

TRIBUNALE DI TRENTO

Liquidazione Giudiziale n. 18/2025

Giudice Delegato dott. Sieff Benedetto

Curatore dott. Michele Ballardini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI



LOTTO 1 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 kWp
Zona Artigianale Nuova Redagno, 18 - 39040 Aldino (BZ)



LOTTO 2 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C. ZIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 kWp E UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO
Via Nazionale, 95 - 38030 Ziano di Fiemme (TN)



LOTTO 3 - TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO
SS48 - 38030 Ziano di Fiemme (TN)



LOTTO 4 - LOCALI ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA ORIGINE E SPAZI COMUNI P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETÀ PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO
Via Zanon - 38030 Ziano di Fiemme (TN)

Cavedine, 18 dicembre 2025

Esperto incaricato: **ing. Marco Cristofolini**

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE.....	7
1.1	CONFERIMENTO INCARICO E QUESITO	7
1.2	ASSUNZIONI E LIMITI	7
1.3	SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	8
1.4	EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE.....	8
2	VALORE DI MERCATO E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI.....	9
2.1	DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO"	9
2.2	PROCEDIMENTI ESTIMATIVI.....	10
2.3	SUPERFICI E COEFFICIENTI	11
2.3.1	SUPERFICIE COMMERCIALE	11
2.3.2	DEPREZZAMENTI.....	11
3	LOTTO 1 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 kWp	12
3.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	12
3.1.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE	12
3.1.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	24
3.1.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	25
3.1.4	VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO	27
3.2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	27
3.3	UBICAZIONE E CONTESTO	28
3.4	DESCRIZIONE DEI BENI	29
3.4.1	COMPENDIO PRODUTTIVO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP P.E. 916 C.C. ALDINO.....	29
3.4.2	CARRIPONTE BITRAVE PORTATA 6,3 TON	38
3.4.3	IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. 482,76 KWP	39
3.4.4	CONVENZIONE E LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE	40
3.5	SITUAZIONE URBANISTICA.....	43
3.5.1	TITOLI EDILIZI RILASCIATI.....	43
3.5.2	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	44
3.5.3	DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE.....	44
3.5.4	AGIBILITÀ	44

3.6	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	45
3.6.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	45
3.6.2	CONFORMITÀ CATASTALE	46
3.6.3	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	46
3.7	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	47
3.7.1	P.T. 909 – P.ED. 916 C.C. ALDINO	47
3.8	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE	48
3.8.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE.....	48
3.8.2	BENI MOBILI.....	49
3.8.3	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI AFFITTO	49
3.9	QUOTE E POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	49
3.10	PROCESSO DI VALUTAZIONE	50
3.10.1	CAPANNONE P.E. 916 C.C. ALDINO	50
3.10.2	IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP	60
3.10.3	CARRIPONTE BITRAVE PORTATA 6,3 TON	63
3.11	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1	63
4	LOTTO 2 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 kWp E UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C ZIANO	64
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	64
4.1.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE	64
4.1.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	68
4.1.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	70
4.1.4	VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO	73
4.2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	73
4.3	UBICAZIONE E CONTESTO	74
4.4	DESCRIZIONE DEI BENI	75
4.4.1	COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO	75
4.4.2	IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. 190,44 kWp.....	83
4.4.3	UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO	84
4.5	SITUAZIONE URBANISTICA.....	85
4.5.1	TITOLI EDILIZI RILASCIATI P.E. 751/1 C.C. ZIANO	85
4.5.2	TITOLI EDILIZI RILASCIATI P.E. 788 E P.F. 5008 C.C. ZIANO.....	85

4.5.3	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	86
4.5.4	DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE.....	86
4.5.5	AGIBILITÀ	86
4.6	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	87
4.6.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	87
4.6.2	CONFORMITÀ CATASTALE	87
4.6.3	CONFORMITÀ TAVOLARE	88
4.6.4	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	88
4.7	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	90
4.7.1	P.T. 829 – P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO	90
4.7.2	P.T. 1226 – P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C. ZIANO.....	91
4.8	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE	92
4.8.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE.....	92
4.8.2	CONDOMINIO	93
4.8.3	BENI MOBILI.....	93
4.8.4	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI AFFITTO	93
4.9	QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	93
4.10	PROCESSO DI VALUTAZIONE	94
4.10.1	CAPANNONE P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C. ZIANO	94
4.10.2	IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 KWP	105
4.10.3	UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO.....	108
4.11	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2	115
5	LOTTO 3 - TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO	116
5.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	116
5.1.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE	116
	INQUADRAMENTO CATASTALE	118
5.1.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	120
5.1.3	VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO	122
5.2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	122
5.3	UBICAZIONE E CONTESTO	123
5.4	DESCRIZIONE DEI BENI	124

5.5	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	125
5.5.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	125
5.5.2	CONFORMITÀ CATASTALE	125
5.5.3	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	125
5.6	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	125
5.6.1	P.T. 180 – P.F. 3995 C.C. ZIANO (QUOTA 9/10)	125
5.6.2	P.T. 972 - PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 417, 4177 E 4178 C.C. ZIANO 126	
5.7	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE	126
5.7.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE.....	126
5.7.2	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	126
5.8	QUOTE E POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	127
5.9	PROCESSO DI VALUTAZIONE	127
5.9.1	TERRENI AGRICOLI PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 E 4178 E QUOTA 9/10 P.F. 3995 C.C. ZIANO	127
5.10	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3	129
6	LOTTO 4 - LOCALI ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA ORIGINE E SPAZI COMUNI P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETA PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO	130
6.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	130
6.1.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE	130
6.1.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	133
6.1.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	134
6.1.4	VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO	136
6.2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	136
6.3	UBICAZIONE E CONTESTO	137
6.4	DESCRIZIONE DEI BENI	138
6.5	SITUAZIONE URBANISTICA.....	140
6.5.1	TITOLI EDILIZI RILASCIATI.....	140
6.5.2	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	140
6.5.3	DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE.....	140
6.5.4	AGIBILITÀ	140
6.6	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	140
6.6.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	140

6.6.2	CONFORMITÀ CATASTALE	140
6.6.3	CONFORMITÀ TAVOLARE	141
6.6.4	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	141
6.7	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	142
6.7.1	P.T. 140 P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO (PROPRIETÀ PRO TEMPORE P.E. 233/1 P.M. 1 QUOTA 2/20)	142
6.7.2	P.T. 212 P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO	142
6.8	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE	143
6.8.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	143
6.8.2	CONDOMINIO	143
6.8.3	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE	143
6.9	QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	143
6.10	PROCESSO DI VALUTAZIONE	144
6.10.1	LOCALI INTERNI AD EDIFICIO DA RISANARE P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E PROPRIETÀ PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO	144
6.11	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4	152
7	CONCLUSIONI	153
8	ALLEGATI	155

Il presente "Rapporto di valutazione" si compone di n. 154 pagine oltre gli allegati

1 INTRODUZIONE

1.1 CONFERIMENTO INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto ing. Cristofolini Marco, con studio in Cavedine in via Monte Stivo 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al numero 3.900 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Trento al n. 271, con provvedimento del G.E. dott. Benedetto Sieff di data 18/07/2025 è stato nominato "perito per valutazione beni" di proprietà della Liquidazione Giudiziale 18/2025 del Tribunale di Trento.

I beni oggetto della presente valutazione risultano individuati negli Uffici del Libro Fondiario di Egna e Cavalese, come segue:

- P.T. 909 C.C. ALDINO - p.e. 916
- P.T. 140 C.C. ZIANO - p.e. 240 p.m. 5 (Proprietario pro-tempore quota 2/20)
- P.T. 180 C.C. ZIANO - p.f. 3995 (quota 9/10)
- P.T. 212 C.C. ZIANO - p.e. 233/1 p.m. 1
- P.T. 829 C.C. ZIANO - p.e. 751/1 p.m. 6
- P.T. 972 C.C. ZIANO - pp.ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 e 4178
- P.T. 1.226 C.C. ZIANO - p.e. 788 e p.f. 5017/6

1.2 ASSUNZIONI E LIMITI

La valutazione è stata sviluppata in seguito ad una dettagliata lettura degli atti, nonché dei documenti ripresi presso i Pubblici Uffici e della documentazione fotografica ripresa del corso del sopralluogo.

Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure in fase di sopralluogo, gli immobili siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

Si assume che la superficie catastale dei terreni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini mappali.

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che le realtà immobiliari siano conformi alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Comune, Ufficio Tavolare, Ufficio Catasto, ecc.).

Si precisa che non è stato possibile verificare in maniera completa e approfondita tutte le dimensioni e le caratteristiche degli immobili (stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, difetti costruttivi, condizioni dei suoli, ecc.), ad eccezione di quanto rilevabile mediante osservazione diretta e misurazioni a campione eseguite in sede di sopralluogo.

Si evidenzia inoltre che non è stato possibile accertare in sede di sopralluogo i confini delle particelle catastali, anche perché l'incarico ricevuto non prevede tale verifica. Si assume pertanto, salvo diversa successiva verifica, che le costruzioni rispettino le distanze legali previste, quali – a titolo esemplificativo e non esaustivo – quelle dai confini e da altri fabbricati.

Si assume che gli eventuali oneri di regolarizzazione restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati negli specifici capitoli, dove sono calcolati con stime sommarie e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti; si evidenzia infine l'impossibilità di determinare con precisione detti costi in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

1.3 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Eseguito l'accesso agli atti presso i vari Enti ed espletata una preliminare disamina degli atti e ricognizione dei beni:

- in data 28/08/2025 è stato effettuato un primo sopralluogo presso i beni siti in C.C. Aldino alla presenza dell'Amministratore delegato della società sottoposta a procedura di Liquidazione Giudiziale
- in data 18/09/2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso i beni siti in C.C. Ziano alla presenza dell'Amministratore delegato della società sottoposta a procedura di Liquidazione Giudiziale
- in data 17/11/2025 è stato effettuato un terzo sopralluogo presso i beni siti in C.C. Aldino al fine di accertare lo stato dei lavori relativi alle "infrastrutture"

Nel corso dei sopralluoghi sono stati ispezionati i luoghi e si è proceduto ad effettuare alcune misure interne ed esterne a campione, successivamente ed opportunamente elaborate in ufficio e confrontate con i documenti agli atti.

Dall'esito dei sopralluoghi e delle indagini eseguite, si è proceduto con la stesura del presente *rapporto di valutazione dei beni*.

1.4 EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE

Il presente documento è stato condotto mediante analisi dei valori di mercato attuali ed allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, quindi l'epoca di riferimento della presente valutazione è **novembre 2025**.

