



Perizia estimativa.

A seguito dell'incarico ricevuto di procedere alla perizia delle proprietà immobiliari della ditta _____ con sede in Folgaria via Era della Decima 16 partita I.V.A. _____ il sottoscritto architetto Bruno Sandri regolarmente iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Trento al n° 195, procedeva alle operazioni di indagine per quanto riguarda la individuazione del patrimonio immobiliare, la rilevazione della consistenza degli immobili e delle attrezzature installate, lo stato e la consistenza dei lavori eseguiti e di quelli mancanti al completamento, formulazione dei correnti prezzi di mercato nella zona per beni simili, ad operazioni di rilievo per quanto concerne la destinazione urbanistica, la localizzazione, l'orientamento, la distribuzione interna, la dotazione tecnica, il tipo e la qualità dei materiali e delle finiture.

Dati Tavolari e Catastali.

in Comune catastale 154 di Folgaria:

o P.T. 8019 II -

p.f. 8034/1 arativo, classe 4, superficie 3834 mq, R.D. 7,92 € - R.A. 4,95 €.

Lotto su cui è in fase avanzata di costruzione il capannone industriale.

Diritto di proprietà per 1/1 a Folgaria Legnami s.r.l.

Diritti di servitù: a carico della p.f. 8034/1 è intavolato un diritto di servitù per il passaggio del collettore provinciale delle acque nere e per accedere al fondo per interventi di manutenzione nella zona nord verso la strada statale secondo una planimetria depositata.

o P.T. 8091 II

p.f. 8034/5 strada di 1114 mq

p.f. 8046/3 strada di 284 mq

p.f. 8047/2 arativo classe 3 di 229 mq R.D. 0,77 € - R.A. 0,41 €

p.f. 8047/3 strada di 30 mq R.D. 0,00 € - R.A. 0,00 €

p.f. 8048/2 arativo classe 3 di 217 mq R.D. 0,73 € - R.A. 0,39 €

p.f. 8048/3 strada di 35 mq R.D. 0,00 € - R.A. 0,00 €

p.f. 8049/2 arativo classe 3 di 192 mq R.D. 0,64 € - R.A. 0,35 €

p.f. 8049/3 strada di 60 mq R.D. 0,00 € - R.A. 0,00 €

p.f. 8050/3 arativo classe 3 di 37 mq R.D. 0,12 € - R.A. 0,07 €

porzioni di terreno necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel "Piano attuativo a fini speciali per insediamenti produttivi in località Longonar bait di Folgaria " approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 5 d.d. 19.02.2007.

Proprietà :

;

187,5636/1000.

Diritti di servitù: a carico della p.f. 8034/5 è intavolato un diritto di servitù per il passaggio del collettore provinciale delle acque nere e per accedere al fondo per interventi di manutenzione nella zona nord verso la strada statale secondo una planimetria depositata.

o in P.T. 8018 II p.f. 8050/5 strada di 121 mq

porzioni di terreno necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel "Piano attuativo a fini speciali per insediamenti produttivi in località Longonar bait di Folgaria " approvato con delibera del Consiglio

Comunale n° 5 d.d. 19.02.2007.

Proprietà

per 187,5636/1000.

Variazioni catastali in esecuzione

A completamento delle opere di urbanizzazione sono in corso di esecuzione alcune variazioni catastali relative ai terreni in comproprietà tra i lottizzanti. Tali variazioni sono espresse dal Frazionamento n° 178/2011 del 04.04.2011 redatto dal geom. Michele Giovannini. L'atto catastale è preliminare all'esecuzione di alcuni obblighi sottoscritti con il comune di Folgaria in attuazione al Piano attuativo ai fini speciali che regola l'urbanizzazione dell'area. Atto che regola la delimitazione delle aree per la viabilità, l'ingombro dei singoli capannoni costruiti con la conseguente erezione delle particelle edificiali, l'erezione della p.ed. 3418 che è la cabina di trasformazione dell'energia elettrica edificata per conto della S.E.T.

Operazioni catastali che devono essere intavolate mediante atti notarili in fase di definizione da parte dello studio notarile dello Studio Associato Fochesato Rita – Avella Piero.

In particolare fa riscontro all'impegno di acquisto immobile da parte della società S.E.T. della citata cabina di trasformazione al prezzo convenuto di €. 12.500,00 di cui al preliminare del 22.04.2008 prot. UO 06 7137. Di tale importo alla ditta Folgaria Legnami spetta un importo pari alla quota di proprietà cioè ai 187,5636/1000.

Si precisa che la cabina di trasformazione è ultimata, accatastata ed in funzione.

Destinazioni urbanistiche

Le aree di esclusiva proprietà sono quelle in P.T. 8019 e sono utilizzate per l'edificazione del capannone. Sono in comproprietà quelle in P.T. 8018 e 8091 necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Destinazione urbanistica delle aree in P.T. 8019.

In P.T. 8019 c'è iscritta la sola p.f. 8034/3 su cui è in fase avanzata di costruzione il capannone produttivo. La particella di complessivi 3.834,00 mq di superficie catastale è inserita in tre diverse destinazioni urbanistiche: il corpo verso sud di circa 2.232,00 mq in zona di cui allo "art. 21 – aree per attività produttive di interesse locale di progetto (P.I.P.)"; il corpo centrale di circa 1.137 in "art. 51 – Verde Privato"; la porzione a nord verso strada di circa 465,00 mq in "art. 36 – aree agricole". La parte con destinazione produttiva ed a verde privato sono aree con vincolo di redazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 3 delle Norme di Attuazione nello specifico un Piano attuativo a fini speciali (Piano Insediamenti Produttivi) con gli elementi definiti allo "art. 89bis – Folgaria – Carpeneda piano attuativo n° 13". Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 5 d.d. 19.02.2007 che diventa il nuovo vincolo di riferimento per il periodo di validità dello strumento attuativo cioè per dieci anni. Inoltre il lembo in aree agricole a ridosso della strada statale è in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione.

Destinazione urbanistica delle aree in P.T. 8018 e 8091.

Le aree in P.T. 8018 e 8091 sono in comproprietà e la quota è di 187,5636/1000. Sono aree su cui realizzare la viabilità del Piano per Insediamenti Produttivi secondo i vincoli contenuti nel

Piano approvato pertanto, indipendentemente dalla destinazione urbanistica sono parte integrante "Piano attuativo a fini speciali per insediamenti produttivi in località Longonorbait di Folgaria " approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 5 d.d. 19.02.2007 .

La p.f. 8034/5 di 1.114,00 mq è la strada interna il piano attuativo e organizza la viabilità a servizio dei comparti a valle. Parte di questo lotto serve all'allargamento della strada comunale che sale verso il paese. Porzione sottoposta al vincolo di realizzarne le opere e di cederla gratuitamente al Comune di Folgaria. L'area è in parte in aree produttive, in parte in aree a verde privato e parte in aree agricole.

Le pp.ff. 8050/5, 8049/3, 8048/3 8047/3, 8046/3 sono i lotti necessari alla realizzazione della corsia di decelerazione in entrata e in uscita dalla S.S. 350 per la zona produttiva da realizzare come da autorizzazione del Servizio Gestione strade della P.A.T. n° 16633/07-S106-IT/FC d.d. 02.08.2007. Tali aree sono in fascia di rispetto stradale e fanno parte delle aree agricole.

Le pp.ff. 8047/2, 8048/2, 8049/2, 8050/3 sono lotti residui dell'acquisto dell'area necessaria alla formazione della corsia di decelerazione e sono inserite in aree agricole di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione.

Strumenti attuativi e concessioni edilizie approvate.

La possibilità di edificare sui lotti oggetto della perizia è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che stabilisce l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione e all'ottenimento delle autorizzazioni edilizie sui singoli interventi.

L'approvazione dello strumento attuativo a fini speciali per insediamenti produttivi in località Longonorbait di Folgaria è stato approvato dal Consiglio Comunale con

delibera n° 5 del 19.02.2007. Del piano attuativo fa parte integrante la convenzione (rep. 549 atti interni del Comune di Folgaria) tra il comune di Folgaria e i lottizzanti circa l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione previste nel Piano. Il piano individua i sette lotti che compongono l'intero progetto e definisce le opere di urbanizzazione da realizzare. Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 03.02.2011 veniva approvata una variante al Piano Attuativo sopra citato.

Con concessione edilizia 07/C/020 del 07.08.2007 venivano autorizzate le "Opere di urbanizzazione primaria e formazione scavi e riporti per approntamento lotti". Con questa concessione sono state realizzate le strade ed i servizi delle opere di urbanizzazione come pure la realizzazione dello scavo a formare il piano di imposta del lotto D per la costruzione del capannone.

Il capannone viene edificato sulla p.f. 8034/1 con la concessione edilizia 08/C/021 del 03.04.2009 e variante 10/C/084 del 09.05.2011. I lavori sono iniziati in data 05.06.2009 con l'impresa Edil3 s.r.l. di Trento.

Descrizione dei luoghi e consistenza degli immobili

L'immobile che sorge sulla p.f. 8034/1 si dispone ortogonalmente all'ampio tornante formato dalla SS350 in prossimità di Folgaria sviluppato lungo un asse sud nord. Si presenta ben visibile sul fianco nord dalla strada statale ma non in maniera impattante perché si defila alla vista con il fronte lungo.

L'accesso è in diretto contatto con la statale e con la nuova strada pianeggiante e ampia della lottizzazione che corre parallela al fronte est dello stabilimento su cui sono sviluppati i portoni di accesso.

La localizzazione è all'uscita di Carpeneda, è a diretto contatto con lo svincolo

nord che conduce al centro di Folgaria ed è completamente estraneo al traffico urbano dell'altopiano che nei periodi di maggior frequentazione turistica è particolarmente convulso.

Il capannone si organizza in linea parallelamente alla strada interna di lottizzazione ed è distribuito su due piani.

Il piano inferiore ha il lato lungo con i cinque portoni di accesso rivolti a ovest con uno sviluppo in interrato oltre il piazzale superiore sino a lambire la proiezione della strada interna di lottizzazione. Le quattro grandi aperture di accesso a ovest servono il grande vano produttivo di circa 1.225,00 mq di superficie netta organizzati in pianta a forma rettangolare con otto pilastri centrali che sostengono architravi a T rovescio di 9,50 m di luce su cui si appoggia un solaio in quattro campate di 9,50 e 10,50 metri di luce. Il piano di calpestio è in ghiaione secco, drenante non essendo ancora stato realizzato il pavimento industriale. Il piano è completato da circa 95,00 mq netti di superficie per impianti e servizi. Un vano scala collega la superficie con il piano superiore. Il piazzale di circa 500,00 mq si organizza sul lato ovest protetto verso il fabbricato da uno sporto di gronda di quattro metri a protezione delle operazioni in prossimità degli accessi. Le altezze interne libere sono di 4,75 metri sotto il tegolo come altezza libera per le movimentazioni per percorsi ortogonali ai portoni di accesso, mentre gli spostamenti laterali tra le diverse campate l'altezza libera è di 4,35 m in ragione dell'abbassamento delle travi a T rovescio che corrono ortogonalmente al fronte ovest.

Il piano superiore ha il fronte degli accessi parallelo alla strada di lottizzazione e da questa separata da un cortile largo oltre sette metri protetto da una pensilina

formata dalla sporto di gronda della copertura di quattro metri. La superficie unitaria del magazzino di 760,00 mq netti può essere frazionata sino a quattro settori serviti da altrettanti portoni sulla facciata. La forma è rettangolare e priva di pilastri centrali in quanto la copertura in legno ha una campata libera agli appoggi di 19,50 metri. Il magazzino è completo di pavimento industriale con finitura al quarzo. Completa il piano il settore a sud diviso da un solaio piano con spogliatoi e uffici al primo livello e un appartamento per il conduttore al livello superiore. Le superfici sono indicativamente di 75,00 mq netti per i servizi , di 87,00 mq per uffici e di 124,00 mq per l'appartamento.

