

Comune di Grigno

Provincia Aut.ma di Trento



STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE DI
PROPRIETA' DI 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. 7
DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE	pag. 9
LOTTO 1 - PORZIONE DI EDIFICIO ABITATIVO P.ED. 704 P.M. 4 C.C. GRIGNO	pag. 10
LOTTO 2 - EDIFICIO ABITATIVO CON PERTINENZA P.ED. 573/2 P.M. 1-2 E P.F. 3815/3 C.C. GRIGNO.....	pag. 19
LOTTO 3 - TERRENI IN C.C. GRIGNO	pag. 27
CONCLUSIONI	pag. 35

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 residenziali con pertinenze e terreni in C.C. Grigno facenti parte del compendio immobiliare di proprietà di
<i>Finalità</i>	Liquidazione giudiziale a seguito del fallimento della società di è socio illimitatamente responsabile.
<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 dalle P.ed. 704 P.M. 4, P.ed. 573/2 P.M. 1-2 e P.F. 3815/3, PP.FF. 3962/2, 3963/4, 3963/5, 4037/2, 4163/5, 4227/3, 4741, 4181/5, 4334/6 e 4163/4 in C.C. Grigno.

<p>Proprietà tavolare</p> <p>1/1</p> <p>Diritto di usufrutto e abitazione a favore di</p> <p>(deceduta)</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 554</u> - P.ed. 704 P.M. 4</p> <p>Che identifica una porzione di edificio abitativo con cortile pertinenziale, ubicato nel Comune di Grigno in località Tezze, materialmente così descritta:</p> <p>P.M.4: a piano terra due avvolti uso cantina, avvolto uso stalla, cortile, scala per il primo piano; a primo piano: poggiolo con scala per il secondo piano, due camere, cucina con scala per il secondo piano; a secondo piano: andito fino al tetto, camera con sottotetto, due poggioli, soffitta.</p> <p>(Lotto 1 della stima)</p> <p><i>(riferimento mappa catastale e P.D.M. allegati in calce)</i></p>
<p>Proprietà tavolare</p> <p>P.M. 1: P.ed. 573/2 P.M.2, P.ed.573/1, P.ed. 573/5</p> <p>Consortilità 1/1</p> <p>P.M.2:</p> <p>1/1</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno</u> - P.ed. 573/2 P.M. 1-2, P.T. 1189</p> <p>Che identifica un edificio abitativo con cortile pertinenziale in comproprietà ubicato nel Comune di Grigno in località Belvedere, materialmente così descritta:</p> <p>P.M.1: a piano terra cortile con scala per il piano superiore sito nel lato mattina;</p> <p>P.M.2: tutto il resto della casa.</p> <p>(Lotto 2 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</u> - P.F. 3815/3, P.T. 687</p> <p>Che identifica un cortile pertinenziale alla casa P.ed. 573/2 C.C. Grigno.</p> <p>(Lotto 2 della stima)</p> <p><i>(riferimento mappa catastale allegata in calce)</i></p>

<p>Proprietà tavolare</p> <p>1/1</p> <p>Diritto di usufrutto</p> <p>(deceduta) su PP.ff. 3963/4, 4037/2, 4227/3, 4741, 4163/5</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 687</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - P.F. 3962/2 - P.F. 3963/4 - P.F. 3963/5 - P.F. 4037/2 - P.F. 4163/5 - P.F. 4227/3 - P.F. 4741 <p>Che identificano terreni prevalentemente agricoli, eccetto la P.f. 4037/2 in area residenziale, ubicati nel Comune di Grigno in località Tezze.</p> <p>(Lotto 3 della stima)</p> <p><i>(riferimento mappa catastale allegata in calce)</i></p>
<p>Proprietà tavolare</p> <p>72/216</p> <p>comunione legale 36/216+36/216</p> <p>24/216</p> <p>24/216</p> <p>24/216</p> <p>Diritto di usufrutto a favore di</p> <p>(deceduta) su 72/216 di</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 2341</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - P.F. 4181/5 <p>Che identifica una porzione di strada d'accesso a terreni agricoli ubicata nel Comune di Grigno in località Tezze.</p> <p>In foglio A2 si evidenzia la consorzialità della P.f. 4181/5 con la P.f. 5750</p> <p>(Lotto 3 della stima)</p> <p><i>(riferimento mappa catastale allegata in calce)</i></p>

<p>Proprietà tavolare</p> <p>1/2</p> <p>1/2</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 1305</u></p> <p>- P.F. 4334/6</p> <p>Che identifica un cortile pertinenziale ubicato nel Comune di Grigno in località Tezze.</p> <p>(Lotto 3 della stima)</p> <p><i>(riferimento mappa catastale allegata in calce)</i></p>
<p>Proprietà tavolare</p> <p>24/48</p> <p>24/48</p> <p>Diritto di usufrutto a favore di</p> <p>(deceduta)</p> <p>su 24/48 di</p> <p><i>(vedi estratti tavolari allegati in calce)</i></p>	<p><u>C.C. Grigno, P.T. 2192</u></p> <p>- P.F. 4163/4</p> <p>Che identifica un terreno agricolo ubicato nel Comune di Grigno in località Tezze.</p> <p>(Lotto 3 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 normativa 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 tre lotti funzionali come segue:

<i>Lotto 1</i> <i>Porzione di edificio abitativo</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 554</u> - P.ed. 704 P.M. 4
<i>Lotto 2</i> <i>Edificio abitativo con pertinenza</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 1189</u> - P.ed. 573/2 P.M. 2 <u>C.C. Grigno, P.T. 687</u> - P.F. 3815/3
<i>Lotto 3</i> <i>Terreni</i>	<u>C.C. Grigno, P.T. 687:</u> - P.F. 3962/2 - P.F. 3963/4 - P.F. 3963/5 - P.F. 4037/2 - P.F. 4163/5 - P.F. 4227/3 - P.F. 4741 <u>C.C. Grigno, P.T. 2341:</u> - P.F. 4181/5 <u>C.C. Grigno, P.T. 1305:</u> - P.F. 4334/6 <u>C.C. Grigno, P.T. 2192:</u> - P.F. 4163/4

