocemento. Nell'angolo interno nord-ovest è stata riscontrata una fessurazione strutturale della muratura perimetrale, provocata presumibilmente dal movimento fondazionale. Da informazioni assunte pare che il terreno sottostante sia di natura argillosa. Di questo aspetto si è tenuto ragionevolmente conto sul valore economico
<i>Distribuzione interna / superfici utili / accessi</i>	All'interno, a prescindere dalla effettiva suddivisione e classificazione catastale, gli spazi sono organizzati e distribuiti come segue. <u>Piano terra</u> : comprende due locali suddivisi da una tramezza con porta comunicante, autorizzati a garage ma attualmente adibiti a magazzino per complessivi 85 m2 utili e altezza di 3,00 m; gli ingressi sono determinati a piano cortile da cinque portoni basculanti, tre per il locale sud e due per il locale nord, con accesso veicolare.
<i>Finiture</i>	Le principali finiture del fabbricato sono le seguenti. <u>Finiture esterne</u> : pareti perimetrali intonacate a civile, tinteggiate bianche; serramenti finestrati in alluminio anodizzato, portoni basculanti di accesso in lamiera d'acciaio verniciata color bianco; tetto piano praticabile con ghiaio sciolto. <u>Finiture interne</u> : pavimenti in piastrelle di gres porcellanato; pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati; porta interne in legno tamburato.
<i>Impianti</i>	A livello impiantistico gli unici impianti presenti sono l'impianto elettrico con quadri, punti comando e corpi illuminanti a distribuzione prevalentemente a vista; un punto lavello ed una canna fumaria non allacciata, nell'angolo nord-ovest. Detti impianti si ritengono a norma rispetto alle leggi in vigore al momento della loro realizzazione.
<i>Allacciamenti</i>	Il fabbricato risulta allacciato ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura e rete elettrica.
<i>Stato di conservazione</i>	La costruzione presenta un grado di finitura generale medio-ordinario. Lo stato di conservazione rapportato all'età (30 anni) ed all'utilizzo può essere giudicato buono, suscettibile di migliorie in manutenzione

	ordinaria, in manutenzione straordinaria per le fessurazioni strutturali anzidette ed eventualmente in adeguamento impiantistico normativo.
Cortile pertinenziale	Al fabbricato è collegato un cortile pertinenziale adiacente i lati nord ed est, identificato dalle P.ed. 1814 e P.f. 4334/7 per una superficie complessiva di c.a. 146 m ² catastali, adibita a viabilità e pavimentata in conglomerato bituminoso.

Aspetti urbanistici

Strumento urbanistico	Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la P.ed. 1814 e la P.f. 4334/7 C.C. Grigno in <i>Area mista multifunzionale produttivo - commerciale (art. 43 N.A. PRG di Grigno)</i> .
Sviluppi edilizi	Vista la classificazione urbanistica e lo stato edilizio realizzato, risulta possibile sviluppare sul lotto ampliamenti volumetrici nel rapporto di copertura max del 60% (ora 40%) ed altezza massima 10 m (ora 3 m), salvo rispetto delle distanze da confini e fabbricati, spazi parcheggio e superficie permeabile. Le destinazioni d'uso ammesse sono: fabbricati turistici, fabbricati terziari, attrezzature e servizi, fabbricati produttivi e commerciali (<i>art. 5 N.A. PRG di Grigno</i>); si esclude pertanto la residenza.
Autorizzazioni edilizie	L'ufficio edilizia privata del Comune di Grigno ha rilasciato, per la P.ed. 1814 C.C. Grigno, gli estremi dei seguenti atti: - Concessione Edilizia n. 5 di data 11/03/1974 (Ampliamento sulla P.f. 4332/2 del fabbricato sito sulla P.ed. 924). - Concessione Edilizia n. 79 di data 16/09/1992 (Ristrutturazione e ampliamento del fabbricato sito sulle PP.FF. 4332/2 e 4329/2).
Agibilità	Non presente.