La copertura è in legno con due falde sfalsate a formare una linea di aperture per ventilare e per illuminare la zona centrale del magazzino.

L'immobile come descritto sino ad ora è come previsto in concessione edilizia. Allo stato attuale della data della presente perizia, l'edificio si presenta in fase di costruzione. Sono state realizzate tutte le opere di scavo, le fondazioni di tipo a plinto isolato per i pilastri prefabbricati con aggancio con tira fondi annegati con malte antiritiro, murature perimetrali in c.a. in opera, orditure piane del tipo prefabbricato in c.a.p. con travi a T e L, solaio a doppio TT e del tipo Predall per mezzanino degli uffici, tamponamenti laterali in pannelli di cap, pavimento industriale al primo solaio, orditura di copertura in legno lamellare incollato con pacchetto coibentato e ventilazione. Sulla copertura è installato un impianto di pannelli fotovoltaico per 87,36 kwatt/ora. Queste sono per grandi categorie le opere eseguite rimandando ad un apposito capitolo la descrizione di quanto eseguito e di quanto mancante.

La struttura è predisposta per il collegamento ai collettori pubblici di fornitura

energia e servizi quali rete elettrica, rete metano, rete telefonica ed alla rete di smaltimento delle acque bianche e nere. Il tipo di riscaldamento previsto è del tipo centralizzato a radiatori con generatore alimentato a cippato o pellet di legno. Di questo sono predisposti i locali ed i condotti non sono stati realizzati gli impianti.

Il capannone è stato considerato non riscaldato per la parte produttiva o di magazzino mentre sono riscaldati i servizi, gli uffici e l'appartamento.

Impianto solare fotovoltaico.

L'impianto fotovoltaico è posato sulla falda rivolta a sud della copertura del capannone industriale. L'impianto è del tipo trifase, con potenza di picco $P_n 87,36$ kW con pannelli fotovoltaici sopra il manto di copertura in lamiera aggraffata, complanari alla falda. Sono installati 416 pannelli, sono del tipo in silicio policristallino, delle dimensioni di 1652 x 994 x 46 mm e potenza nominale di 210 Wp. I 416 moduli fotovoltaici cablati convogliano l'energia prodotta al locale contatori con la misura dell'energia scambiata in connessione di SET Distribuzione s.p.a. secondo quanto stabilito dalle delibere n° 88/07 e 89/07 dall'autorità per l'energia elettrica e il gas. L'impianto è vincolato alla "convenzione n° Q02I247137607 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare" per una tariffa incentivante di 0,3380 €/kWh.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione l'intera zona è stata allacciata all'acquedotto pubblico, alla rete di telefonia, alla rete di fornitura di gas metano, alla rete di distribuzione elettrica con formazione di una nuova cabina di trasformazione, è stata completata la rete di smaltimento delle acque bianche meteoriche, ed i singoli lotti sono collegati al collettore pubblico di acque nere. La

strada comunale che lambisce a monte la lottizzazione è stata allargata, asfaltata, si è realizzato il marciapiede e i nuovi muri di sostegno. La strada interna ai lotti è stata impostata e sono state create le reti dei sottoservizi e manca l'asfaltatura e la posa delle cordone. La formazione della terza corsia sulla SS350 di decelerazione per entrare al centro non è stata ancora iniziata ed i terreni sono allo stato naturale in attesa di essere utilizzati.

Agevolazioni finanziarie.

Per opere in costruzione sono state chieste delle agevolazioni.

Per la realizzazione del capannone per attività produttive è stata presentata richiesta di agevolazione in base alla L.P. 13.12.1999 n° 6 "Interventi della Provincia autonoma di Trento per il sostegno dell'economia e nuova imprenditorialità." di cui all'art. 3 " Aiuti per Investimenti fissi". A fronte della domanda è stato erogato un contributo complessivo di 316.455,45 €, interamente a titolo di aiuti di stato, erogabili in 5 rate annuali a partire dal completamento dell'investimento programmato per una spesa prevista di 1.999.000,00 €.

Per la realizzazione dell'impianto solare fotovoltaico installato sulla copertura del capannone è stato rilasciato un contributo per "Interventi per la promozione di protezione ambientale. Produzione di energia da fonti rinnovabili – impianti" (art. 4 L.P. 13.12.1999 n° 6) pari a 60.000,00 €.

Sempre per l'impianto solare fotovoltaico è stato concesso un contributo in conto energia pari a 0,422/Kw che a fronte di una produzione media annua stimata di 94.900 Kw l'incentivo dovrebbe essere pari a 40.047,00 € l'anno valido per 20 anni.

Stato contabile delle opere realizzate e delle opere mancanti.

La fabbrica è in fase di costruzione.

Per definire l'importo presunto delle opere realizzate e dei lavori che mancano al completamento si è elaborato un computo metrico estimativo.

In modo sintetico i lavori realizzati consistono nel completamento delle opere strutturali quali gli scavi e i riporti verso l'immobile, le opere in cemento armato relative alle fondazioni, i muri in elevazione, solaio gettato in opera, scale, sono posati tutti gli elementi prefabbricati in cemento armato precompresso quali pilastri, travi, tegoli per strutture piane completi di getto di caldana strutturale, pannelli di tamponamento, è posto in opera la copertura completa di pacchetto di coibentazione manto e lattonerie, è funzionante l'impianto di pannelli fotovoltaici di 87,36 Kwatt/ora.

Le opere che mancano al completamento della struttura sono tutte le opere di completamento e finitura quali le murature coibentate dell'abitazione e quelle di separazione delle diverse funzioni e dei singoli vani, mancano i massetti i sottofondo ed i pavimenti (escluso solo il pavimento industriale del piano filo strada), mancano gli intonaci e le finiture di uffici e residenza come soglie, davanzali ed altro, manca la fornitura e posa dei serramenti sia quelli esterni della parte produttiva che quelli con maggior coibentazione degli uffici e dell'abitazione, non è stata realizzata l'impiantistica interna quale quella elettrica, quella del riscaldamento e sanitaria, devono essere completate le sistemazioni esterne nella formazione del nuovo piazzale, nella pavimentazione della viabilità e dei piazzali e nella formazione delle reti di smaltimento acque meteoriche.

Un preciso e maggior dettaglio della descrizione, della quantificazione e del costo delle opere eseguite e di quelle mancanti sono contenute nell'allegato computo

metrico estimativo

La quantificazione di tali importi viene considerato sulla base del costo delle opere mediante un computo metrico estimativo applicando l'Elenco Prezzi Provinciale previsti dalla L.P. 10.09.1993 n° 26 pubblicati il 17.07.2012.

Il computo metrico relativo alla costruzione del capannone produttivo, allegato alla presente stima, riporta che su un costo dei lavori di poco superiori a un milione ottocentomila euro più di un milione di lavori sono stati realizzati e altri ottocentomila devono essere realizzati. A tali importi dobbiamo aggiungere le spese tecniche, gli oneri fiscali.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da completare facciamo riferimento alle riunioni tra lottizzanti e direzione lavori che ha quantificato il costo delle opere mancanti in 75.000,00 € (dicansi settantacinquemilaeuro) di cui il 187,5636/1000 è in carico alla

Da questo esame risulta che l'importo delle opere da realizzare per ultimare come da progetto il capannone produttivo è di 878.493,00 €; quelle necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione, nella quota spettante alla

è di 14.067,00 € a cui sommare l'onere di spese tecniche, di interessi e di utile forfettariamente valutato nel 4,50%.

Il metodo di stima.

Il metodo di stima risulta quello della definizione del più probabile prezzo di mercato di beni simili, determinati con il metodo sintetico, poi comparati con parametri di natura fisica con i beni da stimare prendendo a riferimento i valori riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, in quelli di "Guida Casa 2012", il sito agenzia del territorio - banca dati delle

valutazioni immobiliari, e dalle rilevazioni dirette di alcune agenzie immobiliari.

Nella valutazione del valore si tiene conto dello stato del mercato immobiliare per strutture produttive che attualmente è poco attivo. Anche nel fondovalle della Vallagarina, area di riferimento di Folgaria, avvengono poche transazioni nonostante i molti immobili produttivi collocati sul mercato.

La stagnazione del mercato immobiliare, accentuata nel settore di quelli produttivi, crea una situazione di sottostima dei beni in offerta che può essere quantificato nella diminuzione di circa il 20% ~ 30% del suo valore convenzionale di mercato.

Da considerare che il mercato riporta di immobili produttivi scambiati a valori che non remunerano il costo di costruzione. Si tratta di una sottostima dovuta al particolare momento che potrebbe essere annullata, anche nel breve periodo, con il ritorno di una normalità economica.

La rilevazione dei valori di beni simili è stata fatta sul comune di Folgaria e, relativamente al bacino della Vallagarina, alle zone di Calliano, Volano e Rovereto nell'area nord.

La comproprietà delle aree occupate dalle urbanizzazioni servono ad aumentare la qualità logistica della fabbrica e incide non come valore proprio delle singole particelle ma come valore aggiunto nello stimare l'immobile.

La ricerca di mercato riferisce per la zona di Folgaria dei seguenti prezzi unitari:

- capannoni per strutture produttive in ragione di 850,00 ~ 1.200,00 €/mq.;
- palazzina servizi per uffici in ragione di 1.600,00 ~ 2.000,00 €/mq.;
- piazzale e aree aperte per deposito e parcheggio di 120,00 ~ 360,00 €/mq.;
- palazzina servizi per appartamenti in ragione di 2.100,00 ~ 2.500,00 €/mq.;
- impianto fotovoltaico in ragione di 3.500,00 per Kw/ora installato

Al valore così determinato viene tolto il valore delle opere da realizzare. Valore presunto delle opere da realizzare comprensivo delle spese tecniche relative alla realizzazione delle opere e al completamento amministrativo, comprensivo degli interessi e utili sul capitale investito in considerazione del tempo necessario per i lavori che sono tempi di non godimento della struttura.

Il valore degli immobili vengono ulteriormente ridotti della percentuale di sottostima dovuta alla contingenza attuale di assenza di contrattazioni.

Determinazione del valore

Nell'altipiano di Folgaria e Lavarone sono poche le possibilità insediative per le aziende produttive. Nella zona di Folgaria le attività produttive sono rivolte al mercato locale che seppur ricco e dinamico trainato dal settore turistico sia estivo che invernale, rimane un bacino limitato. Esiste inoltre una propensione allo spostamento della sede da un probabile originario sito urbano, che si presta a destinazioni più remunerative, ad una specifica area produttiva.

La struttura produttiva oggetto della stima propone aspetti di modularità cioè la possibilità di frazionare e diversificare la proprietà, e di razionalità di traffico sempre esterno ai grandi flussi turistici pur in diretto contatto con tutti i punti del territorio. Il fatto che la struttura possa frazionarsi ed accogliere aziende di piccole dimensioni, soprattutto al piano fronte strada, diventa un elemento che favorisce la collocazione del bene.

I seguenti prezzi unitari sono riferiti alla superficie lorda secondo la prassi delle mediazioni immobiliari della zona e riferita al bene al nuovo. Al valore complessivo in sede di stima saranno detratti tutti i costi necessari a rendere il bene finito a regola d'arte ed utilizzabile.

