

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

NELL'AMBITO DELLA PERIZIA DI STIMA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 37/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 37/2024 R.G.Es.

*Aggiornamento - Integrazione della Perizia del 06 marzo 2025,
costituzione di un "Lotto Unico", nel rispetto delle indicazioni formulate
dal Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro in data 10/06/2025.*

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Michele Cuccaro

Anagrafica



Promossa dal creditore procedente

sede di ***** (**), C.F. *****

Contro l'esecutato

sede di ***** , C.F. *****

Esperto incaricato della stima

Arch. Andrea Dario Tomasoni
con studio in Serravalle all'Adige – Ala (TN)
Via Coni Zugna, 9
C.F. TMS NRD 86T28 H612U
Tel. +39 0464 696657 – Cell. +39 3286549040
e-mail: adtomasoni@gmail.com
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Trento al
nr.1668

Incarico - Date

Nomina dell'esperto
Accettazione e Giuramento Telematico
Termine deposito perizia (a seguito proroga)
Data dell'invio telematico

06/12/2024
11/12/2024
09/03/2025
06/03/2025
08/07/2025 (aggiornamento)

Richiesta integrazione del Giudice
dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro

10/06/2025 – vendita della p.ed. 1656 in C.C.
Brentonico mediante la costituzione di un lotto
unico, previo chiarimento dei seguenti punti:

- determinazione del valore unitario dell’immobile;
- individuazione analitica delle eventuali difformità edilizie e urbanistiche;
- individuazione dei costi per le relative sanatorie, da detrarre dal valore di stima dell’immobile;
- approfondimento della questione relativa ai parcheggi e all’accesso veicolari sulla terrazza del piano primo alla luce della vendita unitaria della p.ed. 1656.

[Vedasi successivo § 10]

Nuovo termine deposito perizia (a seguito richiesta di integrazione in un “lotto unico”)

11/07/2025

Epoca di riferimento della stima

Gennaio 2025

Identificazione del lotto

LOTTO: Descrizione sintetica

Piano 1: bar – ristorante – terrazza;
Piano T: locale “al grezzo” - cortile – magazzino;
Piano S1: autorimessa.

Ubicazione

Località Polsa di Brentonico
Via del Bosco, 6 - Piazza Grande
38060 Brentonico (TN).

Identificativi catastali-tavolari

C.C. BRENTONICO (044)
– P.T. 3718 – P.ED. 1656
sub I, Foglio I, Categ. F/6, Superficie 855 mq.
Intera 1/1

Quota di proprietà

Diritto di proprietà

Piena proprietà di

***** sede di *****

Divisibilità dell’immobile

(Contratto d.d. 09/03/2006)

Non necessaria.

L’individuata precedente divisibilità dell’immobile in tre lotti, dotati di autonomi accessi, è riferita non perseguibile, né conveniente per la procedura esecutiva in esame, per le seguenti motivazioni:

- p.ed. 1656 priva di un frazionamento tavolare;
- elevati costi di riordino delle opere materiali.

Pertanto i tre piani dell’immobile sono qui oggetto di riconduzione ad un lotto unico con rivisitazione complessiva del documento peritale depositato il 9/03/2025.

Valore (base d’asta)

Piano 1: bar – ristorante – terrazza.
Piano T: locale “al grezzo” - cortile – magazzino.
Piano S1: autorimessa.

Complessivamente € 690.000,00 (euro seicentonovantamila/00), al netto dei costi di demolizione - ripristino, adeguamento e certificati di conformità.

Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia – corrispondenza stato reale con autorizzato

NO

Conformità catastale – planimetria catastale

NO

Conformità titolarità

SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	NO
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO

Indice

1.	Quesito – Analisi preliminare fascicolo	3
1.1	Quesito – Integrazioni richieste dal Giudice dell'Esecuzione in data 10/06/25	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione Tavolare	7
4.	Descrizione Catasto Urbano	13
5.	Descrizione Catasto Fondiario	13
6.	Situazione Edilizio – Urbanistica	14
7.	Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione	17
8.	Valutazione	23
9.	Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari	27
10.	Conformità ed oneri per regolarizzazioni	28
11.	Vincoli e Oneri Giuridici	31
12.	Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello	32
13.	Esistenza eventuali contributi pubblici	32
14.	Riepilogo Elementi Principali di stima	32
15.	Locazione	34
16.	Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale	35
17.	Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti	35
18.	Formazione lotti	35
19.	Elenco della documentazione allegata	37
20.	Bibliografia	38

1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo**QUESITO**

Indichi il C.T.U.

1. l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;
2. la situazione catastale degli immobili ed in particolare:
 - se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;
 - se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;
3. una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;
4. qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;
5. una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;
6. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;
7. la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in proprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
8. se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.

Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

9. l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

10. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);

11. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

12. la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

13. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

14. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

17. la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;

- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;

- in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;

18. la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;

19. la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

20. la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d), ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al

perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 gg prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima del termine fissato ex art. 127 ter c.p.c.

ANALISI PRELIMINARE FASCICOLO

Controllo completezza documenti ex art. 567, 2° comma cpc

Effettuato. Completo

Segnalazione al Giudice di eventuali documenti mancanti

Non necessaria

1.1 Quesito – Integrazioni richieste dal Giudice dell'Esecuzione in data 10 giugno 2025

Il Giudice dell'Esecuzione,

nell'esecuzione immobiliare, iscritta sub n. 37/2024 R.G.Es., promossa da

(omissis)

Contro

(omissis)

- vista la relazione iniziale con cui il professionista delegato ha chiesto che (i) il G.E. si esprima in merito alla perseguibilità della costituzione di tre distinti lotti a partire dall'unitaria p.ed.

1656 nei termini proposti nella perizia e (ii) che, nel caso di opzione per la vendita unitaria della p.ed. 1656, il CTU sia chiamato a chiarimenti su alcuni profili;

- ritenuto che, in assenza di un effettivo frazionamento tavolare della p.ed. 1656, la creazione di tre distinti lotti non appare allo stato perseguibile, né essa risulta conveniente per la procedura in considerazione dei costi necessari per le opere materiali;

dispone

che la vendita della p.ed. 1656 in C.C. Brentonico sia operata mediante la costituzione di un lotto unico

invita

il CTU a depositare un'integrazione alla perizia entro la data del 11.07.2025 chiarendo i seguenti punti:

- *determinazione del valore unitario dell'immobile;*
- *individuazione analitica delle eventuali difformità edilizie e urbanistiche;*
- *individuazione dei costi per le relative sanatorie, da detrarre dal valore di stima dell'immobile;*
- *approfondimento della questione relativa ai parcheggi e all'accesso veicolari sulla terrazza del piano primo alla luce della vendita unitaria della p.ed. 1656.*

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Provincia

Comune

Via/Piazza

Localizzazione

Trento

38060 Brentonico (TN) – Comunità della Vallagarina

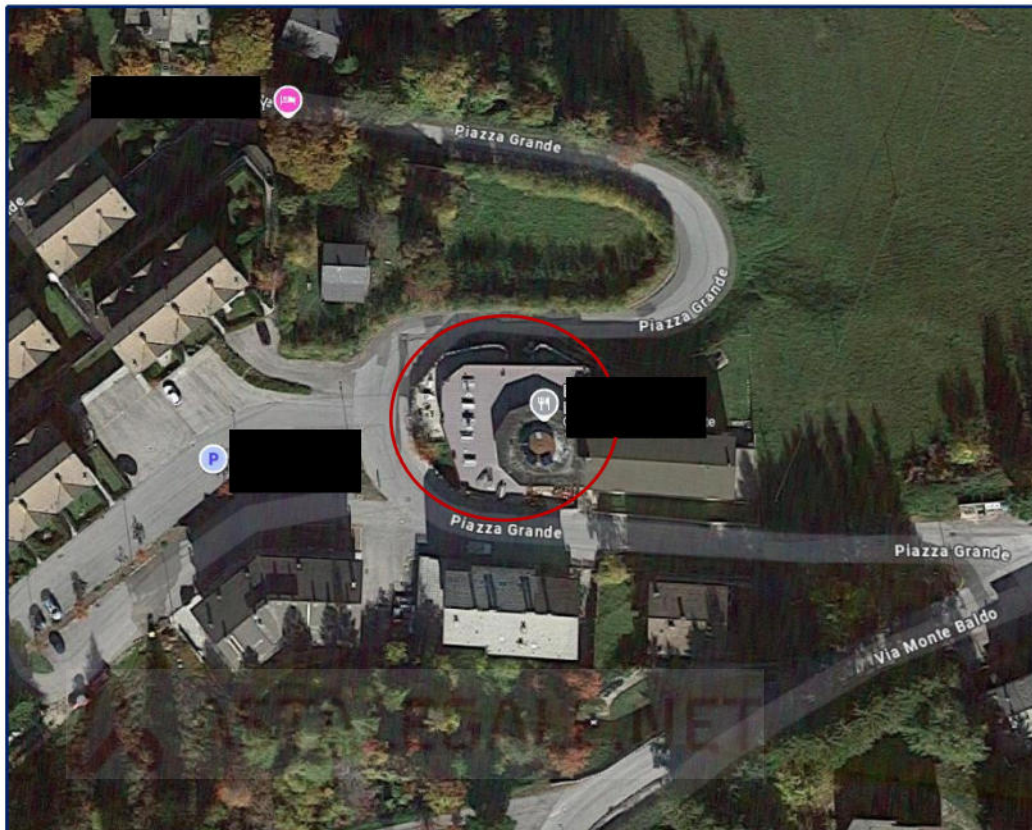
Località Polsa di Brentonico

Via del Bosco, 6 - Piazza Grande.

