

STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILIARI

IMMOBILE p.ed. 1512 in c.c. Storo

**FALLIMENTO --- Omissis ---**

Fallimento n. 34/2017 – Sentenza n. 36/2017 pubb. il 08/06/2017 – Rep. N. 38/2017 dd. 08/06/2017

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

Revisione 03: febbraio 2018

Il Consulente (dott. ing. Federico Zanasi)

## SOMMARIO

<b>1 PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
1.1 FONTI BIBLIOGRAFICHE E TABELLARI .....	3
<b>2 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI .....</b>	<b>3</b>
2.1 FOTO AEREA E CATASTO .....	3
2.2 DATI URBANISTICI .....	4
<b>3 CARATTERISTICHE DEI BENI .....</b>	<b>6</b>
3.1 CARATTERISTICHE TECNICHE E STATO DI CONSERVAZIONE .....	6
<b>4 STIMA DI VALORE.....</b>	<b>8</b>
4.1 GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ .....	8
4.2 CONSISTENZA DELLE SUPERFICI INDIVIDUATE .....	9
4.3 PRIMO CRITERIO: VALUTAZIONE DI MERCATO MEDIANTE BANCHE DATI .....	9
4.3.1 AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE.....	9
4.4 SECONDO CRITERIO: VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI .....	9
4.4.1 IMMOBILE DI RIFERIMENTO 01 .....	10
4.4.2 IMMOBILI DI RIFERIMENTO 02-03 .....	11
4.4.3 QUARTO IMMOBILE – PROCEDURA CONCORDATO 2011 .....	11
4.5 RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI E STIMA .....	14
<b>5 ALLEGATI .....</b>	<b>14</b>
5.1 ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	16 5.2
ESTRATTO MAPPA CATASTALE .....	18 5.3
ALLEGATO 3: PLANIMETRIE CATASTALI .....	19 5.4
ALLEGATO 4: VISURA PER SOGGETTO – SERVIZIO CATASTO .....	20 5.5
ALLEGATO 5: COPIA COMPLETO LIBRO MAESTRO TAVOLARE .....	21

## 1 PREMESSA

In ottemperanza all'incarico avuto relativo fallimento --- Omissis --- n 34/2017 a mezzo del Curatore

Fallimentare dott. Maurizio Postal, il sottoscritto dott. ing. Federico Zanasi, iscritto all'albo degli

Ingegneri della provincia di Trento al numero 1950 ha provveduto a redigere la stima dei beni in oggetto, dopo aver eseguito un sopralluogo in data 30 novembre 2017 al fine di prendere visione dei luoghi accompagnato dal dott. Delloiacono Lorenzo e dal sig. Panelatti.

Scopo della presente perizia è determinare il più probabile valore di mercato dei beni, al fine di procedere ad un'eventuale messa sul mercato del bene stesso. Per i beni mobili in esso contenuti si deve fare riferimento alle specifiche stime e preventivi redatti separatamente.

## **1.1 FONTI BIBLIOGRAFICHE E TABELLARI**

- Agenzia del territorio – Osservatorio mercato immobiliare (anno 2017-primi semestre);
- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (Allegato 2);
- FIMAA Trento - Valori immobiliari anno 2018;

## **2 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI**

### **2.1 FOTO AEREA E CATASTO**

Trattasi di un complesso produttivo localizzato in via Primo Maggio a Storo e comodamente raggiungibile dalla viabilità comunale esistente. Il fabbricato è in cemento armato precompresso con dotazione di carroponete (vedasi stima beni mobili) e privo di elementi caratterizzanti interni di disturbo (pilastri...). Risulta però realizzato a confine sul lato nord con la adiacente proprietà, anch'essa realizzata a ridosso del confine.



Inquadramento foto aerea (fonte Bing): in rosso p.ed. 1512

## 2.2 DATI URBANISTICI

La destinazione generale della zona oggetto di stima è descritta nel PRG anno 2016, in vigore dal 14 settembre 2016.

