

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRENTO

Ns. riferimento	2018010443
Fallimento nr.	24/2018
Giudice Delegato	Dott.ssa Monica Attanasio
Curatore	Dott. Alberto Bombardelli

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Perito Edile Gabriele Leita, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Trento con numero di albo 2172, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili di prop.

dopo aver effettuato l'esame della documentazione e regolare sopralluogo in loco, presenta quanto segue:

PREMESSA

Per la redazione della presente stima si è proceduto alla visione dei documenti ricavati presso gli uffici Tavolari e Catastali con successivo sopralluogo e verifiche eseguite direttamente presso gli immobili di Cavareno TN.

OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della stima sono un negozio e relativo magazzino/deposito di proprietà della società fallita in Cavareno, due porzioni di proprietà dei soci responsabili sempre in Cavareno e due abitazioni private con relativi garage sempre di proprietà dei soci site in Taio TN.

## Proprietà

CC	PED	SUB	PM	CAT	PIANO	DESCRIZIONE
Cavareno	392	37	37:42-80	D8	terra	locale negozio
Cavareno	392	142	38	C2/2	interrato	deposito
Cavareno	392	83	83	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	84	84	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	86	86	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	92	92	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	93	93	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	94	94	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	95	95	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	96	96	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	97	97	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	98	98	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	99	99	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	100	100	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	101	101	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	102	102	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	103	103	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	104	104	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	105	105	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	106	106	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	107	107	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	108	108	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	109	109	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	110	110	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	111	111	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	112	112	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	113	113	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	114	114	C6/1	terra	posto auto
Cavareno	392	115	115	C6/1	terra	posto auto

## Proprietà Soci responsabili Cavareno

CC	PED	SUB	PM	CAT	PIANO	DESCRIZIONE	PROPRIETÀ
Cavareno	392	1	1:2	C2/4	primo	locale deposito	:
Cavareno	392	3	3:4	C1/7	primo	locale negozio	:
Cavareno	392	52	52	C6/6	terra	garage	:
Cavareno	392	53	53	C6/6	terra	garage	:

## Proprietà soci responsabili Taio

Cc	ped	sub	Pm	cat	piano	descrizione	proprietà
Predaia Taio	490	1		1 A2/5	S1-T-1	ABITAZIONE SINGOLA SU TRE PIANI	
Predaia Taio	490	4		1 C6/2	S1	Garage	
Predaia Taio	490	3		3 A2/5	S1-T-1	ABITAZIONE SINGOLA SU TRE PIANI	
Predaia Taio	490	6		3 C6/2	S1	Garage	

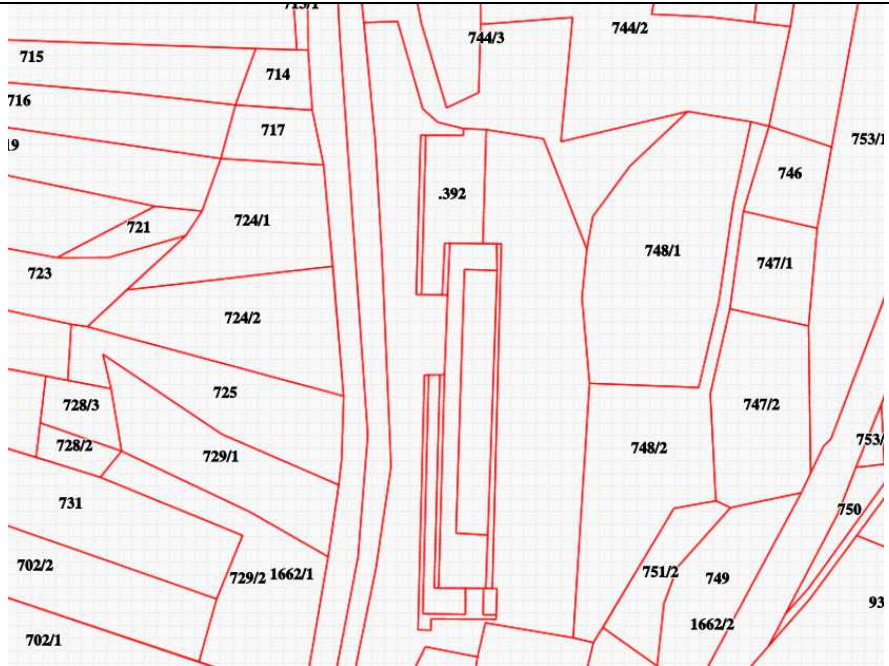
## COMUNE DI CAVARENO

## EDIFICIO PED 392

## FOTO SATELLITE IMMOBILE



ESTRATTO MAPPA



FOTOGRAFIE ESTERNE





Oggetto della stima sono un negozio con relativo magazzino rispettivamente a piano terra e piano interrato di un complesso immobiliare misto residenziale/commerciale posto nella prima periferia dell'abitato di Cavareno (TN).

L'immobile commerciale è posto a piano terra del fabbricato con annesso magazzino interrato da cui si accede tramite un montacarichi interno.

Antistante il negozio vi sono una serie di posti auto a cielo aperto di proprietà esclusiva del fabbricato.

Le porzioni in questione sono di proprietà della società fallita.