Foto aerea

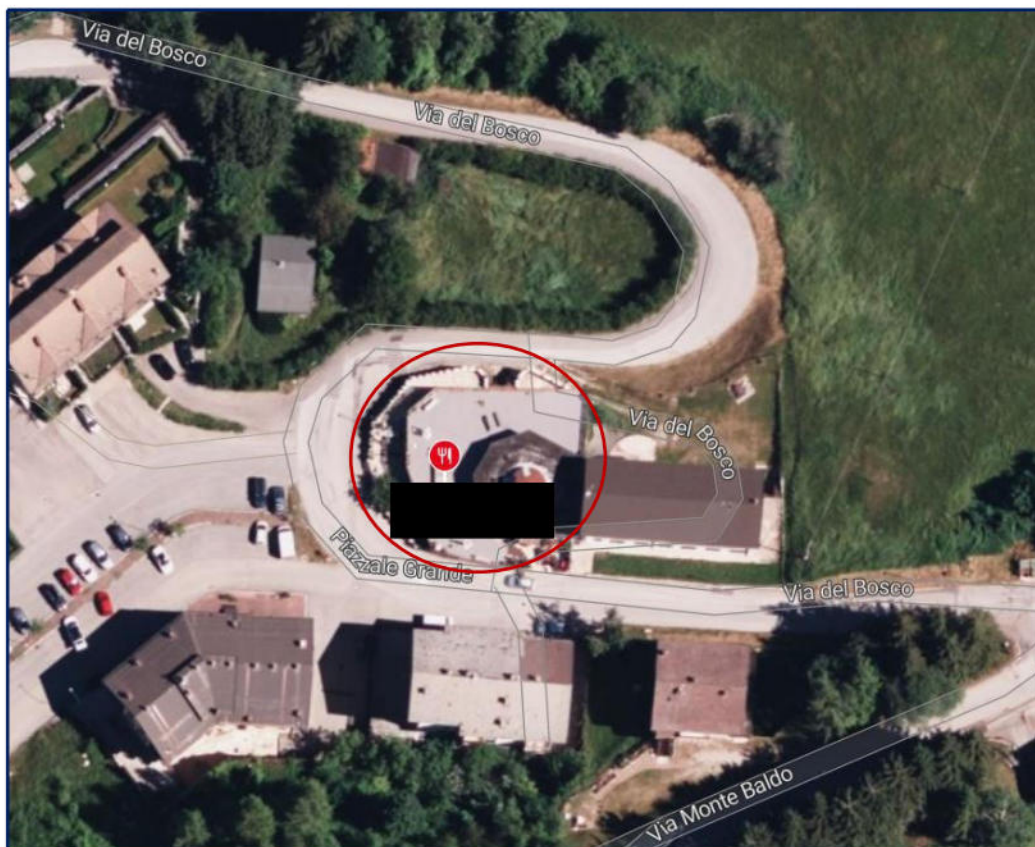
Google

Earth →



Bing

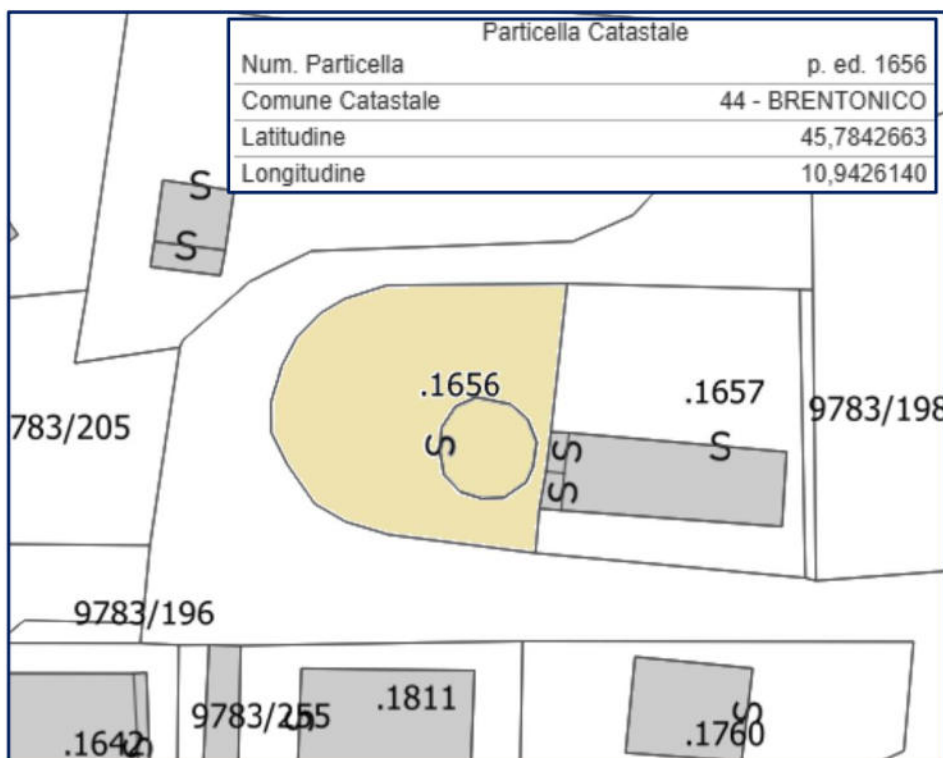
Mappe →



Mappa catastale

Stralcio mappa catastale

tratta da *Mobilekat* →



[sub 1. "perizia" DOC. 1.1 – Estratto Mappa p.ed. 1656 - Visura Particelle Validate]

Destinazione urbanistica dell'immobile

Tipologia immobiliare

Tipologia edilizia dei fabbricati vicini

Insedimenti per attività terziarie (art. 2.5)

Fabbricati turistici e terziari con i loro accessori

Residenziale e turistico – commerciale.

Allo scopo di individuare la consistenza del bene da stimare il sottoscritto ha espletato i necessari propedeutici accertamenti presso i pubblici uffici (*Catasto Fabbricati, Catasto Fondiario, Ufficio del Tavolare e Ufficio Tecnico del Comune di Brentonico*) ed ha visionato lo stato di fatto dell'immobile consistente in un compendio dislocato su tre livelli:

- 1) a piano primo, bar – ristorante con terrazza;
- 2) a piano terra, ampio locale al grezzo con magazzino (*adibito ad alloggio*) e cortile esterno;
- 3) a piano interrato, autorimessa - garage;

il tutto affacciato sul tornante della viabilità di accesso (*Via del Bosco, 6 – Piazza Grande*) in località Polsa di Brentonico, zona a vocazione turistica estiva ed invernale.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione della realtà in questione, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva.

Il perito estimatore ha redatto una propria planimetria [sub 1. "perizia" - DOC. 1.2 disegno - rilevazione consistenze], su base documentale reperita presso i pubblici uffici (*tratta dai titoli edilizi e relative planimetrie versate in atti*), volta a determinare la consistenza dei beni oggetto di stima di cui alla descrizione sopra riportata, affiancata anche da uno schema planimetrico con l'identificazione del lotto in esame strutturato nel rispetto di quanto autorizzato [sub 1. "perizia" - DOC. 1.3 disegno - rilevazione per piano].

3. Descrizione Tavolare

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto l'immobile oggetto di esecuzione è inserito nella Partita Tavolare 3718 II in Comune Catastale Brentonico (044).

Si allega la visura tavolare di cui si riportano i contenuti [sub 3. "documenti tavolari e catastali" - DOC. 3.1 visura tavolare]. Non è disponibile nel Sistema Informativo Openkat della Provincia di Trento il Piano Di Casa Materialmente Diviso (PDCMD).

PARTITA TAVOLARE 3718 II - COMUNE CATASTALE 44 Brentonico

Apertura il 03/03/2006 – Piombi G.N. 6614/2024 - Ultimo piombo evaso G.N. 6570/2023

FOGLIO A1

p.ed. 1656 – Edificio – 855 mq

FOGLIO A2

16/01/1967 - G.N. 64/182 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con la condotta medesima - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2341

16/01/1967 - G.N. 64/185 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con la condotta medesima - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/246, p.f. 9783/247

02/03/1967 - G.N. 347/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9424, p.f. 9426, p.f. 9441, p.f. 9442, p.f. 9443/3, p.f. 9445, p.f. 9446, p.f. 9447, p.f. 9449, p.f. 9450, p.f. 9451/1, p.f. 9451/2, p.f. 9451/3, p.f. 9451/4, p.f. 9451/5, p.f. 9451/9, p.f. 9451/12, p.f. 9451/13, p.f. 9453/1, p.f. 9453/2, p.f. 9454/2, p.f. 9508, p.f. 9774/3, p.f. 9775, p.f. 9783/49, p.f. 9783/180, p.f. 9783/190, p.f. 9783/194, p.f. 9783/196, p.f. 9783/208, p.f. 9783/209, p.f. 9783/217, p.f. 9783/218, p.f. 9783/219, p.f. 9783/263, p.f. 9783/264

02/03/1967 - G.N. 347/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/180, p.f. 9783/190, p.f. 9783/194, p.f. 9783/196, p.f. 9783/208, p.f. 9783/209, p.f. 9783/217, p.f. 9783/218, p.f. 9783/219, p.f. 9783/263, p.f. 9783/264

02/03/1967 - G.N. 347/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1651

02/03/1967 - G.N. 347/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1652

02/03/1967 - G.N. 347/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/203

02/03/1967 - G.N. 347/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1952, p.ed. 1954, p.f. 9783/79, p.f. 9783/80, p.f. 9783/201

02/03/1967 - G.N. 347/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1954, p.f. 9783/79, p.f. 9783/80

02/03/1967 - G.N. 347/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/253

02/03/1967 - G.N. 347/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dom.ti - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/253

02/03/1967 - G.N. 347/13 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/220

02/03/1967 - G.N. 347/14 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/220

02/03/1967 - G.N. 347/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 3050, p.f. 9783/197, p.f. 9783/214 parte (G.N. 3722/2013), p.f. 9783/262

02/03/1967 - G.N. 347/16 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 3050, p.f. 9783/197, p.f. 9783/214 parte (G.N. 3722/2013), p.f. 9783/262

02/03/1967 - G.N. 347/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/213, p.f. 9783/238

02/03/1967 - G.N. 347/18 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/213, p.f. 9783/238

02/03/1967 - G.N. 347/19 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/199

02/03/1967 - G.N. 347/20 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/199

02/03/1967 - G.N. 347/21 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/227

02/03/1967 - G.N. 347/22 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/227

02/03/1967 - G.N. 347/23 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta dell'acquedotto potabile con relativo attraversamento - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1876 parte (G.N. 4017/2015), p.f. 9783/210

02/03/1967 - G.N. 347/24 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo e ripasso a piedi e con ogni sorta di veicoli ed autoveicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1876 parte (G.N. 4017/2015), p.f. 9783/210

02/03/1967 - G.N. 347/25 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta dell'acquedotto potabile con relativo attraversam. - a fav.p.ed. 1656 - a car.p.f. 9783/202

02/03/1967 - G.N. 347/26 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli ed autoveicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9451/11, p.f. 9783/202

02/03/1967 - G.N. 347/27 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/236

02/03/1967 - G.N. 347/28 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/226

02/03/1967 - G.N. 347/29 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/226

02/03/1967 - G.N. 347/31 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/228, p.f. 9783/256

02/03/1967 - G.N. 347/32 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta dell'acquedotto potabile con relativo attraversamento - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/206, p.f. 9783/207

02/03/1967 - G.N. 347/33 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo e ripasso a piedi e con ogni sorta di veicoli ed autoveicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/206, p.f. 9783/207

02/03/1967 - G.N. 347/34 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta dell'acquedotto potabile con relativo attraversamento - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9774/1, p.f. 9783/178, p.f. 9783/211

02/03/1967 - G.N. 347/35 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo e ripasso a piedi e con ogni sorta di veicoli ed autoveicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9774/1, p.f. 9783/178, p.f. 9783/211

02/03/1967 - G.N. 347/36 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta dell'acquedotto potabile con relativo attraversamento - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/193

02/03/1967 - G.N. 347/37 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo e ripasso a piedi e con ogni sorta di veicoli ed autoveicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/193

02/03/1967 - G.N. 347/38 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di autoveicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/3, p.f. 9783/222, p.f. 9783/223

02/03/1967 - G.N. 347/39 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/9

02/03/1967 - G.N. 347/40 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/198

02/03/1967 - G.N. 347/41 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con la condotta medesima - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/3, p.f. 9783/222, p.f. 9783/223

02/03/1967 - G.N. 347/42 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di autoveicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/51

02/03/1967 - G.N. 347/43 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta dell'acquedotto potabile con relativo attraversamento - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/1, p.f. 9783/235, p.f. 9783/242

02/03/1967 - G.N. 347/44 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla condotta stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/192

02/03/1967 - G.N. 347/45 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9454/1

02/03/1967 - G.N. 347/46 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento delle condutture per l'acqua potabile del fondo dominante, alla condotta generale per l'acquedotto potabile sito nell'ambito dei fondi serventi su parte del fondo del fondo servente (superficie ex p.f. 9783/177) - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2718

02/03/1967 - G.N. 347/47 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2564

02/03/1967 - G.N. 347/48 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ tollerare l'allacciamento delle condutture per l'acqua potabile del fondo dominante, alla condotta generale per l'acquedotto potabile sito nell'ambito dei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2564

02/03/1967 - G.N. 347/49 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ tollerare l'allacciamento alla condotta generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/243

02/03/1967 - G.N. 347/50 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2603

02/03/1967 - G.N. 347/51 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ tollerare l'allacciamento delle condutture per l'acqua potabile del fondo dominante, alla conduttura generale per l'acquedotto potabile sito nell'ambito dei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2603

02/03/1967 - G.N. 347/52 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi, a carico di parte del fondo servente (ex p.f. 9783/213) - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1658

02/03/1967 - G.N. 347/53 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime, a carico di parte del fondo servente (ex p.f. 9783/213) - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1658

02/03/1967 - G.N. 347/54 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/198

02/03/1967 - G.N. 347/55 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9451/14, p.f. 9783/192

02/03/1967 - G.N. 347/57 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura dell'acquedotto potabile con relativo attraversamento - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2748

02/03/1967 - G.N. 347/58 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/221

02/03/1967 - G.N. 347/59 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/252

02/03/1967 - G.N. 347/60 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti. - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/252

02/03/1967 - G.N. 347/61 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2361, p.ed. 2820 parte

02/03/1967 - G.N. 347/62 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2361, p.ed. 2820 parte

02/03/1967 - G.N. 347/63 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/265

02/03/1967 - G.N. 347/64 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a fav.p.ed. 1656 - a car.p.f. 9783/265

02/03/1967 - G.N. 347/65 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2858 parte

02/03/1967 - G.N. 347/66 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2858 parte

02/03/1967 - G.N. 347/67 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/76 parte

02/03/1967 - G.N. 347/68 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in

progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi
- a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/76 parte
02/03/1967 - G.N. 347/69 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1678 parte
02/03/1967 - G.N. 347/70 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1678 parte
02/03/1967 - G.N. 347/71 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1679 parte
02/03/1967 - G.N. 347/72 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1679 parte
02/03/1967 - G.N. 347/73 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1680 parte
02/03/1967 - G.N. 347/74 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1680 parte
02/03/1967 - G.N. 347/75 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 1749 parte (G.N. 3708/2015), p.f. 9783/31 parte (G.N. 3708/2015), p.f. 9783/50
02/03/1967 - G.N. 347/76 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura dell'acquedotto potabile con relativo attraversamento - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2813
02/03/1967 - G.N. 347/77 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 2975
02/03/1967 - G.N. 347/78 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/191
02/03/1967 - G.N. 347/79 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/191
02/03/1967 - G.N. 347/80 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura generale per l'acqua potabile esistente nel fondo servente e l'attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 3038
02/03/1967 - G.N. 347/81 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/272, p.f. 9783/273
02/03/1967 - G.N. 347/82 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/272, p.f. 9783/273
02/03/1967 - G.N. 347/83 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di veicoli per tutte le necessità e i servizi del fondo dominante a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/150 parte (G.N. 1500/2020)

02/03/1967 - G.N. 347/84 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - tollerare l'allacciamento alla conduttura stessa e di attraversamento con le condutture medesime - a favore p.ed. 1656 - a carico p.f. 9783/150 parte (G.N. 1500/2020)

02/03/1967 - G.N. 347/85 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi e con ogni sorta di autoveicoli per tutte le necessità e servizi dei fondi dominanti a carico di tutte le strade esistenti o in progetto percorribili con veicoli ed autoveicoli o solo per passaggio pedonale site nei fondi serventi - a favore p.ed. 1656 - a carico p.ed. 3084 parte (G.N. 2436/2022)

FOGLIO B

***** sede di *****,
***** - quota 1/1 - 20/03/2006 - G.N. 1397/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 09/03/2006 riguarda p.ed. 1656

FOGLIO C

07/07/1975 - G.N. 1517/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi e con veicoli attraverso la porzione del fondo servente indicata con colore giallo nella planimetria - a carico p.ed. 1656 - a favore p.ed. 1657 - Contratto d.d. 14/04/1975

08/04/2011 - G.N. 1744/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – Grava Corpo tavolare - EUR 750.000,00 - importo complessivo EUR 750.000,00 comprensivo di capitale di EUR 500.000,00, interessi al tasso del 2,889%, interessi di mora, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 3, 6 e 8 dell'atto - Banca popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.P.A. sede di Verona, 03689960239 - Atto d.d. 30/03/2011

25/11/2024 - G.N. 6614/1 ANNOTAZIONE - atto di pignoramento immobiliare di data 22.10.2024, notificato in data 31 ottobre 2024, a realizzo del credito di ***** , sede di ***** , Codice Fiscale ***** , per l'importo di EUR 30.106,14, oltre ad interessi di mora, maturati e maturandi ed occorrente come da titolo. - a carico p.ed. 1656.