2 VALORE DI MERCATO E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Nel presente capitolo si illustra innanzitutto il concetto di “*valore di mercato*” e, successivamente, i procedimenti estimativi previsti dagli IVS. Nei capitoli seguenti verrà adottata, di volta in volta, la metodologia estimativa più appropriata tra quelle indicate dagli International Valuation Standards (IVS), procedendo poi alla descrizione del relativo procedimento di stima.

2.1 DEFINIZIONE DI “VALORE DI MERCATO”

Il criterio di stima “**valore di mercato**” si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*, il valore di mercato è “*l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa*, ed è analoga a quella fornita dalla *Banca d'Italia* nella *circolare 263 del 27 dicembre 2006* dal titolo “*Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*”, sia con quella contenuta nel *Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012* denominato.

Ogni elemento della definizione può essere analizzato singolarmente, al fine di comprenderne al meglio il significato:

“*importo stimato...*” si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

“*...alla data della valutazione...*” richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“*...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“*...dopo un'adeguata promozione commerciale...*” per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve

essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

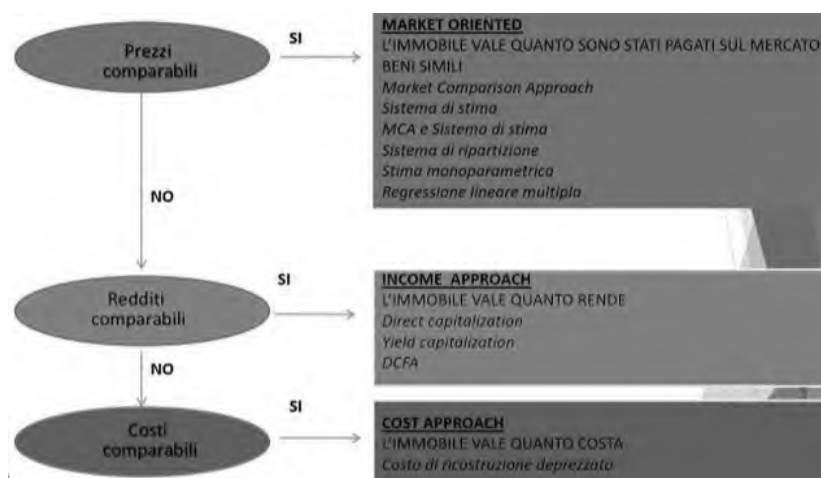
Si precisa che la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

2.2 PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli *Standard Internazionali* sono riconducibili a tre approcci:

1. Approccio del confronto di mercato (*Market Approach*): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, sono facilmente disponibili;
2. Approccio finanziario o della capitalizzazione del reddito (*Income Approach*): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili, mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto o i flussi di cassa attesi;
3. Approccio del costo (*Cost Approach*): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite, di canoni di affitto, o dei flussi di cassa attesi.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva da un'analisi attenta del mercato e delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione. La scelta del metodo di stima deve essere attuata seguendo il diagramma di scelta che si propone di seguito:



In funzione dell'esito delle ricerche eseguite nello specifico segmento di mercato che interessa i beni oggetto dei vari lotti, saranno applicati i diversi procedimenti estimativi.

2.3 SUPERFICI E COEFFICIENTI

2.3.1 SUPERFICIE COMMERCIALE

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare le superfici del bene oggetto di valutazione in un'unità di misura condivisa, il m².

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è quello della *superficie commerciale*, che secondo la definizione riportata dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* “..si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.”

Superficie Esterna Lorda (SEL): viene impiegata per il calcolo delle superfici principali, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, comprende, in via non esaustiva, i muri perimetrali, il 50% delle murature confinanti, i muri interni portanti e i tramezzi, pilastri e colonne interne, corridoi e disimpegni, scale interne e vani tecnici (sempre interni). Non comprende invece balconi terrazzi e assibilabili, porticati posti all'interno della proiezione dell'edificio, aggetti a scopo ornamentale che fanno invece parte della superficie secondaria.

Superficie secondaria: per la misurazione delle superfici secondarie è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 (seppure non essere più in vigore) o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

2.3.2 DEPREZZAMENTI

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e delle finiture. Infatti, le opere di finitura ed impiantistiche di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quelle degli elementi strutturali portanti, quindi la loro vita economica è più breve rispetto a quella della struttura.

2.3.2.1 Deprezzamento per vetustà capannoni

Per gli immobili a destinazione produttiva, per la determinazione del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza si applica alle varie componenti di costo (strutture, finiture ed impianti) uno specifico valore ottenuto dall'elaborazione della formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari, che si riporta di seguito:

$$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$$

dove:

- D = aliquota di deprezzamento
- A = % età / vita utile della componente

Il valore della componente dell'edificio all'anno “n” di riferimento si ottiene moltiplicando il valore al nuovo per il valore percentuale (1-D).

3 LOTTO 1 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 kWp

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

3.1.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate all'Ufficio del Libro Fondiario di Egna.

Di seguito si riportano gli estratti del Libro Maestro

3.1.1.1 Estratto Libro Maestro P.T. 909 C.C. Aldino

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 916		Edificio	0	16673	-	-

		A2
1913 - VERBALE 25/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	<p>condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che ha passato l'estate sul "Radeiner-Ochsenleger" p.f. 1238 al pascolo detto "Boden" sulla parte sud-ovest della p.f. 1296/1 e sulla parte pendente a sud-ovest di questa particella dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio</p> <p>a favore p.ed. 916</p> <p>a carico p.ed. 599, p.f. 1296/1</p>	
1913 - VERBALE 26/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	<p>condurre gratuitamente all'alpeggio sulla p.f. 1243/3 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sul "Radeiner Ochsenleger" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio</p> <p>a favore p.ed. 916</p> <p>a carico p.f. 1243/3</p>	
1913 - VERBALE 26/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	<p>condurre gratuitamente all'alpeggio sulla p.f. 1243/6 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sul "Radeiner Ochsenleger" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio</p> <p>a favore p.ed. 916</p> <p>a carico p.f. 1243/6</p>	
1913 - VERBALE 26/30 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	<p>condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sul "Radeiner Ochsenleger" p.f. 1238 al pascolo sulla p.f. 1243/5 e p.ed. 466 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio</p> <p>a favore p.ed. 916</p> <p>a carico p.ed. 466, p.f. 1243/5</p>	
1913 - VERBALE 26/35 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	<p>condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sul "Radeiner Ochsenleger" p.f. 1238 al pascolo sulle p.f. 1241 e 1243/1 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio</p> <p>a favore p.ed. 916</p> <p>a carico p.f. 1241/1, p.f. 1243/1</p>	
1913 - VERBALE 33/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	<p>condurre il bestiame tenuto nella frazione Hohlen sul pascolo al bosco comunale Hintental p.f. 2250/1 attraverso le p.f. 2413 e 2251</p> <p>a favore p.ed. 916</p> <p>a carico p.f. 2251/2</p>	

1913 - VERBALE 33/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre all'alpeggio sul bosco comunale "Hintental" p.f. 2250/1 sulla p.f. 2413 e attraverso la p.f. 2251/1 il bestiame della frazione "Hohlen"

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 241/2, p.f. 2251/1, p.f. 2413

1913 - VERBALE 72/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passaggio a piedi sulla p.f. 99/1 per lo scopo dell'accesso alla fontana su p.f. 94 a favore della "Platzbrunneninteressentschaft"

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 99/1

1913 - VERBALE 72/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

di passaggio a piedi attraverso il cortile situato al lato nord della casa su p.ed. 10 allo scopo dell'accesso alla fontana sulla p.f. 94

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 10

1913 - VERBALE 72/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

di passo a piedi attraverso e sopra la parte nord della p.f. 99/4 per l'accesso alla fontana sulla p.f. 94

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 822

1913 - VERBALE 139/13 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

della derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati in direzione est-ovest attraverso le p.f. 123/1, 134/1, 136/1, 136/2, 136/3 e 581/1 e cioè attraverso quest'ultime p.f. un pezzo lungo il confine nord-est della p.f. 581/2 ed un pezzo attraverso la parte occidentale di questa p.f.

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 35, p.f. 123/1, p.f. 136/2, p.f. 136/3, p.f. 581/1

1913 - VERBALE 139/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

della derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati in direzione nord-ovest attraverso m2 1500 della p.f. 580/1 e cioè attraverso quest'ultima un pezzo lungo il confine nord-est della p.f. 581/2 ed un pezzo attraverso la parte occidentale di questa p.f.

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 580/1, p.f. 580/11

1913 - VERBALE 139/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati in direzione est-ovest attraverso la p.f. 581/5 e cioè attraverso questa ultima particella un tratto lungo il confine nord-est della p.f. 581/2 ed un tratto attraverso la parte ovest della stessa

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 581/5

1913 - VERBALE 139/33 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

della derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati in direzione est-ovest attraverso le p.f. 123/1, 134/1, 136/1, 136/2, 136/3 e 581/1 e cioè attraverso quest'ultime p.f. un pezzo lungo il confine nord-est della p.f. 581/2 ed un pezzo attraverso la parte occidentale di questa p.f.

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 790

1913 - VERBALE 142/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

della derivazione di acqua potabile per mezzo di tubi interrati lungo il confine nord delle p.f. 141/1, 141/2

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 141/1, p.f. 141/2

1913 - VERBALE 144/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelievo dell'acqua scaturente dalla parte destra del "Reschenbächlein" nella parte nord pf. 580/9, 580/1, 580/3 e 580/4 della opportuna raccolta e con tenimento della stessa alla sorgente e della derivazione per mezzo di tubi interrati in modo che venga condotta l'acqua necessaria alla copertura del fabbisogno dei masi "Raster" e "Gerber", l'acqua restante venga utilizzata per l'alimentazione della fontana della vicinia sulla p.f. 2320

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 580/1, p.f. 580/4, p.f. 580/9, p.f. 580/10, p.f. 580/11

1913 - VERBALE 144/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelievo dell'acqua scaturente dalla parte destra del "Reschenbächlein" nella parte nord mq 246 della p.f. 581/5 della opportuna raccolta e con tenimento della stessa alla sorgente e della derivazione per mezzo di tubi interrati in modo che venga condotta l'acqua necessaria alla copertura del fabbisogno dei masi "Raster" e "Gerber" alla fontana p.ed.34 e 39, l'acqua restante venga utilizzata per l'alimentazione della fontana della vicinia sulla p.f. 2320

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 581/5

1913 - VERBALE 144/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelievo dell'acqua scaturente dalla parte destra del "Reschenbächlein" nella parte nord pf. 580/9, 580/1, 580/3 e 580/4 della opportuna raccolta e con tenimento della stessa alla sorgente e della derivazione per mezzo di tubi interrati in modo che venga condotta l'acqua necessaria alla copertura del fabbisogno dei masi "Raster" e "Gerber", l'acqua restante venga utilizzata per l'alimentazione della fontana della vicinia sulla p.f. 2320