Sempre nello stesso complesso, al primo piano sopra il supermercato, vi sono due unità di cui una ancora al grezzo di proprietà dei due soci responsabili (PM 1-2 e 3-4).

La porzione più esterna risulta al grezzo mentre quella interna è stata di recente ultimata ed adibita a salone estetica.

Entrambe le porzioni sono raggiungibili da una scala esterna dal piano terra che porta al piano terrazza.

Di proprietà esclusiva di questi due ultime porzioni vi sono due garage a piano terra adiacenti al supermercato sopra descritto.

L'immobile si presenta in discrete condizioni generali.

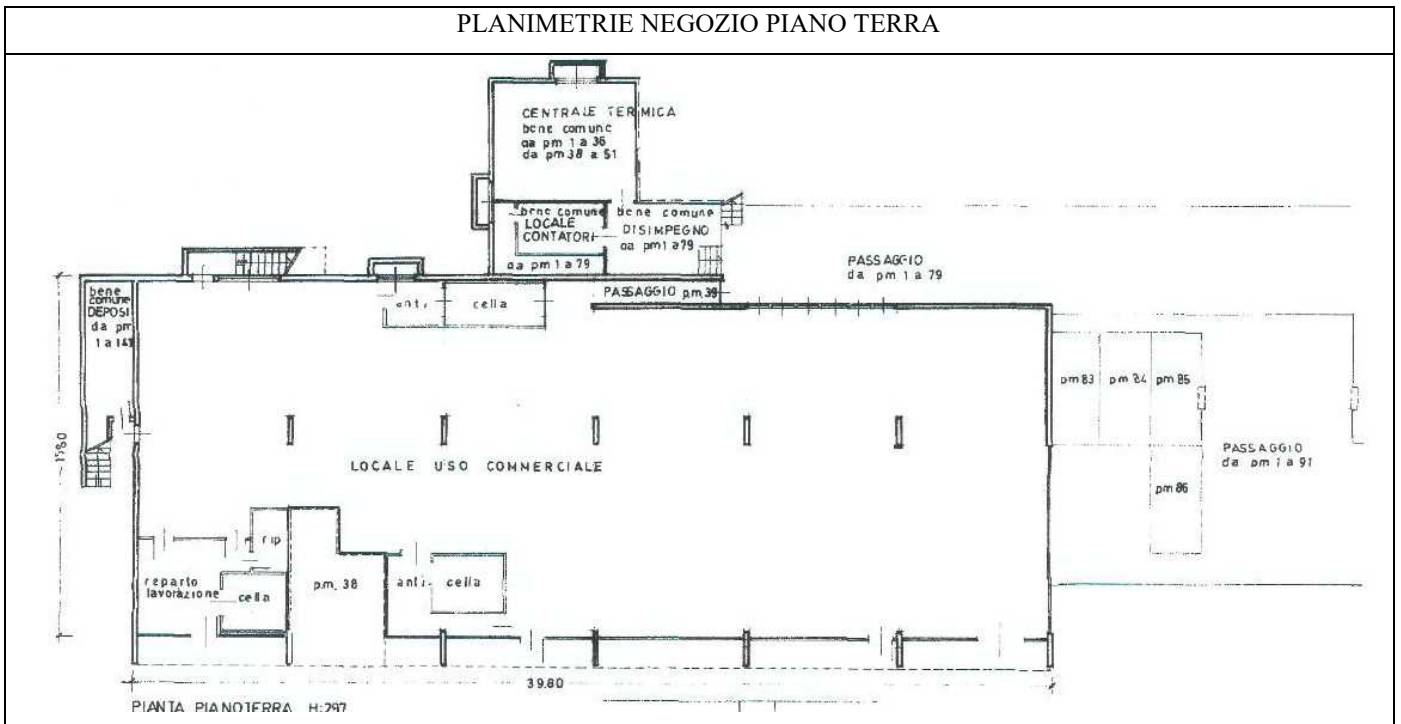
Varie parti comuni del complesso sono da rivedere e sistemare.

Ad oggi, ad oltre 25 anni dalla costruzione, alcune porzioni sono ancora da ultimare e definire o comunque disabitate.