LOTTO 1 – PORZIONE DI EDIFICIO ABITATIVO P.ED. 704 P.M. 4 C.C. GRIGNO

Identificazione dei beni

Classificazione catastale	<p>Al Servizio Catasto della P.A.T. la porzione di fabbricato abitativa 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>Grigno</td> <td>704</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>A/3 -1</td> <td>7 vani</td> <td>278,37</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si vedano estratti catastali allegati in calce.</p>	C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)	Grigno	704	1	4	A/3 -1	7 vani	278,37
C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)									
Grigno	704	1	4	A/3 -1	7 vani	278,37									
Descrizione Tavolare	<p>La realtà di cui al presente lotto è allibrata al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 554 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

Proprietà attuale e titolo di provenienza	<p>La porzione edilizia, contraddistinta dalla P.ed. 704 P.M. 4, risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di _____ (G.N. n. 727/1 del 14/04/1980, G.N. n. 985/1 del 26/05/1982, G.N. n. 1992/1 del 22/11/1982).</p> <p>Risultano altresì iscritti diritto di usufrutto (G.N. 727/2 del 14/04/1980) e diritto di abitazione (G.N. 727/3 del 14/04/1980) a favore di _____, deceduta.</p>
Occupazione dell'immobile e contratti in corso	<p>L'immobile, adibito ad abitazione, è attualmente utilizzato dal proprietario Sig. _____.</p>

Ubicazione e contesto

<i>Ubicazione</i>	Il bene si trova nel Comune amministrativo di Grigno, frazione di Tezze, Via Borghetto 30 A, raggiungibile dalla viabilità pubblica.
<i>Caratteristiche della zona</i>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>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 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>	Il lotto in descrizione (lotto 1) come anzidetto è composto da una porzione di edificio abitativo con relativo cortile pertinenziale esclusivo, attuale residenza del Sig.
<i>Accesso</i>	All'edificio si accede in primis dalla strada provinciale SP 75 di Via Nazionale che attraversa l'abitato di Tezze da due punti: dalla rotatoria 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.
<i>Confini / superfici catastali</i>	La P.ed. 704 C.C. Grigno è una particella di forma irregolare di 441 m2 catastali, comprendente sia il sedime edificato dell'edificio della superficie di c.a 321 m2, sia il cortile pertinenziale collegato per i restanti 120 m2. Confina a nord con i lotti 2 e 3 del fallimento , a est con edifici privati in aderenza, a sud con la pubblica via Borghetto, a ovest parzialmente in aderenza con un edificio privato e in confine con una particella fondiaria della Rete Ferroviaria Italiana (P.f. 4321/3).
<i>Tipologia / dimensioni /epoca di costruzione</i>	L'edificio è un volume edilizio di antica origine ricompreso nel centro storico del borgo, parte di un aggregato edilizio a più corpi di fabbrica non di proprietà, parzialmente in aderenza sui lati est ed ovest,

	<p>composto fino a quattro piani fuori terra (P.T., 1°P, 2°P, 3°-sottotetto) con copertura spiovente a falde. La costruzione originaria è verosimile far risalire ante 1860. Risulta suddivisa in quattro porzioni materiali di proprietà diverse.</p> <p>Oggetto della stima è la P.M. 4, prospiciente e libera sui lati nord ed ovest, in aderenza sui restanti lati, con pianta rettangolare a sedime di lati c.a 14,50x6,00 m, sviluppata su tre piani fuori terra da terra a cielo per un volume lordo complessivo di c.a 950 m³, collegata a nord con un cortile pertinenziale esclusivo.</p>
<i>Caratteristiche strutturali</i>	<p>La tipologia costruttiva per la parte oggetto di stima (P.M.4), ristrutturata completamente nel 1998, 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 di pietrame e parte in laterocemento, solai intermedi in laterocemento, rampe scala esterne ed interne in c.a., tetto di copertura con orditura in legno, pacchetto isolante e manto di copertura in laminato di rame. L'organismo portante, consolidato dall'ultima ristrutturazione, non presenta lesioni o crepe.</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 tre locali uso cantina per complessivi 58 m² utili e altezza media di 2,35 m, con accesso pedonale esterno indipendente per singolo locale; nel sottoscala esterno chiuso è posta la caldaia a gas metano dell'unità abitativa superiore;</p> <p><u>Primo piano</u>: conta la zona giorno di un appartamento di civile abitazione composta da cucina, soggiorno, stanza, bagno, ripostiglio, scala a giorno di accesso al piano superiore, due poggiali, per una superficie utile complessiva di 77 m² ed altezza di 2,60 m; l'accesso al piano è da scala esterna diretta sul locale soggiorno;</p> <p><u>Secondo piano – sottotetto</u>: a questo piano è distribuita la zona notte sottostante la falda del tetto, comprendente tre stanze, bagno, disbrigo, pozzo scala dal piano sottostante, due poggiali, per una superficie utile complessiva di 80 m² ed altezza media di 3,15 m; la zona disbrigo-scala-bagno risulta coperta da un solaio piano in</p>

	<p>laterocemento con altezza utile di 2,50 m sopra al quale è ricavata una corrispondente soffitta con altezza media di 1,35 m, accessibile da una scala retrattile.</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, con finiture particolari a lesene sull'angolo nord-ovest; serramenti finestrati in PVC finto legno e tapparelle in PVC, porte d'accesso a piano terra in legno massiccio, parapetti poggiosi in metallo lavorato, tetto con copertura in laminato di rame.</p> <p><u>Finiture interne:</u> a P.T. pavimenti in battuto di cls, pareti e soffitti intonacati al grezzo; a 1°P e 2°P pavimenti in piastrelle ceramicate per le zone giorno e bagni, in moquette per le stanze notte, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, porte interne in legno tamburato, intradosso falde del tetto con orditura in legno a vista e cartongesso interposto.</p>
<i>Impianti</i>	<p>A livello impiantistico è presente un impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano collocata sotto la scala esterna di accesso al primo piano; la distribuzione del calore avviene con radiatori in acciaio tubolare; il P.T. e la soffitta non sono riscaldati. E' presente normale impianto elettrico civile 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 dalla ristrutturazione generale (23 anni) può essere giudicato buono, suscettibile di migliorie in manutenzione ordinaria ed eventualmente in adeguamento impiantistico normativo.</p>
<i>Cortile pertinenziale</i>	<p>All'edificio è collegato sui due lati liberi un cortile pertinenziale della superficie utile di c.a. 120 m², pavimentato in conglomerato bituminoso, adibito a viabilità, accessi e posti auto di progetto. La</p>