4. Descrizione Catasto Urbano

Al Catasto Urbano di Rovereto la p.ed. 1656 nel Comune di Brentonico (codice: B153) – Comune catastale di Brentonico (codice: 044) è classata nella Categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione – Sono quei fabbricati inseriti in mappa con Tipo Mappale in attesa di essere dichiarati tramite Docfa. La categoria, priva di rendita, è stata istituita con Circolare 1/2009 Agenzia del Territorio - https://pregeo.altervista.org/categorie-catastali-del-gruppo-f-caratteristiche/?doing_wp_cron=1736932023.6248660087585449218750), Superficie 855 mq –

Dati derivanti da: ACCATASTAMENTO n. 4605.001.2007 del 31-03-2007 in atti dal 31-03-2007; COSTITUZIONE.

INTESTATO: - C.C.044 / p.ed. 1656 - ***** IN SIGLA "*****", C.F: ***** con sede in ***** (**) – PROPRIETARIO - Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 1397.2006 del 20-03-2006 in atti dal 29-03-2006 (Contratto d.d. 09/03/2006)

[sub 3. "documenti tavolari e catastali" - DOC. 3.2 visura catastale della p.ed. 1656 in C.C. Brentonico].

Non risultano prodotte/depositate al Catasto le relative planimetrie catastali – la ricerca esperita nel Sistema Informativo Openkat della Provincia di Trento evidenzia testualmente: "non esiste planimetria associata all'unità immobiliare".

5. Descrizione Catasto Fondiario

Al Catasto Fondiario l'immobile oggetto di stima p.ed. 1656 in C.C. Brentonico ha la seguente consistenza. [sub 3. "documenti tavolari e catastali" - DOC. 3.3 visura Catasto Fondiario]

Particelle										
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	E	1656		3718	Edificio	-	855	-	-	

6. Situazione Edilizio - Urbanistica

STRUMENTO URBANISTICO

Nel COMUNE DI BRENTONICO vige il Piano Regolatore Generale – Seconda Variante Marzo 2009 - Sistema Insediativo Produttivo e Infrastrutturale - di cui si riporta in stralcio (a vista) la cartografia della Tavola B.8 (Scala 1:5.000).

<https://www.comunitadellavallagarina.tn.it/Amministrazione-Trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio/PRG-Comune-di-Brentonico>



TITOLO II – DISPOSIZIONI URBANISTICHE

2.5. Insediamenti per attività' terziarie



P.ED. 1656 C.C. BRENTONICO

Indice di fabbricabilità 1,50

Altezza massima degli edifici 7,50 m

Cartigli :

Indice di fabbricabilità
Altezza massima degli edifici
Modalità di intervento

Di seguito con riferimento al Piano Regolatore Generale 2° Variante – NORME DI ATTUAZIONE – Maggio 2010:

- UFFICIO URBANISTICO COMPENSORIALE - GRUPPO DI LAVORO: geom. Amedea Peratti, geom. Stefano Marcolini;
- UFFICIO TECNICO COMUNALE – Brentonico geom. Riccardo Giuliani;
- IL CAPO SERVIZIO ALL'URBANISTICA - arch. Andrea Piccioni;
- Adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 7 dd. 26.01.2010;

- Adottato definitivamente dal Consiglio comunale con deliberazione n. 24 dd. 30.03.2010;
- Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1111 dd. 13.05.2010;
- IN VIGORE DAL 26 maggio 2010;

si riporta lo stralcio della norma riferita all'area in esame di cui all'articolo “2.5 Insediamenti per attività terziarie” (pagina 23).

2.5. Insediamenti per attività terziarie

1. Sono ammessi solo fabbricati turistici e terziari con i loro accessori.
2. Gli interventi di nuova costruzione non soggetti a piani attuativi sono assoggettati ai seguenti parametri edificatori:
 - lotto minimo 1500 mq
 - RC massimo 50%;
 - RI massimo 60%;L'indice di edificabilità minimo non può essere inferiore al 60% di quello massimo.
L'altezza minima della fronte principale verso valle non può essere inferiore al 60% di quella massima di zona o di cartiglio. Gli edifici prospettanti su aree pubbliche di circolazione non possono superare un'altezza pari a 1,5 volte la larghezza media del tratto di strada e dello spazio pubblico antistante il fabbricato, aumentata dell'arretramento dell'edificio o dei suoi singoli corpi di fabbrica.
3. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza e in appoggio. La costruzione a distanza dal confine inferiore a quella prescritta è ammessa in presenza di specifica autorizzazione debitamente intavolata dei proprietari confinanti, assicurando sempre il rispetto delle distanze minime stabilite fra i fabbricati.

Piano Regolatore Generale del Comune di Brentonico
NORME DI ATTUAZIONE
Maggio 2010

- 23 -

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E AGIBILITA'

L'immobile a destinazione prevalente “*turistica e terziaria con i loro accessori*” – allo stato di fatto disposto su tre livelli in località Polsa di Brentonico:

- 1) a piano primo, bar – ristorante con terrazza;
- 2) a piano terra, ampio locale al grezzo con magazzino e cortile esterno;
- 3) a piano interrato, autorimessa - garage;

Zona turistica, prevalentemente composta da seconde case, dotata di impianti di risalita e collegata alla frontistante località di San Valentino; area montana che nell'altopiano di Brentonico rappresenta il cuore dell'offerta turistica incardinata sulla dorsale del Monte Baldo.

L'attuale edificio è stato autorizzato sulla base di diversi titoli edilizi, seppur non vi è una concessione edilizia che ne ha autorizzato la costruzione del primo nucleo dell'edificio, si stima pertanto che l'edificio originario, su cui si basano tutti i titoli edilizi successivi, possa essere stato **edificato prima del 1967**; a supporto di tale tesi si evidenzia la presenza dell'edificio in una data vicina, il 1973, come da Ortofoto 1973 in scala di grigi alla data 20/07/1973 riscontrabile dal portale webgis.provincia.tn.it.

La prima “documentazione” presente è una “corrispondenza / autorizzazione” **opere abusive tra il 1983 e il 1984** ed è conseguenza di un riscontro di opere abusive di costruzione muro e tettoia sul

lato nord-est del fabbricato, con ordine di sospensione lavori iniziati senza licenza con ordinanza n.407 di data 01/06/1983 e n.408 di data 03/06/1983, con diffida a demolire con ordinanza n.438 di data 06/12/1983 e n.447 di data 27/02/1984 a cui sono seguite varie corrispondenze tra cui un diniego autorizzazione del paesaggio da parte della Commissione Comprensoriale per la tutela del Paesaggio della Vallagarina in data 10/07/1984 e un ricorso da parte Giunta provinciale con l'accoglimento con provvedimento n.10257 d.d. 12/10/1984 e quindi l'autorizzazione finale alla realizzazione delle opere.

Contemporaneamente con la "corrispondenza/autorizzazione" trattata precedentemente è stata presentata domanda concessione edilizia in data 20/01/1984, di realizzazione muro di sostegno della proprietà p.ed. 1656 con **Concessione ad Edificare n.74/1984 di data 30/07/1984**.

Successivamente nel 1986, è stata presentata domanda di Condonò Edilizio di data 30/04/1986 riguardante la costruzione di terrazza sulla p.ed.1656 con **Concessione Edilizia in Sanatoria n.323/1994 di data 17/10/1994**. L'oggetto del condono è relativo alla formazione di un locale interrato utilizzato come magazzino e deposito attrezzi vari al servizio del negozio, bar e dell'abitazione dello stesso proprietario, la realizzazione di una parete di superficie coperta sul lato est, utilizzata come corridoio di collegamento dell'edificio in oggetto e la p.ed. 1657; esternamente sono stati eseguiti dei muretti in sassi per il sostegno del terreno.

Nel 2001 è stata presentata domanda di ampliamento con n.prot. 6504 d.d. 23/07/2001, il cui riscontro è avvenuto soltanto nel 2007 con la **Concessione Edilizia n.150/2007 di data 16/10/2007** a firma del Geom. Corrado Raffaelli riguardante la realizzazione di piano interrato ed ampliamento piano terra, a cui è seguita una **Convenzione con il Comune n. 654 di data 15/10/2007** per la realizzazione di opere di urbanizzazione, tra cui un allargamento strada comunale p.f. 9783/79 nel tratto riguardante la p.ed. 1656 con la cessione di circa 100 mq, con redazione tipo di frazionamento a cura e spese del concessionario e rifacimento del muro di sostegno a monte della strada comunale. A garanzia dei lavori è stata fornita una fidejussione bancaria n.1015 rilasciata in data 11/09/2007 dalla società ***** a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per l'ampliamento del fabbricato.

Nel 2009 è stata presentata Variante in Corso d'opera con titolo edilizio **D.I.A. 07/2009 di data 23/01/2009** a firma del Geom. Corrado Raffaelli come progettista e del Geom. Giorgio Togni come Direttore Lavori. I lavori oggetto di variante prevedevano principalmente un ampliamento verso monte delle strutture interrate con variazioni planimetriche e alcune modifiche esterne e interne di limitata entità, senza modifiche delle superfici totali e senza modifica di destinazione d'uso.

Nel 2012 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria con il n. prot. 4289 di data 11/06/2012 relativamente alle opere di sistemazione della porzione di fabbricato situata al piano terra (vedi piano primo), destinata a bar – ristorante, servizi igienici e cucina, autorizzate con la **Concessione di edificare in Sanatoria n. 37/2012 di data 13/11/2012** a firma del Ing. Arnaldo Ferrari.

L'ultimo titolo edilizio è riferito al 2021, ed è relativo alle opere di impermeabilizzazione e pavimentazione della terrazza al servizio del Bar ristorante "*****", lavori autorizzati con la **C.I.L.A. n.24/2021 con n.prot. 5747 di data 02/07/2021** a firma del Geom. Guido Mazzurana.

[sub 4. "documenti urbanistici" - DOC. 4.1 stralcio pratiche edilizie]

AGIBILITA'

L'edificio **non dispone dell'agibilità / abitabilità**, in quanto non risulta ultimato.

IMPIANTI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Si dispone delle certificazioni di conformità **D.M. 37/08 relative agli impianti elettrici** inteso come nuovo impianto a firma del Sig. Longo Roberto rappresentate legale di [REDACTED] introfirmata in data **12/04/2012**, dove si dichiara, qui

sommariamente riportate, l'esistenza di un quadro generale, con interruttore generale del tipo differenziale ad alta sensibilità e da 16 interruttori magnetotermici, linee suddivise in circuiti, conduttori antifiamma, presenza della messa a terra *etc* (vedasi dichiarazione D.M. 37/08 allegata C.E. n.150/2007 di data 16/10/2007). Il suddetto certificato è relativo al Bar/Ristorante (piano primo), così come dedotto dai disegni allegati.

Non è presente invece **D.M. 37/08 relativo agli impianti idro-sanitari e termo**. Il titolare di ***** comunica verbalmente allo scrivente CTU che gli impianti idro-sanitari, centrale termica e di riscaldamento con collettori solari sono stati acquistati privatamente e montati da terzi. Si riscontra la presenza del progetto di nuova centrale termica e progetto di impianto di riscaldamento in data Novembre 2011 a firma ing. Arnaldo Ferrari, i cui impianti installati fanno riferimento.

STRUTTURE

Nella corposa documentazione cartacea consegnata dal titolare di ***** si è riscontrato la presenza di un **certificato di idoneità statica** di data 22/02/2011 e un altro documento **verifica di idoneità statica** di data "dicembre 2010", entrambi a firma Ing. Arnaldo Ferrari relativi alla verifica di idoneità statica delle strutture portanti dell'edificio costruito antecedentemente alla data del 05/01/1972 e della struttura metallica di copertura della p.ed. 1656 C.C. Brentonico.