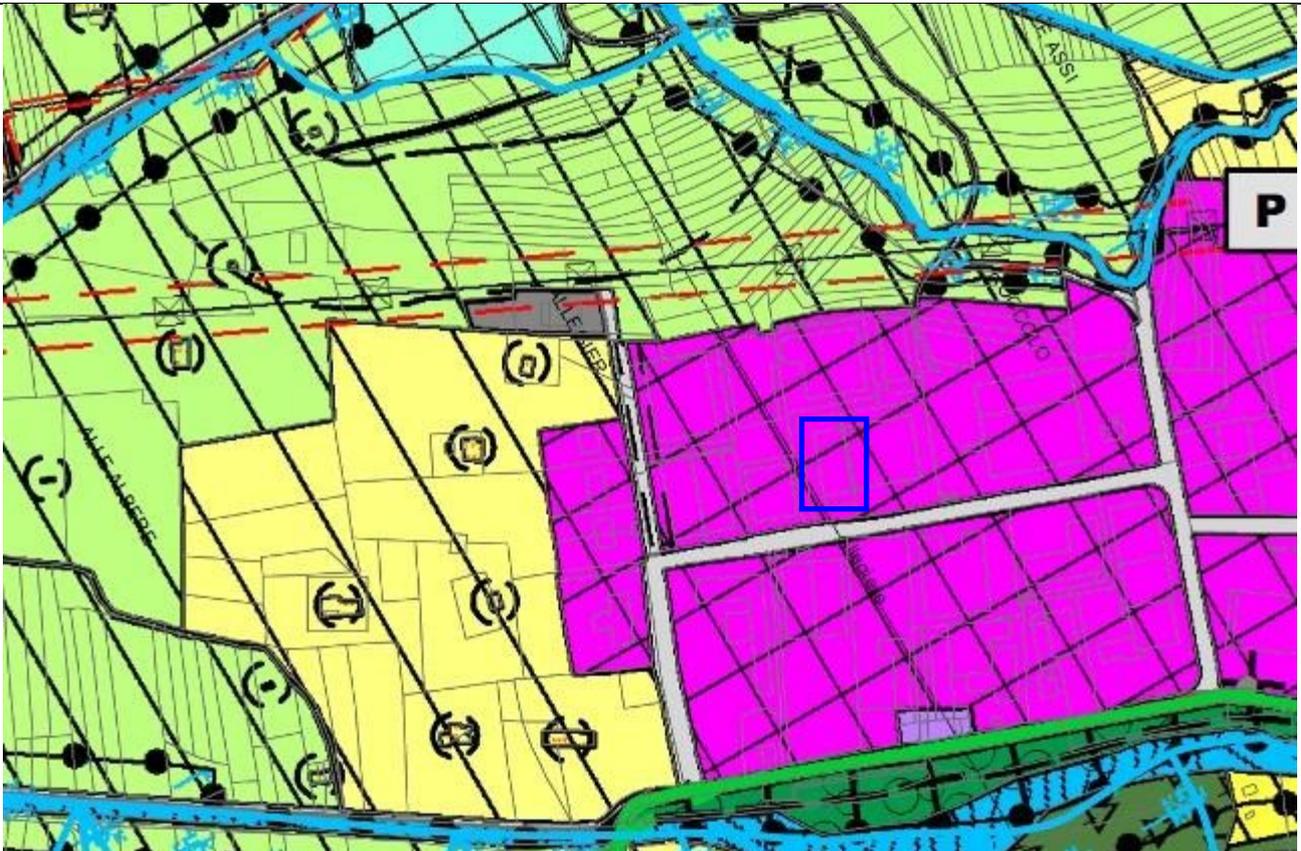


Figura 1: nel riquadro blu il capannone oggetto di stima (Tav.02

<http://www.comune.storo.tn.it/Comune/Documenti/Piani-e-progetti/PRG/Variante-PRG-anno-2016-in-vigore-dal-14settembre-2016>).

AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI		
ZONE B - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO		
	B101 AREE RESIDENZIALI ESISTENTI SATURATE	ART.12
	B102 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	ART.14
ZONE H - VERDE PRIVATO E SERVIZI ALLA RESIDENZA		
	H102 AREA A VERDE PRIVATO ATTREZZATO E PROTEGGERE	ART.28
AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE AD ATTIVITA' ECONOMICHE		
ZONE D - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO, COMMERCIALI E TERZIARIE		
	D101 AREE INDUSTRIALI ARTIGIANILI ESISTENTI DI LIVELLO PROVINCIALE	ART.17 - 19
	D102 AREE INDUSTRIALI ARTIGIANILI ESISTENTI DI LIVELLO PROVINCIALE DI PROGETTO	ART.18
	D104 AREE INDUSTRIALI ARTIGIANILI ESISTENTI DI LIVELLO LOCALE	ART.18
	D106 AREA COMMERCIALI INTEGRATE	ART.19B5 + ART.26
	D110 AREE PRODUTTIVE ESISTENTI MULTIFUNZIONALI	ART.17B5
	D117 AREA PER L'ESPLORAZIONE MATERIALE ESTRATTIVO E RECUPERO MATERIALI INERTI	ART.23TER
	D118 AREA DI SERVIZIO - STAZIONE CARBURANTE	ART.10TER