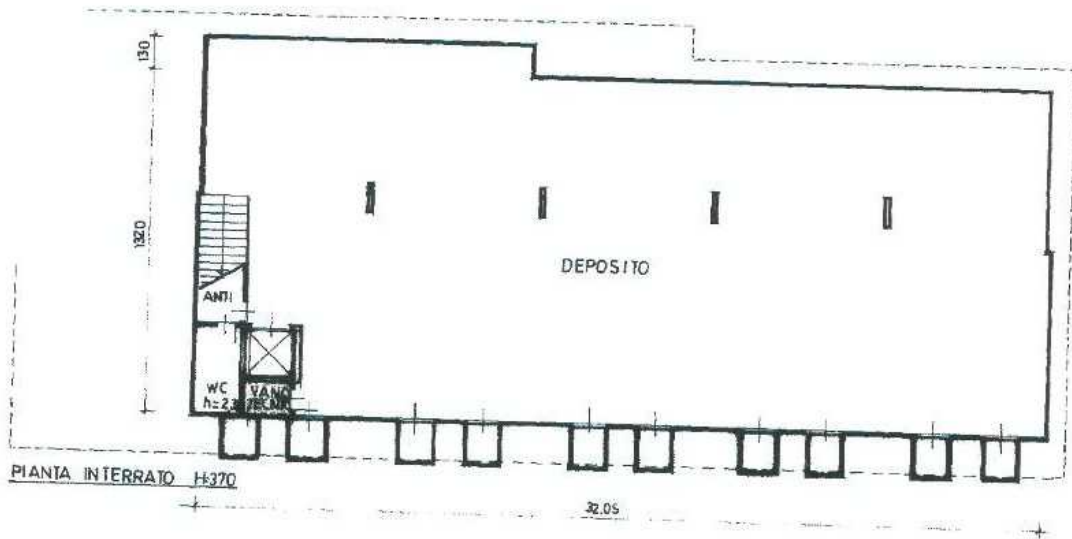
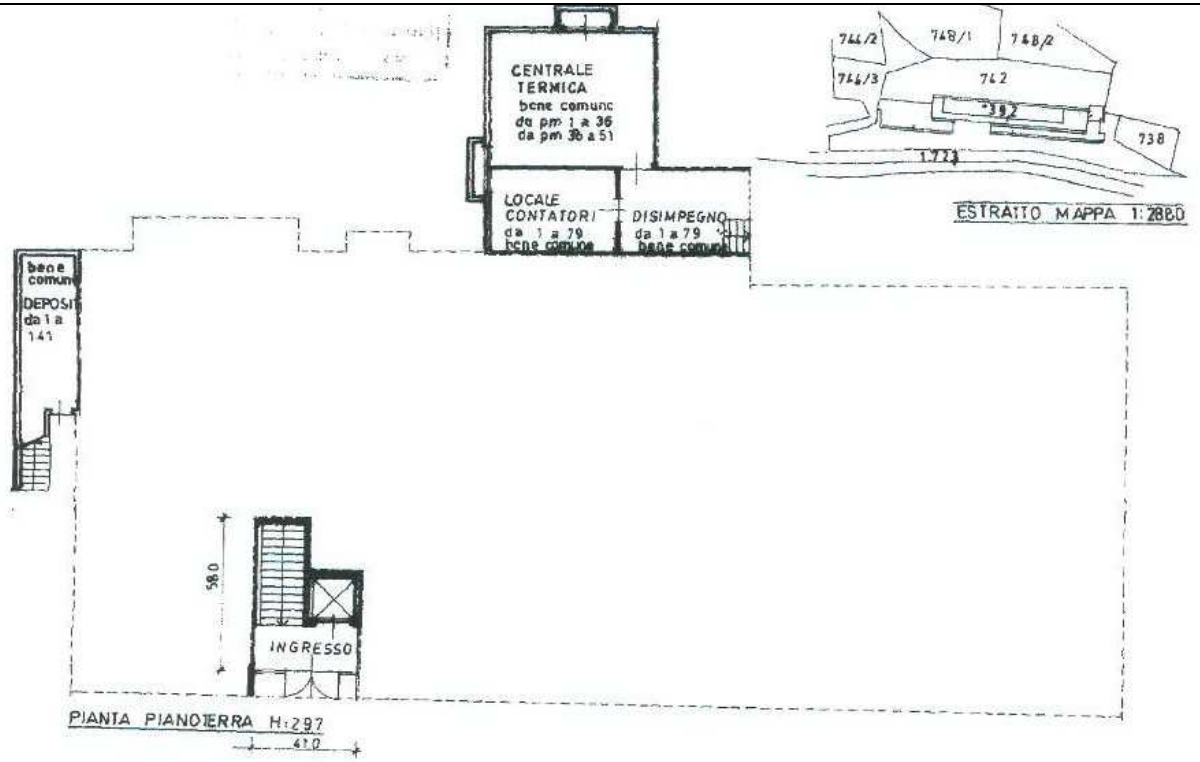
L'immobile presenta serramenti in alluminio sia per la parte commerciale che per la parte residenziale.

Impianto di riscaldamento centralizzato con corpi riscaldanti in metallo e sistema di contabilizzazione delle calorie recentemente installato.

