

TRIBUNALE DI TRENTO

Ns. riferimento	2019010819
Fallimento nr.	27/2019
Giudice Delegato	Dott. Benedetto Sieff
Curatore	Dott. Alberto Bombardelli

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI SPERA TN

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Terreno edificabile identificato con la P.ED. 379 e annesse PP.FF 409/3 e 775 PT 73 II CC SPERA I poste nell'abitato di Spera (TN).

Identificazione Catastale:

Comune	Tipologia	PT	Coltura	Classe	Superficie
Spera	Edificiale	73	Edificio	-	1494
Spera	Fondiarìa	73	Prato	3	100
Spera	Fondiarìa	73	Arativo	3	27

Beni intestato a:



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

VALORE COMPLESSIVO LOTTO EDIFICABILE PED 379 E PP,FF 409/3 E 775 € 129.800,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Gli immobili oggetto della stima risultano allo stato attuale liberi privi di immobili.

Al momento del sopralluogo sul fondo oggetto di stima erano presenti delle attrezzature da cantiere

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sul lotto oggetto di stima era stato eseguito e approvato un progetto per la costruzione di un edificio plurifamiliare.

Attualmente la concessione risulta scaduta ed il PRG variato.

6. ATTUALI E PRCEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Sui terreni oggetto di stima esiste un CDU (certificato di destinazione urbanistica) datato 07/11/2019 che certifica la seguente situazione urbanistica:

- le p.f. 409/3 e 775 site in Spera I ricadono in zona urbanisticamente denominata "B3 Area residenziale di completamento" art. 21 delle NTA del PRG vigente ed adottato;
- la p.ed. 379 sita in Spera I ricade in massima parte in zona urbanisticamente denominata "B3 Area residenziale di completamento" art. 21 delle NTA del PRG vigente ed adottato e nella parte rimanente in zona "Area verde privato" art. 25 delle NTA del PRG vigente ed adottato.

Per tutti i dettagli veder il CDU allegato alla presente.

Articolo 21 - TESSUTI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Il PRG individua topograficamente i tessuti urbani di recente formazione, classificati Zone Territoriali Omogenee "B".
2. Oltre a tutti gli interventi di cui all'art. 77 bis della lp.22/91, sono ammesse in queste zone le nuove costruzioni, assoggettate a concessione edilizia.
3. Valgono i seguenti parametri:
 - altezza massima:9,00ml
 - indice fondiario per gli edifici isolati unifamiliari:1,5 mc/mq.
 - limitatamente all'edificio contraddistinto come p.ed. 275 e relative pertinenze costituite dalle pp. ff. 274/1 e 274/2 in C.C. Spera I individuato in cartografia con "****" è consentito un incremento volumetrico per un massimo di mc. 700 anche in deroga all'altezza massima ed alla distanza dalla strada che può essere pari a 0,00 purché finalizzata all'edilizia pubblica agevolata.
4. L'indice fondiario per gli edifici in linea o a schiera o che prevedano la realizzazione di almeno due unità immobiliari a destinazione residenziale autonoma, è incrementato del 30%.
5. Le distanze dai confini sono quelle prevalenti nei lotti edificati circostanti, con un minimo di ml 5,00. Le distanze dalle strade sono quelle del successivo articolo 45. Il distacco minimo tra i fabbricati è stabilito dalle norme provinciali.
6. Per gli eventuali edifici esistenti in aree residenziali di completamento alla data di entrata in vigore del PRG è ammesso un incremento volumetrico del 20% anche in deroga alla altezza massima di zona.
7. Il PRG individua topograficamente le parti di queste zone ove gli interventi di edificazione sono subordinati alla preventiva formazione di un Piano di Lottizzazione, per il quale si applicano gli indici del presente articolo e le norme del comma 7 del successivo articolo 26.
8. Si applicano in queste zone le norme di cui all'articolo 9 punto 9.8.
9. È inoltre ammessa la costruzione di tettoie aperte ad un'unica elevazione con tipologia tradizionale, le quali non costituiscono volume a fini urbanistici, nel rispetto degli altri parametri, nel limite del rapporto di copertura massimo pari al 5% della superficie del, con un massimo di 50mq nel rispetto delle distanze previste dal codice civile. Per le distanze che tali manufatti devono rispettare da confini e da altri manufatti vale quanto prescritto ai punti F e G dell'Art.4bis delle presenti Nda.
10. Nell'area in località "Valli/Pagheti" la presenza di un'area ex discarica di inerti impone, per qualsiasi tipo di intervento la redazione di una perizia geologico-geotecnica che individui le modalità realizzative a cautela del sottosuolo descrivendo le modalità tecniche necessarie (platea in cls armato o altro) al rispetto di tali ex discariche come previsto all'Art.18bis delle presenti Nda. Nel caso in cui la perizia geologico-geotecnica, completa di eventuali sondaggi, attesti la mancata presenza di inerti, potranno essere adottate soluzioni diverse.
11. L'edificazione nelle aree in prossimità dell'elettrodotto da 60Kv-T.24.838 Scurelle-Costabrunella, individuate sulle p.f. 131/1 (parte) e 453/1 e 454 (parte) dovrà essere finalizzata alla realizzazione della prima abitazione rispondente alle condizioni di cui all'art.87, comma 4, lettera a) della L.P.n.15/2015