E' in zona denominata: D102

Areae industriali, artigianali esistenti di livello provinciale di progetto (Art. 18).

La situazione urbanistica pertanto è stata realizzata

conformemente agli strumenti vigenti pro-tempore.

	<b>Legenda</b>	COMUNE DI STORO	PROV. DI TRENTO	Ufficio tecnico disegnatore geom. Aldo Salvadori
		PRG di Storo - variante 2012 - Approvazione PAT SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE		

Il bene risulta autorizzato da parte del comune di Storo (Aut. 4655 dd. 23/04/2002) e risulta conforme nei volumi e destinazione. Tuttavia è presente una lieve difformità architettonica rispetto all'ultimo stato autorizzato rappresentato dalle 2 porte pedonale presenti sul prospetto sud lato est, non previste inizialmente. Anche sul prospetto est una porta pedonale è in posizione diversa rispetto allo stato autorizzato. Per regolarizzare tale situazione sarebbe sufficiente effettuare una SCIA presentando i nuovi prospetti come effettivamente realizzati. Tavolarmente si ha invece titolo di proprietà a nome --- Omissis --- (G.N. 1369/2017). Da una lettura dell'allegata visura del libro

fondario, cui si rimanda per ogni approfondimento, il bene è gravato da ipoteche. La presente stima viene tuttavia redatta considerando il valore immobiliare come se il bene fosse libero da gravami di ipoteche.

DESTINAZIONE	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Sup. tavolare m <sup>2</sup>
CAPANNONE PIANO TERRA [52,20 x 20,00]	1044,0	
TOTALE ESTERNO + CAPANNONE		2085,0

### **3 CARATTERISTICHE DEI BENI**

#### **3.1 CARATTERISTICHE TECNICHE E STATO DI CONSERVAZIONE**

Scheda di rilevamento del patrimonio edilizio esistente

**GENERALITA'**

Comune: STORO  
Località – Toponimo: ZONA INDUSTRIALE DI STORO  
Indirizzo e n. civico: VIA PRIMO MAGGIO  
Dati Catastali p.ed. 1512 – c.c. STORO

Data di rilevamento: 30/11/2017 Rilevatore: F.ZANASI

**CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

**Morfologia del terreno**

- Terreno in piano – fondovalle
- Terreno in pendenza con sfalsamento dei piani di fabbrica
- Terreno in pendenza senza sfalsamento dei piani di fabbrica
- Posizione orografica dominante: su poggio o crinale   
Vicinanza a corsi d'acqua
- Posizione panoramica / vista mare
- Altro: \_\_\_\_\_

**Impianto morfologico**

- Edificio singolo isolato (eventualmente con annessi)
- Parte di nucleo composto da edifici e/o annessi   
Edificio parte di aggregazione lineare di edifici
- Altro: \_\_\_\_\_

### **Rapporto con la viabilità**

- |  |                                    |  |
|--|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> accesso diretto da viabilità' principale    | <input type="checkbox"/> asfaltata | <input type="checkbox"/> non asfaltata |
| <input type="checkbox"/> accesso diretto da viabilità' secondaria    | <input type="checkbox"/> asfaltata | <input type="checkbox"/> non asfaltata |
| <input type="checkbox"/> accesso diretto da viabilità' a fondo cieco | <input type="checkbox"/> asfaltata | <input type="checkbox"/> non asfaltata |

### **CARATTERISTICHE DELL'AREA DI PERTINENZA**

#### **Descrizione dell'area di pertinenza**

- Giardino
- Parco
- Cortile o aia
- Chiostra
- Orto  Incolto o abbandonato
- Usi arborati: alberi da frutto, uliveti, vigneti
- Terreno agricolo
- Presenza di viabilità pubblica di attraversamento

#### **Presenza di elementi di valore nell'area di pertinenza**

- Elementi storici e tradizionali: muretti, tabernacoli, pozzi, lavatoi etc.
- Manufatti storici tradizionali: porcilaia, piccionaia, forno, etc.  Elementi di arredo di pregio
- Piantumazioni o vegetazione caratteristica, siepi etc.
- Viabilità di accesso alberata
- Recinzione di pregio
- 

Pavimentazioni originarie e/o tradizionali: pietra, cotto etc.