Per quanto concerne le strutture "nuove", ovvero quelle autorizzate con Concessione Edilizia n.150/2007 di data 16/10/2007 e successive si riscontra la presenza di tavole esecutive e relazione di calcolo a firma dell'ing. Webber Ivano di data Maggio 2003, sostituite ed aggiornate da altre tavole esecutive a firma Ing. Alessandro Mozzi di data Luglio 2008. L'impresa esecutrice è EDILSARTORI SNC di MORI, Direttore Lavori Geom. Giorgio Togni, Progettista strutture Ing. Alessandro Mozzi.

SCARICHI ACQUE BIANCHE E NERE

Il fabbricato dispone di autorizzazione allo scarico con richiesta n.22B di data 18/06/2019 e **autorizzazione da parte di Novareti con n.prot. 8625/P di data 12.09.2019** con verbale di sopralluogo a firma Christian Luis Patauner di data 21/05/2020 con approvazione allaccio conforme al progetto autorizzato a firma del Geom. Guido Mazzurana; il progetto autorizzato e collaudato prevede sommariamente gli allacci fognari: acque nere dei bagni, lavabo cucina e grill a P1 e del lavandino e bagno a PT, con collegamento verso valle con pozzetti di ispezione, separatore di grassi e pozzetto Firenze con collegamento alle acque nere comunali; acque bianche con tubazioni e canalette con collegamento verso collettore comunale a valle.

7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

Confini

NORD – SUD – OVEST - la p.ed. 1656 (Latitudine 45,7842663 – Longitudine 10,9426140; coordinate tratte da MobileCat) è perimetrata:

- dalla viabilità locale – comunale (Via del Bosco, 6 – Piazza Grande), sull'ampio tornante che conduce all'interno della località residenziale;
- edifici sul lato opposto della strada e parcheggio di prossimità (lato ovest).

EST – la p.ed. 1656 in esame è:

- a confine in aderenza con la limitrofa p.ed. 1657.

Consistenza

Date dei sopralluoghi: **20 dicembre e 30 dicembre 2024**
(in entrambi i sopralluoghi sono state scattate foto della realtà in esame)
Desunta graficamente da: **rilievi in loco**
(planimetrie catastali o piani di casa NON disponibili).

Criterio di misurazione: SEL - Superficie Esterna Lorda - Superficie commerciale.

Superficie commerciale lorda: (cfr. disegno sub DOC. 1.2 e DOC. 1.3).

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato “Cost approach” e coefficienti di qualità, utilizzando contestualmente, anche i termini di confronto e supporto i valori al mq desunti da terze fonti accreditate, di cui alla scheda a seguire (Osservatorio Agenzia del territorio dell’Agenzia delle Entrate; - Borsino Immobiliare; - Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino - GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d’Affari – ANAMA), nonché stime edificatorie a nuovo del compendio in esame.

Scheda calcolo delle consistenze nette, dei mq lordi dedotti e dei mq commerciali, della p.ed. 1656 in C.C. Brentonico.

Particella - Mappale	C.C.	P.M.	Sub	Piano	Descrizione unità	MC LORDI	MQ LORDI	Coeff. % ponderazione	Superficie commerciale MQ
1656	Brentonico	n.d.	n.d.	Primo	Bar - Ristorante	585,80	195,27	1,000	195,27
					Terrazza		432,56	1,000	432,56
				Terra	Locale al grezzo	1.106,10	425,42	1,000	425,42
					Magazzino	298,57	114,83	1,000	114,83
					Cortile		214,22	1,000	214,22
				Interrato	Autorimessa	1.112,10	427,73	1,000	427,73
				metri quadrati lordi e commerciali complessivi		3.102,57	1.810,03		1.810,03

Le superfici sono desunte graficamente dalle planimetrie acquisite in sede di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Brentonico in sede di verifica degli ambiti edilizio – urbanistici - planimetrici, corroborate da rilievi dimensionali in loco. Le parti esterne sono state ricondotte al rispettivo piano di riferimento.

Alla superficie calcolata si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto tramite indagine come descritto nel seguente § 8, confrontato e rapportato al “costo vetustato” desunto.

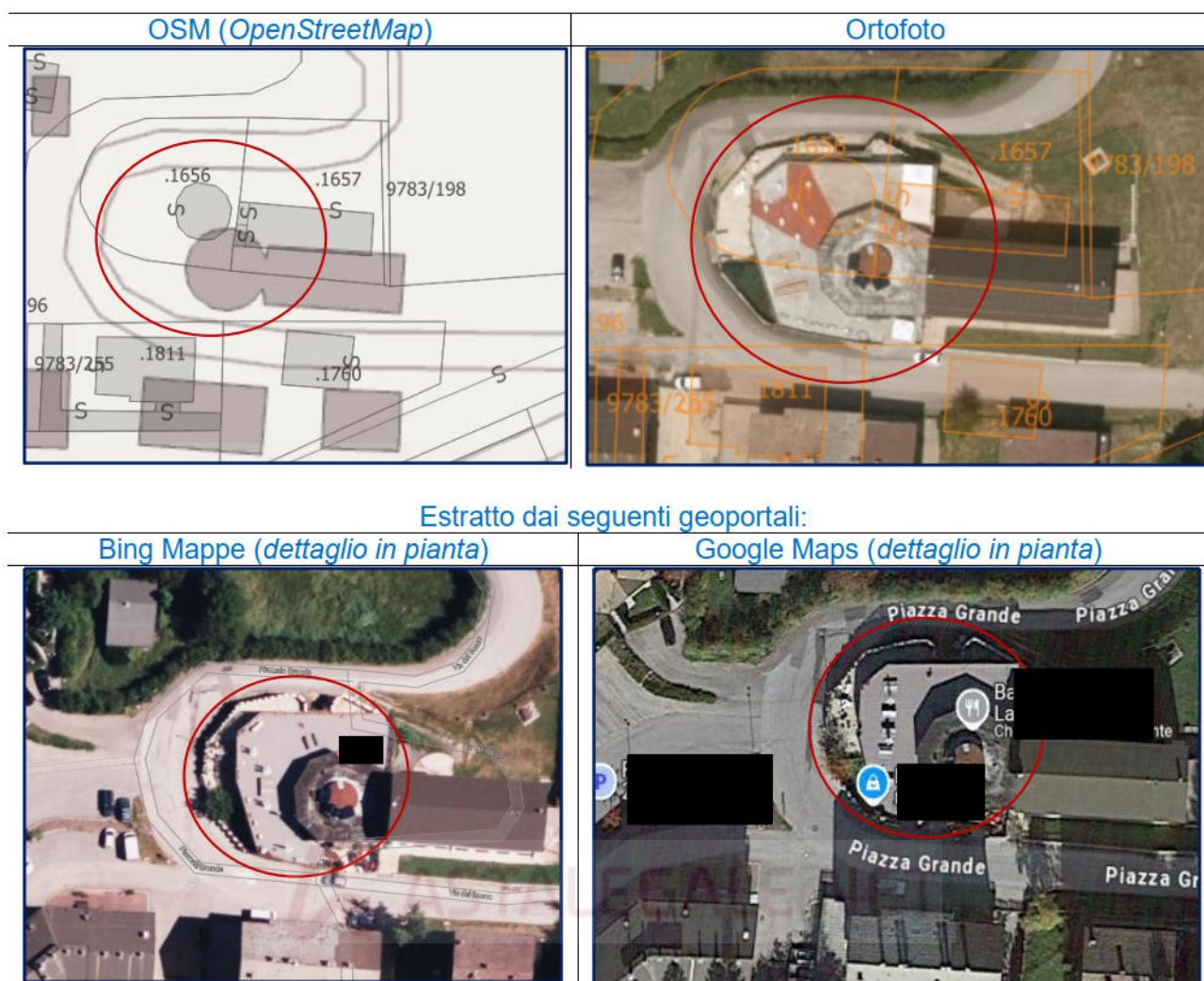
Descrizione Generale e particolareggiata

Il complesso edificiale p.ed. 1656 in C.C. Brentonico è ubicato in via *Via del Bosco, 6 – Piazza Grande* in località di villeggiatura – turistica Polsa di Brentonico, CAP 38060 – Altipiano di Brentonico Monte Baldo - Provincia di Trento.

Perimetrato dalla viabilità locale, è collocato sul tornante e dispone di autonomi accessi con specifico riferimento ad ogni singolo piano (*P1, ad ovest – PT, a sud – P-1, a nord*).

Stralcio Mappa Catastale tratta da Mobilekat con relative coordinate.

Particella Catastale	
Num. Particella	p. ed. 1656
Comune Catastale	44 - BRENTONICO
Latitudine	45,7842663
Longitudine	10,9426140



Immobile posizionato perifericamente all'arrivo presso la località turistica Polsa di Brentonico, zona prevalente di "seconde case" e alberghi, marginalmente servita dai servizi alla persona; comunque recuperabili presso la municipalità di riferimento (*Brentonico a 11 km*) o in Vallagarina (*Mori a 20 km – Rovereto a 27 km*) - opere di urbanizzazione primaria e relativi servizi interrati. L'accesso alla località Polsa avviene dalla sottostante frazione di Prada, attraverso due direttrici Mori – Brentonico o Chizzola – Cornè.

Caratteristiche Strutturali

Edificio di 3 piani complessivi al seguente stato di fatto: - **piano primo (1)**, bar – ristorante con terrazza; - **piano terra (T)**, ampio locale al grezzo con magazzino (*utilizzato come alloggio*) e cortile esterno; - **piano interrato (S1)**, autorimessa - garage; **ogni piano dispone di autonomi accessi** - a destinazione turistico – commerciale, edificato negli anni '70 – costruito con struttura portante in cemento armato gettato in opera (*struttura dei pilastri*) ed in parte in prefabbricato per quanto riguarda le strutture orizzontali e muratura in cemento armato (*per il piano interrato e terra*) e mattoni (*per il primo piano*) per quelle verticali, oltre ad struttura in metallo a sostegno della copertura in legno e lamiera del primo piano (*bar-ristorante*). Nessun documento di copertura assicurativa (Assicurazione Globale Fabbricati Civili e R.C.) è stato riscontrato o reso disponibile.

Nello specifico le porzioni di immobile oggetto qui di valutazione sono rappresentate dalla p.ed. 1656 in C.C. Brentonico, nella sua interezza (nessuna suddivisione o identificazione per particella materiale o sub), priva delle corrispondenti planimetrie catastali ed identificata con categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" (che viene intestata ai soggetti titolari di

diritti reali presenti al catasto dei terreni, salvo perfezionamento al momento del completamento dell'accatastamento).

Ciò premesso è comunque possibile identificare i tre piani della struttura, all'attuale stato di fatto e nelle seguenti consistenze:

- **piano primo (1): bar – ristorante con terrazza;**
- **piano terra (T): ampio locale aperto al grezzo con magazzino e cortile esterno;**
- **piano interrato (S1): autorimessa - garage;**

tutti dotati di autonomo accesso dalla viabilità comunale che li perimetra (rispettivamente sud – ovest – nord). Confina ad est in aderenza con altro edificio (p.ed.1657).

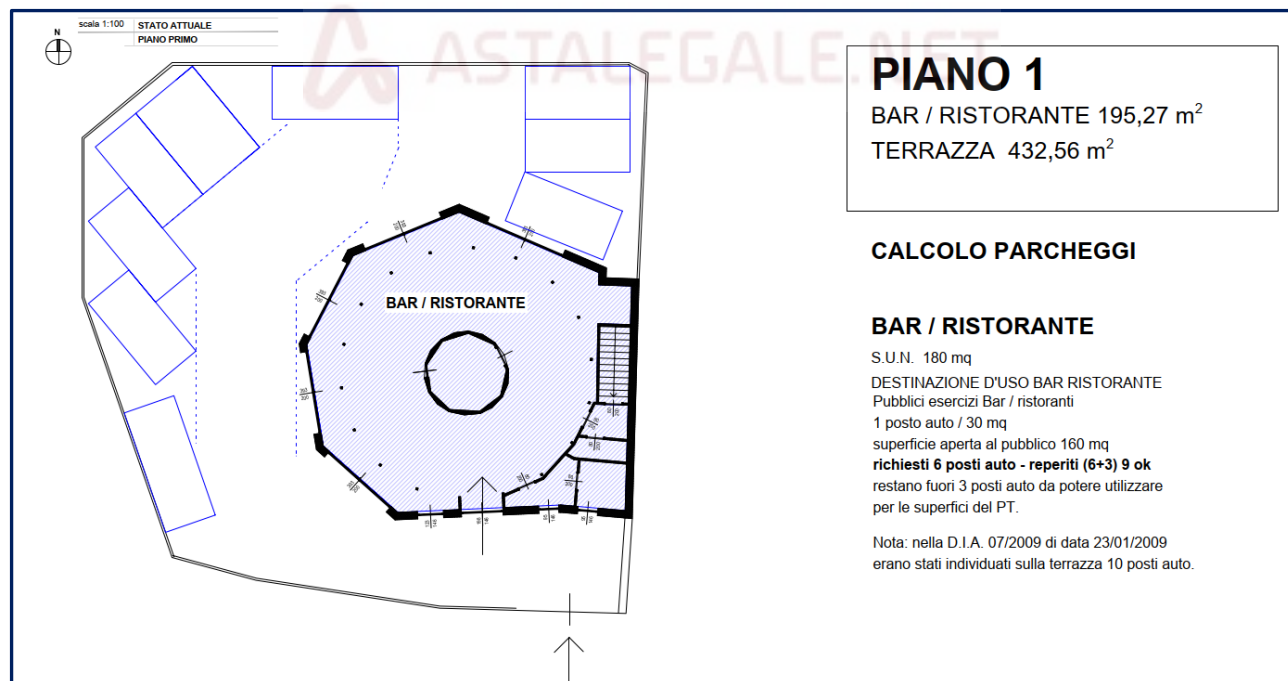
Composizione – accessibilità e descrizione

- **piano primo (1): bar – ristorante con terrazza;**

Edificio esagonale - struttura portante in metallo (*pilastri e traversi*), tamponamento in blocchi di mattoni; tetto con ordito in legno e copertura in lamiera (*con pannelli-collettori solari*). Ristorante – bar in complessivo buono stato manutentivo, rivestito internamente in legno e pietra, ampie vetrate panoramiche sulla zona circostante e sulla terrazza.