Conformità ed oneri per regolarizzazioni

<i>Regolarità edilizia</i>	<p>Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di evidenziare le seguenti sommarie irregolarità:</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di una divisoria interna non autorizzata;- presenza di due finestre sul lato ovest non autorizzate;- presenza di una canna fumaria esterna nell'angolo nord-ovest non autorizzata;- manto di copertura in ghiaio sciolto anziché in lamiera grecata come autorizzato. <p>Per la regolarizzazione edilizia si stima un costo di Euro 3.000,00 comprensivo di sanzioni e pratica progettuale.</p>
<i>Regolarità catastale e tavolare</i>	<p>Nella planimetria catastale si evidenzia la mancanza della parete divisoria interna e della canna fumaria esterna.</p> <p>Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di Euro 1.500,00 comprensivo di sanzioni, diritti e pratica tecnica.</p>
<i>Conformità impianti</i>	<p>Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite e/o consegnate.</p>
<i>Certificazione energetica</i>	<p>Non dovuta.</p>

Valutazione dei beni

Nell'ambito della valutazione, il sottoscritto ha ritenuto di suddividere le superfici tenendo conto dell'autonomia e della potenzialità economica di ciascun ente immobiliare anche a prescindere dalla effettiva suddivisione catastale e tavolare. Ciò per tener conto delle varie e possibili soluzioni di utilizzo in futuri (e probabili) interventi.

Per superficie utile si intende la superficie calpestabile dell'alloggio o del singolo locale. La superficie commerciale è misurata invece al lordo delle tramezze e/o murature interne, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, pareti d'ambito (murature perimetrali), con l'aggiunta del 33% della superficie di terrazze o poggianti se presenti. La pertinenza esterna è misurata al dato catastale. Le superfici delle unità immobiliari, sia utili che commerciali, sono state desunte

dalle planimetrie catastali. Si veda anche la tabella riassuntiva di stima allegata in calce (allegato 8). Questa la consistenza individuata:

tabella 9

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S utile (m ²)	S comm./catast. (m ²)
E 1814	-	P. T.	magazzino	85	96
"	-	"	cortile	-	114
F 4334/7	-	"	cortile	-	32
Totali superfici edificio lotto 5				85	96
Totali superfici pertinenza lotto 5				-	146

Il procedimento adottato per riferire tutti i giudizi economici finali è quello sintetico-comparativo. I parametri di stima sono rappresentati dalla superficie commerciale per le unità edilizie e dalla superficie catastale per la pertinenza scoperta, nonché dai rispettivi prezzi unitari ricercati. Applicando i principi anzidetti, determinati i coefficienti correttivi alla realtà specifica si espone il tutto nel seguente modo.

tabella 10

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S comm./cat. (m ²)	P unitario (€/m ²)	Importo (€) arr.to
E 1814	-	P.T.	magazzino	96	500,00	48.000,00
"	-	"	cortile	114	25,00	2.900,00
F 4334/7	-	"	cortile	32	25,00	800,00
Sommano importi lotto 5						51.700,00
- deduzione costi per regolarizzazione edilizia e catastale						-4.500,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015						-2.600,00
Totale complessivo lotto 5						44.600,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 5 è pertanto pari a **Euro 44.600,00**. Si veda anche la tabella riepilogativa allegata in calce (allegato 8). Non sono ricompresi nel valore della presente stima l'arredo presente nei vari locali ad eccezione degli elementi fissi connessi con la funzionalità del bene (lavandini, sanitari, docce, radiatori, impiantistica in genere, ecc...).

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario e dagli uffici pubblici, messi a disposizione del perito, fermi i limiti e assunzioni citati al capitolo scelta del criterio di stima.