	<p>pertinenza risulta di fatto (non al Tavolare) gravata in parte dal passaggio a favore degli altri lotti del Fallimento che altrimenti risulterebbero interclusi.</p>
--	---

Aspetti urbanistici

<i>Strumento urbanistico</i>	<p>Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la P.ed. 704 C.C. Grigno in <i>Insediamiento storico</i> (art. 24 - 38 N.A. PRG di Grigno). La porzione di edificio in stima, identificato dalla scheda n. 20, è soggetto a <i>Ristrutturazione</i> di cui all'art. 31 delle Norme di attuazione. Il cortile della casa è in parte gravato dalla fascia di rispetto <i>Stradale/Ferroviaria</i> (art. 56 N.A. PRG di Grigno).</p>
<i>Sviluppi edilizi</i>	<p>L'edificio non può essere ulteriormente ampliato in quanto non ammesso lateralmente e già abbondantemente alto nel sottotetto per gli usi consentiti (vedi sopraelevazione). Eventuali ulteriori e possibili interventi di ristrutturazione sono quelli riferibili all'art. 31 delle N.A.</p> <p>Oltre all'utilizzo residenziale, sono ammesse nell'edificio cambi di destinazione d'uso da cui non conseguano significative variazioni distributive, volumetriche, strutturali, altimetriche, ecc... A livello di P.T. e rialzato, la destinazione d'uso non residenziale è ammessa fino alla misura del 100% della SUN. E' da favorire, nello stesso edificio o nella stessa cortina edilizia, l'integrazione di destinazioni d'uso diverse (residenziale, artigianale, commerciale, di servizio, ecc...). Sono comunque consentite esclusivamente attività conformi alla vigente normativa in materia di inquinamento sonoro, igienico, idrico, aereo, del suolo. (vedi art. 35 N.A.).</p>
<i>Autorizzazioni edilizie</i>	<p>L'ufficio edilizia privata del Comune di Grigno ha rilasciato, per la P.ed. 704 C.C. Grigno, gli estremi dei seguenti atti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conc. Ed. n. 108 di data 12/09/1996 (Ristrutturazione P.ed. 704 P.M. 4); - Conc. Ed. n. 57 di data 17/07/1998 (Variante alla concessione edilizia n. 108/96 dd. 12/09/1996); - Conc. Ed. n. 122 di data 02/11/1998 (Variante alla concessione edilizia n. 108/96 dd. 12/09/1996 e 57/98 dd. 17/07/1998);

	- Conc. Ed. n. 134 di data 16/11/1998 (Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 108/96 dd. 12/09/1996 e 57/98 dd. 17/07/1998).
Agibilità	Non presente.

Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità edilizia	Dal sopralluogo eseguito si sono riscontrati lievi scostamenti interni nella posizione delle tramezze, canne fumarie, tamponamenti vari, non sostanziali sulla distribuzione funzionale dei locali, tuttavia oltre la normale tolleranza. Per la regolarizzazione edilizia si stima un costo di Euro 3.000,00 comprensivo di sanzioni e pratica progettuale.
Regolarità catastale e tavolare	Le planimetrie catastali e il piano di casa non sono stati aggiornati in seguito alla ristrutturazione della porzione edilizia, iniziata con la Conc. Ed. 108/1996 e terminata con la Conc. Ed. 134/1998. Per la regolarizzazione catastale e tavolare si stima un costo di Euro 2.000,00 comprensivo di sanzioni, diritti e pratica tecnica.
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 poggiali se presenti. La soffitta nel sottotetto di 2°P e la pertinenza esterna sono state considerate accessori della casa per cui conglobate 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 1

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S utile (m ²)	S comm./catast. (m ²)
E 704 sub. 1	P.M. 4	P. T.	cantine	58	90
		1° P	abitazione	77	112
		2° P	abitazione	80	108
Totali superfici edificio lotto 1				215	310

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 2

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S comm./cat. (m ²)	P unitario (€/m ²)	Importo (€) arr.to
E 704 sub. 1	P.M. 4	P.T.	cantine	90	a corpo	18.000,00
		1° P	abitazione	112	750,00	84.000,00
		2° P	abitazione	108	750,00	81.000,00
Sommano importi lotto 1						183.000,00
- deduzione costi per regolarizzazione edilizia, catastale/tavolare e cert.ne energetica						-5.800,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015						-9.200,00
Totale complessivo lotto 1						168.000,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 1 è pertanto pari a **Euro 168.000,00**. 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 legato 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 – EDIFICIO ABITATIVO CON PERTINENZA P.ED. 573/2 P.M. 1-2
E P.F. 3815/3 C.C. GRIGNO**

Identificazione dei beni

Classificazione catastale	<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>573/2</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>A/3 -2</td> <td>5 vani</td> <td>232,41</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il terreno pertinenziale risulta altresì censito come segue:</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>3815/3</td> <td>687</td> <td>Prato</td> <td>4</td> <td>25</td> <td>0,06</td> <td>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	573/2	-	2	A/3 -2	5 vani	232,41	C.C.	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie Cat. (m ²)	R. dom. (€)	R. agr. (€)	Grigno	3815/3	687	Prato	4	25	0,06	0,05
C.C.	Particella	Sub.	P.M.	Categ./Cl	Consistenza	Rendita (€)																									
Grigno	573/2	-	2	A/3 -2	5 vani	232,41																									
C.C.	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie Cat. (m ²)	R. dom. (€)	R. agr. (€)																								
Grigno	3815/3	687	Prato	4	25	0,06	0,05																								
Descrizione Tavolare	<p>Le realtà di cui al presente lotto sono allibrate al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 1189 per la P.ed. 573/2 e in P.T. 687 per la P.F. 3815/3 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