## **4 STIMA DI VALORE**

La stima dei beni in oggetto è stata condotta mediante il ricorso a banche dati territoriali disponibili per la zona (primo criterio), mentre il secondo criterio della comparabilità con altri beni simili in vendita è stato applicato ai fabbricati produttivi senza tuttavia applicare valori correttivi finali sulla base delle reali condizioni, disponibili peraltro solo nelle poche foto sui siti online.

### **4.1 GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ**

Se si potesse prescindere dal contesto della attuale stasi del mercato immobiliare, il grado di commerciabilità risulterebbe buono, in quanto l'immobile è collocato in contesto produttivo

principale con strada di accesso larga, anche se comodamente accessibile solo da est e in contesto prevalentemente produttivo, ben predisposto ad accogliere la destinazione oggetto del bene.

## 4.2 CONSISTENZA DELLE SUPERFICI INDIVIDUATE

Per la determinazione della consistenza delle superfici si è fatto riferimento ai valori catastali.

## 4.3 PRIMO CRITERIO: VALUTAZIONE DI MERCATO MEDIANTE BANCHE DATI

### 4.3.1 AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: TRENTO

Comune: STORO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA DI STORO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	900	1000	L			
Capannoni tipici	NORMALE	700	800	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Come da pagina allegata viene assunto il valore tabellare di **€/mq 750,00**.

## 4.4 SECONDO CRITERIO: VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

Con tale criterio si effettua una ricerca sul mercato di beni simili ed in zone analoghe. E' stata effettuata pertanto una ricerca presso operatori della zona e sugli organi di diffusione pubblicitaria.

Sono stati rinvenuti sui portali web alcuni beni.

### 4.4.1 IMMOBILE DI RIFERIMENTO 01

The screenshot shows a real estate listing on the casa.it website. The main title is "Capannone in vendita via Roccola 30, Storo". The price is listed as € 813.058, with 2400 mq and 7 locali. The listing includes a large photo of the building, a gallery of smaller images, and a detailed description in Italian. The description states: "Oggetto della presente vendita è un fabbricato produttivo a Storo (TN), in via Roccola 30/32. L'immobile è posto in una zona produttiva a Sud del comune, a breve distanza dalla Strada Provinciale 69 ed a poco più di un chilometro dal centro. L'edificio, di costruzione originaria risalente agli anni '90, è stato oggetto di ampliamento successivo inerente la parte destinata a laboratorio ed è dotato di...". The listing is dated "Aggiornato il 25 Ottobre 2017". On the right side, there are interactive elements: "Chiedi alle agenzie", "Email Alert", "Chiamata ora" (with phone number 0546...), "Invia email" (with a dropdown menu), "Servizi per te" (including ADSL/Fibra offers and loans), and "Condividi annuncio" (with social media icons and a print button). The casa.it logo is at the top left, and navigation links like "Vendita", "Affitti", "Case nuove", "Agenzie", "Servizi", "Blog" are at the top. A "MyCasa" profile icon is at the top right.

prezzo di vendita è di € 338,00 al metro quadrato.

#### 4.4.2 IMMOBILI DI RIFERIMENTO 02-03

**trovacasa.net** Registrati | Accedi

Immobili Agenzie Privati Estero BLOG

CERCA CON LE AGENZIE PUBBLICA IL TUO ANNUNCIO

TORNA AI RISULTATI Home » Immobili Commerciali » Trentino Alto Adige » TN » Storo » Vendita » Capannoni » Annuncio TC-2893346

### Capannone industriale in vendita a Storo

prezzo n.d. | 4.300 m<sup>2</sup> | 6 locali

pubblicato da: P.H. Agenzia Immobiliare  
Tel: 3387332470  
CONTATTA VIA MAIL

aggiungi ai tuoi preferiti | escludi dalle tue ricerche

**NELLA TUA CITTÀ**  
C'è UltraFibra fino a 200 Mega  
**24,95 €** ogni 4 settimane  
SCOPRI DI PIÙ  
**FASTWEB**

la tua ricerca

Annuncio 2 di 2 (torna ai risultati)

amazon prime  
CON FASTWEB IL NATALE ARRIVA PRIMA.