LOTTO 6 – TERRENO PRODUTTIVO P.F. 4335/1 C.C. GRIGNO

Identificazione dei beni

<i>Classificazione catastale</i>	<p>Al Servizio Catasto della P.A.T. il terreno oggetto di stima risulta censito come di seguito riportato:</p> <table border="1"><thead><tr><th>C.C.</th><th>Particella</th><th>P.T.</th><th>Coltura</th><th>Classe</th><th>Superficie Cat. (m²)</th><th>R. dom. (€)</th><th>R. agr. (€)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Grigno</td><td>4335/1</td><td>3005</td><td>prato</td><td>4</td><td>927</td><td>2,15</td><td>1,92</td></tr></tbody></table> <p>Si vedano estratti catastali allegati in calce.</p>	C.C.	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie Cat. (m ²)	R. dom. (€)	R. agr. (€)	Grigno	4335/1	3005	prato	4	927	2,15	1,92
C.C.	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie Cat. (m ²)	R. dom. (€)	R. agr. (€)										
Grigno	4335/1	3005	prato	4	927	2,15	1,92										
<i>Descrizione Tavolare</i>	<p>La realtà di cui al presente lotto sono allibrate al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 3005 del C.C. Grigno. Per descrizione, vincoli e oneri giuridici specifici si rimanda agli estratti tavolari allegati in calce.</p>																

Proprietà e stato di possesso

<i>Proprietà attuale e titolo di provenienza</i>	<p>Il terreno contraddistinto dalla P.f. 4335/1 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di (G.N. n. 49/1 del 10/01/2001).</p>
<i>Occupazione dell'immobile e contratti in corso</i>	<p>L'immobile, adibito realmente a prato, non è attualmente utilizzato e non risultano contratti di affitto in corso.</p>

Ubicazione e contesto

<i>Ubicazione</i>	<p>Il bene si trova nel Comune amministrativo di Grigno, frazione di Tezze, Via Borghetto 32, raggiungibile dalla viabilità pubblica.</p>
--------------------------	---

<i>Caratteristiche della zona</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.
--	---

Descrizione dei beni

<i>Inquadramento del lotto</i>	Il lotto in descrizione (lotto 6) come anzidetto è composto da terreno produttivo, facente parte di un compendio artigianale di proprietà della ditta , attualmente non operativa, sottoposta a procedura di fallimento, dedita in passato alla costruzione e commercializzazione di macchinari elettromeccanici per la fusione e trafilatura di metalli preziosi semilavorati.
<i>Accesso</i>	Omissis - vedi descrizione paragrafo Lotto 1.
<i>Confini / superfici catastali</i>	La P.f. 4335/1 C.C. Grigno è una particella di forma pressochè rettangolare di 927 m2 catastali con lati di c.a 45x20 m con lato lungo in direzione nord-sud. Confina sui lati ovest e parzialmente a nord con gli altri lotti del compendio in esame (lotti 1, 2 e 3) da cui si accede anche con mezzi, sui restanti lati con proprietà private.
<i>Topologia e caratteristiche</i>	La particella presenta un profilo altimetrico pianeggiante ed è mantenuta a prato. Risulta parzialmente delimitata sui lati est, ovest e sud da muretti in c.a., al suo interno sono presenti cinque piante frutticole a medio fusto ed una casetta da gioco per bambini con scivolo. Lungo il confine est, in corrispondenza del muro di sostegno in c.a. sono presenti delle costruzioni precarie uso legnaia/attrezzi (baracche), non autorizzate a livello edilizio e di improbabile sanatoria per cui si considera il costo della loro demolizione e sgombero
<i>Allacciamenti</i>	Il lotto non risulta allacciato a servizi d'utenza, presenti comunque in prossimità dei lotti confinanti del compendio in stima.