Internamente la struttura si suddivide con una circolare area a disposizione degli avventori – clientela e una zona interna riservata al bancone di servizio, oltre ad un'area riservata alla cucina, ai vani tecnici e ai servizi igienici. In evidenza un riscaldamento misto pompa di calore stufa a pellet, ubicata quest'ultima in zona centrale; gli impianti (*elettrico ed idraulico*) appaiono in sufficiente stato manutentivo.

A margine l'identificazione schematica del **PIANO 1** (a vista, non in scala); **desunta dallo stato attuale in funzione della progettualità depositata:**

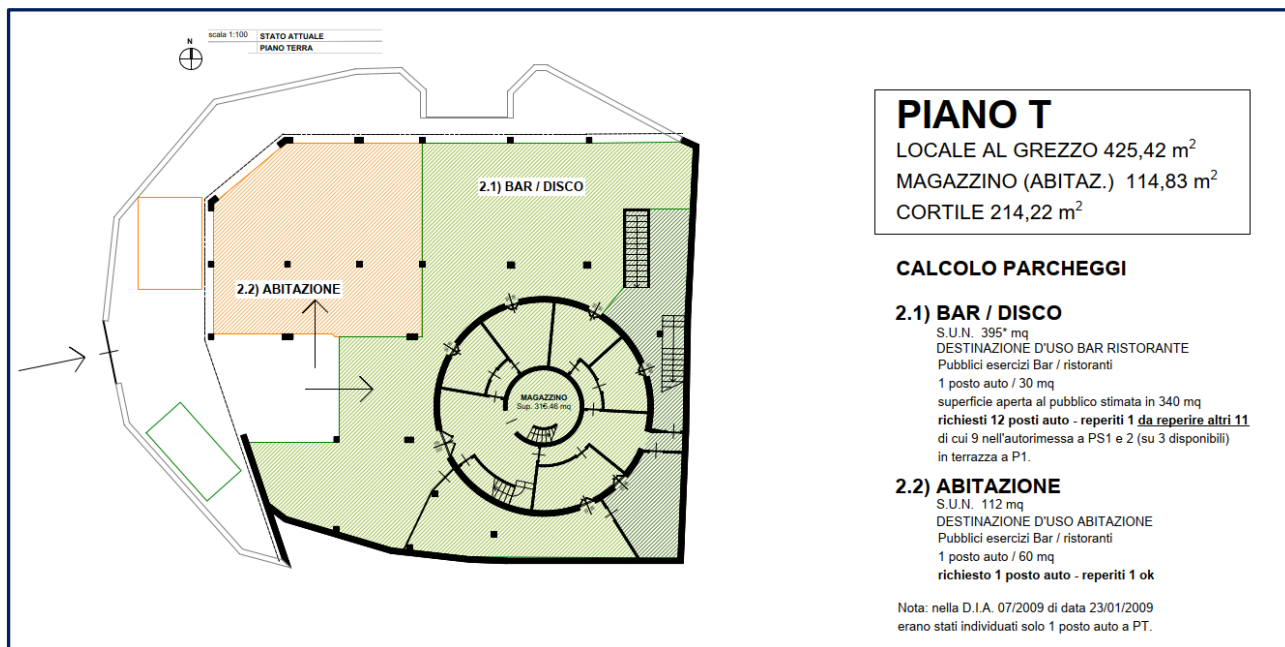


- **piano terra (T): ampio locale al grezzo con magazzino e cortile esterno;**

Struttura portante al grezzo in cemento (*pilastri*) così come le strutture orizzontali prefabbricate e quelle verticali di contenimento della viabilità (*verso sud*); – costruzione aperta verso nord e ovest, affacciata sul cortile di proprietà (*lungo la strada e il relativo tornante*) – pavimentazione in cemento. Internamente nel “*magazzino a piano terra*” con struttura rotondeggiante è stato ricavato un alloggio residenziale, con tamponamento in blocchi di mattoni, finestre in legno così come le ante ad oscuro. Ambiente internamente rivestito in legno con componentistica strutturale datata (*piastrelle, moquette, porte interne*), così come i relativi impianti (*elettrico, idraulico e termico con utilizzo di*

pompa di calore e termoconvettori a soffitto). Destinazione d'uso del piano a bar-ristorante e abitazione nel rispetto delle autorizzazioni edilizie e planimetriche autorizzate.

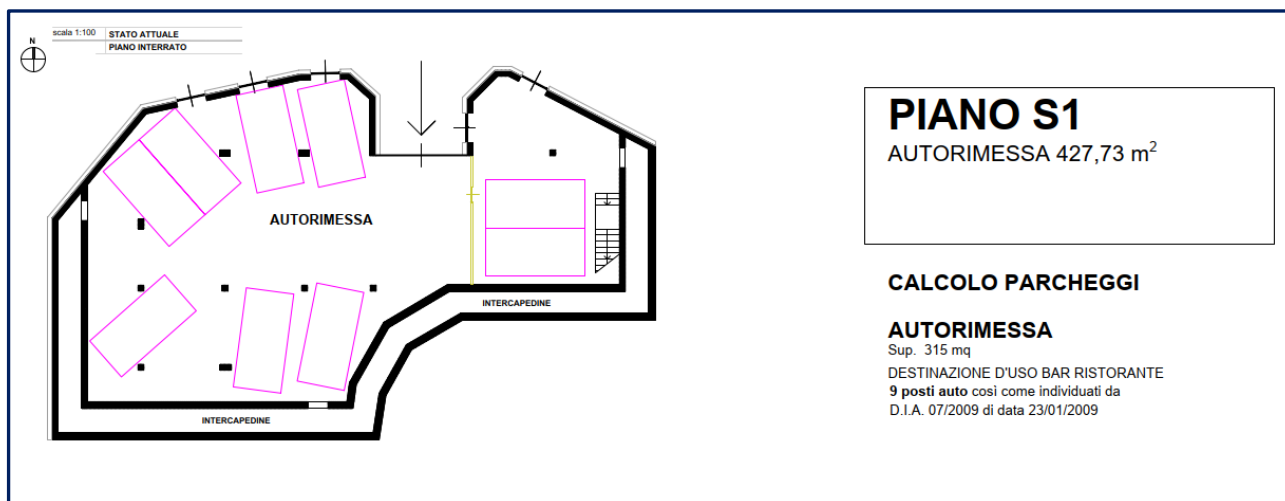
A margine l'identificazione schematica del **PIANO T** (a vista, non in scala); desunta dallo stato attuale in funzione della progettualità depositata:



• **piano interrato (S1): autorimessa - garage;**

Struttura portante al grezzo in cemento (*pilastr*) così come le strutture orizzontali prefabbricate e quelle verticali di contenimento; pavimento in magrone cementizio. Esternamente le pareti verticali in cemento sono state rivestire di pietra “a spacco”. Autorimessa (*apparentemente utilizzata anche come deposito di materiale di risulta*) con finestre in pvc – portone d'entrata in metallo verniciato (*accesso da nord*); scala cementizia al grezzo per l'accesso al piano superiore. Presente con distribuzione esterna (*canalette*) l'impianto elettrico; assente l'impianto idraulico e termico.

A margine l'identificazione schematica del **PIANO S1** (a vista, non in scala); desunta dallo stato attuale in funzione della progettualità depositata:

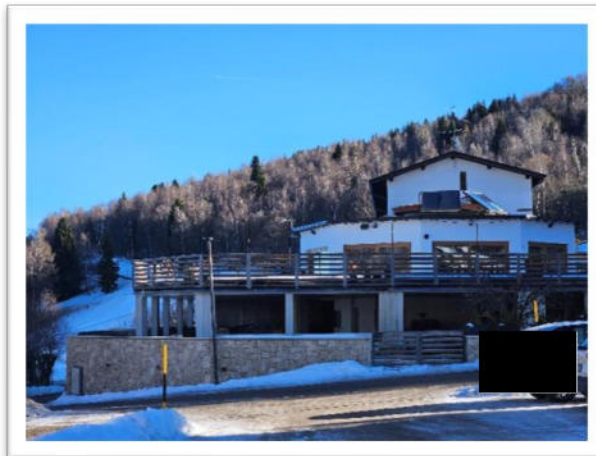
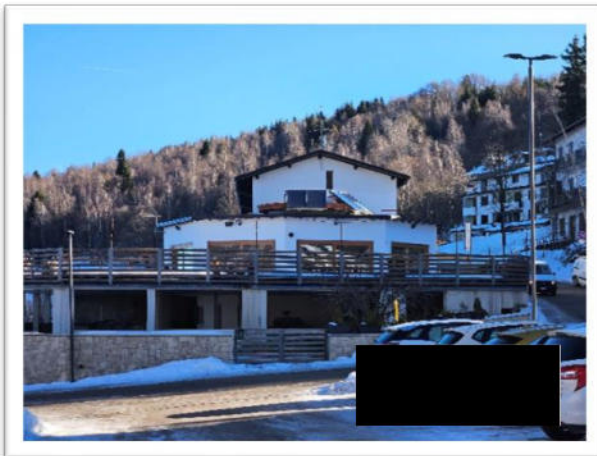
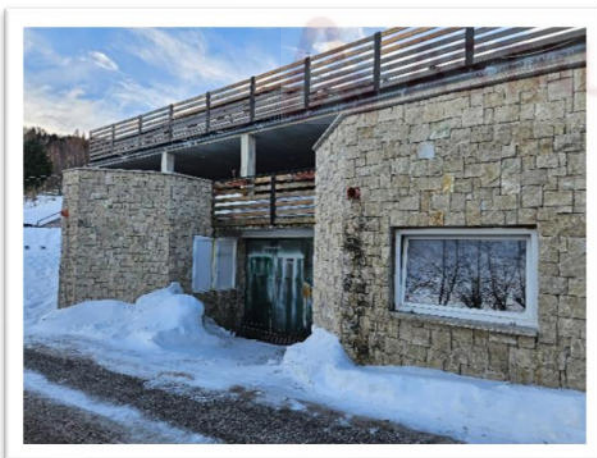


Certificazione Energetica
Mancante.

Stato di conservazione

Complessivamente sufficiente. Appaiono a vista nelle zone al grezzo (*piano interrato e piano terra*) ambiti di infiltrazioni, trafilamenti d'acqua e umidità da risolvere. Si rinvia alla documentazione fotografica per una valutazione del fenomeno descritto.

A seguire si riportano alcune foto dell'esterno dell'immobile (*acquisite nei rispettivi sopralluoghi*), rinviando per i dettagli, costruttivi e di manutenzione alla documentazione fotografica di cui all'allegato [sub 2. "foto" - doc. 2.1 – fascicolo fotografico].



8. Valutazione

Utilizzo della valutazione

L' utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- ☐ Cost approach e coefficienti di qualità.
- ☐ Rilevazioni e confronti con valori al mq espressi da soggetti terzi, suddivisi per tipologia di immobile in esame (*Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - Borsino Immobiliare; - Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino - GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA*)

Considerazioni preliminari

L'immobile (*p.ed. 1656 C.C. Brentonico*) ricade in una zona turistico – commerciale, in località Polsa di Brentonico; zona di turismo invernale (*dotata di impianti di risalita in collegamento con la frontistante località San Valentino*) ed estivo (*passeggiate ed escursioni in mountain bike*); edificazione prevalente di seconde case, locazioni e presenza di strutture ricettive alberghiere.

Il compendio in esame risulta completato al piano primo, dove è presente un bar/ristorante funzionante, mentre i piani terra e il piano interrato si presentano sostanzialmente allo stato grezzo. Per questo motivo, la valutazione è stata volutamente suddivisa per piani, pur trattandosi di un unico valore complessivo riconducibile ad un unico lotto.