**Descrizione:**  
Stabile di recente ammodernamento composto da n° 3 capannoni di varie metrature (950 mq-1200 mq -1900 mq) e da palazzina uffici di circa 300 mq, completa di impianti e carroponi, ampio piazzale asfaltato e recintato. Possibilità di acquisto anche in sotto-lotti

**Dettagli:**

Tipologia:	Capannone Industriale	Prezzo:	-
Contratto:	Vendita	Superficie:	4300 m <sup>2</sup>
		Nr. Locali:	6 locali
Comune:	Storo (TN)		
Indirizzo:	-	Classe energetica:	0,00 kWh/m <sup>2</sup> anno
Codice Annuncio:	TC-2893346		

La comparazione è su tre beni. Il primo non viene considerato in quanto troppo deteriorato e con problemi vari. I due restanti, sentita l'agenzia che si occupa della vendita, vengono venduti rispettivamente ad **€ 370,00** ed **€ 450,00** al metro quadrato.

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato, i beni devono essere comparati utilizzando dei coefficienti di seguito esposti, ove peraltro è possibile applicare il solo paragrafo relativo agli spazi esterni, in quanto gli altri valori correttivi non sono noti per l'immobile oggetto di stima.

#### 4.4.3 QUARTO IMMOBILE – PROCEDURA CONCORDATO 2011

Si allega anche la scheda relativa alla procedura concordato 3/2011 per il Tribunale di Trento che

aveva stimato la porzione di bene capannone adibito alla produzione ad **€ 400,00** al metro quadrato.

**SESTO BLOCCO** costituito sulle p.ed. 1513 e p.f. 2658/2 riguarda una parte del complesso immobiliare adibito sempre alla produzione di manufatti in legno lamellare con annesso piazzale e terreno di pertinenza.

Va precisato che i terreni annessi al capannone pur risultando "edificabili" non hanno nessuna cubatura potenziale in quanto già sfruttata per la costruzione del capannone e delle opere di urbanizzazione collegate.

Anche questa porzione di capannone industriale è dotata di carroponete interno, riscaldamento ad aria collegato alla caldaia centralizzata.

Gli impianti risultano a norma con le attuali normative in materia.

	PT	P.ED/P.F.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
COMUNE DI STORO	2862	1513	EDIFICIO	8354,00
		2658/2	ARATIVO	1081,00

	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
OPIFICIO 1513	3916	€ 400,00	€ 1.566.400,00
TERRENO P.ED, 2658/2	1081	€ -	€ -

**TOTALE VALORE PARTITA TAVOLARE € 1.566.400,00**

**COEFFICIENTI PER COMPARTI PRODUTTIVI:**

1.ALTEZZA		
	< 3,2 m	0,70
	3,2-5,6 m	0,90
	5,6-8,0 m	1,00
	> 8,0 m	0,95

2. DOTAZIONE SPAZI ESTERNI		
	OTTIMA	1,15
	MEDIA	1,00
	SCARSA	0,90
	INESISTENTE	0,80

3.STATO MANUTENTIVO		
	OTTIMO	1,10
	NORMALE	1,00
	MEDIOCRE	0,80
	PRECARIO	0,50

4.LIVELLO DI FINITURA		
	OTTIMO	1,10
	NORMALE	1,00
	MEDIOCRE	0,90

p.ed. 1512	
COEFF. 1	1,00
COEFF. 2	1,00
COEFF. 3	1,00
COEFF. 4	1,00
Coeff. Finale	<b>1,00</b>

<b>SCADENTE</b>	0,80
-----------------	------

I coefficienti del bene oggetto di stima sono i seguenti:

PRIMO COMPARABILE	
COEFF. 1	1,00
COEFF. 2	1,15
COEFF. 3	0,90
COEFF. 4	0,90
<b>RAGGUAGLIO</b>	<b>0,93</b>

Di seguito si riportano invece i coefficienti inerenti gli immobili di riferimento:

SECONDO COMPARABILE	
COEFF. 1	1,00
COEFF. 2	1,15
COEFF. 3	0,80
COEFF. 4	0,90
<b>RAGGUAGLIO</b>	<b>0,83</b>

TERZO COMPARABILE	
COEFF. 1	1,00
COEFF. 2	1,15
COEFF. 3	0,80
COEFF. 4	0,90
<b>RAGGUAGLIO</b>	<b>0,83</b>

Sulla base di tali coefficienti si determinano i valori comparati al metro quadrato, dividendo il prezzo unitario di vendita

coefficiente di ragguaglio e dell'immobile comparabile per il suo coefficiente finale moltiplicandolo poi per il determinato relativo all'immobile oggetto di stima.