Proprietà attuale e titolo di provenienza	<p>La porzione di edificio contraddistinto dalla P.ed. 573/2 P.M. 2 (edificio) e la P.f. 3815/3 (pertinenza) risultano di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di _____ (G.N. n. 273/1 del 30/01/2009 per l'edificio e G.N. n. 273/5 del 30/01/2009 per la pertinenza).</p> <p>La porzione di edificio contraddistinto con la P.ed. 573/2 P.M.1 (cortile</p>
--	--

	pertinenziale) risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome proprietario pro tempore P.ed. 573/2 P.M.2, P.ed. 573/1, P.ed. 573/5 – consorzialità (Verbale 2279/3 del 1926).
<i>Occupazione dell'immobile e contratti in corso</i>	L'immobile (P.M.2), adibito ad abitazione, non è attualmente utilizzato e non risultano contratti di affitto in corso.

Ubicazione e contesto

<i>Ubicazione</i>	I beni si trovano nel Comune amministrativo di Grigno, alla località Belvederi, in Via Nazionale n. 18, sulla la strada provinciale n. 75, circa a metà strada tra la frazione Tezze ed il capoluogo di Grigno.
<i>Caratteristiche della zona</i>	La località Belvederi è una ulteriore frazione del Comune di Grigno posta a circa 1 km più a nord della frazione di Tezze, raccolta ai margini est ed ovest della strada provinciale n.75-Via Nazionale che collega oltremodo a nord con il capoluogo amministrativo. L'abitato, posto a quota di c.a. 240 m slm e sommante un centinaio di abitanti, è caratterizzato da un nucleo storico di antica origine posto esclusivamente sul lembo est della strada provinciale e da una zona residenziale di recente edificazione posta perlopiù sul lato opposto dell'asse viario. Per i servizi pubblici del borgo il riferimento è la frazione Tezze o il capoluogo di Grigno. Vedi anche descrizione lotto 1.

Descrizione dei beni

<i>Inquadramento del lotto</i>	Il lotto in descrizione (lotto 2) come anzidetto è composto da un edificio con relativo cortile pertinenziale in parte esclusivo (P.f. 3815/3) e parte in consorzialità (P.ed. 573/2 P.M.1), a destinazione abitativa, completamente da ristrutturare, di proprietà del Sig. .
---------------------------------------	--

Accesso	Ai beni si accede direttamente dalla strada provinciale SP 75 di Via Nazionale che attraversa l'abitato di Belvederi.
Confini / superfici catastali	La P.ed. 573/2 C.C. Grigno è una particella di forma irregolare di 126 m2 catastali, comprendente sia il sedime edificato del fabbricato (P.M.2) della superficie di c.a 64 m2, sia il cortile pertinenziale di proprietà consortale (P.M.1) collegato a sud per i restanti c.a. 62 m2. La P.f. 3815/3 è una stretta particella attigua al fabbricato sui lati nord ed ovest di 25 m2 catastali adibita a cortile pertinenziale esclusivo. Il lotto confina a nord, ovest e sud con strade comunali, a est con proprietà private edificate in aderenza al confine.
Tipologia / dimensioni / epoca di costruzione	L'edificio è un volume edilizio di antica origine ricompreso nel centro storico del borgo, in aderenza ad altro fabbricato confinante ad est non di proprietà, con pianta rettangolare risegata con lati maggiori di c.a 10,75x7,10 m sviluppata su due piani fuori terra (P.T. e 1°P) per un volume lordo complessivo di c.a 450 m3 e tetto a padiglione. La costruzione dell'edificio è verosimile far risalire ante 1860.
Caratteristiche strutturali	La tipologia costruttiva è quella tradizionale per gli edifici di antica origine: muraure perimetrali e di spina a largo spessore in pietrame, solaio di piano terra parte in legno- malta-paglia e in parte ad avolto in pietrame, solaio superiore in legno e malta-paglia, rampa scala esterna in cemento armato, tetto di copertura con orditura in legno e manto di copertura a vista in tegole di cotto. L'organismo portante è sicuramente da consolidare/sostituire per futuri e moderni utilizzi.
Distribuzione interna / superfici utili / accessi	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 uso cantina per complessivi 40 m2 utili e altezza media di 2,80 m, con accesso pedonale esterno indipendente per singolo locale. <u>Primo piano</u> : comprende un appartamento di civile abitazione composto da cucina, soggiorno, stanza, wc, atrio ingresso e due balconi, per una superficie utile complessiva di 42 m2 ed altezza di 2,50 m; l'accesso al piano è da scala esterna diretta sull'atrio ingresso; superiormente è presente un sottotetto al grezzo con le falde

	del tetto a vista, dell'altezza media di 1,00 m, accessibile da una botola a solaio nel locale wc.
<i>Finiture</i>	<p>Le principali finiture del fabbricato, tutte da rinnovare, sono le seguenti.</p> <p><u>Finiture esterne:</u> pareti perimetrali intonacate a civile tinteggiate color bianco, serramenti finestrati e ante ad oscuro in legno, porte di accesso in legno massiccio e metallo; scala esterna e poggiali in c.a., tetto con copertura in tegole di cotto.</p> <p><u>Finiture interne:</u> a P.T. pavimenti in battuto di cls, pareti e soffitti intonacati al grezzo, a 1°P pavimenti in legno rivestito in linoleum e piastrelle ceramicate nel wc, pareti e soffitti intonacati a civile tinteggiati; nel sottotetto pavimenti grezzi in legno, pareti al grezzo murario, falda del tetto con tegole in vista.</p>
<i>Impianti</i>	<p>A livello impiantistico è presente un impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano collocata nella cantina nord a P.T.; la distribuzione del calore avviene con radiatori in acciaio lamellare; il P.T. ed il sottotetto non sono riscaldati. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico nel locale wc.</p> <p>E' presente normale impianto elettrico civile 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>	Il fabbricato risulta allacciato ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura e rete elettrica.
<i>Stato di conservazione</i>	L'edificio presenta un organismo statico e finiture originali dell'epoca di costruzione risalenti verosimilmente a prima del 1860. L'unità abitativa è da ristrutturare integralmente, attualmente abitabile.
<i>Cortile pertinenziale</i>	Al fabbricato sono collegati un misurato cortile pertinenziale esclusivo (P.f. 3815/3), adiacente i lati nord ed ovest, sul quale insistono gli accessi ai piani della superficie catastale di 25 m ² , nonché a sud della casa un più ampio cortile in consorzialità con altre proprietà (P.M.1 P.ed. 573/2), della superficie di c.a. 62 m ² adibito a passaggio pedonale e verde.