Il valore unitario sconta in parte il fatto che l'immobile si presenta in forma di scheletro strutturale, primo di quasi tutte le opere di finitura che riducono l'attrattività del bene.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche delle finiture e dei materiali, delle caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche, della posizione in cui sorge l'immobile, dello stato di conservazione, della possibilità di poter alienare i beni in modo frazionato, eseguito il confronto comparativo di compravendita di immobili simili nella zona, paragonati i costi attuali di vendita delle costruzioni con caratteristiche analoghe si fissano i seguenti prezzi unitari:

- **magazzino piano quota 1030:** è la porzione di magazzino che prospetta direttamente sulla strada interna della lottizzazione, con porzione di cortile pertinenziale, ed in considerazione della possibilità di frazionarlo sino a quattro unità autonome consideriamo un prezzo unitario alto in ragione di 950,00 €/mq
- **magazzino piano quota 1024,60:** è la porzione di magazzino al livello inferiore, si accede ai quattro singoli settori dalla strada che scende da quella di lottizzazione ed in considerazione della minore modularità e dell'altezza netta interna di 4.75 m. sotto tegolo consideriamo un prezzo unitario alto in ragione di 700,00 €/mq . Prezzo unitario da applicare ai volumi accessori come depositi, locali caldaia.
- **locali di servizio per spogliatoi, servizi igienici:** si assegna un valore basso in ragione della diretta dipendenza allo spazio produttivo assegnando un prezzo unitario di 950,00 €/mq;
- **locali di servizio per uffici:** si assegna un valore medio alto in ragione della

- possibilità di una collocazione separata dagli usi produttivi assegnando un prezzo unitario di 1.250,00 €/mq;
- **cortile e spazi aperti pertinenziali:** valutando la forma compatta, i comodi accessi, la diretta connessione con la parte coperta si assegna un prezzo unitario di 140,00 €/mq. Gli spazi aperti occupati da rampe, da aree di protezione strada e/o alberate in considerazione di un utilizzo a fini produttivi parziale viene conteggiata per un terzo del suo valore.
 - **appartamento:** pur considerando la buona esposizione e la completa indipendenza nell'accesso dalla porzione produttiva prevale la collocazione in zona non urbana e applichiamo un costo medio basso di una zona marginale rispetto il mercato immobiliare di Folgaria in un prezzo unitario di 2.000,00 €/mq; la porzione del terrazzo viene valutata al 50% del prezzo unitario secondo le consuetudini di mercato.
 - **Impianto fotovoltaico:** nella valutazione dell'impianto si tiene conto del costo dell'impianto in ragione dell'efficienza dei pannelli installati maggiorati di un'utile di impresa e della occupazione della copertura. Con tali valutazioni adottiamo un valore unitario dell'impianto in 3.500,00 € per Kw/h installato.
 - **Contrazione del mercato e perdita valore di contrattazione:** si considera che la contrazione del mercato per la zona della Vallagarina e di Folgaria abbia ridotto le previsioni di realizzo di utile immobiliare per un investimento promosso nel 2009 pari al 21% del valore.

Valore di stima:

A - Valore dell'immobile finito e utilizzabile

produttivo quota 1030 794,00 mq x 950,00 €/mq = 754.300,00 €

produttivo quota 1024	1.270,00 mq	x	700,00 €/mq	=	889.000,00 €
servizi e spogliatoi	201,00 mq	x	950,00 €/mq	=	190.950,00 €
uffici	98,00 mq	x	1.250,00 €/mq	=	122.500,00 €
piazzale carrabile	1.620,00 mq	x	140,00 €/mq	=	226.800,00 €
piazzale accessorio	944,00 mq	x	140,00 €/mq x 1/3	=	50.346,67 €
abitazione	143,00 mq	x	2.000,00 €/mq	=	286.000,00 €
terrazzo	43,00 mq	x	2.000,00 €/mq x 1/2	=	43.000,00 €
	Sommano			=	2.562.896,67 €

B - Valore impianto fotovoltaico

potenza installata	87,36 kWh	x	3.500,00 €/kWh	=	305.760,00 €
	Sommano			=	305.760,00 €

C - a detrarre costo lavori di completamento

Importo lavori per completare capannone	=	878.493,00 €
Importo lavori per completare opere di urbanizzazione	=	14.067,00 €
Spese tecniche, utili e interessi su opere in completam. 4.50%	=	26.000,00 €
Imprevisti 5%	=	43.924,65 €
	Sommano	= 962.484,65 €

D - a detrarre perdita valore di contrattazione

Perdita di valore di contrattazione A x 21%	=	538.208,30 €
	Sommano	= 538.208,30 €

Valore degli immobili allo stato attuale

A - valore immobile	=	2.562.896,67 €
B - valore impianto fotovoltaico	=	305.760,00 €
C - a detrarre costo lavori a completamento	=	- 962.484,65 €

D – a detrarre perdita valore di contrattazione = - 538.208,30 €

A + B – C – D = valore di stima = 1.367.963,72 €

Il valore dei beni immobili della ditta Folgaria Legnami è di €. 1.367.963,72 (diconsi unmilionetrecentosessantasetteimilanovecentosessantatre/72 euro).

Con ciò il sottoscritto ritiene di avere in fede assolto l'incarico affidatogli.

Architetto Bruno Sandri

Trento 10 gennaio 2013

Allegati:

1. estratto mappa catastale in C.C. Folgaria;
2. estratto mappa con evidenziata la localizzazione delle proprietà;
3. estratto P.R.G.;
4. estratto tavolare P.T. 8019 II in C.C. Folgaria;
5. estratto tavolare P.T. 8091 II in C.C. Folgaria;
6. estratto tavolare P.T. 8018 II in C.C. Folgaria;
7. copia frontespizio e prospetto di divisione del Tipo di Frazionamento n° 178/2011 di data 04.04.2011 rilasciato dall'Ufficio Catasto di Rovereto;
8. planimetria del P.I.P. come da variante approvata con delibera del consiglio comunale di Folgaria n° 6 di data 03.02.2011;
9. pianta a quota 1024,60 come da concessione edilizia in variante n° 10/C/084 di data 09.05.2011;
10. pianta a quota 1030,30 come da concessione edilizia in variante n° 10/C/084 di data 09.05.2011;

11. pianta a quota 1033,30 come da concessione edilizia in variante n° 10/C/084 di data 09.05.2011;
12. prospetti come da concessione edilizia in variante n° 10/C/084 di data 09.05.2011;
13. planimetria impianto fotovoltaico;
14. documentazione fotografica
15. "Riepilogo strutturale Categorie" estratto da computo metrico estimativo con analisi dei lavori realizzati e dei lavori mancanti all'ultimazione del capannone.

Allegato in Fascicolo separato:

- A. Computo metrico estimativo con analisi dei lavori realizzati e dei lavori mancanti all'ultimazione del capannone.

191

B. VERBALE DI ASSEVERAZIONE N° 476/2013

Il giorno 29 gennaio 2013 2013 avanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Trento è personalmente comparso il sig. Bruno Sandri nato a Trento l'11.02.1949 residente a Molveno via Nazionale 28 identificato mediante esibizione di C.I.C. AT1843941 Comune di Molveno il quale mi chiede di asseverare mediante giuramento la su estesa perizia.

Ammonito ai sensi di Legge, lo stesso presta giuramento di rito ripetendo la formula:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ”

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appreso.

IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Genetti

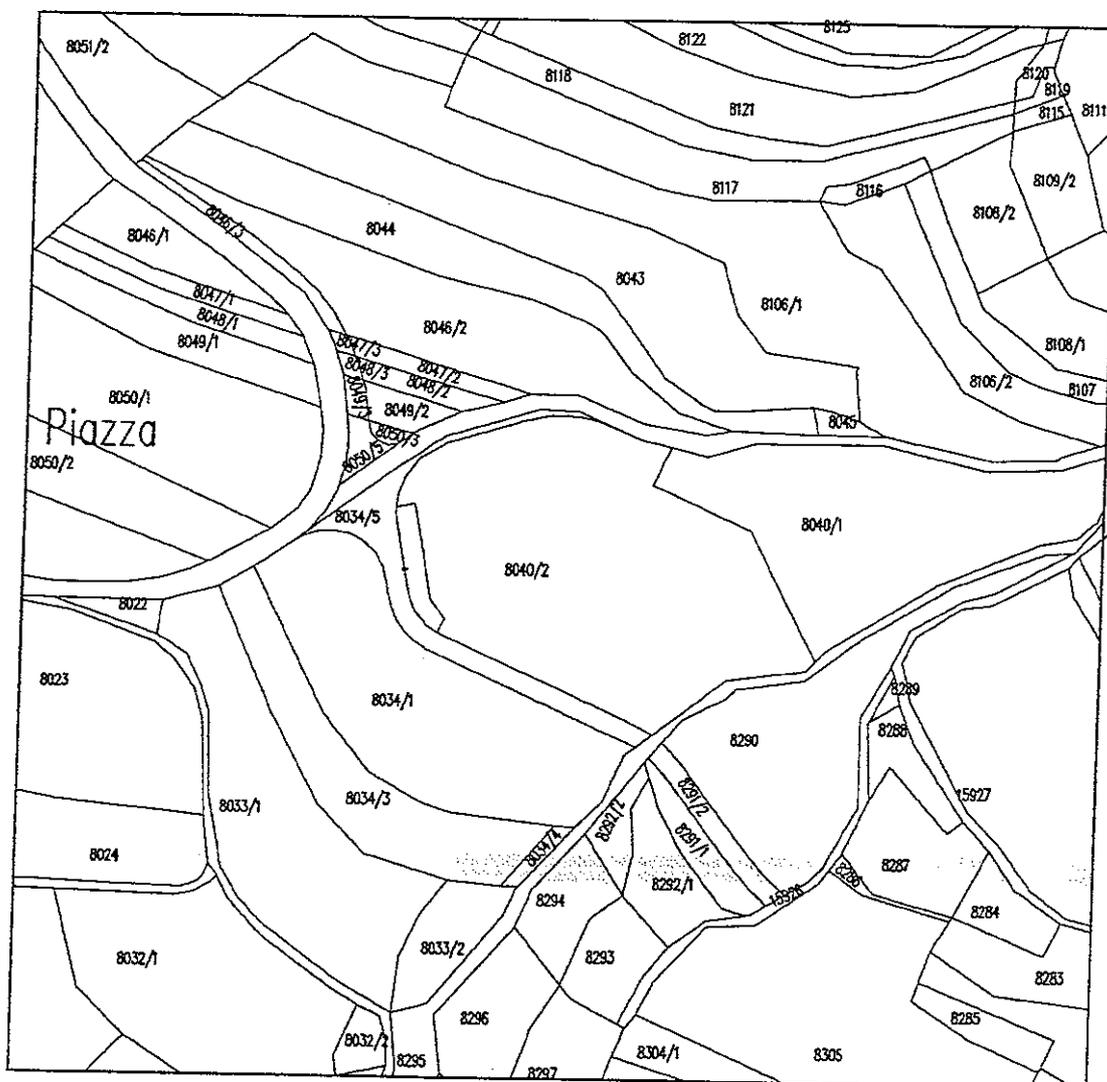
IL PERITO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Arch. BRUNO SANDRI
INSCRIZIONE ALBO N° 175

Documentazione:

- Estratto mappa catastale in C.C. Folgaria

ESTRATTO MAPPA

Scala 1:2000



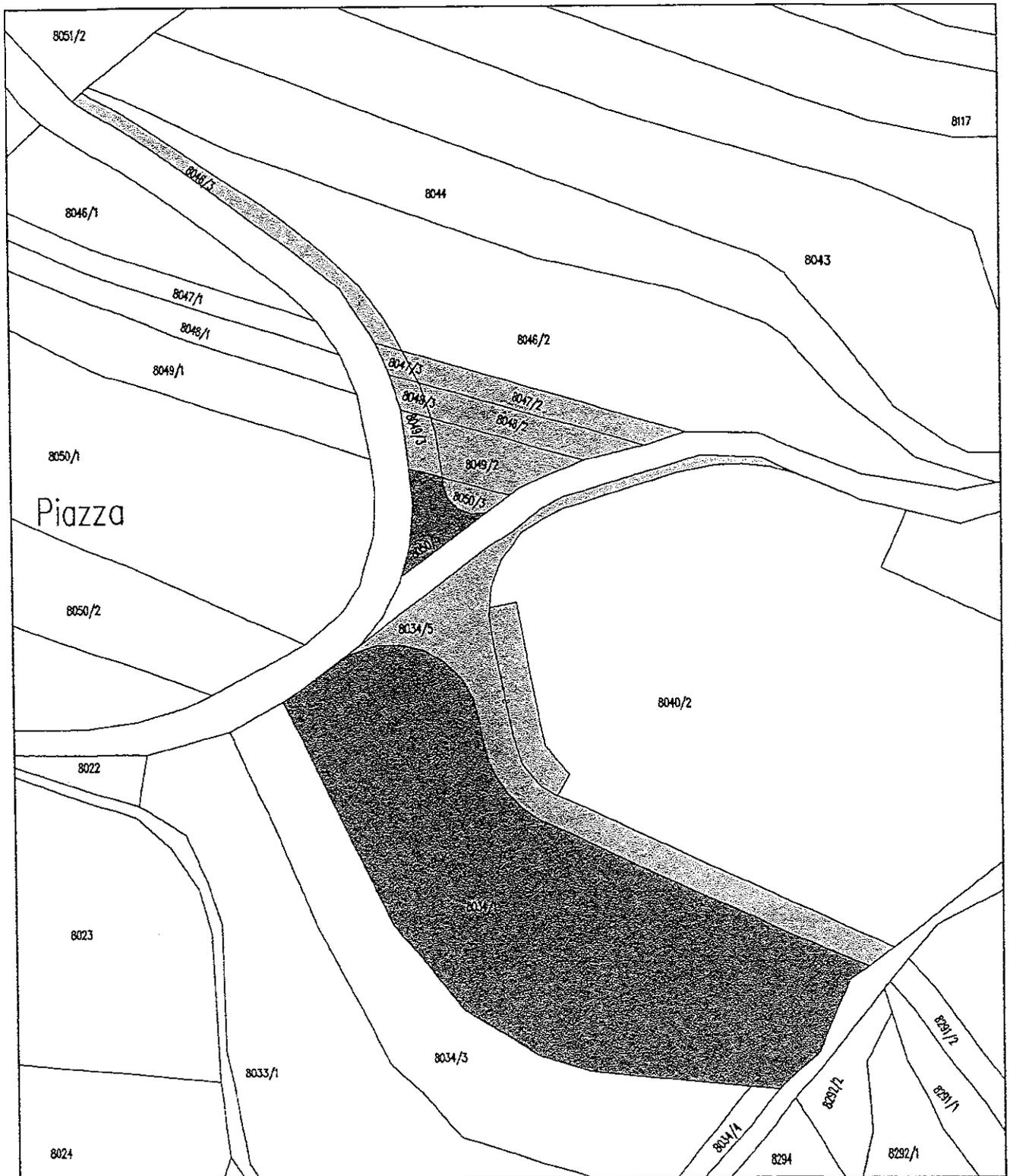
PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

Documentazione:

- Estratto mappa con evidenziato la localizzazione delle proprietà

	P.T. 8019 II -	(619,3674/1000)
	P.T. 8091 II -	(193,069/1000)
		(187,5636/1000)
	P.T. 8018 II -	(619,3674/1000)
		(193,069/1000)
		(187,5636/1000)

ESTRATTO MAPPA Scala 1000



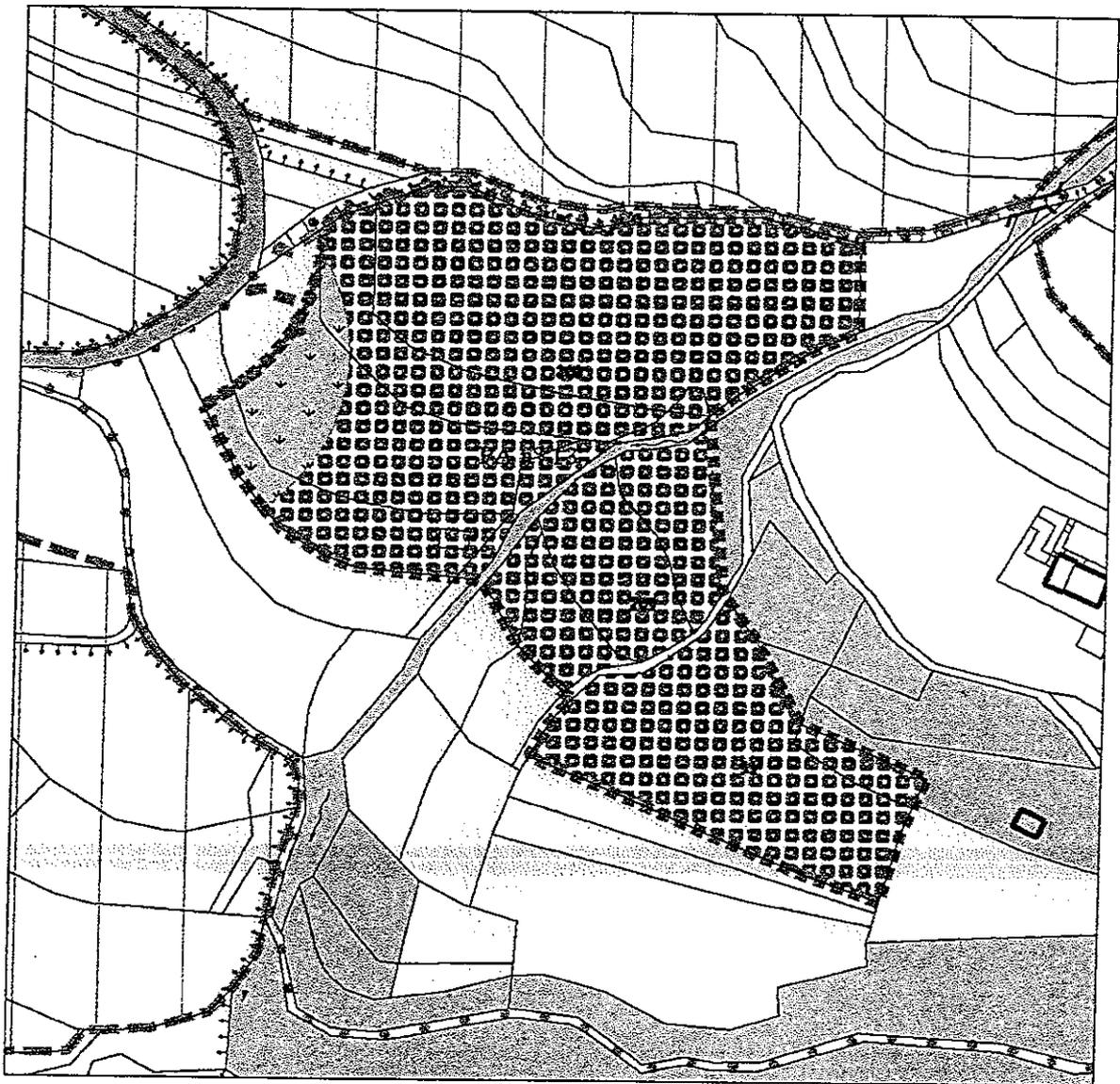
PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

ALLEGATO 3

Documentazione:
- Estratto P.R.G.

ESTRATTO P.R.G.

Scala 1:2000



PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

ALLEGATO 4

Documentazione:

- Estratto tavolare P.T. 2019 II in C.C. Folgaria



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

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 154 Folgaria

8019 II

Apertura il 16/05/2008

Piombi

***** Nessun piombo *****

DISTRETTO Rovereto

Ultimo piombo evaso G.N. 1454/2013

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 27/01/2016

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Arativo	4	3834	7,92	4,95

p.f. 8034/1

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

A2

***** Nessuna iscrizione *****

B

Folgaria Legnami S.R.L. sede di Folgaria, 02116810223 - quota 1/1

20/10/2009 - G.N. 5579/32 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 14/10/2009

riguarda p.f. 8034/1

12/03/2013 - G.N. 1454/1 ANNOTAZIONE

procedura di concordato preventivo dd. 21.02.2013

C

02/07/2001 - G.N. 2461/76 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'interramento del tubo per il collettore per l'impianto di depurazione per la larghezza di ml 1 con diritto di accedere ai fondi serventi per eventuali riparazioni e manutenzione con qualsiasi mezzo anche meccanico nelle estensione e posizione di cui alla planimetria dicembre 1996.

a carico p.f. 8034/1

a favore Provincia Autonoma Di Trento

Determinazione del dirigente d.d. 19/03/2001

23/10/2008 - G.N. 6051/61 EVIDENZA TRASPORTO



Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

23/10/2008 - G.N. 6052/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava

Corpo tavolare

EUR 280.000,00

Importo complessivo di EUR 476.000,00, di cui EUR 280.000,00 per capitale ed EUR 196.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo, attualmente del 6,50% e per interessi di mora, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 1, 2 e 6 del contratto.

Cassa Rurale Di Folgaria Banca Di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 14/10/2008

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 8018 II G.N.6052/2 - 2008
P.T. 8091 II G.N.6052/3 - 2008

15/10/2010 - G.N. 5154/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava

Corpo tavolare

EUR 861.175,00

nell'importo di EUR 861.175,00 di cui EUR 665.000,00 di capitale, EUR 129.675,00 per tre annualità di interessi al tasso del 6,50% ed EUR 66.500,00 per gli eventuali interessi maturati ad un tasso superiore, interessi di mora, spese ed accessori

Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106190226

Atto d.d. 11/10/2010

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 8018 II G.N.5154/3 - 2010
P.T. 8091 II G.N.5154/2 - 2010

09/06/2011 - G.N. 2867/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava

Corpo tavolare

EUR 104.800,00

importo complessivo EUR 104.800,00 di cui EUR 80.000,00 per capitale, EUR 16.800,00 per un triennio di interessi calcolati al tasso complessivo del 7%, EUR 8.000,00 per eventuali interessi maturati ad un tasso superiore, interessi di mora, spese ed accessori

Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106190226

Atto d.d. 08/06/2011

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

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

PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

ALLEGATO 5

Documentazione:

- Estratto tavolare P.T. 2091 II in C.C. Folgaria



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

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 154 Folgaria

8091 II

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 3552/2015

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 27/01/2016				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 8034/5	1	Strada	0	1114	-	-
p.f. 8046/3	2	Strada	0	284	-	-
p.f. 8047/3	2	Strada	0	30	-	-
p.f. 8048/2	2	Arativo	3	217	0,73	0,39
p.f. 8048/3	2	Strada	0	35	-	-
p.f. 8049/2	2	Arativo	3	192	0,64	0,35
p.f. 8049/3	2	Strada	0	60	-	-
p.f. 8050/3	2	Arativo	3	37	0,12	0,07
p.f. 8047/2	3	Arativo	3	229	0,77	0,41

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.

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio & C. sede di Folgaria, 00478910227 - quota 6193674/10000000

30/05/2007 - G.N. 2764/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6193674/10000000

Contratto d.d. 07/05/2007

30/05/2007 - G.N. 2765/1 Contratto d.d. 07/05/2007

30/05/2007 - G.N. 2766/1 Contratto d.d. 07/05/2007

riguarda p.f. 8034/5

23/10/2008 - G.N. 6051/96 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6193674/10000000

Atto d.d. 14/10/2008

riguarda p.f. 8046/3, p.f. 8047/3, p.f. 8048/2, p.f. 8048/3, p.f. 8049/2, p.f. 8049/3, p.f. 8050/3, p.f. 8047/2



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Fait Luca, FTALCU69D09L378J nato/nata il 09/04/1969 a Trento - quota 1930690/10000000

23/10/2008 - G.N. 6051/97 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1930690/10000000

Atto d.d. 14/10/2008

riguarda p.f. 8034/5, p.f. 8046/3, p.f. 8047/3, p.f. 8048/2, p.f. 8048/3, p.f. 8049/2, p.f. 8049/3, p.f. 8050/3, p.f. 8047/2

Folgaria Legnami S.R.L. sede di Folgaria, 02116810223 - quota 1875636/10000000

20/10/2009 - G.N. 5579/23 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1875636/10000000

Contratto d.d. 14/10/2009

riguarda p.f. 8034/5, p.f. 8046/3, p.f. 8047/3, p.f. 8048/2, p.f. 8048/3, p.f. 8049/2, p.f. 8049/3, p.f. 8050/3, p.f. 8047/2

12/03/2013 - G.N. 1454/2 ANNOTAZIONE

procedura di concordato preventivo dd. 21.02.2013

C

02/07/2001 - G.N. 2461/86 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'interramento del tubo per il collettore per l'impianto di depurazione per la larghezza di ml 1 con diritto di accedere ai fondi serventi per eventuali riparazioni e manutenzione con qualsiasi mezzo anche meccanico nelle estensione e posizione di cui alla planimetria dicembre 1996.

a carico p.f. 8034/5

a favore Provincia Autonoma Di Trento

Determinazione del dirigente d.d. 19/03/2001

20/10/2009 - G.N. 5579/3 EVIDENZA TRASPORTO

30/05/2007 - G.N. 2767/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio & C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 2764/3 - 2007)

Grava Corpo tavolare 1

EUR 1.600.000,00

Importo complessivo di EUR 2.720.000,00 di cui EUR 1.600.000,00 per capitale, EUR 1.120.000,00 per interessi al tasso annuo del 4,85%, per interessi di mora, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 1 e 3 dell'atto.