QUARTO COMPARABILE	
COEFF. 1	1,00
COEFF. 2	1,00
COEFF. 3	1,00
COEFF. 4	1,00
<b>RAGGUAGLIO</b>	<b>1,00</b>

Viene	<b>Raffronto p.ed. 1512/Comparabili</b>				
		Coeff. Globale			Valore comparato/m <sup>2</sup>
successivamente	Primo comparabile	1,07	€ 362,86		
	Secondo comparabile	1,21	€ 446,86		
determinato il valore	Terzo comparabile	1,21	€ 543,48		
	Quarto comaparabile	1,00	€ 400,00		
medio unitario	Valore Medio		€ 404,86	Riduzione per trattativa	3%
di riferimento, il	Valore Medio ridotto		€ 392,71		
quale viene ridotto al					
fine di considerare				<b>p.ed. 1512</b>	
una percentuale di	<b>VALORE MEDIO UNITARIO DI RIFERIMENTO</b>			<b>€ 393,00</b>	

sconto derivante dalla trattativa di mercato che viene svolta sui prezzi esposti negli annunci.

#### 4.5 RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI E STIMA

Con il primo criterio è stato determinato il valore unitario medio di riferimento riferendosi a banche dati sui prezzi di mercato, è stato quindi ricavato il valore commerciale complessivo dell'immobile oggetto di stima moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda ragguagliata. Con il secondo criterio il valore unitario medio di riferimento è stato ottenuto per comparazione con immobili simili, quindi allo stesso modo è stato ricavato il valore commerciale complessivo degli immobili moltiplicando il valore unitario per la superficie lorda ragguagliata. Tuttavia per riscontro con altri precedenti stime di valore ed in relazione alla sostanziale conformità tra i prezzi di vendita trovati nei beni comparabili, si ritiene non affidabile il valore della Agenzia del Territorio che risulta probabilmente non correttamente aggiornato alla situazione immobiliare presente. Pertanto la stima viene effettuata con il solo secondo criterio. Il piazzale viene quotato al 15 % come indicato nelle line guida OMI della Agenzia del Territorio.

**p.ed. 1512**

**CRITERIO 1**

AG. TERRITORIO €/m<sup>2</sup>  
GUIDACASA

Valore medio tabellare  
€ **750,00**  
€/m<sup>2</sup>

VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO € 750,00 €/m <sup>2</sup>							
PORZIONE	dest. uso	altezza [m]	sup. lorda [m <sup>2</sup> ]	coeff. ragg.	sup. ragg. [m <sup>2</sup> ]	valore ragguagliato	ARROTONDATO
capannone	produttivo	7,7	1044,0	1,00	1044,0	€ 783.000,00	€ 783.000,00
piazzale	produttivo		1041,0	0,15	156,2	€ 117.112,50	€ 117.100,00
							<b>€ 900.100,00</b>

**CRITERIO 2**

PRIMO COMPARABILE	€ 338,00
SECONDO COMPARABILE	€ 370,00
TERZO COMPARABILE	€ 450,00
QUARTO COMPARABILE	€ 400,00
<b>VALORE CORRETTO</b>	<b>€ 393,00</b>

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO €/m<sup>2</sup>

PORZIONE	dest. uso	altezza [m]	sup. lorda [m <sup>2</sup> ]	coeff. ragg.	sup. ragg. [m <sup>2</sup> ]	valore ragguagliato	ARROTONDATO
p.ed. 1512	produttivo	7,7	1044,0	1,0	1044,0	€ 410.292,00	€ 410.300,00
piazzale	produttivo		1041,0	0,15	156,2	€ 61.366,95	€ 61.400,00
							<b>€ 471.700,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE</b>		<b>CRITERIO 1 [N.A.]</b>		<b>CRITERIO 2</b>		<b>STIMA ARROTONDATA</b>	
Valore dell'immobile		€ 900.100,00		€ 471.700,00		<b>€ 472.000,00</b>	
<b>SOMMANO arr.</b>							

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima alla data odierna sia arrotondato ad **€ 472.000,00**.