Aspetti urbanistici

<i>Strumento urbanistico</i>	Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la P.f. 4335/1 C.C. Grigno in <i>Area mista multifunzionale produttivo - commerciale (art. 43 N.A. PRG di Grigno)</i> .
<i>Sviluppi edilizi</i>	<p>La particella attualmente risulta ineditata e non è mai stata asservita in passato alla costruzione degli edifici presenti sugli altri lotti del compendio in stima. La sua classificazione urbanistica ammette l'edificazione secondo le seguenti destinazioni d'uso: fabbricati turistici, fabbricati terziari, attrezzature e servizi, fabbricati produttivi e commerciali (<i>art. 5 N.A. PRG di Grigno</i>), escludendo la residenza salvo l'alloggio per il conduttore/custode secondo norma provinciale.</p> <p>I parametri edificatori di zona sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- lotto minimo 1000m²;- rapporto di copertura max 60%;- altezza max 10 m;- distanze e parcheggi secondo norma provinciale;- superficie permeabile min 10% della sup. fondiaria. <p>Sfortunatamente la particella in esame non arriva alla superficie del lotto minimo (attualmente 927 m²), per cui viene preclusa la possibilità edificatoria a meno che non si proceda con frazionamenti in ampliamento della superficie fondiaria attingendo ai lotti 1, 2 e 3 del compendio oggetto di stima, aventi la medesima destinazione urbanistica ed un potenziale edificatorio residuale a disposizione.</p>
<i>Autorizzazioni edilizie</i>	Non risultano sulla particella provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Grigno.

Valutazione dei beni

Il procedimento adottato per riferire tutti i giudizi economici finali è quello sintetico-comparativo. I parametri di stima sono quelli usuali quali la superficie misurata al dato catastale ed il relativo prezzo unitario ricercato. Si veda anche la tabella riassuntiva di stima allegata in calce (allegato 8).

Applicando i principi anzidetti, determinati i coefficienti correttivi alla realtà specifica si espone il tutto nel seguente modo

tabella 11

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S comm./cat. (m ²)	P unitario (€/m ²)	Importo (€) arr.to
F 4335/1	-	-	prato	927	42,00	38.900,00
Sommano importi lotto 6						38.900,00
- demolizione e sgombero baracche a margine est del lotto						-1.500,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015						-1.900,00
Totale complessivo lotto 6						35.500,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 6 è pertanto pari a **Euro 35.500,00**. Si veda anche la tabella riepilogativa allegata in calce (allegato 8). Non è ricompreso nel valore della presente stima la casetta da gioco per bambini con scivolo presente sulla particella.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario e dagli uffici pubblici, messi a disposizione del perito, fermi i limiti e assunzioni citati al capitolo scelta del criterio di stima.

CONCLUSIONI

Al termine delle operazioni di stima, condotte con scrupolo ed obiettività, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare riferibile alla ditta Opdel s.n.c. nelle proprietà trattate (lotti da 1 a 6), nello stato in cui si trovano, libere da vincoli ed ipoteche di sorta, escluso l'arredo, fatte le debite deduzioni di garanzia ed adeguamento, risponda alla somma di **Euro 660.800,00 (seicentossessantamilaottocento)**, suddivisa come segue.

in C.C. Grigno:

▪ Lotto 1 – CAPANNONE PRODUTTIVO P.ED. 1700	€ 176.800,00
▪ Lotto 2 – LABORATORIO P.ED. 1685 SUB. 1, 2 PP.MM. 1, 2, 3	€ 110.150,00
▪ Lotto 3 – APPARTAMENTI P.ED. 1685 SUB. 3, 4 PP.MM. 2, 3	€ 252.450,00
▪ Lotto 4 – PORZIONE DI EDIFICIO ABITATIVO P.ED. 924/1 PP.MM. 1, 3	€ 41.300,00
▪ Lotto 5 – AUTORIMESSA CON PERTINENZA P.ED. 1814 E P.F. 4334/7	€ 44.600,00
▪ Lotto 6 – TERRENO PRODUTTIVO P.F. 4335/1	€ 35.500,00
.....	
Totale complessivo compendio immobiliare	€ 660.800,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico secondo i dettami della professione e della coscienza.

Terlago, 30 ottobre 2021

Il tecnico:

Stima beni immobiliari proprietà
in C.C. Grigno

allegati

1. RELAZIONE FOTOGRAFICA
2. ESTRATTI MAPPA
3. ESTRATTI TAVOLARI
4. ESTRATTI CATASTALI
5. PLANIMETRIE CATASTALI EDIFICI
6. PDM EDIFICI
7. ESTRATTI PRG
8. TABELLA RIASSUNTIVA DI STIMA

RACCOLTA ALLEGATI