Cassa Rurale di Folgaria - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Folgaria

Atto d.d. 07/05/2007

annotazione simultaneità con principale P.T. 4179 Il G.N.2767/1 - 2007

annotazione simultaneità con accessorie G.N.6054/9 - 2008

20/10/2009 - G.N. 5579/6 EVIDENZA TRASPORTO



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

23/10/2008 - G.N. 6052/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1875636/10000000 Folgaria Legnami S.R.L. sede di Folgaria,
02116810223 (G.N. 5579/23 - 2009)

Grava Corpo tavolare 1 2 3

EUR 280.000,00

Importo complessivo di EUR 476.000,00, di cui EUR 280.000,00 per capitale ed EUR 196.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo, attualmente del 6,50% e per interessi di mora, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 1, 2 e 6 del contratto.

Cassa Rurale Di Folgaria Banca Di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 14/10/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 8019 II G.N.6052/1 - 2008

20/10/2009 - G.N. 5579/9 EVIDENZA TRASPORTO

23/10/2008 - G.N. 6053/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 2764/3 - 2007)
6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 6051/96 - 2008)

Grava Corpo tavolare 1 2 3

EUR 1.400.000,00

EUR 2.380.000,00 di cui EUR 1.400.000,00 per capitale ed EUR 980.000,00 per un triennio d'interessi al tasso annuo, attualmente del 6,50% e per interessi di mora, spese ed accessori, a sensi degli artt. 1 e 4 dell'atto

Cassa Rurale Di Folgaria - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 14/10/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 7513 II G.N.6053/1 - 2008

20/10/2009 - G.N. 5579/11 EVIDENZA TRASPORTO

23/10/2008 - G.N. 6054/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 6051/96 - 2008)

Grava Corpo tavolare 2 3

EUR 1.600.000,00

Importo complessivo di EUR 2.720.000,00 di cui EUR 1.600.000,00 per capitale, EUR 1.120.000,00 per interessi al tasso annuo del 4,85%, per interessi di mora, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 1 e 3 dell'atto.

Cassa Rurale di Folgaria - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Folgaria

Atto d.d. 07/05/2007, Atto d.d. 14/10/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 4179 II G.N.2767/1 - 2007

annotazione simultaneità con accessorie G.N.2767/4 - 2007

20/10/2009 - G.N. 5579/13 EVIDENZA TRASPORTO



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

15/10/2010 - G.N. 5154/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1875636/10000000 Folgaria Legnami S.R.L. sede di Folgaria,
02116810223 (G.N. 5579/23 - 2009)
Grava Corpo tavolare 1 2 3

EUR 861.175,00

nell'importo di EUR 861.175,00 di cui EUR 665.000,00 di capitale, EUR 129.675,00
per tre annualità di interessi al tasso del 6,50% ed EUR 66.500,00 per gli eventuali
interessi maturati ad un tasso superiore, interessi di mora, spese ed accessori

Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di
Rovereto, 00106190226

Atto d.d. 11/10/2010

annotazione simultaneità con principale P.T. 8019 Il G.N.5154/1 - 2010

20/12/2010 - G.N. 6328/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 2764/3 - 2007)
6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 6051/96 - 2008)
Grava Corpo tavolare 1 2 3

EUR 765.000,00

complessivi EUR 765.000,00 di cui EUR 450.000,00 di capitale, EUR 315.000,00 per
un triennio di interessi al tasso del 3,50% maggiorato della mora e pertanto al tasso
complessivo del 7,50%, spese ed accessori.

Cassa Rurale di Folgaria - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede
di Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 16/12/2010

annotazione simultaneità con principale P.T. 2141 Il Volano P.M.2 G.N.6328/1 - 2010

17/06/2015 - G.N. 2593/2 ANNOTAZIONE

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 2764/3 - 2007)
6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 6051/96 - 2008)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/05/2015 a realizzo del credito di
Cassa Rurale di Folgaria - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di
Folgaria, 00106520224, nell'importo di EUR 3.565.750,66 oltre interessi e spese
come da atto

a carico p.f. 8034/5, p.f. 8046/3, p.f. 8047/3, p.f. 8048/2, p.f. 8048/3, p.f.
8049/2, p.f. 8049/3, p.f. 8050/3, p.f. 8047/2



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

04/08/2015 - G.N. 3552/8 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1930690/10000000 Fait Luca, FTALCU69D09L378J nato/nata
il 09/04/1969 a Trento (G.N. 6051/97 - 2008)

Grava Corpo tavolare 1 2

importo massimo EUR 75.000,00

di cui EUR 53.197,66 di capitale ed EUR 21.802,34 per interessi di mora calcolati ex
art. 5 D. Lgs. 231 dd 9 ottobre 2002

Bauexpert S.p.A. sede di Brunico, 01756770218

Decreto ingiuntivo d.d. 30/07/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 8070 II G.N.3552/7 - 2015

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

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

PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

ALLEGATO 6

Documentazione:

- Estratto tavolare P.T. 2018 II in C.C. Folgaria



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 154 Folgaria

8018 II

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 3552/2015

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 27/01/2016

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Strada	0	121	-	-

p.f. 8050/5

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

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio & C. sede di Folgaria, 00478910227 - quota 6193674/10000000

23/10/2008 - G.N. 6051/80 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6193674/10000000

Atto d.d. 14/10/2008

riguarda p.f. 8050/5

Fait Luca, FTALCU69D09L378J nato/nata il 09/04/1969 a Trento - quota 1930690/10000000

23/10/2008 - G.N. 6051/80 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1930690/10000000

Atto d.d. 14/10/2008

riguarda p.f. 8050/5

Folgaria Legnami S.R.L. sede di Folgaria, 02116810223 - quota 1875636/10000000

26/10/2009 - G.N. 5684/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1875636/10000000

Contratto d.d. 14/10/2009

riguarda p.f. 8050/5

12/03/2013 - G.N. 1454/3 ANNOTAZIONE

procedura di concordato preventivo dd. 21.02.2013

C



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

23/10/2008 - G.N. 6052/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1875636/10000000 Folgaria Legnami S.R.L. sede di Folgaria,
02116810223 (G.N. 5684/1 - 2009)

Grava Corpo tavolare

EUR 280.000,00

Importo complessivo di EUR 476.000,00, di cui EUR 280.000,00 per capitale ed EUR 196.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo, attualmente del 6,50% e per interessi di mora, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 1, 2 e 6 del contratto.

Cassa Rurale Di Folgaria Banca Di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 14/10/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 8019 II G.N.6052/1 - 2008

26/10/2009 - G.N. 5684/2 EVIDENZA

23/10/2008 - G.N. 6053/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 6051/80 - 2008)

Grava Corpo tavolare

EUR 1.400.000,00

EUR 2.380.000,00 di cui EUR 1.400.000,00 per capitale ed EUR 980.000,00 per un triennio d'interessi al tasso annuo, attualmente del 6,50% e per interessi di mora, spese ed accessori, a sensi degli artt. 1 e 4 dell'atto

Cassa Rurale Di Folgaria - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 14/10/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 7513 II G.N.6053/1 - 2008

23/10/2008 - G.N. 6054/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 6051/80 - 2008)

Grava Corpo tavolare

EUR 1.600.000,00

Importo complessivo di EUR 2.720.000,00 di cui EUR 1.600.000,00 per capitale, EUR 1.120.000,00 per interessi al tasso annuo del 4,85%, per interessi di mora, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 1 e 3 dell'atto.

Cassa Rurale di Folgaria - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Folgaria

Atto d.d. 07/05/2007, Atto d.d. 14/10/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 4179 II G.N.2767/1 - 2007



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

15/10/2010 - G.N. 5154/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1875636/10000000 Folgaria Legnami S.R.L. sede di Folgaria,
02116810223 (G.N. 5684/1 - 2009)

Grava Corpo tavolare

EUR 861.175,00

nell'importo di EUR 861.175,00 di cui EUR 665.000,00 di capitale, EUR 129.675,00 per tre annualità di interessi al tasso del 6,50% ed EUR 66.500,00 per gli eventuali interessi maturati ad un tasso superiore, interessi di mora, spese ed accessori

Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106190226

Atto d.d. 11/10/2010

annotazione simultaneità con principale P.T. 8019 Il G.N.5154/1 - 2010

20/12/2010 - G.N. 6328/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 6051/80 - 2008)

Grava Corpo tavolare

EUR 765.000,00

complessivi EUR 765.000,00 di cui EUR 450.000,00 di capitale, EUR 315.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 3,50% maggiorato della mora e pertanto al tasso complessivo del 7,50%, spese ed accessori.

Cassa Rurale di Folgaria - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 16/12/2010

annotazione simultaneità con principale P.T. 2141 Il Volano P.M.2 G.N.6328/1 - 2010

17/06/2015 - G.N. 2593/3 ANNOTAZIONE

quote gravate 6193674/10000000 EDILVALLE s.n.c. di Valle geom. Attilio &
C. sede di Folgaria, 00478910227 (G.N. 6051/80 - 2008)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/05/2015 a realizzo del credito di Cassa Rurale di Folgaria - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Folgaria, 00106520224, nell'importo di EUR 3.565.750,66 oltre interessi e spese come da atto

a carico p.f. 8050/5

04/08/2015 - G.N. 3552/9 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1930690/10000000 Fait Luca, FTALCU69D09L378J nato/nata
il 09/04/1969 a Trento (G.N. 6051/80 - 2008)

Grava Corpo tavolare

importo massimo EUR 75.000,00

di cui EUR 53.197,66 di capitale ed EUR 21.802,34 per interessi di mora calcolati ex art. 5 D. Lgs. 231 dd 9 ottobre 2002

Bauexpert S.p.A. sede di Brunico, 01756770218

Decreto ingiuntivo d.d. 30/07/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 8070 Il G.N.3552/7 - 2015

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

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

PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

ALLEGATO 7

Documentazione:

- Copia frontespizio e prospetto di divisione del Tipo di frazionamento n° 178/2011 di data 04/04/2011 rilasciato dall'Ufficio del Catasto di Rovereto