Il tutto a completamento dell'incarico ricevuto.

Trento, 14 febbraio 2018

Il Consulente

dott. ing. Federico Zanasi

5.5 ALLEGATO 5: COPIA COMPLETO LIBRO MAESTRO TAVOLARE



*Provincia Autonoma di Trento*  
*Servizio Libro fondiario*  
*Ufficio del Libro fondiario di Tione*

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 365 Storo

2966 II

Apertura il 07/12/2007

DISTRETTO Tione

Piombi **\*\*\* Nessun piombo \*\*\***

Ultimo piombo evaso G.N. 1369/2017

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 19/07/2017				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 1512		Edificio	0	2085	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A1	
*** Nessuna iscrizione ***	
B	
15/01/2003 - G.N. 83/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 31/12/2002 riguarda p.ed. 1512	
C	

05/12/2011 - G.N. 4332/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

EUR 200.000,00

importo complessivo, comprensivo dell'importo capitale di € 70.000,00; € 25.141,20 corrispondenti a tre annualità di interessi come da art. 1 del contratto ed € 104.858,80 per spese ed accessori con clausola di indicizzazione a sensi dell'art. 4 del contratto.

Cassa Rurale Adamello - Brenta Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Tione di Trento, 00210910220

Atto d.d. 15/11/2011

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 164 Il Praso G.N.1608/10 - 2015



**Provincia Autonoma di Trento**  
*Servizio Libro fondiario*  
*Ufficio del Libro fondiario di Tione*

**COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

**05/12/2011 - G.N. 4333/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

Grava                      Corpo tavolare

**EUR 800.000,00**

importo complessivo, comprensivo dell'importo capitale di € 400.000,00; € 114.864,00 corrispondenti a tre annualità di interessi come da art. 1 del contratto ed € 285.138,00 per spese ed accessori con clausola di indicizzazione ai sensi dell'art. 4 del contratto.

Cassa Rurale Adamello - Brenta Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Tione di Trento, 00210910220

Atto d.d. 15/11/2011

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 164 Il Praso G.N.1608/9 - 2015

**05/12/2011 - G.N. 4334/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

Grava                      Corpo tavolare

**EUR 750.000,00**

importo complessivo, comprensivo dell'importo capitale di € 500.000,00; € 109.080,00 a garanzia di tre annualità di interessi calcolati al tasso complessivo del 7,272% ed € 140.920,00 per spese ed accessori con clausola di indicizzazione ai sensi dell'art. 6 del contratto

Cassa Rurale Adamello - Brenta Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Tione di Trento, 00210910220

Atto d.d. 15/11/2011

**29/05/2015 - G.N. 1607/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

Grava                      Corpo tavolare

**EUR 225.000,00**

di cui:

\* Euro 150.000,00 a garanzia della somma mutuata;

\* Euro 27.931,50 a garanzia di tre annualità di interessi calcolati al tasso complessivo del 6,207%;

\* Euro 47.068,50 per interessi, spese ed accessori

Cassa Rurale Adamello - Brenta Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Tione di Trento, 00210910220

Atto d.d. 08/05/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 164 Il Praso G.N.1607/1 - 2015

**16/12/2016 - G.N. 4132/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

Grava                      Corpo tavolare

**EUR 227.241,40**

importo complessivo.  
 e ruoli allegati

Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. sede di Roma, 13756881002  
 D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16



*Provincia Autonoma di Trento*  
*Servizio Libro fondiario*  
*Ufficio del Libro fondiario di Tione*

---

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

**19/04/2017 - G.N. 1212/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

Grava                      Corpo tavolare

EUR 637.204,06

importo complessivo, ai sensi del documento  
e ruoli allegati

Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. sede di Roma, 13756881002  
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

**05/05/2017 - G.N. 1369/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

Grava                      Corpo tavolare

importo massimo EUR 50.000,00

di cui Euro 35.931,57 di capitale, oltre a spese ed accessori, come da titolo.

Selectra S.P.A. sede di Bolzano, 00123700213

Decreto ingiuntivo d.d. 14/04/2017

---

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00