Aspetti urbanistici

<i>Strumento urbanistico</i>	<p>Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la P.ed. 573/2 C.C. Grigno in <i>Insedimento storico (art. 24 - 38 N.A. PRG di Grigno)</i>. L'edificio è identificato dalla scheda n. 1, soggetto a <i>Ristrutturazione</i> di cui all'art. 31 delle Norme di attuazione. I cortili della casa e parte del fabbricato sono gravati dalla fascia di rispetto <i>Stradale/Ferroviaria (art. 56 N.A. PRG di Grigno)</i>.</p> <p>La P.f. 3815/3 è classificata a <i>Area libera nel centro storico</i> disciplinata dall'art 11 della N.A.. Ambedue particelle sono localizzate in <i>Area di Tutela Ambientale</i> riferibile all'art. 15 delle N.A. .</p>
<i>Sviluppi edilizi</i>	<p>L'edificio non può essere ampliato in quanto non ammesso lateralmente e non fattibile la sopraelevazione per mancanza di SUN esistente nel sottotetto (superficie utile netta ai fini edilizi). Eventuali possibili interventi di ristrutturazione sono quelli riferibili all'art. 31 delle N.A. Oltre all'utilizzo residenziale, sono ammesse nell'edificio cambi di destinazione d'uso da cui non conseguano significative variazioni distributive, volumetriche, strutturali, altimetriche, ecc... A livello di P.T. e rialzato, la destinazione d'uso non residenziale è ammessa fino alla misura del 100% della SUN. E' da favorire, nello stesso edificio o nella stessa cortina edilizia, l'integrazione di destinazioni d'uso diverse (residenziale, artigianale, commerciale, di servizio, ecc...). Sono comunque consentite esclusivamente attività conformi alla vigente normativa in materia di inquinamento sonoro, igienico, idrico, aereo, del suolo. (vedi art. 35 N.A.).</p>
<i>Autorizzazioni edilizie</i>	<p>Non risultano sulla particella provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Grigno.</p>
<i>Agibilità</i>	<p>Non presente.</p>

Conformità ed oneri per regolarizzazioni

<i>Regolarità edilizia</i>	<p>Non valutabile in quanto non risultano sulla particella provvedimenti</p>
-----------------------------------	--

	edilizi rilasciati dal Comune di Grigno.
<i>Regolarità catastale e tavolare</i>	Dal raffronto in sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità evidenti tra stato dei luoghi e planimetrie catastali. Si rileva la mancanza di deposito all'Ufficio del Libro Fondiario del piano di divisione della casa tra P.M. 1 e 2. In vista delle future alienazioni sarebbe opportuno provvedere a tale redazione al fine di definire in maniera chiara gli ambiti di proprietà. Per la regolarizzazione tavolare si stima un costo di Euro 2.500,00 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 poggioli se presenti. Il sottotetto e la pertinenza in consorzialità sono state considerate accessori della casa per cui conglobate in quota parte nel prezzo unitario dei singoli enti come più avanti riportato. La pertinenza esclusiva della P.f. 3815/3 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 3

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S utile (m ²)	S comm./catast. (m ²)
E 573/2	P.M. 1-2	P. T.	cantine	40	64
		1° P	abitazione	42	66
F 3815/3	-	-	cortile	-	25
Totali superfici edificio lotto 2				82	130
Totali superfici pertinenza lotto 2				-	25

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. 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 4

Particelle		Piano casa	Destinazione reale	S comm./cat. (m ²)	P unitario (€/m ²)	Importo (€) arr.to
E 573/2	P.M. 1-2	P.T.	cantine	64	a corpo	6.000,00
		1°P	abitazione	66	350,00	23.100,00
F 3815/3	-		cortile	25	60,00	1.500,00
Sommano importi lotto 2						30.600,00
- deduzione costi per regolarizzazione tavolare e cert.ne energetica						-3.000,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015						-1.500,00
Totale complessivo lotto 2						26.100,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 2 è pertanto pari a **Euro 26.100,00**. 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 legato 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 – TERRENI IN C.C. GRIGNO