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 580/12

1913 - VERBALE 144/20 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelievo dell'acqua scaturente dalla parte destra del "Reschenbächlein" nella parte nord pf. 580/9, 580/1, 580/3 e 580/4 della opportuna raccolta e con tenimento della stessa alla sorgente e della derivazione per mezzo di tubi interrati in modo che venga condotta l'acqua necessaria alla copertura del fabbisogno dei masi "Raster" e "Gerber", l'acqua restante venga utilizzata per l'alimentazione della fontana della vicinia sulla p.f. 2320

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 580/3

1913 - VERBALE 150/32 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/7, p.f. 167/16

1913 - VERBALE 150/71 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per uso domestico e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.165/48, 165/25, 165/60, 165/67 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/25, p.f. 165/48, p.f. 165/60, p.f. 165/67

1913 - VERBALE 150/82 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per uso domestico e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f. 165/27 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/27

1913 - VERBALE 150/115 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 583 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 583

1913 - VERBALE 150/121 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelievo dell'acqua necessaria per uso domestico come pure per abbeverare le bestie presso il cosiddetto "Putzertrögl" sulla p.ed. 636 in caso di mancanza d'acqua dalla "Platzbrunnen"

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 636

1913 - VERBALE 150/134 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condotta d'acqua tramite tubi di ferro interrati in direzione est-ovest attraverso la parte nord

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 94/1, p.f. 94/2

1913 - VERBALE 150/136 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

presa d'acqua potabile dalla fontana delle pf. 94/1 e 94/2 situato al lato nord in caso di mancanza dell'acqua dalla Platzbrunnen

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 94/1, p.f. 94/2

1913 - VERBALE 150/138 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 582 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 582

1913 - VERBALE 150/144 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.165/53 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/53

1913 - VERBALE 150/152 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 633 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 633

1913 - VERBALE 150/158 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 575 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 575

1913 - VERBALE 150/163 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su ped. 637 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 637

1913 - VERBALE 150/164 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.165/47, 165/69, 165/70, 165/71 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/47, p.f. 165/69, p.f. 165/70, p.f. 165/71

1913 - VERBALE 150/173 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 638 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 638

1913 - VERBALE 150/176 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelievo dell'acqua necessaria per uso domestico come pure per abbeverare le bestie presso il cosiddetto "Putzertrögl" sulla p.ed. 632 in caso di mancanza d'acqua dalla fontana "Platzbrunnen"

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 632

1913 - VERBALE 150/182 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 576 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 576

1913 - VERBALE 150/201 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 572 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 572

1913 - VERBALE 150/218 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare acqua necessaria per il fabbisogno domestico e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 574 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 574

1913 - VERBALE 150/225 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f. 165/54 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/54

1913 - VERBALE 150/231 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" sulla p.ed. 577 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 577

1913 - VERBALE 150/239 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 654 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 654

1913 - VERBALE 150/267 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" sulla p.ed. 613 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 613

1913 - VERBALE 150/280 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 650 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 650

1913 - VERBALE 150/287 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 597 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 597

1913 - VERBALE 150/295 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.165/68 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 165/68

1913 - VERBALE 150/312 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 689 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 689

1913 - VERBALE 150/325 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/14 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 687

1913 - VERBALE 150/357 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" sulla p.ed. 688 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 688

1913 - VERBALE 150/364 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 686 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 686

1913 - VERBALE 150/366 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 678 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 678

1913 - VERBALE 150/372 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 681 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 681

1913 - VERBALE 150/412 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 866

1913 - VERBALE 150/414 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/19

1913 - VERBALE 150/465 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/20

1913 - VERBALE 150/471 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.ed. 581 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 581

1913 - VERBALE 150/477 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/35, p.f. 167/36

1913 - VERBALE 150/479 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

prelevare l'acqua necessaria per i bisogni di casa e per l'abbeveratoio dal "Putzertrögl" su p.f.167/1, 167/7, 167/16 in caso di mancanza di acqua dalla fontana di piazza

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 167/34

1913 - VERBALE 155/29 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

poter prendere l'acqua presso la fonte appartenente alla canonica sulla p.ed. 155/1, 155/2, 155/3 per il fabbisogno della scuola sulla p.ed. 333, verso sopportazione di un terzo delle spese correnti per il mantenimento dell'impianto idrico

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 155/2, p.ed. 155/3

1913 - VERBALE 155/50 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

poter prendere l'acqua per le necessità della scuola sulla p.ed. 333 presso la fontana appartenente alla canonica sulle p.ed. 155/1, 155/2, 155/3 verso sopportazione di 1/3 dei costi correnti per il mantenimento dell'impianto idrico

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 155/1

1913 - VERBALE 158/19 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che ha passato l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpl" p.f. 1238 al alpeggio sulla p.f. 1235 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1235

1913 - VERBALE 174/16 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1236, 1242 e 1295 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1236, p.f. 1242/1, p.f. 1295

1913 - VERBALE 174/95 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1242/2

1913 - VERBALE 177/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1275/1

1913 - VERBALE 177/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulla p.f. 1275/2 e p.ed.521 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2545/2

1913 - VERBALE 177/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sul "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulla p.f. 1281/2 dopo il 27 agosto di ogni anno, non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1281/2

1913 - VERBALE 177/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1281/1, p.f. 1284

1913 - VERBALE 177/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 298/1

1913 - VERBALE 177/20 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpl" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/3, p.ed. 521 e p.f. 1275/2 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 298/1, p.f. 1275/6

1913 - VERBALE 177/28 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio sulla "Radeiner Ochsenalpi" p.f.1238 il bestiame che ha passato l'estate per il pascolo sulle p.f. 1275/1, 1281/1, 298/1, 1284 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916
a carico p.ed. 298/1

1913 - VERBALE 178/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1239 e 1240 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916
a carico p.f. 1239, p.f. 1240

1913 - VERBALE 182/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio su p.f. 1294 il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916
a carico p.f. 1294/1

1913 - VERBALE 182/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio su p.f. 1294 il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916
a carico p.f. 1294/3

1913 - VERBALE 182/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio su p.f. 1294 il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 dopo il 27 agosto di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916
a carico p.f. 1294/4

1913 - VERBALE 197/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1248 e 1250/3 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916
a carico p.ed. 250/1, p.f. 1248, p.f. 1250/3

1913 - VERBALE 197/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate di pascolo sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 al alpeggio su p.f. 1248 e 1250/3 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916
a carico p.f. 1246/1, p.f. 1246/2, p.f. 1246/3

1913 - VERBALE 200/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate sul "Radeiner Ochsenalpi" p.f. 1238 al alpeggio sulle p.f. 1249, 1250/1, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267 e 1272 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno con propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916
a carico p.ed. 857, p.f. 1249, p.f. 1250/1, p.f. 1262, p.f. 1263, p.f. 1264, p.f. 1265, p.f. 1266, p.f. 1267, p.f. 1272

1913 - VERBALE 219/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 all'alpeggio su p.f. 1244, 1250/2, 1251, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1268, 1269, 1270, 1271, 1273, 1274, 1277, 1278, 1279/1, 1280, 1282, 1283, 1285, 1286, 1287, 1288, p.ed. 587, 588 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 587, p.ed. 588, p.f. 1244, p.f. 1250/2, p.f. 1251, p.f. 1253, p.f. 1254, p.f. 1255, p.f. 1256, p.f. 1257, p.f. 1258, p.f. 1259, p.f. 1260, p.f. 1261, p.f. 1268, p.f. 1269, p.f. 1270, p.f. 1271, p.f. 1279/1, p.f. 1280, p.f. 1282, p.f. 1283, p.f. 1285, p.f. 1286, p.f. 1287, p.f. 1288

1913 - VERBALE 219/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 all'alpeggio su p.f. 1244, 1250/2, 1251, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1268, 1269, 1270, 1271, 1273, 1274, 1277, 1278, 1279/1, 1280, 1282, 1283, 1285, 1286, 1287, 1288, p.ed. 587, 588 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 1274/1, p.f. 1278/1

1913 - VERBALE 219/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condurre gratuitamente all'alpeggio il bestiame che passa l'estate sul "Radeiner Ochsenalpel" p.f. 1238 all'alpeggio su p.f. 1244, 1250/2, 1251, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1268, 1269, 1270, 1271, 1273, 1274, 1277, 1278, 1279/1, 1280, 1282, 1283, 1285, 1286, 1287, 1288, p.ed. 587, 588 dopo il 27.8. di ogni anno non appena sia stato mietuto il fieno da propri pastori senza stoccaggio

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 298/1

1913 - VERBALE 263/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condotta d'acqua tramite tubi in ferro interrati in direzione est-ovest attraverso la parte nord della p.f. 97

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 97

1913 - VERBALE 280/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

della deviazione dell'acqua prelevata dalla p.f. 580 tramite tubi interrati lungo il confine nord della p.f. 102

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 414, p.f. 102

1913 - VERBALE 285/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

acquedotto in tubi di ferro interrati in direzione nordest-sudovest attraverso la p.f. 581/9

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 581/9

1913 - VERBALE 285/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

acquedotto in tubi di ferro interrati in direzione nordest-sudovest attraverso la p.f. 581/2 e 581/14

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 581/2, p.f. 581/14

1913 - VERBALE 285/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

acquedotto in tubi di ferro interrati in direzione nordest-sudovest attraverso la p.f. 581/2

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 378

1913 - VERBALE 326/14 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

conduttura dell'acqua potabile, presa sulla p.f. 580 tramite tubazione comune attraverso la p.f. 2351/5, 2351/6, 2351/7, 2351/8, 2351/9

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2351/5, p.f. 2351/6, p.f. 2351/7, p.f. 2351/8

1913 - VERBALE 326/21 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

permanente mantenimento della fontana in comune sulle p.f. 2320/1, 2320/2, 2320/3 nell'angolo nord-ovest della p.f. 111 und della condotta sotterranea dell'acqua alla fontana attraverso queste particelle

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2320/1, p.f. 2320/2, p.f. 2320/3

1913 - VERBALE 326/40 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

permanente mantenimento della fontana in comune sulla p.ed. 111 nell'angolo nord-ovest della p.f. 111 und della condotta sotterranea dell'acqua alla fontana attraverso questa particelle

