

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 PRIÒ 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

Immobile fatiscente (rudere) sito nel comune di Priò (TN) identificato con le Ped. 94 e PF 5/1 PT 27 II CC PRIÒ (TN) e Ped 3/1 PT 95 II CC PRIÒ (TN).

Identificazione Catastale:

cc	ped	Sub	pm	cat	piano	Descrizione
Priò	94	1		C6/4	T	Autorimessa
Priò	3/1 94	11 2	1,7	A4/3	T - 1 - 2 - 3	Abitazione (rudere)

Priò	PF 5/1			Orto		Orto 18 mq
------	-----------	--	--	------	--	------------

Beni intestati a: **** *

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale immobile

379 mq

€ 18.950,00

Valore di liquidazione complessivo immobile (rudere)

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Gli immobili oggetto della stima risultano allo stato attuale liberi e non abitabili.

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

Immobile abbandonato non abitabile, da risanare completamente.

6. ATTUALI E PRCEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale ***** **.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile edificato ante 1967 da diversi anni non abitato e non abitabile.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Nessuna criticità

Non verificabile. Immobile comunque da risanare.

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna criticità

La verifica dei luoghi oggetto di stima ha rilevato la non corrispondenza con la situazione reale e quella presente al catasto. Immobile comunque da risanare.

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna criticità

Immobile conforme

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nessuna criticità

Conformità titolarità e corrispondenza atti.

ALTRE CONFORMITA'

Criticità bassa

Manca APE Attestazione di Prestazione Energetica. Immobile comunque da risanare e privo di qualsiasi tipo di impianto.

BENI IN PRIÒ

VISTA SATELLITE



ESTRATTO MAPPA

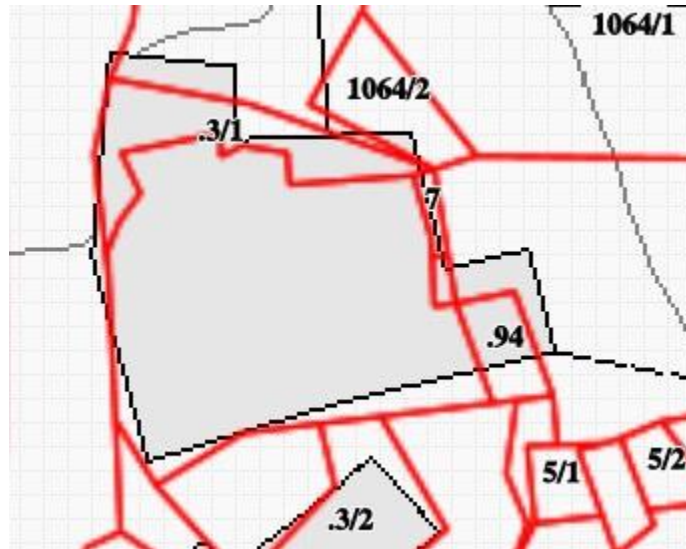


Foto esterne



Foto interne





UBICAZIONE

Priò è una frazione del comune di Predaia della provincia di Trento. È situato ad una altitudine di 665 m ed ha una popolazione di poco più di 200 abitanti. L'economia è prettamente agricola e le mele costituiscono la monocultura.

La zona è facilmente raggiungibile da tutte le arterie della regione e da tutti i mezzi pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

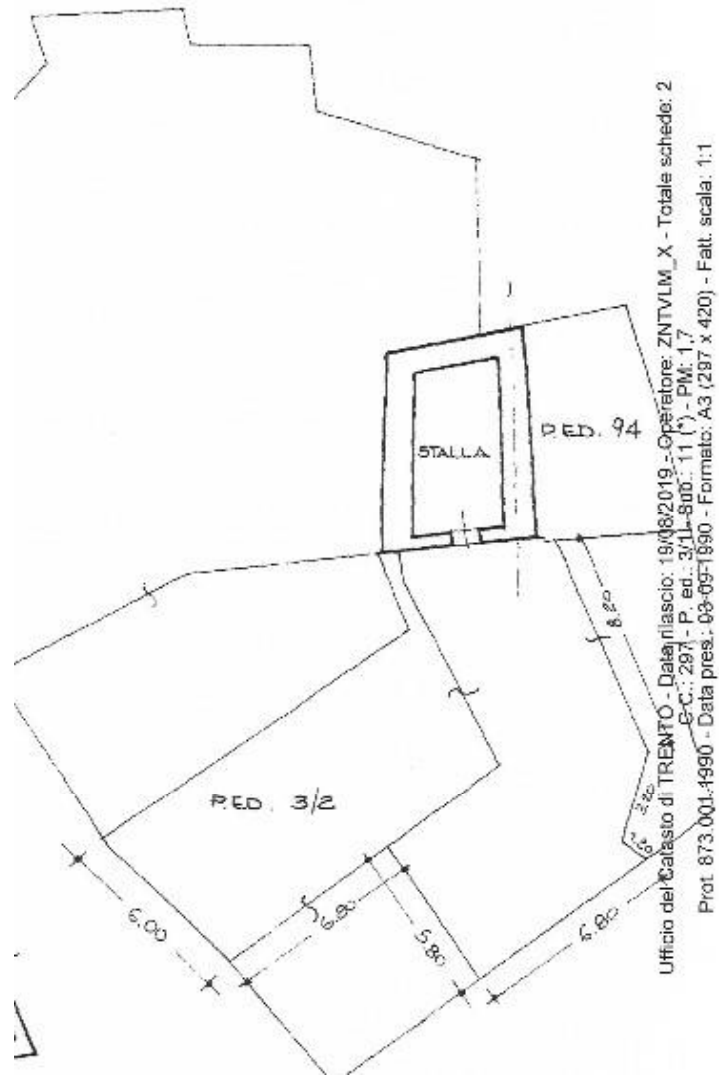
Oggetto della stima è un casolare abbandonato e non abitabile sito nel centro storico del paese di Priò (TN).