Articolo 25 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Il PRG individua topograficamente le aree a verde privato.
2. Dette aree devono restare inedificate e possono essere modificate esclusivamente per quanto riguarda il tipo di coltura o trasformate in aree verdi (giardini e parchi) di uso privato, condominiale o pubblico. Per la scelta delle specie si rimanda, qui e altrove, ai Regolamenti Edilizi, essendo comunque vietate le specie esotiche.
3. Sono tuttavia ammesse le recinzioni, gli accessi rotabili e i parcheggi in superficie ed interrati ad esclusione della parte strettamente necessaria per l'accesso (max 3 ml) sempreché venga ripristinato l'originario profilo del terreno e la superficie venga mantenuta a verde.
4. Per gli edifici esistenti in tali aree sono ammesse operazioni di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione, con aumento del 20% del volume esistente, una tantum. Distanze dai confini di proprietà e distacchi fra fabbricati sono stabilite dalle norme. Sono fatte salve le facoltà di cui al precedente art. 23, e al successivo articolo 31.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Nessuna criticità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna criticità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna criticità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nessuna criticità

Conformità titolarità e corrispondenza atti.

ALTRE CONFORMITA'

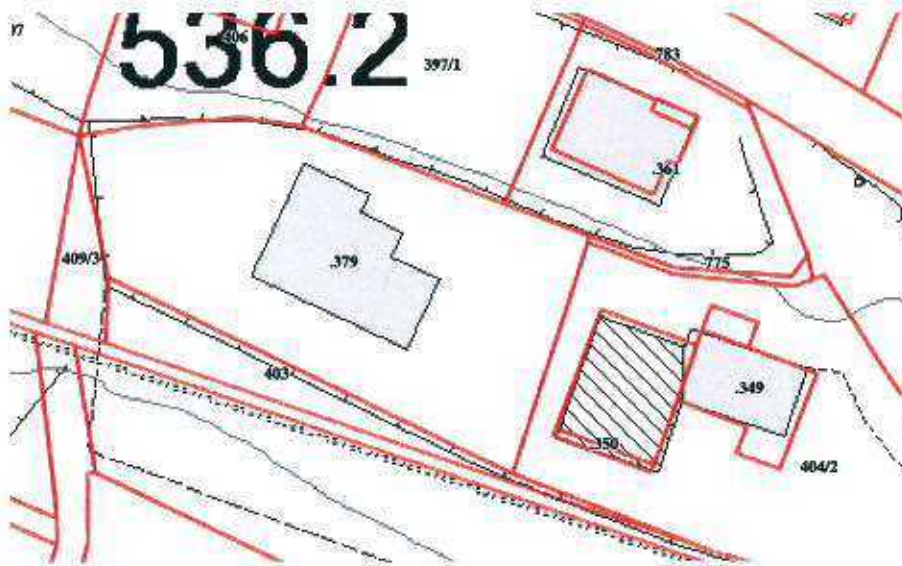
Nessuna criticità

BENI IN SPERA (TN)
PED 379 E PP.FF 409/3 E 775

VISTA SATELLITE



ESTRATTO MAPPA



Estratto PRG

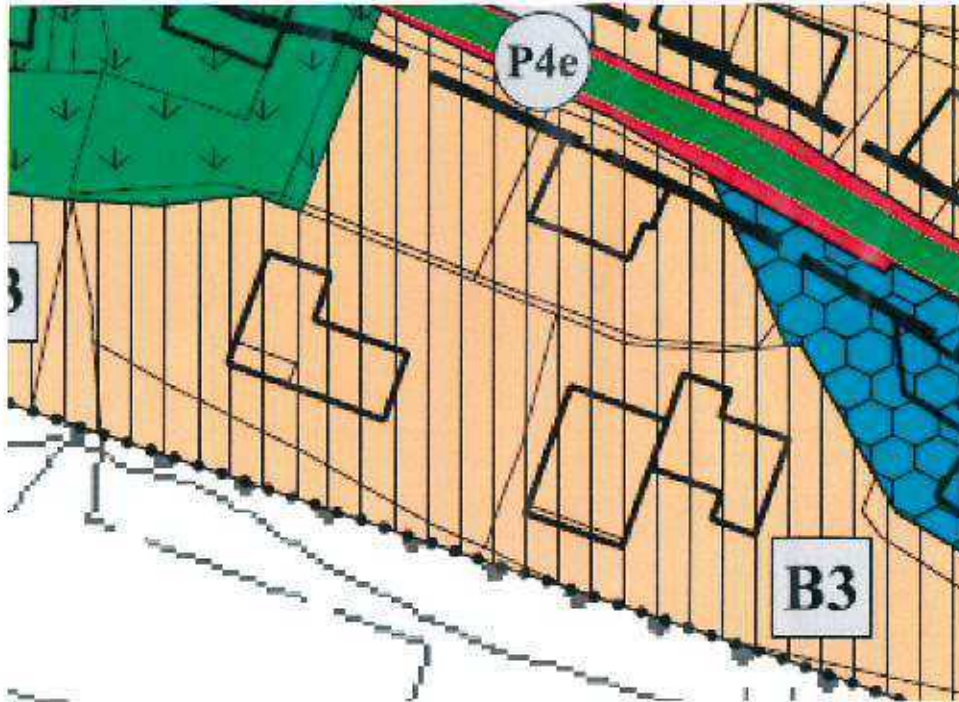
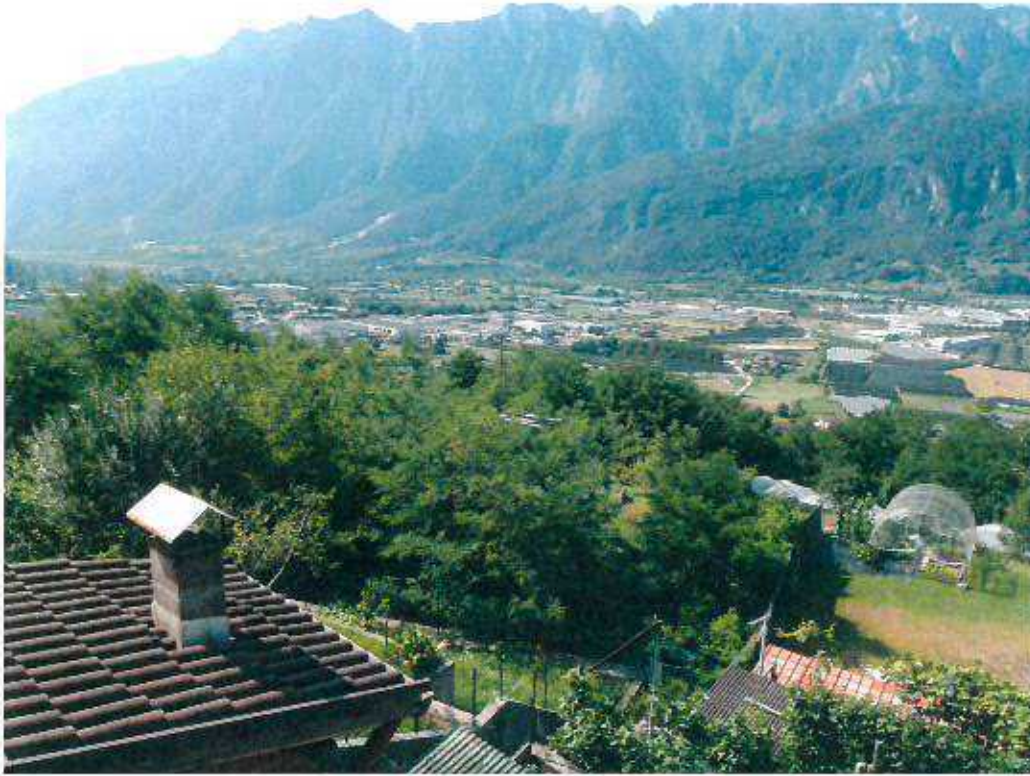