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 18

1913 - VERBALE 326/49 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

mantenimento permanente della fontana in comune sulla p.ed. 651 nell'angolo nord-ovest della p.f. 111 und della condotta sotterranea dell'acqua alla fontana attraverso questa particella

a favore p.ed. 916

a carico p.ed. 651

1913 - VERBALE 326/77 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

conduttura dell'acqua potabile, presa sulla p.f. 580 tramite tubazione comune attraverso la p.f. 2351/5, 2351/6, 2351/7, 2351/8, 2351/9

a favore p.ed. 916

a carico p.f. 2351/9

22/10/1936 - G.N. 531/58 EVIDENZA

pascolo con ogni specie di animali svernati nel comune di Valdagno con Redagno di Sopra e Redagno di Sotto e Olmi e precisamente: pascolo casalingo con partenza e ritorno in giornata alle sedi e pascolo mediante alpeggio estivo sulle malghe comunali a favore dei cittadini abitanti del Comune

riguarda p.ed. 916

22/10/1936 - G.N. 531/59 EVIDENZA

diritto di legnatico da combustione mediante raccolta di legne secche, cascami di legna ed eventuale assegno di legna da taglio qualora fossero insufficienti predetti cascami: da opera, per riparazione e costruzione di edifici, esclusi scopi industriali e di speculazione e subordinati alla mancanza del necessario legname dal bosco privato a favore dei cittadini abitanti del Comune

riguarda p.ed. 916

22/10/1936 - G.N. 531/60 EVIDENZA

mq 1044 ex p.f. 1807

pascolo con ogni specie di animali svernati nel comune di Valdagno con Radagno di Sopra e Radagno di Sotto e Olmi e precisamente: pascolo casalingo con partenza e ritorno in giornata alle sedi e pascolo mediante alpeggio estivo sulle malghe comunali a favore dei cittadini abitanti del Comune

riguarda p.ed. 916

22/10/1936 - G.N. 531/61 EVIDENZA

mq 1044 ex p.f. 1807

diritto di legnatico da combustione, mediante raccolta di legne secche, cascami di legna ed eventuale assegno di legna da taglio qualora fossero insufficienti i predetti cascami: da opera, per riparazione e costruzione di edifici, esclusi scopi industriali e di speculazione e subordinati alla mancanza del necessario legname dal bosco privato a favore dei cittadini abitanti del Comune;

riguarda p.ed. 916

B

Amag S.r.l. sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1

26/01/2016 - G.N. 194/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Deliberazione d.d. 22/12/2015

03/01/2020 - G.N. 10/18 Contratto d.d. 11/10/2019

riguarda p.ed. 916

C

20/05/1993 - G.N. 795/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

elettrodotto con la posa di cinque sostegni ai sensi del punto 1) della convenzione

a carico p.ed. 916

a favore Ora p.ed. 531, Ora p.ed. 1165

Atto d.d. 12/03/1992

26/01/2016 - G.N. 194/21 EVIDENZA TRASPORTO

26/01/2016 - G.N. 194/27 ANNOTAZIONE

vincoli previsti dall'articolo 49 della L.P. 11.08.1997, n. 13 di destinazione d'uso per insediamenti produttivi fino alla modifica della destinazione urbanistica, di obblighi ai sensi dell'articolo 49-ter, di responsabilità solidale di cui all'articolo 50, comma 2

a carico p.ed. 916

18/04/2019 - G.N. 873/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

elettrodotto ai sensi dell'art. 1) del contratto e della planimetria allegata

a carico p.ed. 916 parte (G.N. 851/2024)

a favore Dodiciville p.ed. 4535

Atto d.d. 25/09/2018, Atto d.d. 04/02/2019

03/01/2020 - G.N. 10/12 EVIDENZA TRASPORTO

07/02/2020 - G.N. 237/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

interessi 2,0%, interessi di mora 3,0%
ed EUR 1.080.000,00 come cauzione**EUR 5.400.000,00**Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente,
00163220213

Contratto d.d. 03/02/2020

27/02/2020 - G.N. 370/1 ANNOTAZIONE

simultaneità con accessorie P.T. 180
P.T. 1226
P.T. 212 P.M. 1
P.T. 829 P.M. 6 tutte in C.C. Ziano (distretto Cavalese)

04/11/2020 - G.N. 1599/1 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento della somma mutuata pari ad EUR 5.400.000,00.-

08/06/2023 - G.N. 1056/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

EUR 1.200.000,00

EUR 102.600,00 per 3 annualità di interessi, EUR 360.000,00 quale cauzione, con la clausola di indicizzazione, ai sensi degli artt. 2 e 8 del contratto.

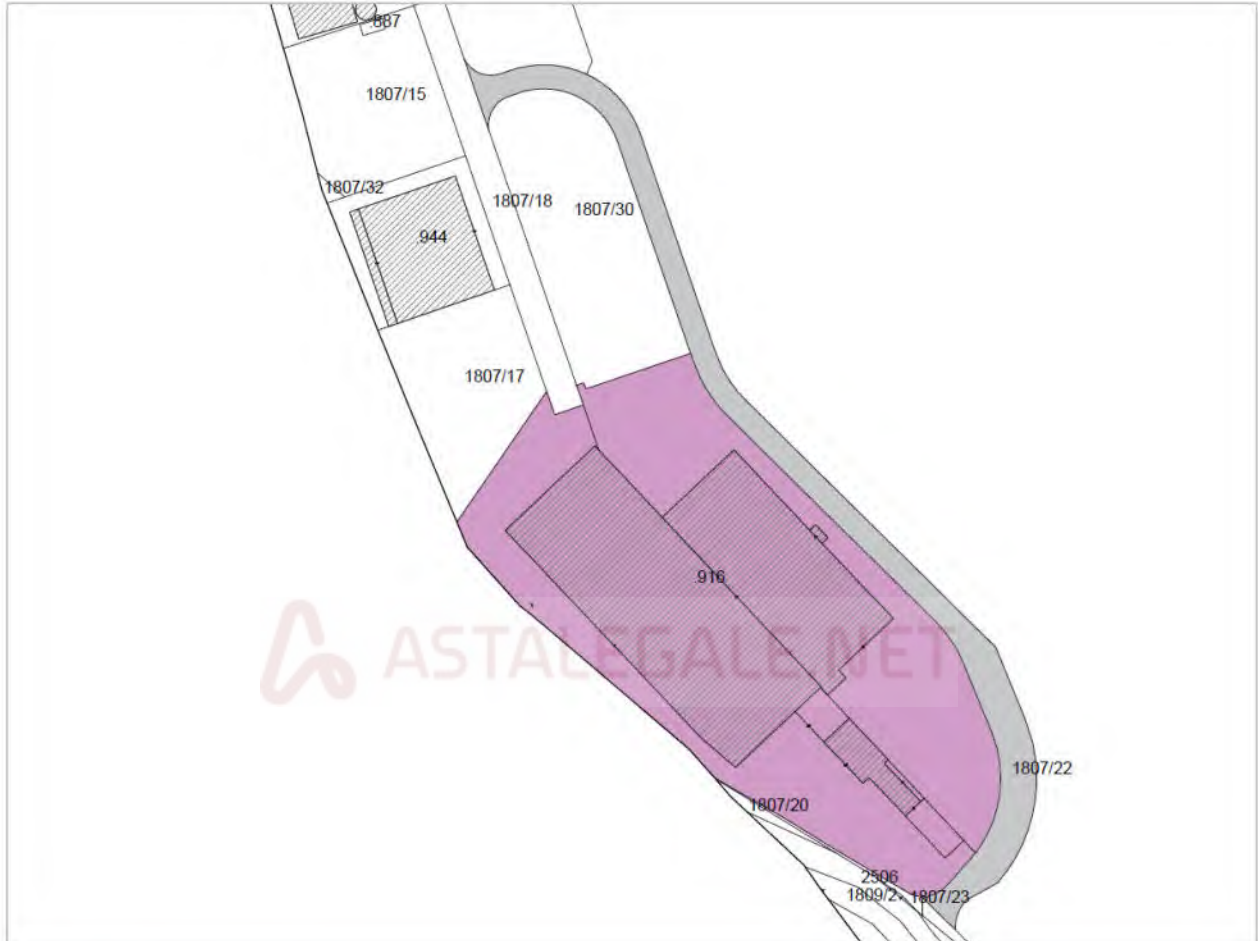
Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213

Contratto d.d. 06/06/2023

20/06/2023 - G.N. 1144/2 ANNOTAZIONE

simultaneità con le P.T. 180 e P.T. 1226 e con la P.M. 1 in P.T. 212, con la P.M. 6 in P.T. 829 C.C. Ziano (distretto Cavalese) quali partite accessorie

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Libro Maestro, Partita Tavolare 909 C.C. Aldino

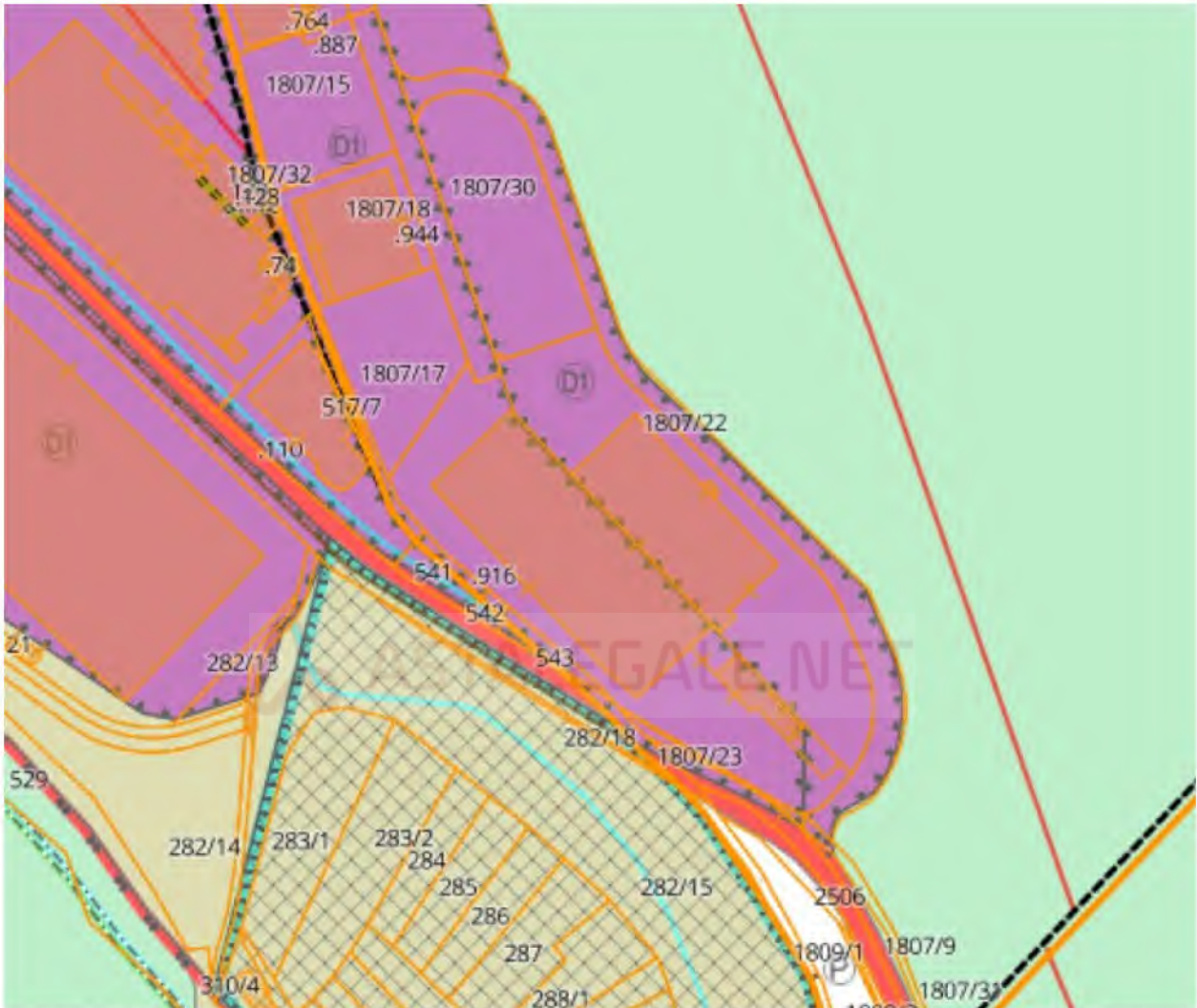
3.1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE
3.1.2.1 Estratto mappa catastale p.e. 916 C.C. Aldino