Sono fonti d'informazione: *l'Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - il Borsino Immobiliare; - le Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – la GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino e la GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA*

FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Agenzia del Territorio (OMI)

Listino "Guida Casa" edito da "F.I.M.A.A." e "Guida Immobiliare Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari – Anama"

FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Agenzie immobiliari locali ben distribuite sul territorio.

ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

Recenti stime del sottoscritto in materia di valutazioni immobiliari.

METODOLOGIA DI STIMA

COSTO VETUSTATO (COST APPROACH) E COEFFICIENTI DI QUALITA'

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato "Cost approach" e coefficienti di qualità, utilizzando contestualmente, anche i termini di confronto e supporto desunte dalle fonti di terzi accreditate, di cui alla scheda a seguire (*Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - Borsino Immobiliare; - Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino - GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA*).

<< Scheda rilevazione quotazioni al mq >> - dati tratti da fonti accreditate							
Rif. [1]	Tipologia [2]	Fonti [3]	Comune - Zona [4]	Valore Minimo € al mq [5]	Valore Massimo € al mq [6]	Valore Medio € al mq [7]	Valore Medio dedotto € al mq [8]
A)	Normale	Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - [Agenziaentrate.gov.it]	BRENTONICO	1.400,00 €	1.600,00 €		800,00 €
	Ottimo		Centrale/CENTRO	1.900,00 €	2.100,00 €		
	Box		ABITATO,	1.000,00 €	1.200,00 €		
	Ville e Villini		CROSANO,	1.400,00 €	1.700,00 €		
	Magazzini		CAZZANO	600,00 €	800,00 €		
	Negozi		(altre zone non disponibili)	1.500,00 €	1.700,00 €		
	Tipologia produttiva		n.d.	n.d.			
B)	Abitazioni 1° fascia (superiore)	Borsino Immobiliare - Quotazioni & Andamenti di mercato [Borsinoimmobiliare.it]	BRENTONICO Centrale/CENTRO ABITATO, CROSANO, CAZZANO	1.343,00 €	1.559,00 €	1.451,00 €	
	Abitazioni fascia (nella media)			1.142,00 €	1.325,00 €	1.234,00 €	
	Abitazioni 2° fascia (inferiore)			797,00 €	996,00 €	896,00 €	
	Ville & Villini			1.118,00 €	1.293,00 €	1.205,00 €	
	Uffici			1.020,00 €	1.208,00 €	1.114,00 €	
	Negozi			1.235,00 €	1.425,00 €	1.330,00 €	
	Box auto & Autorimesse			872,00 €	1.068,00 €	970,00 €	
	Posti auto coperti			518,00 €	740,00 €	629,00 €	
	Posti auto scoperti			324,00 €	444,00 €	384,00 €	
	Magazzini			401,00 €	704,00 €	553,00 €	
	Laboratori			462,00 €	717,00 €	590,00 €	
	Capannoni tipici			382,00 €	602,00 €	492,00 €	
	Capannoni produttivi			334,00 €	602,00 €	468,00 €	
	Abitazioni 1° fascia (superiore)	Borsino Immobiliare - Quotazioni & Andamenti di mercato [Borsinoimmobiliare.it]	BRENTONICO Zona residenziale agricola	1.459,00 €	1.691,00 €	1.575,00 €	
	Abitazioni fascia (nella media)			1.280,00 €	1.486,00 €	1.383,00 €	
	Abitazioni 2° fascia (inferiore)			868,00 €	1.096,00 €	982,00 €	
	Ville & Villini			1.378,00 €	1.584,00 €	1.481,00 €	
	Uffici			1.172,00 €	1.387,00 €	1.280,00 €	
	Negozi			1.093,00 €	1.255,00 €	1.174,00 €	
	Box auto & Autorimesse			725,00 €	884,00 €	805,00 €	
	Posti auto coperti			470,00 €	668,00 €	569,00 €	
	Posti auto scoperti			259,00 €	370,00 €	314,00 €	
	Magazzini			351,00 €	616,00 €	483,00 €	
	Laboratori			445,00 €	682,00 €	564,00 €	
	Capannoni tipici			388,00 €	616,00 €	502,00 €	
	Capannoni produttivi			341,00 €	616,00 €	478,00 €	
C)	Tutte le tipologie - ambito residenziale (prezzo minimo [02/2023], massimo [12/2023], medio [12/2024])	[Immobiliare.it] - Andamento prezzi immobili	BRENTONICO	1.218,00 €	1.402,00 €	1.343,00 €	
C.1)	Rilevazione asking price - in zona Polsa di Brentonico (il prezzo minimo e medio è riferibile al compendio in esame)			247,00 €	917,00 €	467,00 €	
D)	Nuovo	GUIDA FIMAA 2025 Borsino Immobiliare del Trentino WWW.FIMAATRENTO.IT	BRENTONICO	2.100,00 €	2.200,00 €		425,00 €
	Usato			1.200,00 €	1.500,00 €		
	Da risanare			550,00 €	800,00 €		
	Da ristrutturare			200,00 €	300,00 €		
	Box o Garages (a corpo)			18.000,00 €			
	Negozi			n.r.	n.r.		
	Capannoni			n.r.	n.r.		
E)	Nuovo	GUIDA IMMOBILIARE 2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d’Affari - ANAMA	BRENTONICO	1.800,00 €	2.000,00 €		450,00 €
	Usato			1.000,00 €	1.400,00 €		
	Da risanare			600,00 €	800,00 €		
	Da ristrutturare			200,00 €	300,00 €		
	Box o Garages (a corpo)			15.000,00 €			
	Box o Garages (a corpo)			n.r.	n.r.		
	Box o Garages (a corpo)			n.r.	n.r.		
Note:	Per la tipologia "Box" prezzo minimo "normale" a nuovo [A/[5]] è stata applicata una decurtazione rispetto ai valori esplicitati dalla Banca Dati Agenzia delle Entrate del 20%, in ragione dell'area periferica e specifica in esame, in analogia con il valore medio B/[7] esplicitato nella "Zona residenziale agricola". I valori in grassetto si riferiscono: [in colore blu] a nuovo o in buono stato; [in colore azzurro] ad orientamenti di prossimità rispetto a quanto esplicitato dal "costo vetustato".						

RIEPILOGO PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" E COEFFICIENTI DI QUALITA'	[1]
PIANO PRIMO (BAR-RISTORANTE-TERRAZZA) della P.T. 3718 - P.ED. 1656 C.C. BRENTONICO.	
prezzo minimo "normale" a nuovo (A/[5]) - €/mq comm.le - da Banca dati Ag.Entrate	1.500,00
coefficiente VETUSTA'	0,7715
coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE	1,000
coefficiente LIVELLO PIANO	1,000
coefficiente ESPOSIZIONE	1,000
coefficiente PROSPICIENZA	1,000
coefficiente CARATT. POSIZ. ESTRINS.	0,950
coeff. ASSETTO EDILIZIO URBANISTICO	1,000
COEFFICIENTE GLOBALE	0,733
Valore di stima unità - €/MQ	1.099,388
Valore di stima unità arrotondata - € millecento/00 al MQ	1.100,000

RIEPILOGO PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" E COEFFICIENTI DI QUALITA'	[T]
PIANO TERRA (LOC.AL GREZZO-MAGAZZINO-CORTILE) della P.T. 3718 - P.ED. 1656 C.C. BRENTONICO.	
prezzo massimo "normale" a nuovo (A/[6]) - €/mq comm.le - da Banca dati Ag.Entrate	800,00
coefficiente VETUSTA'	0,7715
coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE	0,950
coefficiente LIVELLO PIANO	0,980
coefficiente ESPOSIZIONE	1,000
coefficiente PROSPICIENZA	1,000
coefficiente CARATT. POSIZ. ESTRINS.	0,950
coeff. ASSETTO EDILIZIO URBANISTICO	0,950
COEFFICIENTE GLOBALE	0,648
Valore di stima unità - €/MQ	518,588
Valore di stima unità arrotondata - € cinquecento/00 al MQ	500,000

RIEPILOGO PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" E COEFFICIENTI DI QUALITA'	[S1]
PIANO INTERRATO (AUTORIMESSA) della P.T. 3718 - P.ED. 1656 C.C. BRENTONICO.	
prezzo minimo "normale" a nuovo rettificato (A/[8]) - €/mq comm.le - da Banca dati Ag.Entrate	800,00
coefficiente VETUSTA'	0,7715
coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE	0,950
coefficiente LIVELLO PIANO	0,900
coefficiente ESPOSIZIONE	1,000
coefficiente PROSPICIENZA	0,950
coefficiente CARATT. POSIZ. ESTRINS.	0,950
coeff. ASSETTO EDILIZIO URBANISTICO	0,950
COEFFICIENTE GLOBALE	0,566
Valore di stima unità - €/MQ	452,442
Valore di stima unità arrotondata - € quattrocentocinquanta/00 al MQ	450,000

Il compendio rappresentato dalla p.ed. 1656 in C.C. Brentonico, pur prestandosi ad una suddivisione / frazionamento per piano, in considerazione degli autonomi accessi disponibili, è qui ricondotto a singola unità immobiliare, unico lotto, in ragione degli elevati costi di suddivisione ed ai relativi adeguamenti strutturali.

Tutto ciò considerato il VALORE della p.ed. 1656 in C.C. Brentonico, si può così strutturare:

Particella - Mappale	C.C.	Piano	Descrizione unità	Superficie commerciale MQ	VALORE AL MQ	Controvalore stimato	Controvalore per piano
1656	Brentonico	Primo	Bar - Ristorante	195,27	1.100,00	214.797,00	249.401,80
			Terrazza	432,56	80,00	34.604,80	
		Terra	Locale al grezzo	425,42	500,00	212.710,00	285.120,40
			Magazzino	114,83	500,00	57.415,00	
			Cortile	214,22	70,00	14.995,40	
		Interrato	Autorimessa	427,73	450,00	192.478,50	192.478,50
		metri quadrati lordi e commerciali complessivi				1.810,03	
ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE - § 10.		dedotti	Oneri di sistemazione e ripristino (escludendo richieste di sanatoria)			- 19.000,00	
		dedotti	Oneri di messa a norma e acquisizione dei relativi certificati (conformità)			- 18.000,00	
LOTTO 1 - valore complessivo dell'immobile - € seicentonovantamila/70							690.000,70

9. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari

Dalla Visura Tavolare aggiornata al 28 febbraio 2025 l'immobile in esame, P.T. 3718 II P.ED. 1656 in C.C. BRENTONICO, emerge un “atto di pignoramento immobiliare di data 22.10.2024, notificato in data 31 ottobre 2024, a realizzo del credito di *****”, sede di *****”, Codice Fiscale *****”, per l'importo di EUR 30.106,14, oltre ad interessi di mora, maturati e maturandi ed occorrente come da titolo” di cui all'ANNOTAZIONE del 25/11/2024 - G.N. 6614/1.

Con riferimento al foglio FOGLIO C della p.ed. 1656 in C.C. Brentonico di cui all'Allegato sopra richiamato <<sub 3. “documenti tavolari e catastali” - DOC. 3.1 – visura tavolare>>:

- non risultano annotate ulteriori litispendenze e dunque dall'evidenza tavolare si può dichiarare l'inesistenza di ulteriori procedimenti giudiziari in atto;
- si rinvia alla visura tavolare FOGLIO C - per quanto concerne l'annotazione relativa ad ambiti di servitù a carico di “passo a piedi e con veicoli” (07/07/1975 - G.N. 1517/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ) e a favore della limitrofa p.ed. 1657; nonché all'evidenza dell'intavolazione del diritto di ipoteca a fronte operazione di finanziamento (08/04/2011 - G.N. 1744/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA).

10. Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità Edilizia

10.1 - individuazione analitica delle eventuali difformità edilizie e urbanistiche;

Doveroso premettere che l'immobile p.ed. 1656 in C.C. BRENTONICO **risulta NON regolare in quanto incompleto e non concluso rispetto all'autorizzazione progettuale concessa; pur apparendo, con riferimento agli ambiti realizzati (o in corso di realizzazione), sostanzialmente coerente sotto il profilo edilizio-urbanistico con la trasformazione programmata e in sospenso.**

Insistono comunque alcuni ambiti in irregolarità nella disponibilità dei parcheggi al primo piano e una tramezzatura al piano interrato da rimuovere; aspetti di seguito oggetto di quantificazione monetaria.

In aggiunta si censurano le diverse dislocazioni dei luoghi residenziali / terziari a piano terra, pur considerati ai fini valutativi "al grezzo", da rivisitare e adeguare nel rispetto delle concessioni edilizie ottenute; per tali ambiti non sono stati conteggiati costi di adeguamento alla progettualità depositata, considerando la citata valutazione strutturale "al grezzo" supportata da una sostanziale conformità costitutiva dell'immobile.

Permangono comunque per questi ultimi ambiti progettuali, ad avviso dello scrivente perito, soluzioni strutturalmente e concettualmente datate, non più attuali nell'ambiente dell'intrattenimento, dagli elevati costi di realizzazione e ubicati in zone periferiche con fruibilità alternate.