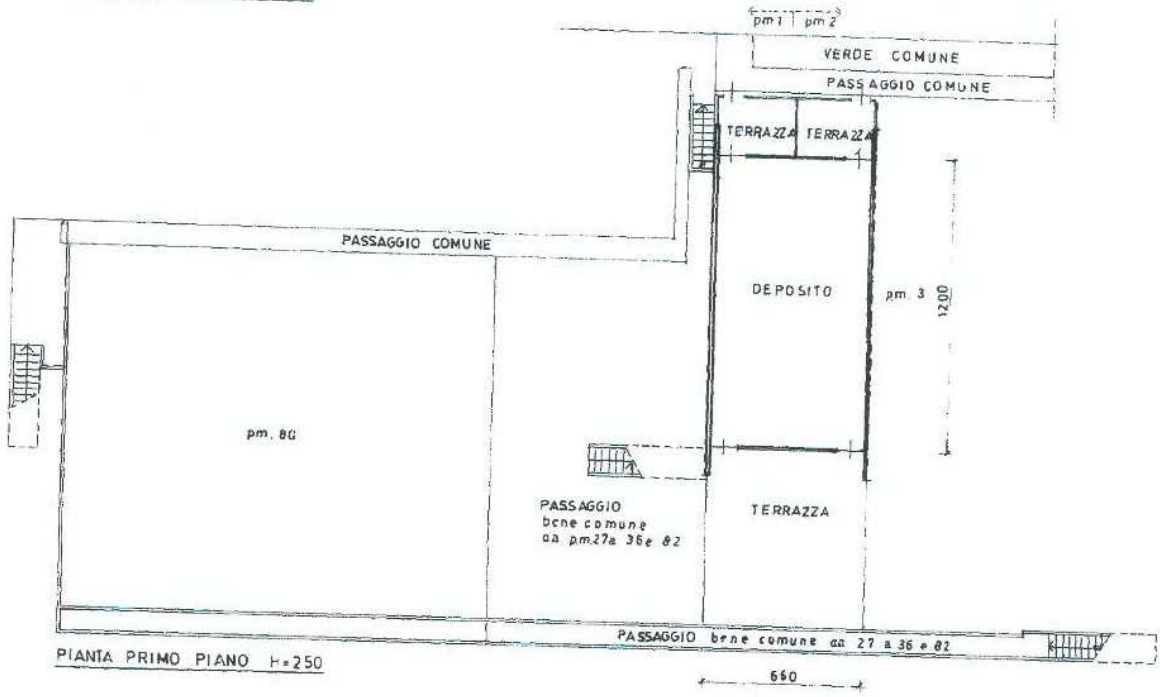
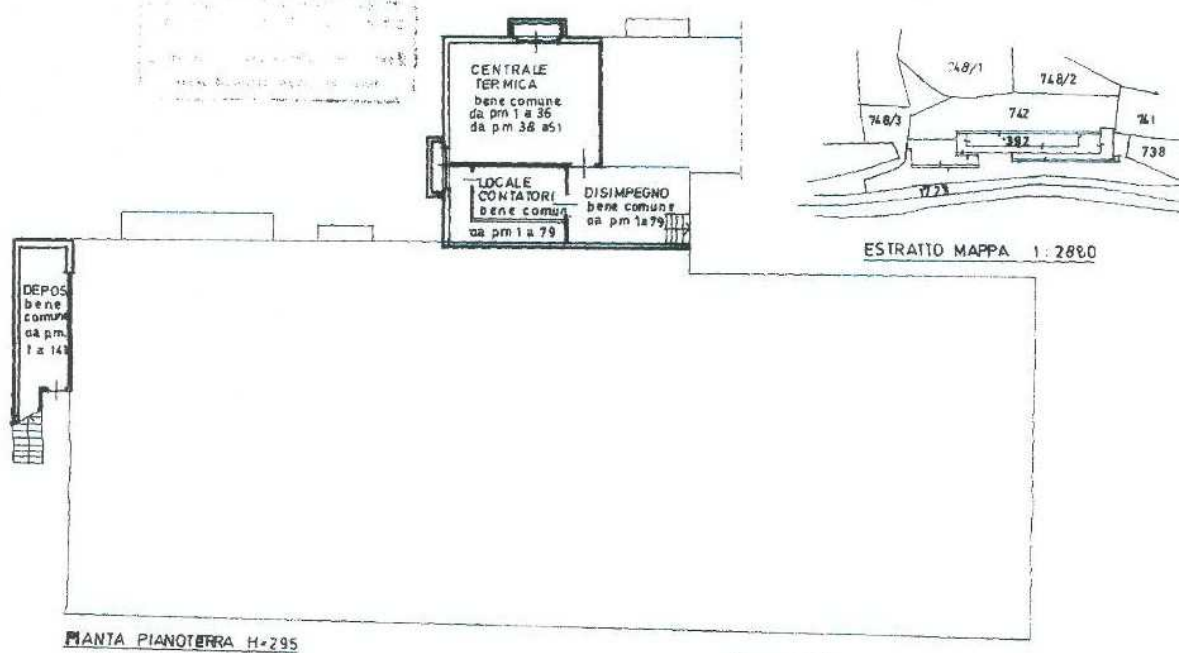
Per quanto riguarda il negozio a piano terra si precisa che l'unico accesso al magazzino interrato è consentito da un montacarichi interno e da una scala interna, non esiste invece alcun accesso carrabile.