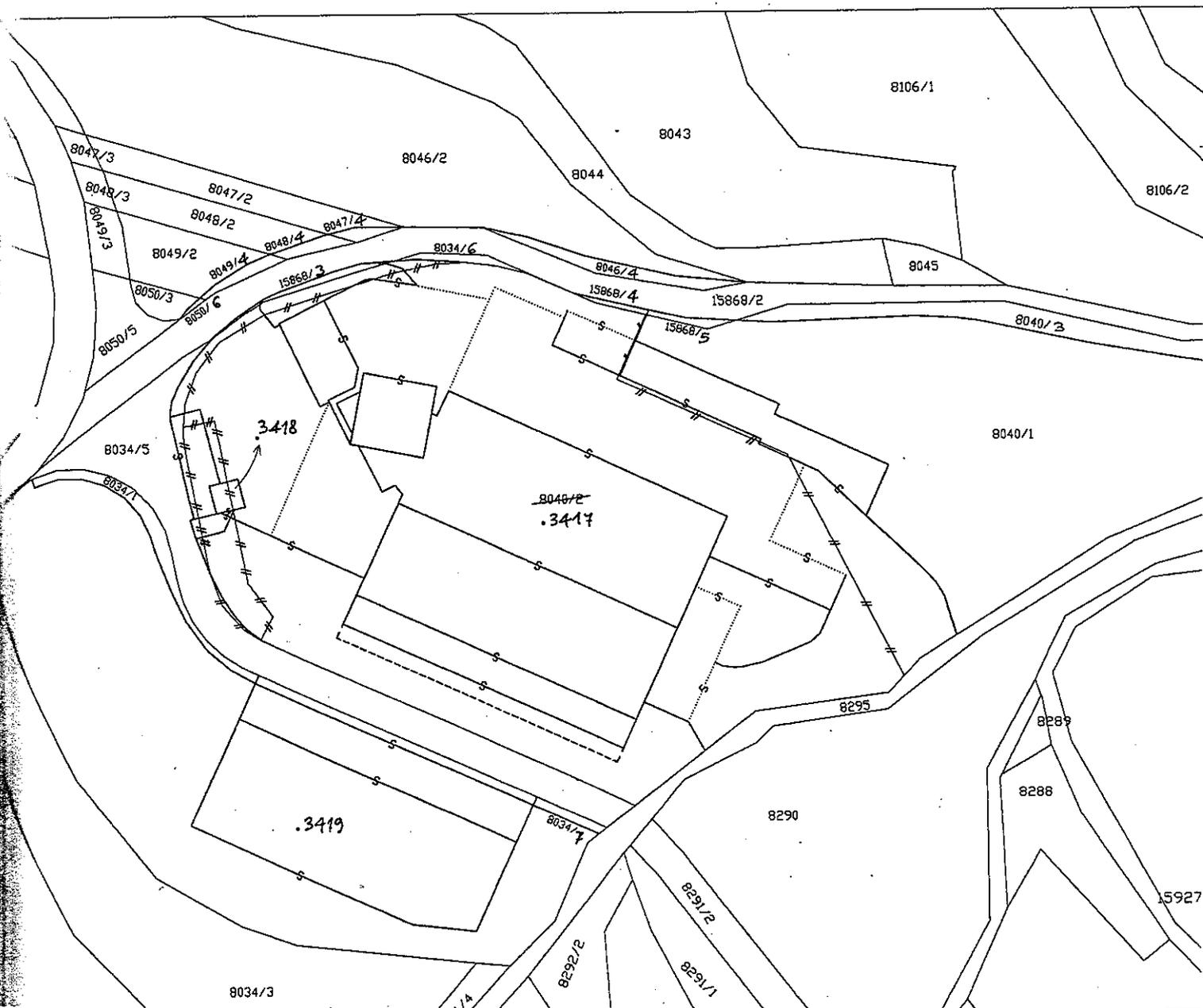


UFFICIO CATASTO ROVERETO		TIPO DI FRAZIONAMENTO		Nr. 178/2011	
COMUNE CATASTALE FOLGARIA		Presentato per l'approvazione il 4 APR. 2011		Copie rilasciate Nr. 3	
Il presente tipo e' stato eseguito dal sottoscritto in base ai rilievi sopralluogo in conformita' alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativo regolamento di esecuzione.		Si attesta la conformita' del presente tipo alle norme di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e al relativo regolamento di esecuzione.		Introdotta in via provvisoria dal Tecnico Catastale <i>secc. Flavio Martner</i>	
Trento il 14-12-2010		ROVERETO il 13 APR. 2011			
		INEFFICACE DAL 14 APR. 2013			
 timbro professionale e firma		 Il Direttore dell'Ufficio <i>Dot. Filippo Militello</i>		Bollo assolta in modo di comunicazione dell'agenzia della n. 53741/05 del 22 settembre 14,62	
		Mod. 8 Nr. 113580			
		Riscossi € 107,00		Imposta di bollo	

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:1000



nord



PROSPETTO DELLA DIVISIONE

210

STATO PRECEDENTE							STATO NUOVO					
Blocco	Particella	Coltura (estesa)	Classe	Superficie (mq)	Tipi preced.		Particella	Coltura (estesa)	Classe	Superficie (mq)	Reddito (Euro)	
					Anno	Prot.					Dominicale	Agrario
1	F8040/1	prato	6	4173	-	-	F8040/1	prato	6	3277	2.20	1.35
1							F8040/3	strada	-	260	-	-
1	F8040/2	prato	6	6530	-	-	F8040/2	ESTINTA				
1							E 3417	edificio	-	7355	-	-
1	F8034/5	strada	-	1114	-	-	F8034/5	strada	-	862	-	-
1							F8034/6	strada	-	22	-	-
1							E 3418	edificio	-	41	-	-
2	F15868/2	strada	-	2720	-	-	F15868/2	strada	-	2674	-	-
2							F15868/3	strada	-	23	-	-
2							F15868/4	strada	-	8	-	-
2							F15868/5	strada	-	15	-	-
3	F8034/1	arativo	4	3834	-	-	F8034/1	strada	-	91	-	-
3							F8034/7	strada	-	18	-	-
3							E 3419	edificio	-	3725	-	-
4	F8046/2	arativo	4	2615	-	-	F8046/2	arativo	4	2546	5.26	3.29
4							F8046/4	strada	-	69	-	-
5	F8050/3	arativo	3	37	-	-	F8050/3	arativo	3	35	0.12	0.06
5							F8050/6	strada	-	2	-	-
5	F8049/2	arativo	3	192	-	-	F8049/2	arativo	3	170	0.57	0.31
5							F8049/4	strada	-	22	-	-
5	F8048/2	arativo	3	217	-	-	F8048/2	arativo	3	193	0.65	0.35
5							F8048/4	strada	-	24	-	-
5	F8047/2	arativo	3	229	-	-	F8047/2	arativo	3	214	0.72	0.39
5							F8047/4	strada	-	15	-	-
21661							21661					
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'articolo 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'articolo 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L												

Dati relativi al Prospetto della Divisione

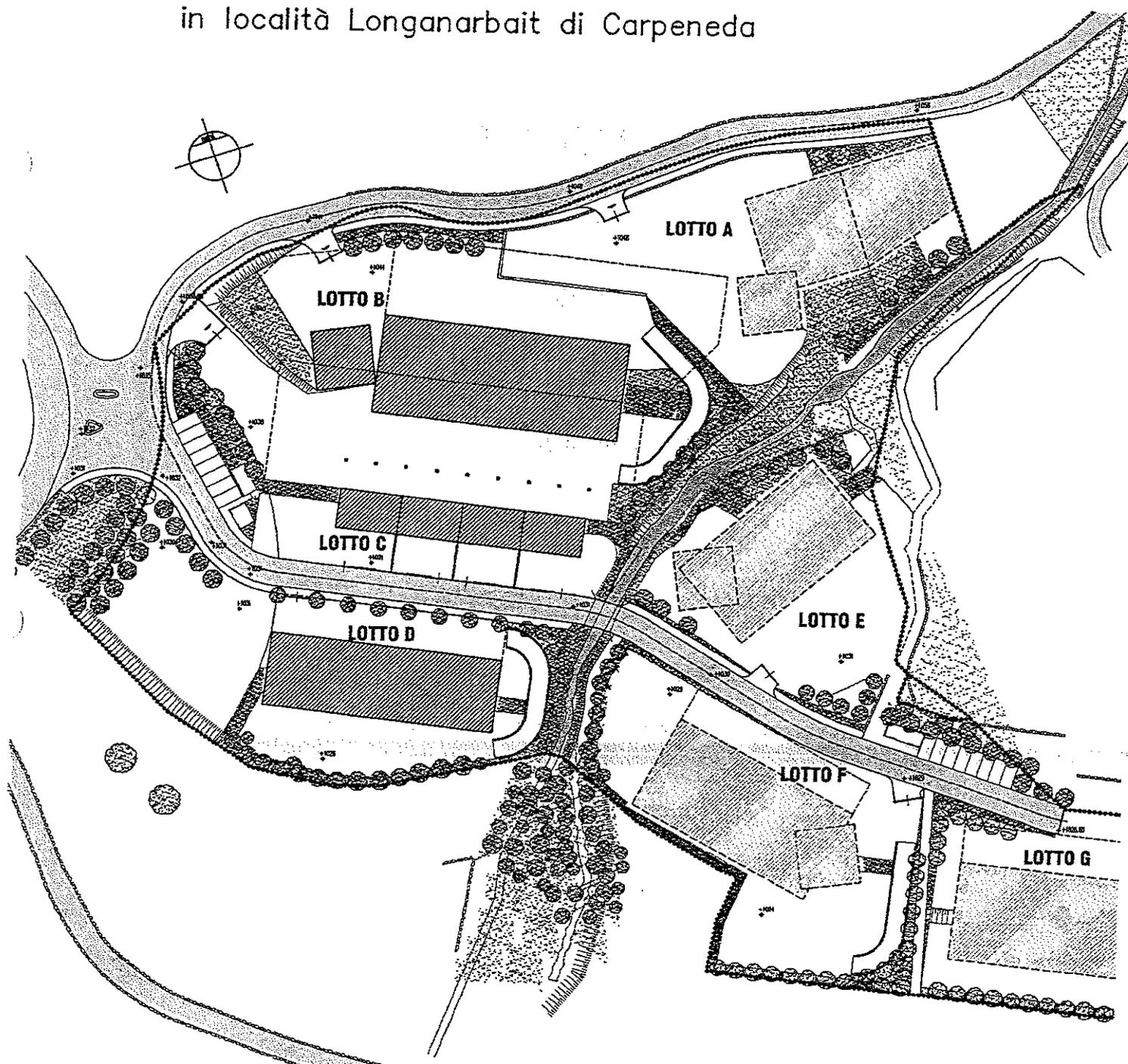
61 Dati relativi al Prospetto della Divisione

Blocco	Particella	Coltura	Classe	Superficie (mq)	Tipi	Particella	Coltura	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
6111	11F8040/1	102161	4173		IF8040/1	102	161	3277	2.20	1.35	
6111	11				IF8040/N1	114		260			
6111	11F8040/2	102161	6530		IF8040/2	ESTINTA					
6111	11				1EN1	119		7355			
6111	11F8034/5	114	1114		IF8034/5	114		862			
6111	11				IF8034/N1	114		22			
6111	11				1EN2	119		41			
6111	21F15868/2	114	2720		IF15868/2	114		2674			
6111	21				IF15868/N1	114		23			
6111	21				IF15868/N2	114		8			
6111	21				IF15868/N3	114		15			
6111	31F8034/1	10114	3834		IF8034/1	114		91			
6111	31				IF8034/N2	114		18			
6111	31				1EN3	119		3725			
6111	41F8046/2	10114	2615		IF8046/2	101	14	2546	5.26	3.29	
6111	41				IF8046/N1	114		69			
6111	51F8050/3	10113	37		IF8050/3	101	13	35	0.12	0.06	
6111	51				IF8050/N1	114		2			
6111	51F8049/2	10113	192		IF8049/2	101	13	170	0.57	0.31	
6111	51				IF8049/N1	114		22			
6111	51F8048/2	10113	217		IF8048/2	101	13	193	0.65	0.35	
6111	51				IF8048/N1	114		24			
6111	51F8047/2	10113	229		IF8047/2	101	13	214	0.72	0.39	
6111	51				IF8047/N1	114		15			
6121	11F8040/1	111F8040/N1		260							
6121	11F8040/1	111EN1		636							
6121	11F8040/2	111EN1		6514							
6121	11F8040/2	111EN2		9							
6121	11F8040/2	111F8034/5		7							
6121	11F8034/5	111EN1		205							
6121	11F8034/5	111EN2		32							
6121	11F8034/5	111F8034/N1		22							
6121	21F15868/2	111F15868/N1		23							
6121	21F15868/2	111F15868/N2		8							
6121	21F15868/2	111F15868/N3		15							
6121	31F8034/1	111EN3		3725							
6121	31F8034/1	111F8034/N2		18							
6121	41F8046/2	111F8046/N1		69							
6121	51F8050/3	111F8050/N1		2							
6121	51F8049/2	111F8049/N1		22							
6121	51F8048/2	111F8048/N1		24							
6121	51F8047/2	111F8047/N1		15							