3.1.2.2 Visura catastale

La realtà oggetto di stima è iscritta all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Egna ed è così identificata:

Capannone p.e. 916 C.C. Aldino

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI (*)	
1	604	916		35		-	-	D/1	-	-	-	Euro 113.940,00 Euro 7.776.405,00	ZONA ARTIGIANALE NUOVA REDAGNO n. 19; Piani: S1-T-1; VARIAZIONE n. 10960.001.2024; 24-05-2024 in atti dal 24-05-2024; CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - AMPLIAMENTO

Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura degli allegati (2) Estratto mappa catastale, (4) Visura catastale per soggetto e (5) Planimetrie catastali.

3.1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO**3.1.3.1 Piano Urbanistico Comunale, Comune di Aldino**

In base al PUC¹ di Aldino la p.e. 916 C.C. Aldino, ricade in “Zona per insediamenti produttivi D1” soggetta a “Pano d’attuazione” e normata dall’articolo 19 delle norme di attuazione al Piano Urbanistico Comunale di Aldino.

¹ La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.U.C. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.

3.1.4 VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO

Di seguito è riportata una vista aerea di inquadramento dei beni oggetto del presente lotto.



3.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà della p.e. 916 in C.C. Aldino è iscritta presso l'Ufficio del libro fondiario di Egna con G.N. 194 d.d. 26/01/2016 rif. Deliberazione d.d. 22/12/2015 e G.N. 10 d.d. 03/01/2020 rif. Contratto d.d. 11/10/2019 per la quota di 1/1 a nome Amag S.r.l. sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

3.3 UBICAZIONE E CONTESTO

I beni oggetto di stima si collocano nel comune amministrativo di **Aldino (BZ)**. Aldino è un comune montano situato nella Bassa Atesina, nella provincia autonoma di Bolzano, in Trentino-Alto Adige. Si trova a circa 1.225 metri sul livello del mare, nell'altopiano del Monte Regolo, un'area caratterizzata da paesaggi montani, boschi e malghe. Il paese è separato dal resto del comune dalla profonda gola del Rio delle Foglie.

Aldino è composto da due frazioni principali: Olmi e Redagno. Quest'ultima è situata a circa 1.550 metri sul livello del mare, nel cuore di una natura quasi incontaminata, ed è famosa per la sua vicinanza al Parco Naturale del Monte Corno.



La zona produttiva Nuova Redagno è un'area industriale situata nel comune di Aldino che ospita diverse aziende specializzate in settori innovativi e sostenibili. La zona produttiva gode di una posizione strategica dal punto di vista della viabilità. Nonostante si trovi in un contesto montano, l'area è ben collegata alle principali arterie stradali della Bassa Atesina, garantendo facilità di accesso per le imprese, i mezzi di trasporto merci e i lavoratori.

La zona artigianale Nuova Redagno si affaccia direttamente sulla SS 48 delle Dolomiti, assicurando un collegamento immediato lungo l'asse viario che conduce verso la Val di Fiemme e la Val di Fassa. L'area si connette inoltre facilmente alla SS 12 dell'Abetone e del Brennero, garantendo l'accesso verso Bolzano e l'integrazione con le principali reti autostradali. Grazie a questa combinazione di collegamenti, la zona produttiva beneficia di un'elevata accessibilità, idonea anche al transito dei mezzi pesanti destinati alle attività di trasporto e logistica.

Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari, la stazione più vicina si trova a Ora, lungo la linea Bolzano-Trento.

Complessivamente, la zona produttiva Nuova Redagno combina la tranquillità e il contesto naturale di un'area montana con collegamenti efficaci alle principali vie di comunicazione, rendendola adatta allo sviluppo di attività produttive e commerciali.

3.4 DESCRIZIONE DEI BENI

3.4.1 COMPENDIO PRODUTTIVO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP P.E. 916 C.C. ALDINO

3.4.1.1 Inquadramento generale, confini, accessi e spazi esterni

Il compendio produttivo identificato dalla p.e. 916 C.C. Aldino è situato nella zona industriale “Nuova Redagno”, nel territorio comunale di Aldino, in prossimità della SS48 “Strada delle Dolomiti”, l’asse viario che collega Ora al Passo Pordoi per poi proseguire verso la provincia di Belluno.



L’area complessiva si estende per circa 16.673 m² catastali, con una superficie coperta superiore a 9.000 m². Il compendio ricade in due distinte zone produttive:

- la porzione ovest, comprensiva dei manufatti accessori esterni, è stata realizzata nella zona produttiva “Nuova Redagno 3”;
- la porzione est stata realizzata invece nella nuova zona produttiva “Nuova Redagno 4”.

Le due zone risultano separate da una linea retta orientata nord-ovest / sud-est, che coincide sostanzialmente con il muro divisorio tra i due fabbricati e prosegue verso sud attraverso il muro di sostegno, a ridosso del quale sono stati realizzati i manufatti esterni.

Confini e accessi

La particella confina a sud-ovest con la SS48, a sud-est e a nord-est con la viabilità interna della zona produttiva Nuova Redagno 4, mentre sul lato nord-ovest si affaccia su altre realtà produttive. Si evidenzia inoltre che, nell’angolo nord-ovest, una porzione del capannone è edificata a confine con la p.f. 1807/30 C.C. Aldino.

L’accesso al compendio avviene attraverso due ingressi distinti. Il primo si trova sul lato nord-ovest e deriva dalla viabilità interna della zona industriale “Nuova Redagno 3”, con immissione diretta nel cortile antistante il



piano terra. Il secondo è collocato sul lato sud e proviene dallo svincolo della SS48 di recente realizzazione, dal quale si raggiunge la nuova viabilità interna alla zona produttiva "Nuova Redagno 4"; da qui si accede al cortile presente al piano primo del compendio.

Spazi esterni

I volumi di fabbrica sono circondati da spazi esterni distribuiti su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro dalla viabilità interna che corre lungo il confine sud della proprietà.

Al piano terra il cortile si sviluppa su tre lati. Sul lato sud-est è presente un piazzale pavimentato in



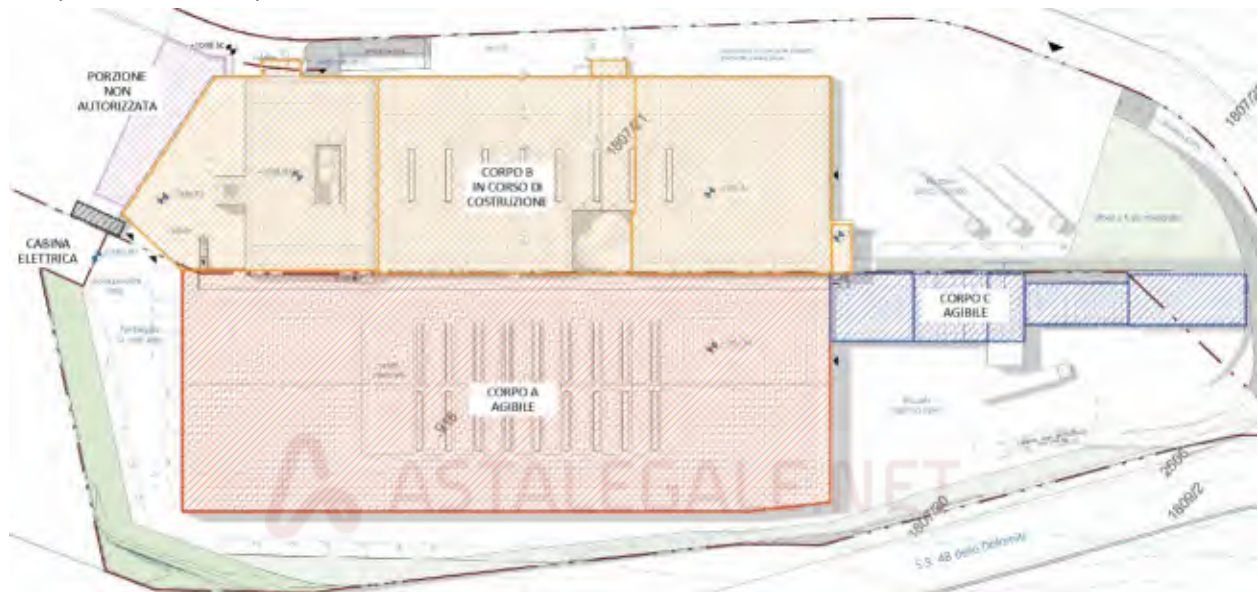
calcestruzzo, sul quale si affacciano gli accessi al capannone e i manufatti accessori. Il cortile prosegue poi verso ovest e quindi a nord, fino a raggiungere l'ingresso dell'area produttiva, attraverso un percorso più stretto con pavimentazione in battuto di terra. A ridosso di tale percorso sono previsti, secondo il progetto, i posti auto a servizio del compendio produttivo, sebbene allo stato attuale non risultino ancora delimitati.