Identificazione dei beni

<p>Classificazione catastale</p>	<p>Al Servizio Catasto della P.A.T. i terreni oggetto di stima risultano censiti come di seguito riportato:</p> <table border="1" data-bbox="486 622 1444 1512"> <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>3962/2</td> <td>687</td> <td>vigna</td> <td>5</td> <td>1692</td> <td>2,62</td> <td>3,06</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>3963/4</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>591</td> <td>0,92</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>3963/5</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>5</td> <td>344</td> <td>0,53</td> <td>0,62</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>4037/2</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>5</td> <td>1181</td> <td>1,83</td> <td>2,13</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>4163/5</td> <td>"</td> <td>arativo</td> <td>4</td> <td>737</td> <td>1,71</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>4227/3</td> <td>"</td> <td>prato</td> <td>6</td> <td>3930</td> <td>1,42</td> <td>0,61</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>4741</td> <td>"</td> <td>prato</td> <td>5</td> <td>1605</td> <td>1,66</td> <td>2,49</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>4181/5 ⁽¹⁾</td> <td>2341</td> <td>arativo</td> <td>4</td> <td>51</td> <td>0,12</td> <td>0,08</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>4334/6 ⁽²⁾</td> <td>1305</td> <td>prato</td> <td>5</td> <td>40</td> <td>0,04</td> <td>0,06</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>4163/4 ⁽³⁾</td> <td>2192</td> <td>arativo</td> <td>4</td> <td>71</td> <td>0,17</td> <td>0,11</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si vedano estratti catastali e tabella riepilogativa di stima (All.8) prodotti in calce.</p>	C.C.	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie Cat. (m ²)	R. dom. (€)	R. agr. (€)	Grigno	3962/2	687	vigna	5	1692	2,62	3,06	"	3963/4	"	"	"	591	0,92	1,07	"	3963/5	"	"	5	344	0,53	0,62	"	4037/2	"	"	5	1181	1,83	2,13	"	4163/5	"	arativo	4	737	1,71	1,14	"	4227/3	"	prato	6	3930	1,42	0,61	"	4741	"	prato	5	1605	1,66	2,49	"	4181/5 ⁽¹⁾	2341	arativo	4	51	0,12	0,08	"	4334/6 ⁽²⁾	1305	prato	5	40	0,04	0,06	"	4163/4 ⁽³⁾	2192	arativo	4	71	0,17	0,11
C.C.	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie Cat. (m ²)	R. dom. (€)	R. agr. (€)																																																																																		
Grigno	3962/2	687	vigna	5	1692	2,62	3,06																																																																																		
"	3963/4	"	"	"	591	0,92	1,07																																																																																		
"	3963/5	"	"	5	344	0,53	0,62																																																																																		
"	4037/2	"	"	5	1181	1,83	2,13																																																																																		
"	4163/5	"	arativo	4	737	1,71	1,14																																																																																		
"	4227/3	"	prato	6	3930	1,42	0,61																																																																																		
"	4741	"	prato	5	1605	1,66	2,49																																																																																		
"	4181/5 ⁽¹⁾	2341	arativo	4	51	0,12	0,08																																																																																		
"	4334/6 ⁽²⁾	1305	prato	5	40	0,04	0,06																																																																																		
"	4163/4 ⁽³⁾	2192	arativo	4	71	0,17	0,11																																																																																		
<p>Descrizione Tavolare</p>	<p>La realtà di cui al presente lotto sono allibrate al Libro Fondiario di Borgo Valsugana in P.T. 687, 2341, 1305, 2192 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>- I terreni in P.T. 687 risultano di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di Dell'Agnolo Ilario, con i seguenti GN: n. 727/4 del 14/04/1980, n. 727/14 del 14/04/1980, n. 728/1 del 14/04/1980, n. 985/2 del 26/05/1982, n. 985/7 del 26/05/1982, n. 1992/2 del 22/11/1982, n. 1992/7 del 22/11/1982, n. 84/1 del 15/01/1992, n. 393/3 del 27/02/2004, n. 273/5 del 30/01/2009 del 30/01/2009. Risulta altresì iscritto diritto di usufrutto su PP. ff. 3963/4, 4037/2, 4227/3, 4741, 4163/5 (G.N. 727/5 del 14/04/1980 e G.N. 727/15 del 14/04/1980) a favore di _____, deceduta.</p> <p>- Il terreno contraddistinto dalla P.f. 4181/5 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di _____ per quota di 72/216, con G.N. n. 727/10 del 14/04/1980, n. 985/5 del 26/05/1982, n. 1992/5 del 22/11/1982. Risulta altresì iscritto diritto di usufrutto (G.N. 727/11 del 14/04/1980 a favore di _____ in ved. _____, deceduta. Risulta altresì evidenza di consorzialità della P.f. 4181/5 con la P.f. 5750 (Verbale 786/1 del 1926).</p> <p>- Il terreno contraddistinto dalla P.f. 4334/6 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di _____ per quota di 1/2, con G.N. n. 2782/1 del 20/11/2012.</p> <p>- Il terreno contraddistinto dalla P.f. 4163/4 risulta di proprietà iscritta al Libro Fondiario a nome di _____ per quota di 24/48, con G.N. n. 727/8 del 14/04/1980, n. 985/4 del 26/05/1982, n. 1992/4 del 22/11/1982. Risulta altresì iscritto diritto di usufrutto (G.N. 727/9 del 14/04/1980 a favore di _____ in ved. _____, deceduta.</p>
<i>Occupazione dell'immobile e contratti in corso</i>	Trattasi di terreni a disposizione dei proprietari. Non risultano a conoscenza del sottoscritto contratti di affitto in corso.

Ubicazione e contesto

Ubicazione	I beni si trovano tutti nel Comune amministrativo di Grigno, nel bacino della frazione di Tezze, raggiungibili dalla viabilità pubblica.
Caratteristiche della zona	Vedi descrizione lotto 1.

Descrizione dei beni

Di seguito si riportano le informazioni descrittive dei fondi costituenti il lotto n. 3, raggruppati per zone omogenee e accorpamenti complementari.

PP.ff. 3962/2, 3963/4, 3963/5 C.C. Grigno

Le PP.ff. 3962/2, 3963/4, 3963/5 adiacenti fra loro, formano un unico appezzamento di complessivi 2627 m² catastali, localizzato sul versante est adiacente la rotatoria a nord dell'abitato di Tezze sulla strada provinciale SP75 di Via Nazionale (Coord. UTM 706880 E, 5096649 N, quota 250 m slm). E' raggiungibile a piedi e con mezzi dalla strada provinciale anzidetta e poi da una strada sterrata privata con diritto di servitù di passo (G.N. 204/2 dd. 22/02/1971). Presenta una conformazione compatta a rettangolo con lati di c.a 70x37 m e lato maggiore in direzione nord-sud, esposto a ovest con pendenza trasversale media del 15%, sub-pianeggiante nel senso opposto. Confina a perimetro con proprietà private. Il fondo è attualmente mantenuto a prato incolto con qualche pianta da frutto sparsa, avvicendamento di un ex vigneto-frutteto. Non risulta irrigato da impianti fissi.

Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica le tre particelle come segue:

- P.f. 3962/2 per c.a il 99% in *Area agricola di rilevanza locale (art. 52 N.A.)*, per c.a l'1% in *Area a bosco (art. 53 N.A.)*, per c.a. l'87% in *Area cimiteriale (art. 56 N.A.)*, al 100% in *Area P3-Media (art. 16 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*;
- P.f. 3963/4 per c.a il 77% in *Area agricola di rilevanza locale (art. 52 N.A.)*, per c.a il 23% in *Area a bosco (art. 53 N.A.)*, per c.a. il 4% in *Area cimiteriale (art. 56 N.A.)*, al 100% in *Area P3-Media (art. 16 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*;
- P.f. 3963/5 per c.a il 77% in *Area agricola di rilevanza locale (art. 52 N.A.)*, per c.a il 17% in *Area a bosco (art. 53 N.A.)*, per c.a. il 6% in *Area residenziale di completamento (art. 39 N.A.)*, al 100% in *Area P3-Media (art. 16 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*.

P.f. 4037/2 C.C. Grigno

La P.f. 4037/2 è un fondo di 1181 m² catastali, localizzato sul versante est adiacente lo svincolo sud della SS 47 della Valsugana in loc. Mesole, a sud dell'abitato di Tezze sulla strada provinciale SP75 di Via Nazionale (Coord. UTM 707183 E, 5096106 N, quota 246 m slm). E' raggiungibile a piedi e con mezzi dalla strada provinciale anzidetta e poi da una strada comunale (P.f. 5747/1). Presenta una conformazione compatta a rettangolo con lati di c.a 47x25 m e lato maggiore in direzione nord-sud, esposto a ovest con pendenza trasversale media del 15%, sub-pianeggiante nel senso opposto. Confina sui lati nord, est ed ovest con proprietà private, sul lato sud con la strada comunale dalla quale si accede. Il fondo è attualmente mantenuto a prato incolto. Non risulta irrigato da impianti fissi. Sulla strada comunale sono presenti le reti dei servizi primari.

Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la particella come segue:

- per il 100% in *Area residenziale di completamento (art. 39 N.A.)*, per c.a il 92% in *Area P3-Media (art. 16 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*, per c.a. il 8% in *Area P2-Bassa (art. 17 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*.

Per lo sfruttamento edificatorio del fondo sono ammessi unicamente fabbricati residenziali come definiti all'art. 5.2 della N.A. . I principali indici edificatori sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,50 m²/m²;
- Altezza fronte o facciata: 8,50 m;
- Numero di piani fuori terra (Hp): 3;
- Altezza massima (Hf): 10,00 m;
- Distanze e parcheggi: da regolamento provinciale;
- Superficie permeabile: min. 10% della superficie fondiaria.

PP.ff. 4163/5, 4163/4, 4181/5 C.C. Grigno

Le PP.ff. 4163/5, 4163/4, 4181/5 adiacenti fra loro, formano un unico appezzamento di complessivi 859 m² catastali, localizzato margine sud del centro storico di Tezze in loc. Borghetto, costeggiante la SS 47 della Valsugana (Coord. UTM 706948 E, 5096253 N, quota 228 m slm). E' raggiungibile a piedi e con mezzi dalla strada comunale di Via Borghetto e poi da una strada sterrata consortale la P.f. 5750 (Verbale 786/1 del 1926). Presenta una conformazione a triangolo allungato con lati di c.a 65x23 m e lato maggiore in direzione nord-sud. La P.f. 4181/5 costituisce una fetta della strada di accesso al fondo. La giacitura è pianeggiante sia in senso longitudinale che trasversale. Confina a nord, est e sud con proprietà private, a ovest con la SS 47 della Valsugana. Il fondo è attualmente mantenuto a prato da foraggio e non risulta irrigato da impianti fissi.

Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica le tre particelle come segue:

- P.f. 4163/5 per il 100% in *Area agricola di rilevanza locale (art. 52 N.A.)*, per il 100% in *Fascia di rispetto stradale/ferroviaria (art. 56 N.A.)*, al 70% in *Area P3-Media (art. 16 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*, al 30% in *Area P2-Bassa (art. 17 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*;
- P.f. 4163/4 per il 100% in *Area agricola di rilevanza locale (art. 52 N.A.)*, per il 100% in *Fascia di rispetto stradale/ferroviaria (art. 56 N.A.)*, al 66% in *Area P3-Media (art. 16 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*, al 34% in *Area P2-Bassa (art. 17 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*;
- P.f. 4181/5 per il 100% in *Area agricola di rilevanza locale (art. 52 N.A.)*, per il 57% in *Fascia di rispetto stradale/ferroviaria (art. 56 N.A.)*, al 76% in *Area P2-Bassa (art. 17 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*, al 24% in *Area P1-Trascurabile o assente (art. 18 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*.

P.f. 4227/3 C.C. Grigno

La P.f. 4227/3 è un fondo di 3930 m2 catastali, localizzato a sud dell'abitato di Tezze in loc. Le Grave, posto tra la ferrovia Trento-Venezia e la sinistra orografica del fiume Brenta che lambisce (Coord. UTM 707040 E, 5095783 N, quota 226 m slm). E' raggiungibile a piedi e con mezzi dall'abitato ovest di Tezze tramite le strade comunali di Via Europa e Via Ponte Brenta e poi dalla strada sterrata provinciale che costeggia la sinistra orografica del fiume Brenta (P.f. 5875/4). Presenta una conformazione compatta a rettangolo con lati di c.a 150x26 m e lato maggiore in direzione est-ovest. La giacitura è pianeggiante sia in senso longitudinale che trasversale. Confina a nord e sud con proprietà private, a est con una roggia del Comune di Grigno (P.f. 5874/4), ad ovest con la strada sterrata provinciale (P.f. 5875/4). Il fondo è attualmente mantenuto a seminativo e non risulta irrigato da impianti fissi. Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la particella come segue:

- per il 100% in *Area agricola di pregio (art. 52bis N.A.)*, per il 100% in *Area di tutela ambientale (art. 15 N.A.)*, per c.a il 12% in *Area di protezione fluviale/ambito fluviale di interesse ecologico (art. 20 N.A.)*, per c.a. l'1% in *Area P3-Media (art. 16 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*, per c.a. il 99% in *Area P1-Trascurabile o assente (art. 18 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*.