Foto esterne





UBICAZIONE

Il paese di Spera si trova sul versante meridionale del Lagorai ed offre una bellissima vista panoramica sulla Valsugana.

Situato a 557 m.s.l.m. Spera conta all'incirca 600 abitanti ed è il luogo ideale per trascorrere una vacanza all'insegna del relax e della natura. Noto soprattutto per le sue castagne e per la lavorazione del legno, la favorevole posizione del paese permette anche una notevole produzione di mele, pere, mele e piccoli frutti.

Nonostante Spera sia una piccola località ci sono alcuni interessanti edifici di valore artistico architettonico che meritano una visita come ad esempio l'antica chiesa di Santa Appollonia risalente al XIV secolo, gli affreschi della Chiesa Santa Maria Assunta e la località di Primalunetta con la cappella di San Bartolo. Inoltre a Spera è possibile immergersi totalmente nella natura facendo belle passeggiate tra i castagni secolari oppure sul sentiero Trodo dei Salti che passa per le cascate "De Cugno".

La zona è facilmente raggiungibile da tutte le arterie della provincia con tutti i mezzi pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Oggetto della stima è un terreno edificabile in leggera pendenza a forma pressoché rettangolare.

Analizzando attentamente il PRG vigente il terreno permetterebbe l'edificazione di circa 3500 mc complessivi compresi interrati e volumi tecnici.

La cubatura corrisponde a circa 1300 mq di abitazioni su tre piani fuori terra oltre ad interrato.

CONSISTENZA

DESCRIZIONE	SUP. COMM.
P.ED. 379	1494
PF 409/3	100
PF 775	27

9. VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

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

Da informazione ricavate dal Sole 24 Ore, le difficoltà creditizie crescono – dal 2008 al 2011 il numero di crediti bancari sofferenza è cresciuto da 41 miliardi a 113 miliardi con un incremento medio del 13 per cento annuo – ma le aste, che sono l'atto conclusivo del procedimento di esecuzione immobiliare, stanno scontando la crisi di liquidità e molto spesso vanno deserte. Mediamente un immobile viene aggiudicato al secondo tentativo, un rapporto in crescita negli ultimi anni: secondo i dati Jupiter-Cerved, nel 2007 bastavano 1,6 aste per un'aggiudicazione. E gli sconti sono sempre più importanti: il ribasso medio per aggiudicazione è del 39%, in crescita del 11% rispetto al 2007.