Al piano primo si trova il cortile di pertinenza che si affaccia sulla viabilità

interna della zona industriale (in corso di realizzazione) e che circonda i volumi edilizi su due lati. Sul lato sud-est è presente un piazzale che serve l'accesso al piano primo del capannone, mentre sul lato nord-est è presente un andito di larghezza contenuta, che corre lungo l'intero confine con la strada interna della zona produttiva; gli spazi esterni presenti a questo livello non sono pavimentati.

3.4.1.2 Descrizione dei fabbricati

Si tratta di un compendio produttivo realizzato a partire dal 2020. L'insieme edilizio si articola essenzialmente in due volumi principali, oltre a vari manufatti accessori esterni. Il volume principale, collocato sul lato ovest (Corpo A), è sviluppato interamente su un unico livello; il secondo volume, posto sul lato est (Corpo B), si sviluppa invece su due livelli e comprende, sul lato nord-ovest, una struttura multipiano attualmente in corso di realizzazione. Ancora più a nord è presente un ulteriore volume ad un unico livello, con copertura a terrazza, dal quale avviene l'accesso carrabile – dal cortile del piano terra – alla porzione del Corpo B.



Allo stato attuale risulta di fatto ultimato e agibile il solo Corpo A, sebbene siano ancora necessari alcuni interventi minori di completamento; il Corpo B è invece in fase di costruzione.

All'esterno dei volumi principali, a piano terra, si trovano diversi manufatti accessori: sul lato nord-ovest, in prossimità dell'ingresso, è collocata una cabina elettrica, mentre sul lato sud-est, a ridosso del muro di sostegno del cortile del piano primo, sono presenti strutture e tettoie che ospitano i depositi di cippato, i locali tecnici, gli essiccatori e altre aree di deposito.

Per agevolare la descrizione e l'individuazione delle diverse componenti, si ritiene opportuno suddividere il compendio in tre corpi di fabbrica, come anzi accennato, ed in particolare:

- Corpo A, costituito dalla porzione di capannone disposto su un unico livello e già agibile;
- Corpo B, corrispondente alla porzione di capannone sviluppata su più livelli e attualmente in costruzione;
- Corpo C, formato dai manufatti accessori realizzati a ridosso del muro di sostegno e affacciati sul cortile del piano terra.

Corpo A

Si tratta della porzione di capannone realizzata sul lotto ricadente nella zona industriale "Nuova Redagno 3", attualmente agibile. Tale porzione si sviluppa interamente su un unico livello, su un sedime rettangolare di circa 4.485 m², con un'altezza interna pari a circa 8,5 m sotto tegolo di copertura e 6 m sotto carroponte. L'accesso carrabile principale avviene tramite un ampio portone con apertura "a libro", che immette nel cortile sud, protetto da una chiusura esterna ad impacchettamento. Un secondo accesso

carrabile è presente all'interno dell'officina, anch'esso con portone "a libro". Sono inoltre presenti accessi pedonali dotati di porte REI, che fungono da uscite di emergenza.

La struttura portante è di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato, con alcune parti secondarie realizzate in opera. Essa è impostata su una maglia regolare di pilastri prefabbricati in c.a., sulla cui sommità sono impostate le travi principali a "T rovescia" e ad "L", in calcestruzzo armato precompresso. La copertura è



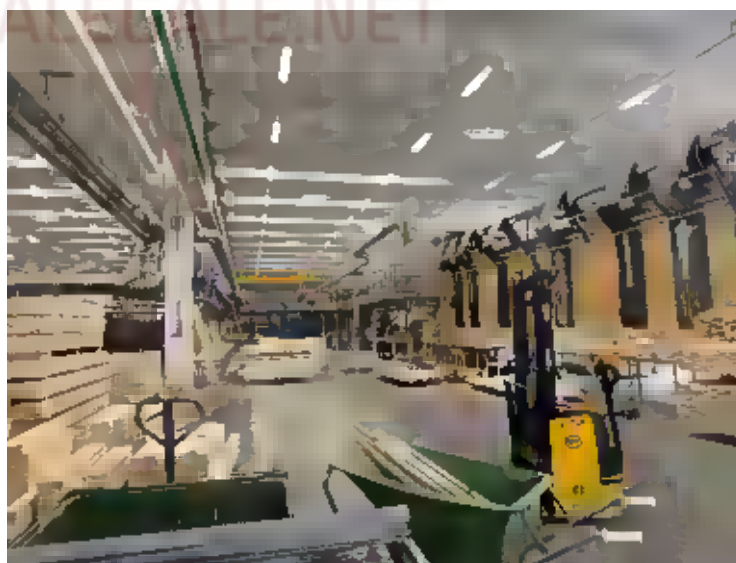
costituita da tegoli a profilo grecato, anch'essi in c.a.p.. La struttura portante si compone di tre file di telai a campate di circa 11 m, disposti con un interasse di circa 20 m, per una lunghezza complessiva di circa 110 m ed una larghezza di circa 40 m. Verso il Corpo B la maglia è parzialmente interrotta da un muro continuo in calcestruzzo armato. L'intero sistema fondazionale, realizzato in opera, è costituito da plinti e fondazioni continue.

Le tamponature perimetrali sono composte, nella parte basale, da un muretto in calcestruzzo, sopra

il quale sono installati pannelli sandwich in lamiera metallica con isolamento in poliuretano espanso. Il capannone è inoltre dotato di ampie finestre in legno che assicurano un buon apporto di luce naturale.

Gli ambienti interni sono per lo più aperti ed interrotti dalla sola maglia strutturale. Sono presenti alcuni

locali accessori interni, disposti su due livelli, con struttura indipendente a quella principale e sono suddivisi mediante pareti intonacate e tinteggiate, pareti in legno o a pannelli sandwich. In particolare, sul lato nord, a piano terra, si trovano due locali tecnici — contenenti trasformatore e quadri elettrici — con accesso dall'esterno, oltre a un vano tecnico e un locale compressore, accessibile da un ballatoio in acciaio servito da una scala interna. Sul lato sud, sempre al piano terra, sono presenti un locale WC con antibagno, un deposito



lubrificanti, un magazzino con soffitto ribassato e un'officina a tutta altezza; da quest'ultima, mediante una scala in acciaio, si accede al magazzino del piano primo, ricavato sopra i locali con soffitto ribassato.

Al piano interrato sono situati due locali cippatori, accessibili tramite il vano scala del Corpo B. Il capannone è inoltre predisposto con tunnel interrati che consentono la distribuzione degli impianti e il convogliamento degli scarti di lavorazione verso i cippatori.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale con sistema di riscaldamento a pavimento radiante. Le strutture verticali e orizzontali risultano tinteggiate. La copertura è allo stato di grezzo con solo il massetto in pendenza ed è priva del manto in pannelli sandwich con isolamento in lana minerale

Il capannone è servito dagli impianti di riscaldamento a pavimento radiante, elettrico, di illuminazione, di aspirazione e filtrazione, di aria compressa, antincendio, nonché da due carriponte bitrave da 6,3 tonnellate, come meglio descritto in seguito.

Corpo B

Si tratta della porzione di capannone realizzata sul lotto ricadente nella zona industriale “Nuova Redagno 4”, attualmente in corso di costruzione. L’insieme edilizio si articola in più volumi distinti: un **volume principale** ad uso capannone, disposto su due livelli (piano terra e piano primo); a nord di questo è addossato un **volume multipiano**, con piano terra in continuità con il capannone e tre livelli superiori; infine, in aderenza verso nord, si sviluppa una **porzione terminale** a un solo piano fuori terra, in continuità con i corpi precedenti, che presumibilmente si estende fino al confine della proprietà.

Il **volume principale** insiste su un sedime rettangolare di circa 2.585 m², con altezza interna sotto tegolo pari a circa 6 m al piano terra e 6,2 m al piano primo.



Il **volume multipiano** occupa un sedime di circa 735 m², con altezze interne sotto tegolo pari a circa 4,8



m al piano terra, 2,6 m al piano primo (misura grezza), 2,9 m al piano secondo (misura grezza), mentre l’altezza del piano terzo non è rilevabile.

La **porzione terminale**, verso nord, si sviluppa su un’area di circa 690 m², con altezza interna sotto tegolo, al piano terra, pari a circa 4,8 m.

La struttura portante è di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato, con alcune parti secondarie realizzate in opera. Essa è organizzata secondo una maglia regolare di pilastri prefabbricati in c.a., sulla cui sommità sono impostate

le travi principali a “T rovescia” e ad “L” in calcestruzzo armato precompresso. I solai di interpiano e la copertura sono costituiti da tegoli a profilo grecato, anch’essi in c.a.p.

La maglia strutturale dei pilastri è di circa 11 m × 11 m, distribuita su tre telai a più campate. Verso il “corpo A” essa risulta parzialmente interrotta da un muro continuo in calcestruzzo armato. Anche la porzione terminale del capannone, verso nord, presenta una struttura in elevazione realizzata con muratura in calcestruzzo. L’intero sistema fondazionale è stato eseguito in opera ed è composto da plinti e fondazioni continue.

Volume principale

Il **volume principale** si sviluppa su due livelli e accoglie due ampi locali ad uso capannone, in gran parte privi di divisori interni. Solo una porzione del piano terra presenta delimitazioni al grezzo che presumibilmente definiscono locali accessori e spazi di collegamento tra il corpo A e il corpo B.



L'edificio è caratterizzato da un ampio pozzo di luce centrale, aperto da terra a cielo, che attraversa l'intera altezza del fabbricato e garantisce un significativo apporto di illuminazione naturale ai locali interni.

Le tamponature perimetrali del piano terra sono costituite prevalentemente da muri controterra in calcestruzzo

armato; la porzione nord, in corrispondenza dell'accesso, è invece realizzata con pannelli sandwich in lamiera metallica con isolamento in poliuretano espanso. Lo stesso sistema di pannellatura prosegue al piano primo, delimitando l'intero volume edilizio.

Sono inoltre presenti lucernari in legno sui fronti nord-est e sud-ovest, che assicurano una buona illuminazione naturale.

Per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti, si segnala che solo una parte del piano terra (circa 1.125 m²) e l'intero piano primo risultano ultimati. Restano da completare gli impianti di circa 1.460 m² del piano terra, mentre ulteriori 1.470 m² si trovano allo stato grezzo strutturale, di cui circa 250 m² realizzati oltre il volume autorizzato.

Le porzioni di fabbricato ultimate presentano pavimentazione industriale in calcestruzzo con sistema di riscaldamento a pavimento radiante. Le strutture verticali e orizzontali risultano tinteggiate.