L'immobile è in uno stato di abbandono generale disabitato da diversi anni.

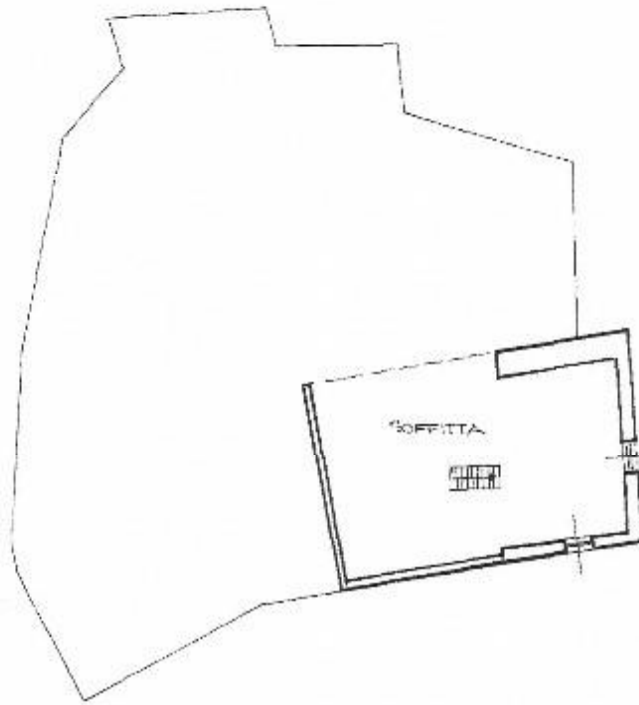
L'immobile si presta ad una ristrutturazione totale con rifacimento solai, parti strutturali, serramenti esterni, serramenti interni, impianti, tetto, allacciamenti e quant'altro.

Essendo in centro storico l'immobile deve essere ristrutturato mantenendo l'esterno uguale all'esistente e mantenendo i fori esterni esistenti. Per questo motivo la ristrutturazione risulta leggermente più difficoltosa e onerosa.

PLANIMETRIE ATTUALI
PIALZO TERRA H= 2.70



TERZO PIANO H_z 1.70 - 3.60



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 Giudiziari 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 111% 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 si è proceduto con un procedimento inverso finalizzato ad individuare la potenziale superficie vendibile e applicando il valore di vendita (valore di liquidazione).

Successivamente sono stati calcolati i costi della ristrutturazione compresi i costi tecnici di progettazione e direzione lavori oltre a considerare anche un rischio dell'impresa e conseguente utile sperato.

Il valore di liquidazione imputato come potenziale valore di vendita dell'immobile una volta ristrutturato (utilizzando il principio del valore di liquidazione) è il seguente:

IMMOBILE	VALORE UNITARIO
ABITAZIONE (VALORE A NUOVO)	€ 1.500,00/mq

CALCOLO VALORE DI LIQUIDAZIONE

DESCRIZIONE	SUPERFICE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
VALORE POTENZIALE IMMOBILE UNA VOLTA RESTAURATO	379	€ 1.500,00/mq	€ 568.500,00
COSTO INDICATIVO RISTRUTTURAZIONE TOTALE COMPRESSE SPESE TECNICHE PER PROGETTAZIONE E COMPRESO RISCHIO E UTILE IMPRESA	379	€ 1.450,00/mq	€ 549.550,00
VALORE ATTUALE RUDERE			€ 18.950,00

RIEPIOLOGO VALORI

Valore di liquidazione allo stato attuale

€ 18.950,00

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI LIQUIDAZIONE

DESCRIZIONE	SUPERFICE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
VALORE POTENZIALE IMMOBILE UNA VOLTA RESTAURATO	379	€ 1.500,00/mq	€ 568.500,00
COSTO INDICATIVO RISTRUTTURAZIONE TOTALE COMPRESO SPESE TECNICHE PER PROGETTAZIONE E COMPRESO RISCHIO E UTILE IMPRESA	379	€ 1.450,00/mq	€ 549.550,00
VALORE ATTUALE RUDERE (VALORE DI LIQUIDAZIONE)			€ 18.950,00

Spese regolarizzazione irregolarità (cap. 8) € 0,00

Valore di liquidazione allo stato attuale al netto irregolarità e costi minimi ripristino infiltrazioni € 18.950,00

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	€ 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€ 18.950,00
--------------------------------------	--------------------

11. OSSERVAZIONI

Le valutazioni si riferiscono al mese di novembre 2019.

Per la futura vendita è consigliabile creare un unico lotto complessivo.

12. ALLEGATI

- Documentazione fotografica;
- Estratti Catastali beni;
- Estratti Tavolari;
- Planimetrie interne;

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, lì 30 novembre 2019

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TRENTO

* * * *

VERBALE DI ASSEVERAZIONE CRON. N. _____/_____

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

Il perito