SVILUPPO VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

CALCOLO VALORE UNITARIO

Per ottenere il valore unitario del terreno edificabile è stato effettuato un procedimento a ritroso, dove, in base al volume e quindi la superficie edificabile consentita è stato calcolato il possibile introito della vendita degli appartamenti a cui sono stati decurtati i costi di costruzione, gli oneri di urbanizzazione, i costi tecnici e i rischi dell'impresa compreso il finanziamento dell'operazione.

Il valore ottenuto corrisponde al potenziale valore di mercato del lotto.

Per la ricerca del potenziale valore venduto è stato applicato il principio del valore di liquidazione.



CALCOLO VALORE DI LIQUIDAZIONE

VALORE AREA EDIFICABILE

IPOTESI SVILUPPO	DATI DIMENSIONALI		VALORE	
	RICAVI	MQ	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ART. 21		1300	€ 1.400,00	€ 1.820.000,00
RICAVI				€ 1.820.000,00
COSTI	MC			
RESIDENZIALE		3500	350 €	1.225.000,00
AREE PERTINENZIALI		300	40 €	12.000,00
TOTALE PARZIALE				€ 1.237.000,00
ONERI URBANIZZAZIONE		8%	€	98.960,00
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE		0%		
TOTALE HARD COSTS				€ 1.335.960,00
SOFT COSTS		8%	€	98.960,00

VALUTAZIONE

SIMULAZIONE DI STIMA INDIPENDENTE (RESIDUAL METHOD)

TOTALE RICAVI		€	1.820.000,00
A DEDURRE COSTI MARKETING E PROVVIGIONI	2%	€	36.400,00
VALORE POST TRASFORMAZIONE		€	1.783.600,00
COSTI CAPITALIZZABILI		€	1.335.960,00
COSTI OPERATIVI		€	8.960,00
IMPREVISTI		€	49.480,00
COSTI DI TRASFORMAZIONE		€	1.484.400,00
FINANZIAMENTO SU 50% COSTI SVILUPPO DURATA MEDIA ESPOSIZIONE SU COSTI DI SVILUPPO ANNI	6		
TASSO INTERESSE	2%	€	80.157,60
UTILE DEL PROMOTORE	5%	€	89.180,00
VALORE DELL'AREA NELLO STATO ATTUALE		€	129.862,40

VALORE UNITARIO TERRENO

1621

80,11 €

RIEPIOLOGO VALORI

Valore di liquidazione allo stato attuale

€ 129.862,40
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Valore di liquidazione allo stato attuale

€ 129.862,40

Spese regolarizzazione irregolarità (cap. 8)

€ 0

Valore di liquidazione allo stato attuale al netto irregolarità
€ 129.862,40
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	Già considerate nel valore di liquidazione unitario
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento per difetto	€ 62,40
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€ 129.800,00

11. OSSERVAZIONI

Le valutazioni si riferiscono al mese di novembre 2019.

Per la futura vendita è consigliabile vendere il tutto in un unico lotto complessivo.

12. ALLEGATI

- Documentazione fotografica;
- Estratti Catastali beni;
- Estratti Tavolari;
- Copia CDU.

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


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

Trento, li 30 novembre 2019

05/12/2019


UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TRENTO


VERBALE DI ASSEVERAZIONE CRON. N. 4709 / 19

L'anno duemilaediciannove, addì 6 del mese di dicembre, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Trento, avanti al sottoscritto cancelliere, è personalmente comparso il sig. Gabriele Leita, nato il 06.02.1971 a Trento, residente a Trento in via G. Giusti al civico nr. 24, identificato con documento d'identità nr. 3651024AA emesso dal Comune di Trento in data 25.10.2012, il quale esibisce la relazione di stima che precede da lui effettuata in data 30 novembre 2019, e chiede di poterla giurare.

Ammonito ai sensi di legge il comparente presta giuramento ripetendo le parole: *"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"*.