Il pacchetto di copertura è completato con massetto in pendenza e manto costituito da pannelli sandwich in lamiera metallica con isolamento in lana minerale, sui quali è installato l'impianto fotovoltaico.

Il capannone è servito da due vani scala esterni al volume principale, con



struttura in calcestruzzo armato e scale in acciaio: il vano nord-est collega il piano terra con il piano primo, mentre quello sul fronte sud-est si sviluppa dal piano interrato fino alla copertura.

L'accesso carrabile al piano terra avviene tramite un ampio varco dotato di chiusura esterna ad impacchettamento; l'accesso carrabile al piano primo è garantito da un portone ad apertura "a libro" che immette sul cortile sud.

Il capannone dispone inoltre di accessi pedonali al piano primo, protetti da porte REI che fungono da uscite di emergenza. Sono presenti anche predisposizioni per collegamenti orizzontali con il corpo A, attualmente non praticabili poiché i lavori sono ancora in corso.

Al piano terra sono stati predisposti tunnel interrati per la distribuzione degli impianti e per il convogliamento degli scarti di lavorazione verso il cippatore.

Le aree ultimate del capannone sono servite da impianti di riscaldamento a pavimento radiante, impianto elettrico, illuminazione e rete antincendio.

Volume multipiano e porzione terminale

Il **volume multipiano** si sviluppa su quattro livelli ed è progettato per ospitare, al piano terra, un ampio locale deposito in continuità con il volume principale (corpo B) e dotato di collegamento con il corpo A; al piano primo un'autorimessa con accesso dalla viabilità interna della zona industriale di "Nuova Redagno 4"; al piano secondo una zona uffici e al piano terzo una zona magazzino. L'intero volume avrebbe dovuto essere servito da un ampio vano scala esterno, posizionato sul lato nord, che ad oggi non risulta ancora realizzato.



La **porzione terminale** si sviluppa su un unico livello fuori terra, con soprastante terrazza, e costituisce la prosecuzione del locale deposito del piano terra garantendo



l'accesso carrabile dal relativo cortile. Tale volume prosegue ulteriormente verso nord fino al confine di proprietà, mediante un corpo aperto sulla p.f. 1807/30 C.C. Aldino, non autorizzato e potenzialmente oggetto di demolizione.

Le porzioni di fabbricato descritte si presentano allo stato grezzo, sia nelle parti esterne sia negli interni, essendo state realizzate unicamente le strutture portanti principali. Il volume multipiano è dotato del manto di copertura e dell'impianto fotovoltaico sovrastante, mentre il volume

terminale risulta completato nelle sole tamponature perimetrali del lato nord, unico prospetto libero,

dove è presente l'accesso carrabile, realizzate con pannelli sandwich in lamiera metallica con isolamento interno in poliuretano espanso e dotate di portone carrabile.

Le porzioni di capannone in oggetto risultano inoltre prive di impianti.

Corpo C - Manufatti accessori

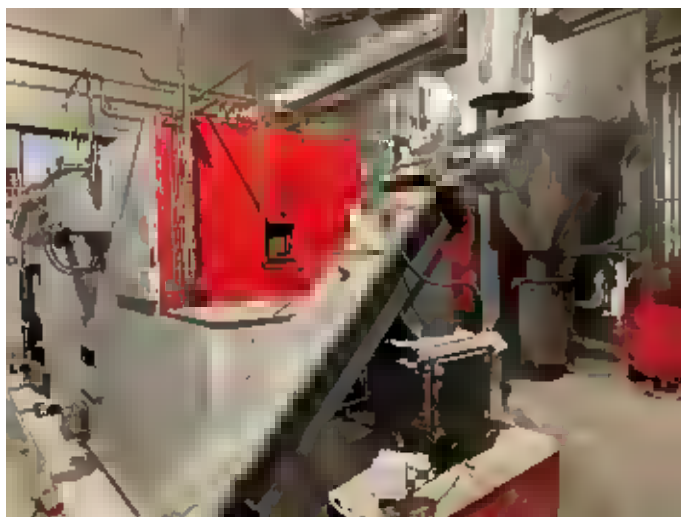
All'esterno del compendio, al piano terra, in aderenza ai muri di sostegno del cortile del piano primo, sono presenti alcuni manufatti con accesso diretto dal cortile stesso. Alcuni di essi risultano comunicanti sul retro attraverso un corridoio di collegamento. Le planimetrie allegate chiariscono nel dettaglio la consistenza dei volumi: da nord verso sud sono presenti due spazi destinati al deposito degli scarti di lavorazione, quali segatura e cippato, un locale centrale termica con annesso deposito del cippato da bruciare, tre locali essiccatori e un'ampia tettoia ad uso deposito.



I **depositi di cippato** si estendono per una superficie complessiva di circa 165 m², quelli a nord del locale caldaia, e di circa 73 m², quello a sud, con altezza

interna di circa 6 m. Sono realizzati con struttura in elevazione e copertura piana in calcestruzzo armato aperta verso il cortile del piano terra; su una di esse è installata una chiusura ad impacchettamento rapido.

Il **locale caldaia** occupa una superficie di circa 145 m², con altezza interna variabile da circa 6,2 m a circa



6,8 m. È realizzato in calcestruzzo armato e presenta una copertura rimovibile in acciaio e legno, con manto in lamiera non coibentata.

Gli **essiccatori** si sviluppano su una superficie complessiva di circa 125 m², con altezza interna di circa 4,3 m. Si tratta di strutture prefabbricate interamente in acciaio e completamente coibentate. Tra il controsoffitto e la copertura trovano posto l'impianto di riscaldamento e quello di ventilazione, necessari al processo di essiccazione.

La **tettoia** ha una superficie complessiva di circa 175 m² e un'altezza interna di circa 6 m; è costituita da una struttura mista in acciaio e calcestruzzo ed è con copertura in pannelli sandwich coibentati.

Cabina elettrica

Sul lato nord della proprietà, in aderenza alla strada di penetrazione ed a confine, è presente la cabina di media tensione, attualmente utilizzata dalla società fornitrice dell'energia elettrica e contenente tutti i componenti elettrici dell'ente gestore. Si evidenzia che tale utilizzo non risulta regolamentato, poiché la cabina è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale. Adiacente alla cabina di media tensione si trova un ulteriore locale all'interno del quale è installato il sezionatore di media tensione.



3.4.1.3 Impianti

Il compendio è alimentato da una linea elettrica di media tensione tramite una cabina gestita dalla società



Edyna, e dispone di un trasformatore di distribuzione ad olio da 800 kVA che alimenta l'impianto elettrico industriale. La distribuzione interna avviene in parte attraverso cunicoli interrati e in parte mediante canaline a vista. L'impianto di illuminazione è prevalentemente costituito da corpi illuminanti a LED ed è gestito tramite un sistema di alimentazione centralizzata CPS.

L'impianto antincendio è realizzato con una rete ad anelli indipendenti, sezionabile mediante valvole di intercettazione, con tubazioni in acciaio posate in vista. Tale rete è completamente separata dai

servizi idrici sanitari ed è composta da manichette UNI 45 e sprinkler ad ugello aperto, questi ultimi utilizzati nei depositi di cippato ed è completo di impianto di rivelazione incendi.

Il sistema di riscaldamento è a pavimento, alimentato da un generatore principale a cippato con potenza di 995 kW. Il generatore fornisce calore a due puffer di circa 20.000 litri ciascuno, dai quali partono le mandate per le varie sottostazioni e circuiti di riscaldamento.

L'impianto ad aria compressa è costituito da due compressori a vite di potenza rispettivamente pari a 55 kW e 75 kW, completati da un modulo di essiccazione, serbatoi di accumulo e una rete di tubazioni per la distribuzione dell'aria compressa. All'interno dell'area di produzione è inoltre presente un impianto di aspirazione e filtrazione composto da canalizzazioni in acciaio, tre filtri a maniche autopulenti e ventilatori di cui due da 55 kW e uno da 75 kW, destinati alla gestione della polvere e delle particelle nei processi produttivi.



3.4.1.4 Stato di manutenzione

Dall'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che i beni oggetto di stima presentano, complessivamente, uno stato manutentivo — anche in relazione al livello di finitura descritto nella presente relazione — che può essere considerato nella media rispetto alla data di costruzione.

Si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture, le quali richiedono un urgente intervento di manutenzione/ultimazione.

Nel corso dei sopralluoghi non sono state riscontrate particolari situazioni di degrado, fatta eccezione per alcune imperfezioni interne delle finiture, risolvibili mediante interventi di ordinaria manutenzione. Nel complesso, gli immobili si presentano in buone condizioni di conservazione, coerenti con lo standard tipico degli edifici a destinazione produttiva

3.4.1.5 Lavorazioni da ultimare

Dall'esito del sopralluogo eseguito è stato accertato che, sulla porzione di compendio agibile sono di fatto ancora da ultimare sommariamente le seguenti lavorazioni:

- ultimazione del pacchetto di copertura del corpo A con posa di manto di copertura
- posa in opera di tutti i parapetti di delimitazione delle vie di fuga
- posa in opera di sistema di ancoraggio in copertura

Sono inoltre da ultimare tutti i lavori relativi a finiture ed impianti e parte delle strutture relativi al corpo B, in corso di costruzione, in quanto ad oggi sono realizzate esclusivamente le strutture principali. Sono essenzialmente da ultimare:

- pavimenti ed impianti di una porzione del piano terra del *volume principale*
- finitura esterna del vano scala est
- vani scala, rampa carrabile, tamponamenti, finiture ed impianti del *volume multipiano*
- finiture interne, pavimenti, impianti, impermeabilizzazione, pavimentazione e parapetti della copertura a terrazza del *volume terminale*
- posa in opera di sistema di ancoraggio in copertura

Sono inoltre da completare le sistemazioni esterne a verde e le pavimentazioni esterne. Si evidenzia che l'esecuzione di tali opere dovrà essere accompagnata dalle relative pratiche edilizie, ove previste dalla normativa vigente.

3.4.2 CARRIPONTE BITRAVE PORTATA 6,3 TON

Si tratta di due carriponte bitrave installati all'interno del capannone principale (corpo A), entrambi di marca OMIS, immatricolati nel 2020 e con portata nominale di 6,3 tonnellate ciascuno. I due mezzi hanno scartamenti rispettivamente di circa 19,5 m e 18 m. Attualmente sono impiegati nelle operazioni di sollevamento e movimentazione dei carichi, garantendo complessivamente una copertura quasi completa della superficie del capannone.



3.4.3 IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. 482,76 KWP

L'impianto fotovoltaico oggetto di stima ha una potenza nominale di circa 483 kWp, è entrato in esercizio



nel 2023 ed è installato sulla copertura in lamiera metallica tipo "sandwich" del corpo B.