P.f. 4741 C.C. Grigno

La P.f. 4741 è un fondo di 1605 m2 catastali, localizzato in loc. Scorzara, a nord dell'abitato di Tezze, posto tra la strada provinciale SP75 di Via Nazionale che conduce alla frazione Belvederi ed il ristorante-hotel Da Remo rivolto sulla SS 47 della Valsugana (Coord. UTM 706498 E, 5097321 N, quota 234 m slm). E' raggiungibile a piedi e con mezzi dalla

strada provinciale SP75 di Via Nazionale e poi da una capezzagna ritagliata sulla P.f. 4739/3 privata. Si segnala che questo passaggio d'accesso non risulta iscritto in diritto al Libro Fondiario, ma di fatto è l'unica possibilità di raggiungere la proprietà altrimenti interclusa. Presenta una conformazione compatta irregolare con lati di c.a 60x27 m e lato maggiore in direzione est-ovest. La giacitura è pianeggiante sia in senso longitudinale che trasversale. Confina su tutti i lati con proprietà private. Il fondo è attualmente mantenuto a prato di foraggio e non risulta irrigato da impianti fissi.

Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la particella come segue:

- per c.a l'80% in *Area agricola (art. 51 N.A.)*, per c.a il 20% in *Area agricola di rilevanza locale (art. 52 N.A.)*, per c.a il 12% in *Area di tutela ambientale (art. 15 N.A.)*, per c.a. il 94% in *Area P2-Bassa (art. 17 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*, per c.a. il 6% in *Area P1-Trascurabile o assente (art. 18 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*.

P.f. 4334/6 C.C. Grigno

La P.f. 4334/6 è una particella adibita a cortile asfaltato di 40 m2 catastali, localizzata all'interno del compendio artigianale di proprietà della ditta _____ già sottoposta a procedura di fallimento (vedi stima specifica del sottoscritto), interposta fra le PP.ed. 1685 e 924/1. (Coord. UTM 706879 E, 5096375 N, quota 229 m slm). E' raggiungibile a piedi e con mezzi in primis dalla strada provinciale SP 75 di Via Nazionale che attraversa l'abitato di Tezze da due punti: dalla rotatoria 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. Dalle vie pubbliche si raggiunge la particella attraverso i cortili privati della ditta _____.

. Presenta una conformazione compatta a rettangolo allungato con lati di c.a 17x2 m e lato maggiore in direzione nord-sud. La giacitura è pianeggiante sia in senso longitudinale che trasversale. Confina su tutti i lati con le proprietà private cortilizie della _____.

. La particella è anch'essa un cortile adibito a passaggio veicolare/pedonale, di fatto utilizzato in passato per ragioni di spazio anche dall'azienda _____.

Il Piano regolatore vigente del Comune di Grigno classifica la particella come segue:

- per il 100% in *Area mista-multifunzionale produttivo-commerciale (art. 43 N.A.)*, per il 100% in *Area P1-Trascurabile o assente (art. 18 della carta di sintesi della pericolosità del PUP)*.

Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità edilizia	Non valutabile in quanto non risultano sulle particelle provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Grigno.
----------------------------	--

Regolarità catastale e tavolare	I terreni risultano regolarmente registrati presso l'ufficio del Libro fondiario e Ufficio Catasto di Borgo Valsugana.
--	--

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. Le consortalità sono state considerate accessori dei fondi per cui conglobate in quota parte nel prezzo unitario dei singoli enti come più avanti riportato. 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 5

Particelle	Destinazione reale	S catastale (m ²)	P unitario (€/m ²)	Quota di possesso	Importo (€) arr.to
F 3962/2	prato incolto	1692	8,00	1/1	13.500,00
F 3963/4	prato incolto	591	8,00	1/1	4.700,00
F 3963/5	prato incolto	344	8,00	1/1	2.800,00
F 4037/2	prato incolto	1181	50,00	1/1	59.100,00
F 4163/5	prato	737	15,00	1/1	11.100,00
F 4227/3	seminativo	3930	7,00	1/1	27.500,00
F 4741	prato	1605	10,00	1/1	16.100,00
F 4181/5	strada	51	15,00	72/216	300,00
F 4334/6	cortile	40	25,00	1/2	500,00
F 4163/4	prato	71	15,00	24/48	500,00
Totale valore complessivo lotto 3					136.100,00
- deduzione 5% sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n.83 dd. 27/06/2015					-6.800,00
Totale complessivo lotto 3					129.300,00

Conclusioni / indicazioni finali

Il valore economico del lotto 3 è pertanto pari a **Euro 129.300,00**. Si veda anche la tabella riepilogativa allegata in calce (allegato 8). L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato 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 al Sig. Dell'Agnolo Ilario nelle proprietà trattate (lotti da 1 a 3), nello stato in cui si trovano, libere da vincoli ed ipoteche di sorta, fatte le debite deduzioni di garanzia ed adeguamento, risponda alla somma di **Euro 323.400,00 (trecentoventitremilaquattrocento)**, suddivisa come segue.

in C.C. Grigno:

▪ Lotto 1 – PORZIONE DI EDIFICIO ABITATIVO P.ED. 704 P.M. 4	€ 168.000,00
▪ Lotto 2 – EDIFICIO ABITATIVO CON PERTINENZA P.ED. 573/2 P.M. 1-2 E P.F. 3815/3	€ 26.100,00
▪ Lotto 3 – TERRENI	€ 129.300,00
.....	
Totale complessivo compendio immobiliare	€ 323.400,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in esecuzione 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