PLANIMETRIE MAGAZZINO NEGOZIO PIANO INTERRATO

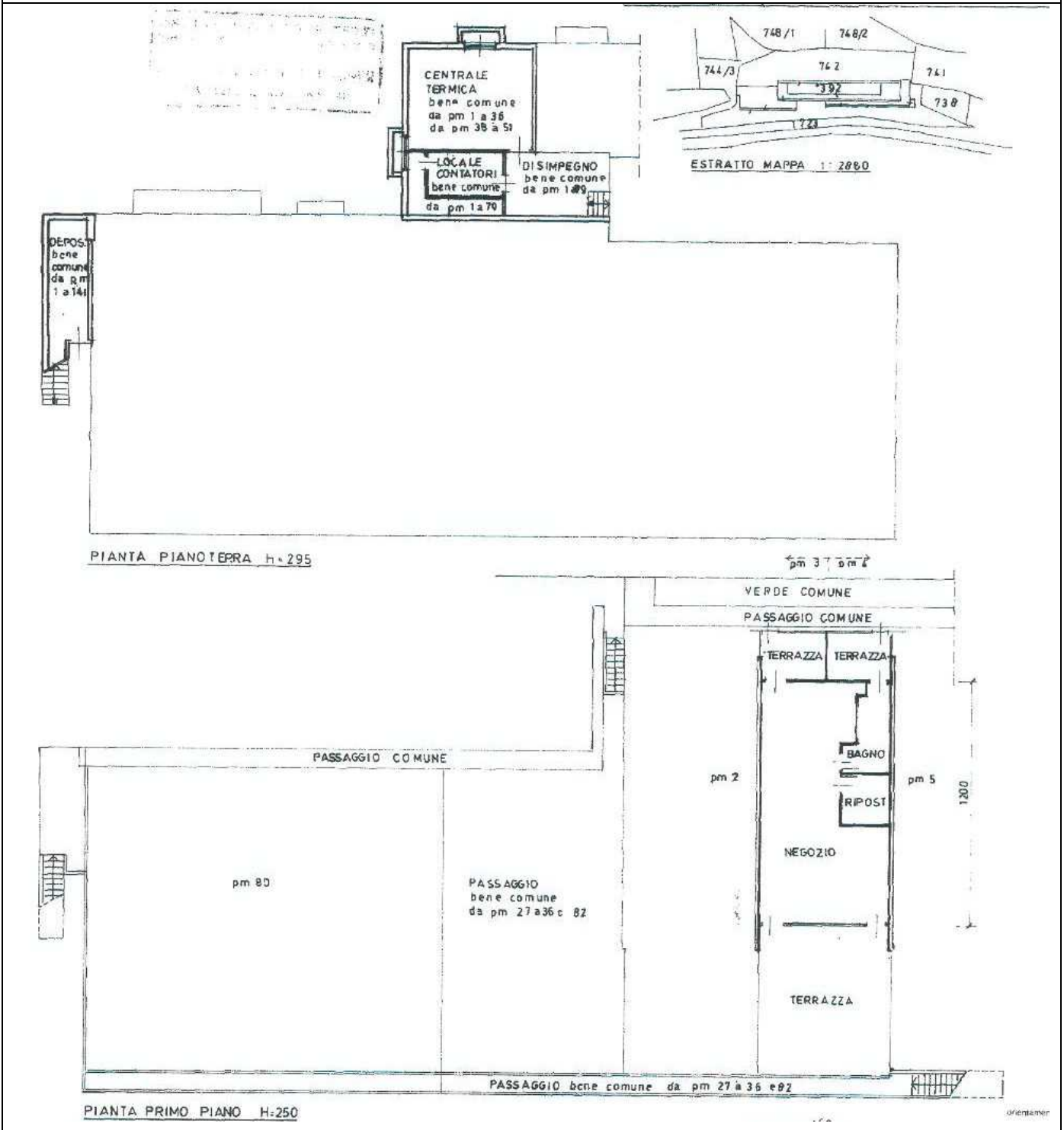


PLANIMETRIA PM 1-2 PRIMO PIANO

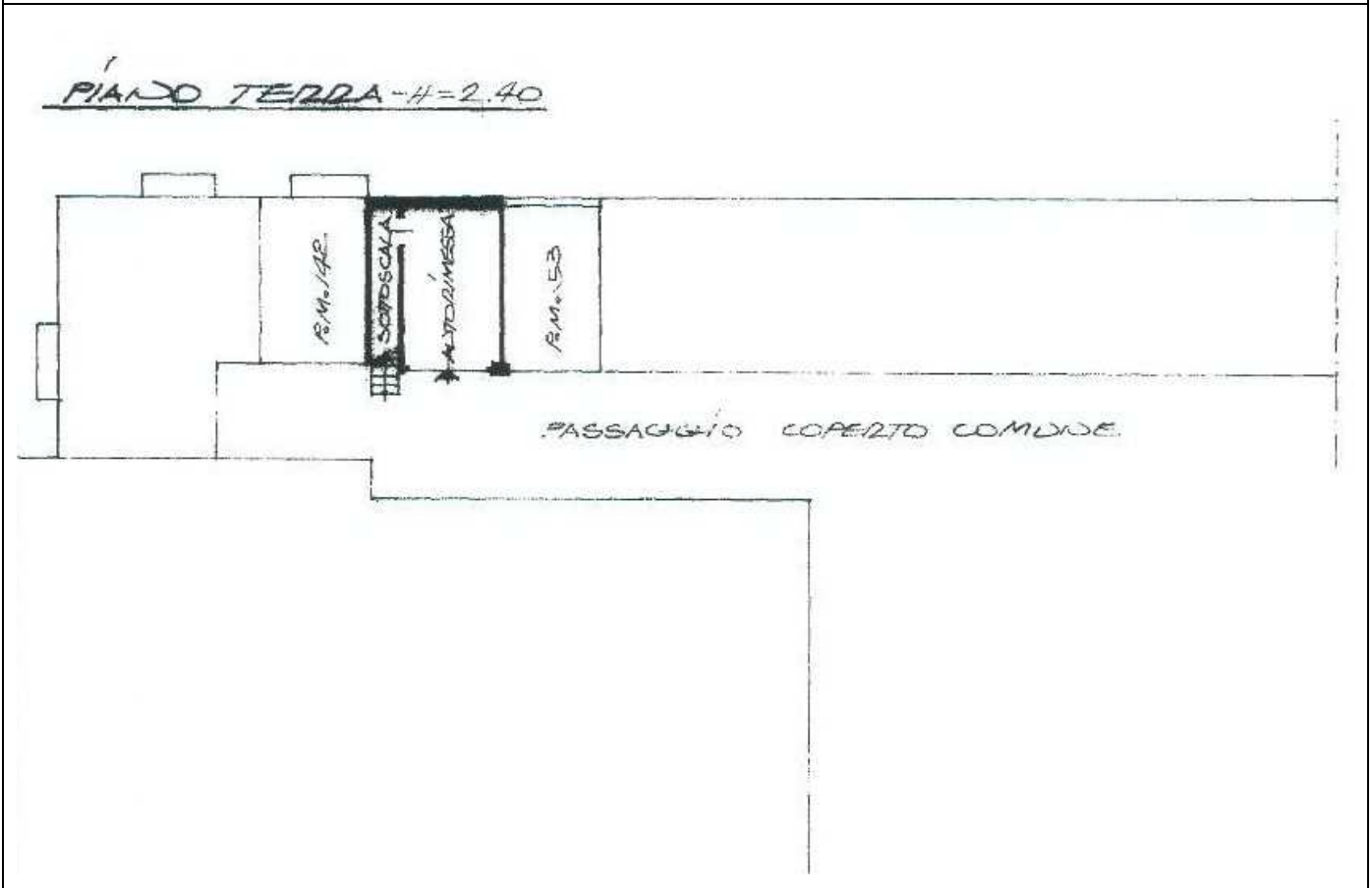




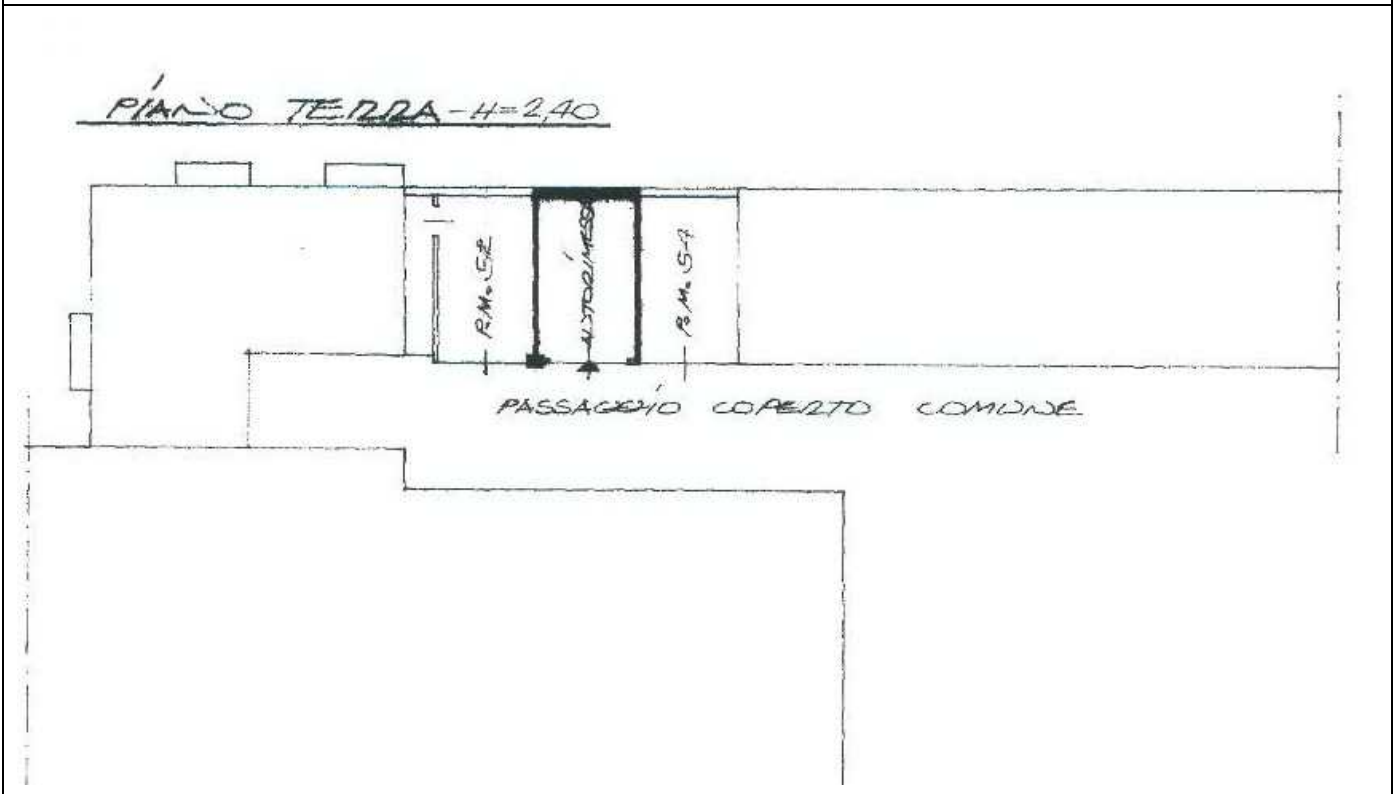
PLANIMETRIA PM 3-4 PRIMO PIANO



PLANIMETRIA GARAGE PM 52



PLANIMETRIA GARAGE PM 53



## GRAVAMI E IPOTECHE EDIFICIO

Per i gravami e le ipoteche presenti sugli immobili oggetto di stima verificare le singole visure allegare alla presente stima.