Quindi, l'accesso agli atti e il sopralluogo del bene in esame di data 20/12/2024 e di data 30/12/2024, nell'oggettivo stato di fatto, non hanno evidenziato palesi difformità di carattere edilizio-urbanistico, pur nel suo incompleto e incongruo sviluppo; peraltro si rimarca che l'edificio risulta incompiuto e appare tutt'ora in corso di edificazione; le verifiche operate si sono concentrate su quanto realizzato (*ovvero sullo stato di fatto dell'immobile*) e le anomalie riscontrate attengono prevalentemente ad opere rimediabili (*rimuovibili e demolibili*).

Nel dettaglio ambiti di maggiore anomalia attengono alla problematica mancanza di parcheggi al servizio delle autorizzate attività commerciali e ad altri aspetti di seguito dettagliati:

- riscontrata la presenza di un elemento di tipo provvisorio, tramezzatura in cartongesso, stuccata ma non rasata, a piano interrato S1 (*autorimessa*) di facile rimozione che **dovrà essere demolita** in quanto non autorizzata e che preclude l'accesso a nr. 2 parcheggi autorizzati.
 - riscontrata una **difformità in ambito di verifica dei parcheggi**, e di accesso veicolare sulla terrazza del piano primo, in quanto dai documenti depositati in ambito autorizzativo con la variante D.I.A. 07/2009 di data 23/01/2009 si riscontra nella relazione di calcolo superfici destinate a parcheggio a firma Geom. Giorgio Togni ripartite per superficie commerciale (418 mq) n. posti auto richiesti 17 e per superficie residenziale (130 mq) n.2 posti auto richiesti: nelle Tavole progettuali autorizzate sono stati individuati n. 20 posti auto ripartiti con n. 9 posti auto a piano S1, n.1 posto auto a PT e n.10 posti auto a P1.
 - da una verifica attuale della realtà in esame, in esito ai sopralluoghi di dicembre 2024, **si evidenzia l'attuale impossibilità di parcheggio veicolare sulla terrazza** e quindi di individuare i posti auto a P1 (*piano primo*); attualmente l'accesso veicolare è precluso da una recinzione mobile lignea e da piastre galleggianti come pavimentazione della terrazza stessa. Necessario pertanto ripristinare la terrazza (*soluzione qui oggetto di quantificazione monetaria*), con una superficie carrabile per consentire l'accesso veicolare e il suo parcheggio, previe verifiche anche di tipo strutturale.
- Non sono state considerate altre alternative soluzioni percorribili; ovvero:
- identificazione di altra superficie di prossimità da destinare allo scopo con acquisizione di un terreno limitrofo con la medesima destinazione d'uso terziaria, con la specifica finalità di parcheggio (*posti auto*);

- perseguire ambiti di negoziazione con il Comune, monetizzando e/o comprando i posti auto mancanti a compenso del mancato reperimento degli stessi.

10.2 - individuazione dei costi per le relative sanatorie, da detrarre dal valore di stima dell'immobile;

10.3 - approfondimento della questione relativa ai parcheggi e all'accesso veicolari sulla terrazza del piano primo alla luce della vendita unitaria della p.ed. 1656.

Nel richiamare l'assenza di palesi "difficoltà edilizie e urbanistiche" di cui al § 10.1 di seguito si dettagliano i relativi costi di demolizione e ripristino da scorporare dal valore di stima dell'immobile; nello specifico:

- ripristino posti auto (nr. 9) al primo piano (*bar-ristorante-terrazza*), nel rispetto di quanto a suo tempo autorizzato negli atti edilizi e planimetrici, con conferma della sostenibilità del carico della struttura – verifiche di tipo strutturale del solaio; costi complessivi sommariamente stimati, compresa la perizia strutturale, in **€ 18.000,00 (euro diciottomila/00)**.
- rimozione della staccionata a piano primo (1) e raccordi vari; costi stimati (*mano d'opera*) € 500,00 + € 100,00 di oneri di scarica; complessivamente **€ 600,00 (euro seicento/00)**.
- demolizione tramezza a piano interrato (S1), che preclude la fruizione di due parcheggi; 7 m * 2.6 m = 18,20 mq * € 16,00/mq = **€ 291,20; arrotondato ad € 300,00 + € 100,00** di oneri di scarica; complessivamente **€ 400,00 (euro quattrocento/00)**.

Pertanto gli oneri di regolarizzazione, imputabili a demolizioni e ripristini di situazione autorizzate, sono quantificabili complessivamente in **€ 19.000,00 (euro diciannovemila/00)**, più iva e oneri.

Tutti gli oneri derivanti dalle regolarizzazioni sopra richiamate o ad esse connesse sono stati oggetto di scorporo dal valore dell'immobile e a carico dell'aggiudicatario (*più iva e oneri*).

Conformità Impianti

La porzione a Piano Primo (*P1*) Ristorante/Bar è dotata di impianti autonomi. È presente Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Sanitario, Impianto Termico. Per l'impianto Elettrico è presente il Certificato di Conformità. Per l'impianto Idro-Sanitario non è presente il certificato di conformità e può essere sostituito da una Dichiarazione di Rispondenza per interventi antecedenti il 2008.

La porzione di fabbricato a Piano Terra (*PT*) attualmente misto Alloggio/Deposito con strutture al grezzo, presenta provvisori impianti elettrici sulla parte al grezzo e impianti elettrici datati nell'alloggio/deposito. L'alloggio/deposito è dotato di riscaldamento con ventilconvettori installati sul soffitto. Non vi sono certificati, né dichiarazioni di rispondenza. Vista la previsione di demolizione e rifacimento delle tramezzature interne non si ritiene indispensabile ottenere certificazioni di impianti in relazione alla previsione del rifacimento totale degli stessi.

A Piano Interrato (*PS1*) si riscontra solo un impianto di illuminazione / elettrico di tipo standard; non vi sono Certificazioni di Conformità; si può redigere una Dichiarazione di Rispondenza per interventi antecedenti il 2008.

Si riscontra la mancanza dell'accatastamento dell'impianto caldaia situata a *PT* e i collettori solari attualmente in uso esclusivo della porzione ristorante-bar a piano *P1*; di questi interventi non vi sono certificati di conformità. Analogamente anche in questo caso è possibile redigere una Dichiarazione di Rispondenza per interventi antecedenti il 2008, utilizzando e valutando documentalmente il periodo certo di realizzazione dell'opera.

Al fine di ottemperare a quanto riscontrato al di fuori del perimetro tracciato si esplicano i costi di regolarizzazione:

- Accatastamento della caldaia e impianto (PT)** con manutenzione ordinaria stimata in:

- € 150,00 accatastamento e € 350,00 intervento +22%; totale pari a € 610,00 arrotondato a **€ 700,00**
- ii. **Di.ri. impianto idrico-sanitario-riscaldamento (P1)**, verifica di quanto realizzato dell'impianto collettori solari, centrale termica a PT.
Calcolo: € 800,00+22%+4%= € 1.015,04 arrotondato a **€ 1.100,00**
Stima lavori per messa a norma: € 5.000,00 +22% = **€ 6.100,00**
- iii. **Di.ri. impianto elettrico (Piano Interrato PS1)**, verifica impianto elettrico nell'autorimessa a piano interrato.
Calcolo: € 500,00 +22%+4%= € 634,40 € arrotondato a **€ 700,00**
Stima lavori per messa a norma: € 2.000,00+22% = € 2.440,00 arrotondato a **€ 2.500,00**

Certificazione energetica

Mancante. Si esplicano i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Redazione certificato APE (P1)

Costo € 300,00 +22%+4% = € 380,64 € più spese anticipate € 36,60 di diritti Odatech e € 3,00 euro di visura catastale; totale € 420,24 arrotondato a **€ 450,00**

Conformità planimetrie catastali

Non Conforme. Necessaria una variazione catastale con modifica planimetria e rendita catastale.

Variazione catastale con modifica rendita

- Accatastamento P1 (Bar/Ristorante) Costo € 450,00 +22%+5% = € 570,96 più spese anticipate € 10,00 planimetria catastale e € 35,00 diritti catastali;
- Accatastamento PT (unità in corso di definizione/costruzione F3-F4) Costo € 450,00 +22%+5% = € 570,96 più spese anticipate € 10,00 planimetria catastale e € 35,00 diritti catastali;
- Accatastamento PS1 (Autorimessa C/6) Costo € 450 +22%+5% = € 570,96 più spese anticipate € 10,00 planimetria catastale e € 35,00 diritti catastali;
- € 500,00 sanzione oltre i 750 gg; = totale € 2.347,88 arrotondato a **€ 2.400,00**

Conformità mappa catastale

Non Conforme. Necessaria una variazione di mappa catastale con rappresentazione in mappa terrazza e porzioni seminterrate.

Modifica mappa catastale

Costo € 2.000,00 +22%+5% = € 2.562,00 e spese anticipate € 130,00; totale € 2.692,00 arrotondato a **€ 2.700,00**

Conformità tavolare

Conforme. Necessaria la redazione di Piano di Casa solo nel caso di compravendita o divisione immobiliare.

Eventuale predisposizione di un piano di casa materialmente diviso

Eventuale predisposizione del Piano di Casa Materialmente Diviso per frazionamento: Costo € 800,00 +22%+5% = € 570,96 e spese anticipate € 5,00 pdcmd .dxf; 25,00 € diritti tavolari; 200,00 € spese di registrazione; totale € 1.238,00 arrotondato a **€ 1.350,00**.

Gli importi sopra indicati, complessivamente **€ 18.000,00 (euro diciottomila/00)**, ai quali aggiungere IVA e spese accessorie, sono comunque a carico dell'aggiudicatario ed incidono (*anche in supero agli importi qui oggetto di stima*) in relazione alla tipologia delle regolarizzazioni perseguite, agli obiettivi dell'aggiudicatario stesso e alle conseguenti lavorazioni / opere.

A seguire una rappresentazione schematica dei costi di adeguamento e conformità sopra descritti ed oggetto di scorporo dal valore dell'immobile, nonché a carico dell'aggiudicatario (*più iva e oneri*):

§ CONFORMITA' IMPIANTI		Costo STIMATO	Piano Primo	Piano Terra	Piano Interrato
Oneri di messa a norma e acquisizione dei relativi certificati		arrotondato	bar-ristorante-terrazza	loc.grezzo-magazz.cortile	autorimessa
i. Accatastamento della caldaia e impianto (PT)		700,00		700,00	
ii. Di.ri. impianto idrico-sanitario-riscaldamento (P1)	Verifica	1.100,00	7.200,00		
	Opere messa a norma	6.100,00			
iii. Di.ri. impianto elettrico (Piano Interrato PS1)	Verifica	700,00			3.200,00
	Opere messa a norma	2.500,00			
Redazione certificato APE		450,00	150,00	150,00	150,00
Variazione catastale con modifica rendita		2.400,00	800,00	800,00	800,00
Modifica mappa catastale		2.700,00	900,00	900,00	900,00
Conformità tavolare (PDCMD)		da valutare			
Eventuale predisposizione di un piano di casa materialmente diviso		1.350,00	450,00	450,00	450,00
TOTALE (€ diciottomila/00)		18.000,00	9.500,00	3.000,00	5.500,00

Dell'esistenza di questi oneri se ne è tenuto conto nella fase di attribuzione del valore all'immobile oggetto di stima. Il futuro aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere gli oneri derivanti dalle varie regolarizzazioni / opere della complessiva struttura immobiliare p.ed. 1656 in C.C. Brentonico.

Permangono alcuni ambiti di incertezza nella quantificazione / lievitazione dei costi in ragione del periodo (*futuribile*) dell'intervento di regolarizzazione del compendio immobiliare in esito alle peculiari progettualità dell'aggiudicatario.

11. **Vincoli e Oneri Giuridici**

Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nella disponibilità del Custode.

Convenzioni Matrimoniali

Nessuna iscrizione pertinente nel FOGLIO C della P.T. 3718 II P.ED. 1656 in C.C. BRENTONICO.

Atti di asservimento urbanistico

Sulla complessiva P.T. 3718 II P.ED. 1656 in C.C. BRENTONICO, al FOGLIO C della Visura Tavolare non insistono atti o convenzioni urbanistiche.

Ipoteche e pignoramento

Per una puntuale esplicitazione o dettaglio di tali gravami si rinvia alla lettura dell'ESTRATTO TAVOLARE P.T. 3718 II P.ED. 1656 in C.C. BRENTONICO [vedasi sub DOC. 3.1] qui allegato; opportuno l'aggiornamento della situazione tavolare nel periodo prossimo all'assegnazione.

12. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello

Uso immobile Assoggettamento Iva

Nella disponibilità del Custode
I beni sono intestati ad una persona giuridica con
contratto d.d. 09/03/2006 di cui
all'INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/1 con G.N. 1397/1 del 20/03/2006.