Letto confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere


ELISA EMER



Il perito





COMUNE DI CASTEL IVANO

PROVINCIA DI TRENTO

Piazza del Municipio, 12 – frazione Strigno- 38059 CASTEL IVANO (TN)

www.comune.castel-ivano.tn.it

info@comune.castel-ivano.tn.it - info@pec.comune.castel-ivano.tn.it

Tel. 0461 780010 - Fax 0461 780011



Diritti € 10,00

Prot. n.

Castel Ivano, 7.11.2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

rilasciato ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380

LA RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista l'istanza presentata dal Signor Gabriele Leita dello Studio Leita Service con sede a Trento, in data 14.10.2019 assunta al protocollo comunale con il numero 13681, nella sua qualità di Tecnico incaricato dal Tribunale di Trento;

Visto il Piano Urbanistico Provinciale, adottato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1959 di data 07 settembre 2007 e la L.P. 27 maggio 2008, n. 5;

Visto il P.R.G. e P.G.T.I.S. vigente nel Comune catastale di Spera I approvato definitivamente con deliberazione della Giunta provinciale n° 1988 di data 13/11/2015;

Viste le cartografie del Piano Regolatore Generale e Piano Generale e Tutela degli Insediamenti Storici vigenti nei C.C. di Spera;

Viste le disposizioni delle Norme di Attuazione dei succitati P.R.G. e P.G.T.I.S.;

Visto che il Consiglio comunale del Comune di Castel Ivano in data 29.03.2019 con deliberazione n. 9 ha adottato la Variante 2019 ai PRG vigenti sui C.C. di Ivano Fracena, Spera I e II, Strigno e Villa Agnedo, facenti parte del Comune Amministrativo di Castel Ivano, per l'adeguamento normativo delle Norme Tecniche di Attuazione dei predetti PRG vigenti, e pertanto risultano efficaci le relative norme di salvaguardia come disposto dalla predetta deliberazione consiliare;

CERTIFICA

- che le p.f. 409/3 e 775 site in C.C. Spera I, ricadono in zona urbanisticamente denominata **“B3 – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO”**, art. 21 delle NTA del P.R.G. vigente ed adottato.

- che la p.ed. 379 sita in C.C. Spera I, ricade in massima parte in zona urbanisticamente denominata **“B3 – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO”**, art. 21 delle NTA del P.R.G. vigente ed adottato e nella parte rimanente in zona **“AREA A VERDE PRIVATO”**, art. 25 delle NTA del P.R.G. vigente ed adottato.

Inoltre si certifica che:



- Le pp.ff. 775 e 409/3 e p.ed. 379 site in C.C. Spera I non sono assoggettate a vincolo di **tutela ambientale**;
- La p.f. 775, la p.ed. 379 e parte della p.f. 409/3 site in C.C. Spera I ricadono secondo il Piano Generale Utilizzazione Acque Pubbliche, in area "**R0 – rischio nulla**" e la parte rimanente della p.f. 409/3 ricade in area "**R2 – rischio medio**";
- La p.f. 775 e p.ed. 379 site in C.C. Spera I ricadono, secondo la Carta di Sintesi Geologica, in "**area senza penalità**".
- La p.f. 409/3 sita in C.C. Spera I ricade, secondo la Carta di Sintesi Geologica, in "**area con penalità gravi o medie**".

Sulla base degli strumenti urbanistici in vigore: Piano Regolatore Generale vigente ed adottato, Piano Generale a Tutela degli Inseguimenti Storici vigente ed adottato, Piano Urbanistico Provinciale adottato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1959 dd. 07.09.2007 e il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche, le prescrizioni relative alle aree sono le seguenti:

- Norme di attuazione del P.R.G. vigente e adottato :Artt. 21-25;
- Norme di attuazione del P.G.T.I.S. vigente e adottato;
- Norme di attuazione della Carta di Sintesi Geologica;
- Norme di attuazione del Piano Generale Utilizzazione delle Acque Pubbliche;
- Norme di attuazione del P.U.P.;

Il presente certificato, rilasciato in carta resa legale, non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

La Responsabile Ufficio Edilizia Privata
Geom. Danila Ferronato



Danila Ferronato