Documentazione:

- Planimetria del P.I.P. come da variante approvata con delibera del consiglio comunale di Folgaria n°6 d.d. 03/02/2011

Piano insediamenti produttivi
in località Longanar bait di Carpeneda



PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

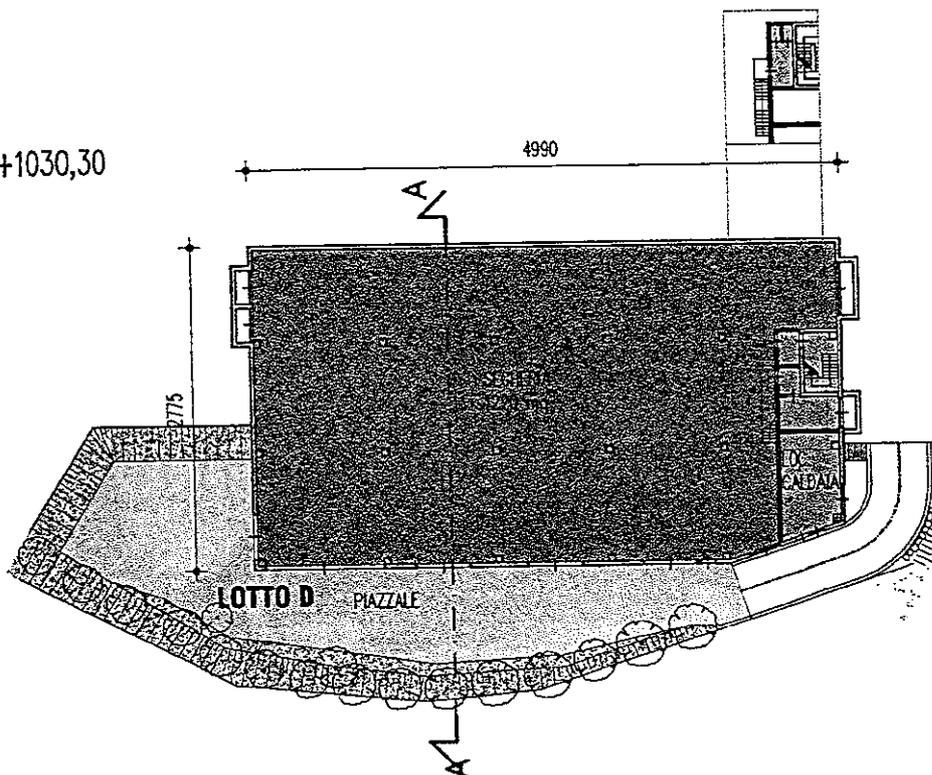
Documentazione:

- Pianta a quota 1030,30
- Sezione A-A

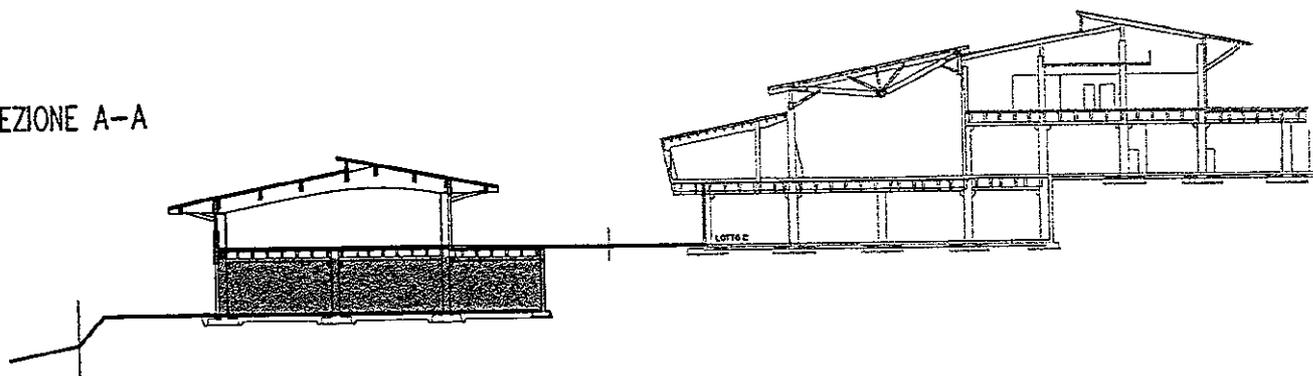
come da concessione edilizia in variante n° 10/C/084 d.d. 09/05/2011

PIANTA PIANO INTERMEDIO

PIANTA QUOTA +1030,30



SEZIONE A-A



	DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. COM.
	servizi	84.00+10.00 mq	98.00+13.00 mq
	magazzino	1.225.00 mq	1.270.00 mq
	piazzale carrabile	465 mq	
	piazzale accessorio	258 mq	

PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

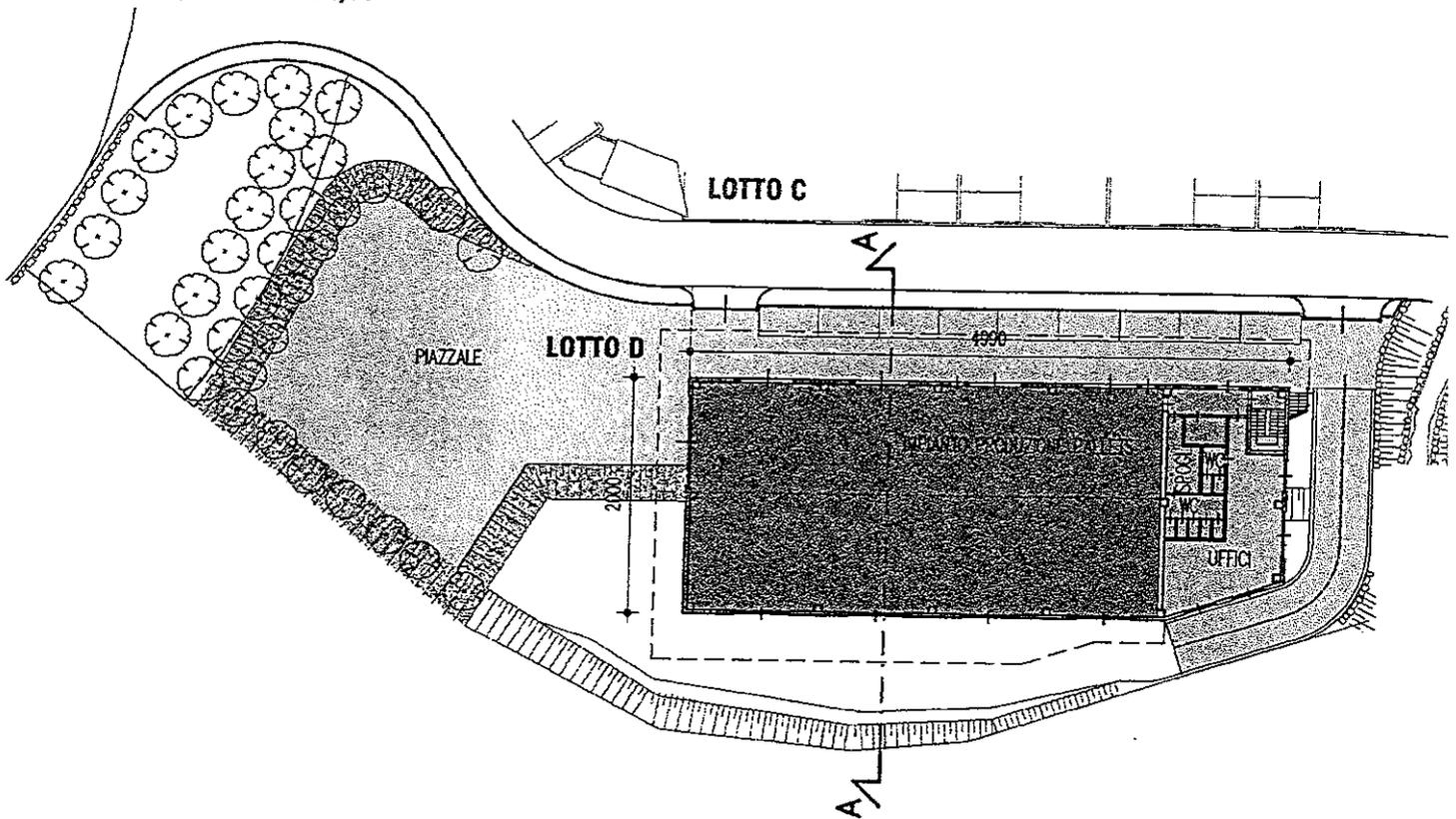
ALLEGATO 10

Documentazione:

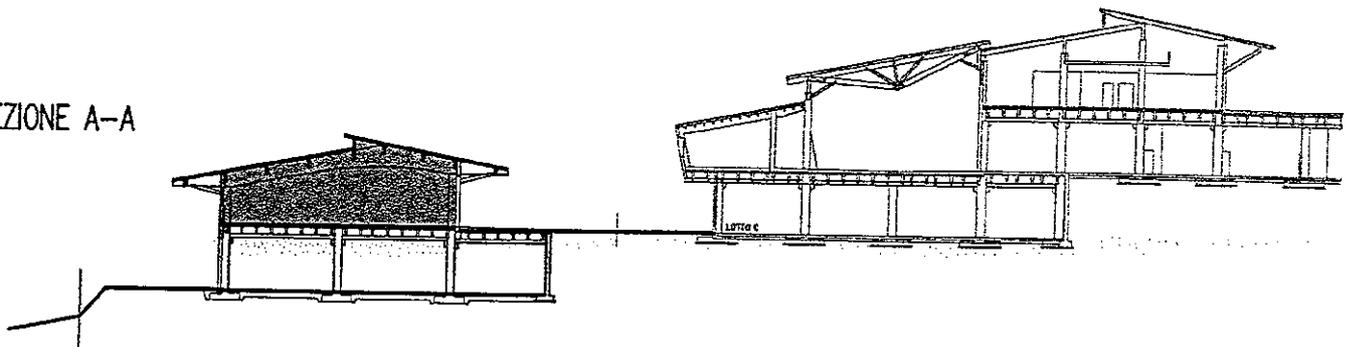
- Pianta a quota 1024,60
- Sezione A-A

come da concessione edilizia in variante n° 10/C/084 d.d. 09/05/2011

PIANTA QUOTA +1024,60



SEZIONE A-A



	DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. COM.
	servizi	75.00 mq	90.00 mq
	magazzino	760.00 mq	794.00 mq
	uffici	87.00 mq	98.00 mq
	piazzale carrabile	1155.00 mq	
	piazzale accessorio	686.00 mq	

PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

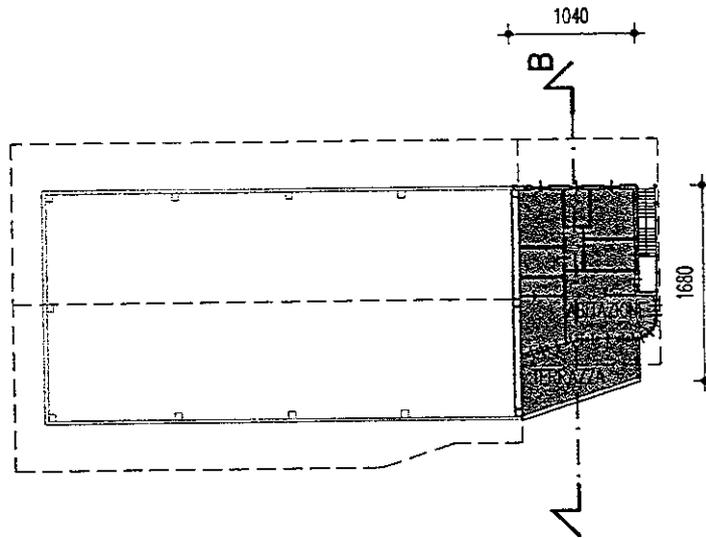
ALLEGATO 11

Documentazione:

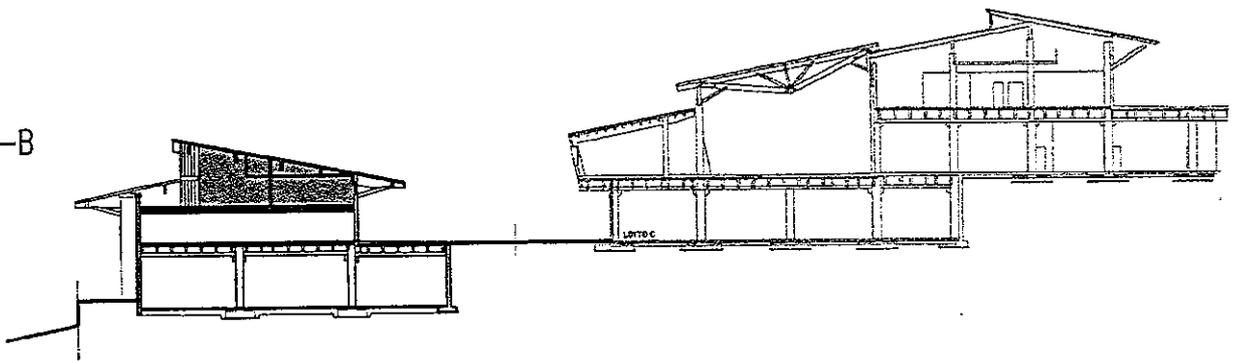
- Pianta a quota 1033,30
- Sezione B-B

come da concessione edilizia in variante n° 10/C/084 d.d. 09/05/2011

PIANTA QUOTA +1033,30



SEZIONE B-B



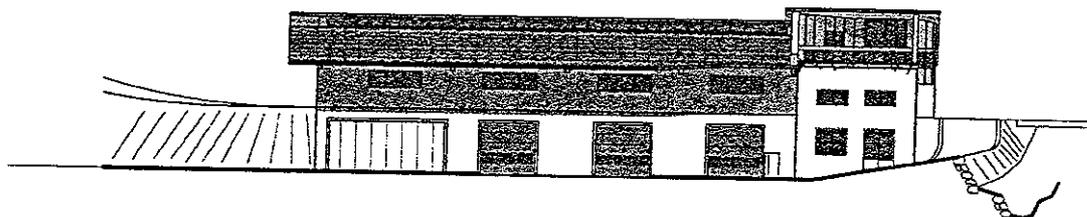
	DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. COM.
	abitazione	124.00 mq	143.00 mq
	terrazza	43.00 mq	

Documentazione:

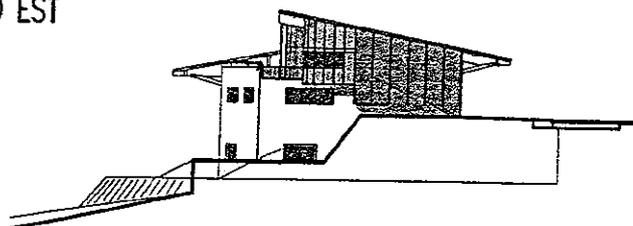
- Prospetti

come da concessione edilizia in variante n° 10/C/084 d.d. 09/05/2011

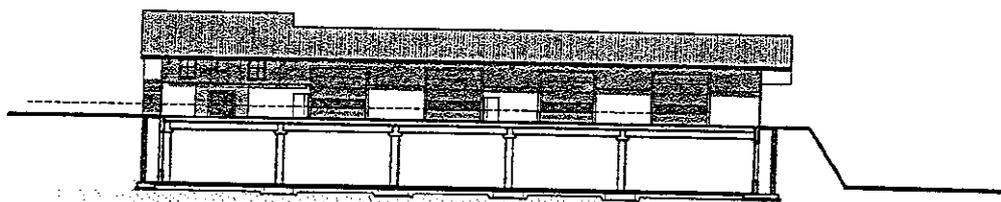
PROSPETTO SUD



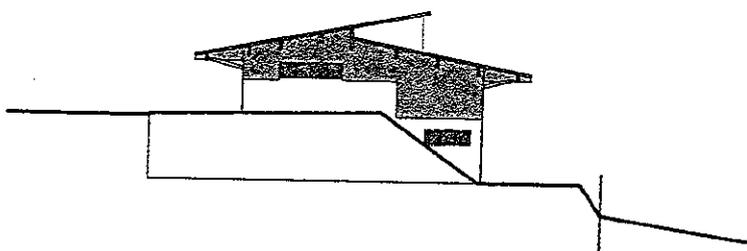
PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST

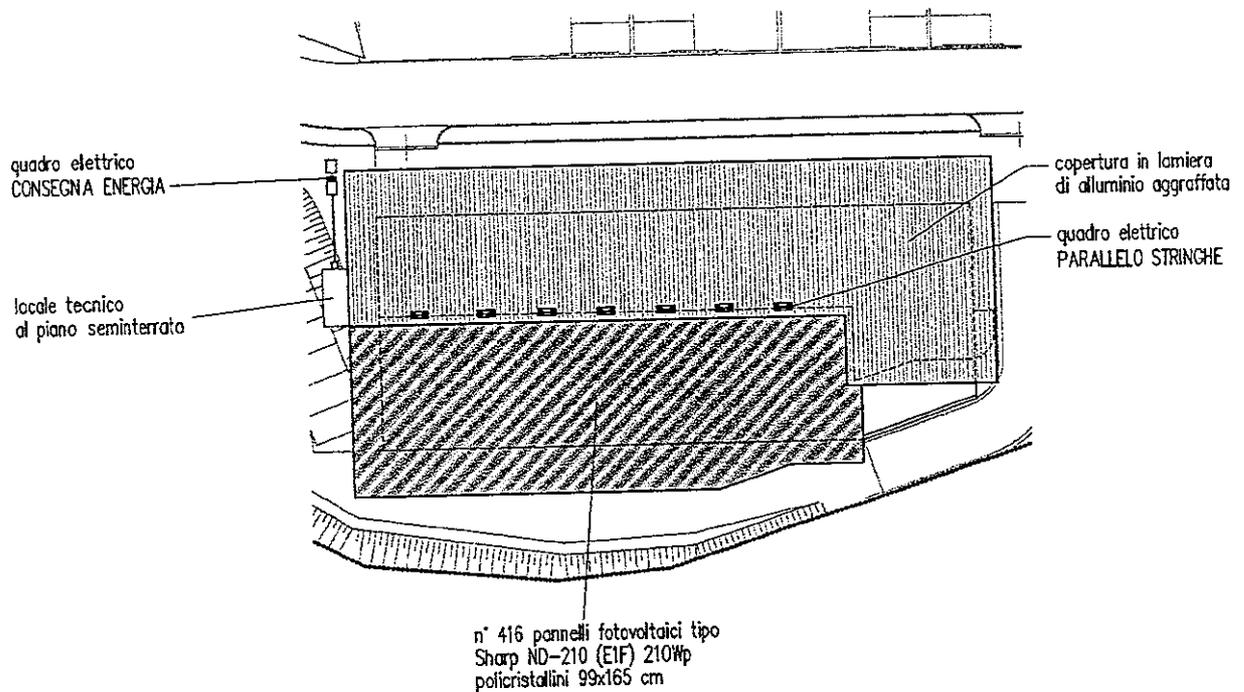


PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

Documentazione:

- Planimetria impianto fotovoltaico

PIANTA COPERTURA



L'impianto fotovoltaico è composto da 416 moduli da 210W ciascuno, si hanno 7 sottosistemi fotovoltaici collegati rispettivamente con gli inverter 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17. La potenza totale dell'impianto è di 87,36 KWp.

studio tecnico
architetto bruno sandri

trento via stoppani 10
tel. e fax 0461/828014
mail: br.sandri@awn.it

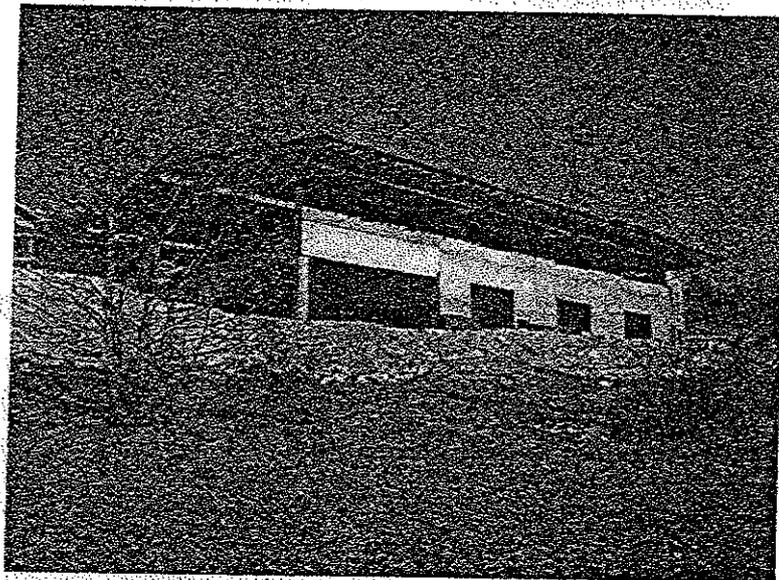
Perizia di stima delle proprietà immobiliari

Capannone Industriale realizzato sulla p.f. 8034/1 C.C. Folgaria

Allegato 14
Documentazione Fotografica



vista da strada interna



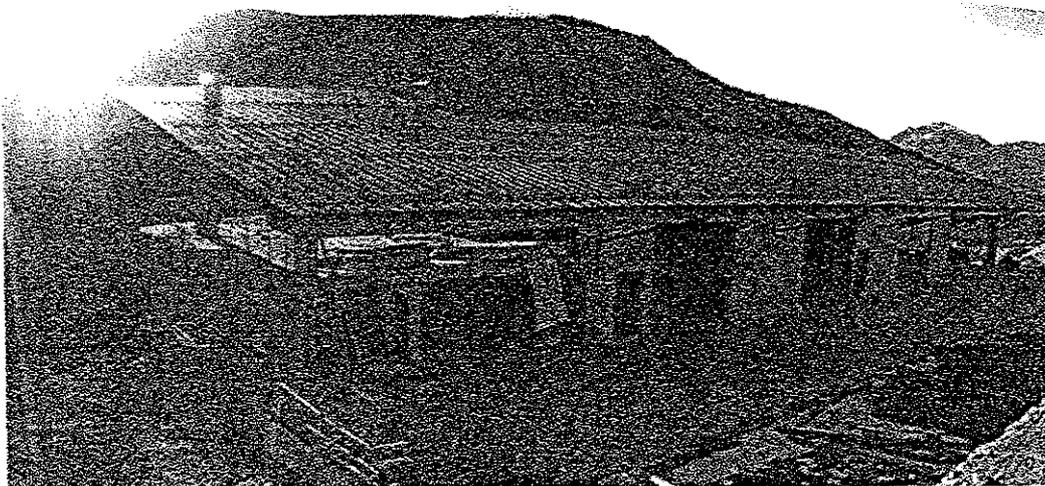
vista da valle fronte sud ovest



Vista interna del piano a quota 1027



vista da sud est



vista da monte

PERIZIA DI STIMA
delle proprietà immobiliari

ALLEGATO 15

Documentazione:

- "Riepilogo strutturale Categorie" estratto da computo metrico estimativo con analisi dei lavori realizzati e dei lavori mancanti all'ultimazione del capannone.