[sub 5. "titoli" - doc. 5.1 – Giornale Tavolare]

Confini

- ☐ Nord: *viabilità comunale*
- ☐ Est: p.ed. 1657 (*edificio in aderenza "Residence Giusy"*)
- ☐ Sud: *viabilità comunale*
- ☐ Ovest: *viabilità comunale*

13. Esistenza eventuali contributi pubblici

Sul punto nessun confronto con l'esecutato al fine di ottenere informazioni per tale ambito, ne è stato possibile recuperare dati ed eventuali supporti economici pubblici con riferimento al periodo gravato dalle alterne chiusure Covid-19 per le quali il settore della ristorazione e bar è stato maggiormente penalizzato dall'evento pandemico. Comunque nessuna annotazione o evidenza è emersa dalla complessiva documentazione acquisita agli atti (*ed in particolare dalle visure tavolari o nella pratica giacente presso l'ufficio tecnico del Comune di Brentonico*) in ordine ad eventuali erogazioni di "contributi e/o sovvenzionamenti pubblici".

14. Riepilogo Elementi Principali di stima

PROCEDENTE

***** , sede di ***** ,
Codice Fiscale ***** ,

CREDITORE INTERVENUTO

Nessun altro alla data della stima

ESECUTATO

In Sigla "*****"
sede di Brentonico, *****

BENE OGGETTO DI STIMA

P.T. 3718 II, P.ED. 1656, C.C. BRENTONICO (044)

SITUAZIONE TAVOLARE
(cfr. visura allegata)

Bene descritto in P.T. 3718 II, P.ED. 1656, C.C. BRENTONICO (044)

	Proprietà quota intera ***** - In Sigla "*****" sede di ***** , ***** Contratto d.d. 09/03/2006 20/03/2006 - G.N. 1397/1
SITUAZIONE CATASTALE (cfr. visura catastale)	Comune di BRENTONICO (codice: B153) – Comune catastale di Brentonico (codice: 44) – Particella edificiale: 1656 – Categoria F/6 – Superficie 855 mq PROPRIETARIO - ***** ***** IN SIGLA "*****", C.F.: ***** con sede in *****.
	<i>Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 1397.2006 del 20-03-2006 in atti dal 29-03-2006 (Contratto d.d. 09/03/2006).</i>
UBICAZIONE (COMUNE)	Brentonico (TN)
VIA E N° CIVICO	Località Polsa Via del Bosco, 6 - Piazza Grande
PIANO	<u>1.</u> Primo (<i>bar, ristorante, terrazza</i>); <u>I.</u> Terra (<i>locale al grezzo, magazzino, cortile</i>); e <u>S1.</u> Interrato (<i>autorimessa</i>).
CARATTERISTICHE	<u>1.</u> Primo piano arredato; bar – ristorante, con terrazza; <u>I.</u> Piano terra; ampio locale prevalentemente “ <i>al grezzo</i> ”, magazzino (<i>adibito ad alloggio con componenti e impianti vetusti</i>), cortile; <u>S1.</u> Piano interrato; autorimessa.
PAVIMENTO	<u>Piano primo</u> (bar – ristorante – terrazza): - piastrelle internamente ed esternamente. <u>Piano Terra</u> (locale “ <i>al grezzo</i> ” - cortile – magazzino): conglomerato cementizio nel “ <i>locale al grezzo</i> ” e nel cortile; piastrelle (<i>datate</i>) e moquette nel “ <i>magazzino</i> ” adibito ad alloggio. <u>Piano interrato</u> (autorimessa): conglomerato cementizio.
SERRAMENTI	<u>Primo piano</u> (bar – ristorante – terrazza): - ampie finestre con profili in legno. <u>Piano terra</u> (locale “ <i>al grezzo</i> ” - cortile – magazzino): - nessuna chiusura per il “ <i>locale al grezzo</i> ”; infissi in legno con ante ad oscuro per il “ <i>magazzino</i> ” adibito ad alloggio. <u>Piano interrato</u> (autorimessa): finestre in pvc.
PORTE	<u>Piano primo</u> (bar – ristorante – terrazza): - porte interne impiallacciate in legno e porta d'entrata in legno al locale. <u>Piano terra</u> (locale “ <i>al grezzo</i> ” - cortile – magazzino): - nessuna porta interna per il “ <i>locale al grezzo</i> ”; -

	porte interne tamburate in legno tinto per il "magazzino" adibito ad alloggio (<i>porta d'entrata in metallo</i>). <u>Piano interrato</u> (autorimessa): nessuna porta interna.
SUPERFICIE COMMERCIALE	<u>Piano primo</u> (bar – ristorante – terrazza): bar-ristorante 195,27 mq – terrazza 432,56 mq. <u>Piano terra</u> (locale "al grezzo" - cortile – magazzino): locale "al grezzo" 425,42 mq; cortile 214,22 mq; magazzino 114,83 mq. <u>Piano interrato</u> (autorimessa): 427,73 mq.
SITUAZIONE CONDOMINIALE	I tre piani in evidenza, di cui alla p.ed. 1656 in C.C. Brentonico, non presentano ambiti condominiali.
STATO DI POSSESSO	Nella disponibilità del Custode
VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI	No
VINCOLO STORICO - ARTISTICO	No
AGIBILITA'	No
FORMAZIONE LOTTI	NO – Nr. 1 lotto comprensivo di tre piani.
QUOTE DI PROPRIETA'	QUOTA INTERA
ASSOGGETTAMENTO IVA	Immobile intestato a Persona Giuridica
CONFORMITA' IMPIANTI	No
VALORE STIMATO	<i>Piano primo (bar – ristorante – terrazza).</i> <i>Piano terra (locale "al grezzo" - cortile – magazzino).</i> <i>Piano interrato (autorimessa).</i> Complessivamente € 727.000,00 (euro settecentoventisettemila/00) al lordo dei costi di demolizione - ripristino, adeguamento e certificati di conformità.
VALORE BASE D'ASTA	<u>Lotto 1</u> – piano primo: bar – ristorante – terrazza; - piano terra: locale "al grezzo" - cortile – magazzino; piano interrato: autorimessa; € 690.000,00 (euro seicentonovantamila/00) al netto dei costi di demolizione - ripristino, adeguamento e certificati di conformità.

15. Locazione

L'immobile p.ed. 1656 (*piano interrato autorimessa – garage; - piano terra ampio locale "al grezzo" con magazzino e cortile esterno; - primo piano bar – ristorante con terrazza*) sono nella disponibilità del Custode.

16. Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale

L'individuazione dei cespiti per corrispondenza tavolare e catastale.
A seguire la tabella di raccordo – i dati (anche se parziali e incompleti) risultano essere allineati.
Manca la descrizione delle consistenze nella visura tavolare e l'accatastamento nella specifica categoria del compendio in esame (ora censito con categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione").

VISURA TAVOLARE DD. 28/02/2025						VISURA CATASTALE D.D. 28/02/2025												
PARTITA TAVOLARE	COD. C.C.	COMUNE CATASTALE	P.ED.	SUPERFICIE	P.M.	COD. BELFIORE	CC	Particella Edificiale	Sub.	Foglio	P.M.	Zona Cens.	Micro Zona	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
3718 II	044	BRENTONICO	1656	855 mq	\	B153	044	1656	\	\	\	\	\	F/6	\	\	855 mq	\
20/03/2006 - G.N. 1397/1						Intavolazione diritto di proprietà												
INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1						G.N. n. 1397.2006 del 20-03-2006 in atti dal 29-03-2006 (Contratto d.d. 09/03/2006)												

17. Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti

Non si ritiene di perseguire l'obiettivo di divisione del cespite in considerazione degli elevati costi di riprogettazione e di esecuzione delle opere edili di separazione, che inciderebbero significativamente sul valore residuo dell'immobile nell'ambito della procedura in esame; pur rappresentando, potenzialmente, il frazionamento del bene un apparente vantaggio nella collocazione dello stesso sul mercato immobiliare.
Peraltro ogni piano della p.ed. 1656 C.C. Brentonico dispone di autonomo accesso, presentando quindi potenziali suddivisioni di fruibilità, da riservare / rinviare ad un eventuale unico aggiudicatario e ai corrispondenti obiettivi imprenditoriali.

18. Formazione lotti

Nessuna divisibilità in lotti in relazione agli obiettivi della procedura, con rinvio alle considerazioni esplicitate al punto precedente.
Si precisa che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo derivante dall'assegnazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dall'interesse specifico dell'aggiudicatario. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dalla documentazione messa a disposizione al perito da parte dei pubblici uffici. Gli oneri indicati in perizia, quali impegni a carico dell'aggiudicatario, devono intendersi riferiti alla data di redazione della perizia di stima e dunque potranno essere suscettibili di variazione qualora intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-urbanistiche o per sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

Si propone la formazione di nr. 1 (uno) lotto così descritto:

Lotto n° 1:

<< In C.C. Brentonico P.T. 3718 II p.ed. 1656 (categoria catastale F/6 – da definire) ubicato in Località Polsa di Brentonico in Via del Bosco, 6 - Piazza Grande - 38060 Brentonico (TN):

- **PIANO PRIMO**; bar – ristorante con orientamento nord – ovest - sud di mq commerciali 195,27 (centonovantacinque/27) più frontistante terrazza – parcheggio di mq commerciali 432,56 (quattrocentotrentadue/56); entrata/accesso autonomo.

La realtà comprende un esercizio commerciale (turistico – terziario) a struttura esagonale, con ampie vetrate, piastrellato ed arredato, adibito a bar – ristorante con frontistante terrazza adibita a parcheggio; accesso indipendente. L'immobile è in buono stato manutentivo; necessaria una generale preventiva ricognizione – verifica delle strutture deputate all'accoglienza e ai servizi di bar-ristorazione.

- **PIANO TERRA**; ampio locale "al grezzo" con orientamento nord – ovest - sud di mq commerciali 425,42 (quattrocentoventicinque/42), più frontistante cortile di mq commerciali 214,22 (duecentoquattordici/22) e all'interno magazzino di mq commerciali 114,83 (centoquattordici/83) adibito, di fatto, a residenza; il tutto con entrata/accesso autonomo.

La realtà comprende un ampio locale "al grezzo" – struttura in cemento con pilastri, aperto sul perimetro e privo di infissi e protezioni, con pavimentazione in conglomerato cementizio, così come il frontistante cortile; accesso indipendente – immobile a vocazione turistico - terziaria nel rispetto delle autorizzazioni edilizie concesse. Internamente si colloca un magazzino adibito di fatto ad alloggio abitativo con finiture datate, impianti elettrici, idraulici e termici insufficienti e inadeguati; spazio e struttura abitativa residenziale da ricollocare nel rispetto delle autorizzazioni edilizie concesse, comunque computata "al grezzo".

- **PIANO INTERRATO**; autorimessa con orientamento nord – ovest – sud dotata di finestre in pvc di mq commerciali 427,73 (quattrocentoventisette/73), con potenziali nr 9 stalli di autoveicoli, entrata/accesso autonomo da specifico portone.

La realtà comprende un ampio locale aperto "al grezzo" (con opere di suddivisione in cartongesso da rimuovere), dotato di aperture finestrate (in pvc) e pavimentazione in conglomerato cementizio con accesso indipendente tramite portone in metallo. Dispone di impianto elettrico "esterno a vista"; nessun impianto idraulico o termico.

Tutti gli oneri derivanti (di demolizione, adeguamento, ripristino e conformità) come richiamati nella perizia di stima a firma dell'arch. Andrea Dario Tomasoni, sono a carico dell'aggiudicatario ed ammontano complessivamente a stimati € 37.000,00 (euro trentasettemila/00), già dedotti dal valore attribuito all'immobile.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 690.000,00 (euro seicentonovantamila/00) al netto degli oneri di demolizione, adeguamento, ripristino e conformità. >>

19. Elenco della documentazione allegata

Numero di riferimento del "gruppo" e relativo "allegato":

[sub 1. "perizia" - DOC. 1.1 Estratto Mappa p.ed. 1656 - Visura Particelle Validate]

[sub 1. "perizia" - DOC. 1.2 disegno - rilevazione consistenze]

[sub 1. "perizia" - DOC. 1.3 disegno - rilevazione per piano-lotto]

[sub. 2. "foto" – DOC. 2.1 fascicolo fotografico]

[sub 3. "documenti tavolari e catastali" - DOC. 3.1 visura tavolare]

[sub 3. "documenti tavolari e catastali" - DOC. 3.2 visura catastale della p.ed. 1656 in C.C. Brentonico]

[sub 3. "documenti tavolari e catastali" - DOC. 3.3 visura Catasto Fondiario]

[sub 4. "documenti urbanistici" - DOC. 4.1 stralcio pratiche edilizie]

[sub 5. "titoli" - DOC. 5.1 Giornale Tavolare]

Si allegano all'istanza di liquidazione le ricevute di avvenuta notifica al creditore procedente, al soggetto esecutato e ai creditori intervenuti.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice in sede di assegnazione dell'incarico e negli approfondimenti richiesti in data 10 giugno 2025.

Rovereto, 08 luglio 2025



20. Elenco riferimenti - bibliografia

IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

Fonti accreditate:

- Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsino Immobiliare;
- Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita;
- GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino;
- GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA.

 ASTALEGALE.NET