## CONSIDERAZIONI UBICAZIONE BENI CAVARENO

I beni oggetto della presente stima si trovano nel comune di Cavareno.

Con oltre mille abitanti, il comune di Cavareno si trova tra prati e boschi dell'Alta Val di Non a quota 1.000 m di altitudine, vicino al Monte Roen.

L'edificio ospitante le PM oggetto di stima si trova nella periferia nord del paese. Il complesso è da considerarsi una costruzione multifunzione paragonabile ad un centro commerciale.

La zona è facilmente raggiungibile da tutte le arterie principali della zona e con tutti i mezzi pubblici della rete provinciale.

## VERIFICA CORRISPONDENZE

A seguito della verifica interna dei locali e la verifica di quanto presente al Catasto, sono emerse le seguenti situazioni:

- Negozio e magazzino interrato con relativi posti auto a piano terra (pm 37:42,80 pm 38 pm 83-84-86-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115) piena corrispondenza con quanto rilevato al catasto.
- Locale identificato pm 1-2 primo piano piena corrispondenza con quanto rilevato al catasto;
- Locale identificato pm 3-4 primo piano abbiamo rilevato che la situazione rilevata al Catasto non è allineata con la situazione reale ed autorizzata, manca la divisione interna creata a seguito della concessione per l'utilizzo come centro estetico. Necessità aggiornamento catastale con una spesa tecnica di € 2.000,00 comprensiva di iva ed accessori di legge;
- Locali garage pm 52 e pm 53 garage a piano terra piena corrispondenza con quanto rilevato al Catasto.

Gli immobili risultano privi di APE (Attestazione Prestazione Energetica).

Il costo del documento da far eseguire da parte di un tecnico abilitato ammonta:

- € 1.300,00 comprese Iva e oneri di legge per quanto riguarda il supermercato;
- € 300,00 compresa Iva e oneri di legge per la pm 1-2;
- € 300,00 compresa Iva e oneri di legge per la pm 3-4.

L'immobile è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- ⌚ Concessione edilizia nr. 156/bis/1978 dd 21/09/1978 Concessione originaria per costruzione nuovo complesso
- ⌚ Agibilità 156-156bis/1980 dd 29/07/1980 per l'intero complesso compresa parte supermercato ad eccezione delle pm 1-2 e 3-4;
- ⌚ Concessione edilizia nr. 316/1987 Formazione di un locale interrato sottostante le pm 39-40-41-42;
- ⌚ Agibilità per la concessione precedente 244 nr. 244/316 rilevata nell'archivio comunale ma priva di protocollo e firma.
- ⌚ Concessione edilizia nr. 297/1986 dd 30/04/1986 sistemazione interna per uso laboratorio estetica PM 3-4;

Come si evince dalla documentazione rilevata, mancherebbe la dichiarazione di Agibilità per la pm. 3-4. Per ottenere tale documento si dovrà istruire una pratica tecnica per la ricostruzione della documentazione e ottenimento del certificato con una spesa di circa € 3.000,00 compresa iva e oneri di legge.

Per quanto riguarda la pm 38 (agibilità senza protocollo) è ipotizzabile il rifacimento del certificato da parte di un tecnico, vista però la scarsità delle informazioni e dei documenti rilevati i costi per la sistemazione potrebbero variare notevolmente, possiamo comunque affermare che una spesa minima per il riottenimento del documento è pari ad almeno € 5.000,00 comprese iva e oneri di legge.

Per la PM 1-2 invece, trattandosi di un locale grezzo non esistono concessioni e certificato di agibilità.

### PENDENZE CONDOMINIALI

Da una analisi contabile fornita dall'attuale amministratore del condominio Le Madalene, Studio Mina è emersa la seguente situazione contabile.

Unità	Saldo spese ordinarie 2015/2016	Saldo spese ordinarie 2016/2017	Saldo straordinarie 2016	Saldo spese ordinarie 2017/2018	Saldo spese ordinarie e straordinarie alla data di fallimento
	- 1.547,02 €	12.777,93 €	17.623,40 €	26.836,40 €	
					- 44.459,80 €
	150,32 €	1.104,12 €	1.510,23 €	2.327,56 €	
					- 3.837,79 €
PM	150,32 €	1.104,12 €	1.510,23 €	2.327,56 €	
					- 3.837,79 €

N.B. In tutti i resoconti condominiali, per quanto riguarda le PM 1-2 e PM 3-4 con relativi garage PP.MM 52 e 53 si fa riferimento ad un unico blocco anche se in realtà le unità sono due intestate ai due soci. Essendo i due locali praticamente identici abbiamo suddiviso le spese in parti uguali.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti gli immobili oggetto di stima sono attualmente liberi.

Non risultano contratti di affitto in essere.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

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 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 11% rispetto al 2007.

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.

Sulla base di parametri di confronto con situazioni analoghe, valutata la posizione dell'immobile ed i servizi comuni, valutata la tipologia costruttiva, il valore unitario delle porzioni di immobile si può fissare in:

IMMOBILE	VALORE UNITARIO
SUPERMERCATO PIANO TERRA	€ 800,00/mq
MAGAZZINO INTERRATO SOTTO SUPERMERCATO	€ 350,00/mq
POSTO AUTO PIANO TERRA NORMALE	€ 3.000,00/cad
POSTO AUTO PIANO TERRA RIDOTTO	€ 2.500,00/cad
LOCALE AL GREZZO PRIMO PIANO	€ 300,00/mq
LOCALE NEGOZIO/SALONE ESTETICA PRIMO PIANO	€ 700,00/mq
GARAGE A PIANO TERRA NORMALE	€ 12.000,00/cad
GARAGE A PIANO TERRA GRANDE	€ 15.000,00/cad

#### VALUTAZIONE SUPERFICI

Nella tabella sottostante sono state indicate le superfici commerciali delle porzioni rilevate sulla scorta delle mappe e degli estratti messi a disposizione dal richiedente utilizzando la metodologia sopra descritta prendendo spunto dalla normativa UNI 10750 del luglio 1998 ed è stato di seguito applicato il valore unitario.

Nel nostro caso si valutano al 100% le superfici commerciali comprensive dei muri perimetrali e divisorii interni, al 35% le superfici di terrazzi e balconi coperti, al 25% le superfici dei balconi e terrazze scoperte, al 60% le superfici delle verande, al 50% le superfici dei soppalchi ed al 15% le superfici di terreni e giardini di pertinenza, mentre per i vani con destinazione diversa si adatterà un coefficiente inferiore ad 1.

ped	sub	pm	cat	piano	descrizione	sup. reale	sup. commerciale
392	37	37:42-80	D8	terra	locale negozio	590	590
392	142	38	C2/2	interrato	deposito	446	446
392	83	83	C6/1	terra	posto auto	13	13
392	84	84	C6/1	terra	posto auto	13	13

392	86	86	C6/1	terra	posto auto	13	13
392	92	92	C6/1	terra	posto auto	12	12
392	93	93	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	94	94	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	95	95	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	96	96	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	97	97	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	98	98	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	99	99	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	100	100	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	101	101	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	102	102	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	103	103	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	104	104	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	105	105	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	106	106	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	107	107	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	108	108	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	109	109	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	110	110	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	111	111	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	112	112	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	113	113	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	114	114	C6/1	terra	posto auto	16	16
392	115	115	C6/1	terra	posto auto	16	16

ped	sub	pm	cat	piano	descrizione	sup. reale	sup. commerciale
392	1	1:2	C2/4	primo	locale deposito	80	80
392	1	1:2	C2/A	primo	terrazze	60	18
392	3	3:4	C1/7	primo	locale negozio	80	80
392	3	3:4	C1/7	primo	locale negozio	60	18
392	52	52	C6/6	terra	garage	27	27
392	53	53	C6/6	terra	garage	21	21



## VALUTAZIONE IMMOBILI PED 392

ped	sub	pm	cat	piano	descrizione	sup. reale	sup. comm.	proprietà	valore unitario	valore totale
392	37	37:42-80	D8	terra	locale negozio	590	590		800,00 €	€472.000,00 €
392	142	38	C2/2	interrato	deposito	446	446		350,00 €	€156.100,00 €
392	83	83	C6/1	terra	posto auto	13	13		2.500,00 €	2.500,00 €
392	84	84	C6/1	terra	posto auto	13	13		2.500,00 €	2.500,00 €
392	86	86	C6/1	terra	posto auto	13	13		2.500,00 €	2.500,00 €
392	92	92	C6/1	terra	posto auto	12	12		2.500,00 €	2.500,00 €
392	93	93	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	94	94	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	95	95	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	96	96	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	97	97	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	98	98	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	99	99	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	100	100	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	101	101	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	102	102	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	103	103	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	104	104	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	105	105	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	106	106	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	107	107	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	108	108	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	109	109	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	110	110	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	111	111	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	112	112	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	113	113	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	114	114	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
392	115	115	C6/1	terra	posto auto	16	16		3.000,00 €	3.000,00 €
										707.100,00 €

ped	sub	pm	cat	piano	descrizione	sup. reale	sup. comm.	proprietà	valore unitario	valore totale
392	1	1:2	C2/4	primo	locale deposito	80	80		300,00 €	24.000,00 €
392	1	1:2	C2/A	primo	terrazze	60	18		300,00 €	5.400,00 €
392	3	3:4	C1/7	primo	locale negozio	80	80		700,00 €	56.000,00 €

392	3	3:4	C1/7	primo	locale negozio	60	18		300,00 €	5.400,00
392	52	52	C6/6	terra	garage	27	27		15.000,00 €	15.000,00
392	53	53	C6/6	terra	garage	21	21		12.000,00 €	12.000,00
										117.800,00 €

## UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TRENTO

\* \* \* \*

VERBALE DI ASSEVERAZIONE CRON. N. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

L'anno duemilaediciotto, addì 22 del mese di ottobre, 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 28 settembre 2018, 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