L'impianto è composto da moduli fotovoltaici in silicio monocristallino, con potenza di picco unitaria di circa 400 Wp ciascuno. I pannelli sono raggruppati in stringhe collegate a quattro inverter marca Fimer, questi ultimi posizionati all'interno del vano scala del corpo B. I quadri elettrici di interfaccia sono collocati all'interno dei locali tecnici del capannone.

Dall'analisi della documentazione

fornita dalla società oggetto di Liquidazione Giudiziale, si evince che la media della produzione elettrica degli ultimi due anni è stata pari a circa 350.000 kWh annui.

L'impianto è connesso alla rete elettrica mediante un contratto di ritiro dedicato dell'energia stipulato dalla società oggetto di Liquidazione Giudiziale con il GSE in data 04/08/2023. Tale contratto prevede che il prezzo riconosciuto per l'energia ritirata possa variare in funzione dei prezzi zionali orari o delle dinamiche del mercato elettrico.

È presente licenza di esercizio ai fini dell'accisa, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane in data 10/10/2023.

3.4.4 CONVENZIONE E LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

3.4.4.1 Convenzione di data 13 aprile 2021

La società sottoposta a Liquidazione Giudiziale, al fine di poter procedere con l'edificazione del corpo B, ad oggi in corso di costruzione, si è impegnata, mediante la sottoscrizione della Convenzione con il Comune di Aldino in data 13 aprile 2021, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione dell'intera zona produttiva "Nuova Redagno IV". **Tali opere sono altresì riconosciute quale pagamento in acconto degli oneri di urbanizzazione.**

La Convenzione prevede la realizzazione delle opere indicate nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 2020/8 del 04.03.2020, come successivamente variata e rinnovata. I lavori consistono, in via sommaria, in: installazione del cantiere, opere di movimento terra e demolizione, opere in conglomerato cementizio armato e non armato, opere in pietra naturale e artificiale, impermeabilizzazioni, rivestimenti e protettivi, posa di tubazioni, fornitura e posa di pozzetti prefabbricati, chiusini, caditoie, griglie e accessori per acquedotti, pavimentazioni, manufatti e accessori stradali, linee elettriche e illuminazione, inerbimenti e lavori di sistemazione a verde.

La realizzazione di tali "infrastrutture" è disciplinata dalla "Convenzione del 13 aprile 2021 per l'affidamento delle opere di urbanizzazione primaria nella zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno IV", nella quale si prevede, tra l'altro, quanto segue:

- Il Comune di Aldino affida i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della zona produttiva "Nuova Redagno IV" alla ditta oggetti di Liquidazione Giudiziale per un importo di complessivi 2.739.661,69 € di cui 2.149.440,85 € per l'importo dei lavori a base d'asta e 21.604,32 € per i costi di sicurezza
- I lavori eseguiti dalla richiedente vengono riconosciuti quale pagamento in acconto degli oneri di urbanizzazione, previa compensazione nel corso della rendicontazione finale di tutti i costi di urbanizzazione della zona, decurtati dei contributi provinciali concessi
- Le spese tecniche per il tecnico scelto e nominato dal Comune di Aldino per la direzione lavori ed il collaudo sono a carico della richiedente e devono essere versati entro 10 giorni dal rilascio del verbale di collaudo.
- In caso di cessione del terreno e/o dell'azienda produttiva ivi realizzata ad una società di locazione finanziaria risp. l'affidamento della realizzazione dell'azienda produttiva mediante cessione del diritto di superficie ad una società di locazione finanziaria rispondono entrambi in solido nei confronti del Comune per il rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione.

Per la versione integrale della convenzione si rimanda alla lettura dell'allegato (8).

3.4.4.2 Descrizione delle lavorazioni

I lavori di urbanizzazione dell'area oggetto della suddetta Convenzione comprendono le infrastrutture che la società sottoposta a Liquidazione Giudiziale e, conseguentemente, l'aggiudicatario del presente lotto sono tenuti a realizzare a propria cura e spese.

Le opere consistono essenzialmente nella realizzazione della nuova viabilità interna che collega la SS48,



situata a sud dell'area — dove risulta già realizzato uno svincolo — con la viabilità a servizio della zona industriale "Nuova Redagno 3". Il nuovo percorso si sviluppa a monte rispetto all'area oggetto di urbanizzazione e presenta uno sviluppo complessivo di circa 380 m, con le relative delimitazioni sia verso le particelle servite, a valle, sia verso l'area boscata, a monte.

Il progetto comprende inoltre la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque bianche, dell'impianto di illuminazione pubblica con lampade a LED

e dell'impianto antincendio, oltre alla predisposizione dei sottoservizi relativi alle fognature per acque bianche e nere, alla linea telefonica, all'acquedotto e alla linea in fibra ottica a servizio dei lotti oggetto di urbanizzazione.

A monte della nuova viabilità è prevista la realizzazione di una scarpata e di n. 3 argini naturali di protezione contro la caduta massi, questi ultimi di lunghezza pari a circa 50 m cadauno, ottenuti mediante il riutilizzo del materiale di scavo proveniente dalla zona. Il lato verso monte degli argini è completato da muri ciclopici. Sul lato a monte degli argini è inoltre prevista la realizzazione di una stradina boschiva, destinata alla loro manutenzione, della larghezza di circa 3 metri e dello sviluppo complessivo di circa 390 metri.



3.4.4.3 Stato di avanzamento dei lavori e costi per l'ultimazione



L'esecuzione dei lavori e la relativa rendicontazione risultano previste in n. 3 SAL, di cui due risultano già rendicontati, mentre sono in corso i lavori relativi al SAL 3/Finale, la cui ultimazione e rendicontazione gravano sull'aggiudicatario del presente lotto.

In data 17 novembre 2025 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo finalizzato ad accertare lo stato dei lavori di realizzazione delle infrastrutture. Alla data del sopralluogo i lavori risultano fermi e, da quanto rilevabile direttamente e dall'analisi della documentazione di progetto, è possibile constatare

che restano da eseguire solamente i lavori di pavimentazione in conglomerato bituminoso, adeguamento in quota di pozzetti e caditoie e il collaudo delle opere, il cui costo complessivo stimato ammonta a circa arrotondati **180.000 €**.

Dalla lettura degli atti contabili e, in particolare, dalla dichiarazione del direttore dei lavori del 26 novembre 2025, risulta inoltre che sono stati eseguiti, da parte della società che attualmente ha in affitto l'azienda oggetto di Liquidazione Giudiziale, lavori successivi al SAL 2 (22 novembre 2023) che, alla data del 26 novembre 2025, non risultano ancora rendicontati, per un importo complessivo di **185.986,15 €**, oltre oneri.

Tali costi, che saranno rendicontati dall'aggiudicatario nel SAL finale e al completo collaudo delle infrastrutture, dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario alla società sottoposta a Liquidazione Giudiziale, conformemente a quanto previsto anche nel bando d'asta. Per le motivazioni sopra indicate, detti oneri, compresi i costi per l'ultimazione dei lavori, saranno detratti dal valore di mercato dei beni.

Si segnala, inoltre, che la Giunta Comunale di Aldino, nella seduta del 30 settembre 2025, ha approvato una proroga per il completamento dei lavori, nonché per la presentazione della documentazione e la rendicontazione finale dei lavori di urbanizzazione, fissando la nuova scadenza al 1° dicembre 2026.



3.5 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Aldino, per la p.e. 916 C.C. Aldino, risultano agli atti i seguenti documenti autorizzativi.

3.5.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI

Cabina elettrica

- Concessione edilizia n. 72/2017 d.d. 9 novembre 2017 per la costruzione di una cabina MT per l'approvvigionamento della zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno 3

Impianto cogenerazione inizio lavori 28 marzo 2017 fine lavori 21 febbraio 2020

- Concessione edilizia n. 82/2016 d.d. 25.10.2016 per la costruzione di un impianto di cogenerazione a biomassa con produzione di pellets
- Concessione edilizia n. 62/2019 d.d. 04.11.2019 - Costruzione di un impianto di cogenerazione a biomassa con produzione di pellets - VARIANTE
- Concessione edilizia n. 5/2020 d.d. 17.02.2020 – Costruzione di un impianto di cogenerazione a biomassa con produzione di pellets – VARIANTE

Capannone inizio lavori 21 aprile 2020 e fine lavori parziale 22 febbraio 2023

- Concessione edilizia n. 9/2020 d.d. 13.03.2020 - Costruzione di un capannone in Redagno, Zona Artigianale Nuova Redagno 19, p.f. 1807/19, 1807/21, C.C. Aldino
- Permesso di costruire 9/2021 d.d. 29.07.2021 - Costruzione di un capannone sulle pp.ff. 1807/19 e 1807/21 C.C. Aldino, in Redagno Zona Artigianale Nuova Redagno 19 – Variante
- Permesso di costruire 19/2021 – 19.10.2021 - Costruzione di un capannone sulle pp.ff. 1807/19 e 1807/21, C.C. Aldino, in Redagno, Via Zona Artigianale Nuova Redagno 19 - Variante
- Permesso di costruire 33/2022 d.d. 29.11.2022 - Costruzione di un capannone sulle pp.ff. 1807/19 e 1807/21 C.C. Aldino, in Redagno Zona Artigianale Nuova Redagno 19 – Variante
- Permesso di costruire n. 11/2024 d.d. 28.03.2024 - Costruzione di un capannone sulla p.f. 1807/21 C.C. Aldino, in Redagno Zona Artigianale Nuova Redagno 19 – Variante

Si evidenzia che per la porzione di capannone i cui lavori sono ancora in corso, il permesso di costruire è scaduto in data 31.12.2023 (misure urgenti relative all'emergenza epidemiologica causata dal COVID-19 - LP3/2020) e quindi l'aggiudicatario, prima di procedere con il completamento dei lavori, dovrà ottenere idoneo titolo edilizio, anche in riferimento alle difformità rilevate, in base a quanto previsto dalla L.P. 9/2018, art. 75, comma 4 e art. 88, comma 10.

Infrastrutture inizio lavori 9 novembre 2022 e lavori in corso (scadenza del titolo edilizio in data 10 agosto 2028)

- Concessione edilizia 8/2020 - 04.03.2020 - Costruzione delle infrastrutture della zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno 4, in Redagno, Zona Artig. Nuova Redagno, p.f. 1807/1, 1807/22, 1807/21, C.C. Aldino
- Concessione edilizia 8/2022-09.11.2022 - Costruzione delle infrastrutture della zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno 4 – VARIANTE - in Redagno, Zona Artigianale Nuova Redagno sulle pp.ff. 1807/1, 1807/22 e 1807/21, C.C. Aldino
- Concessione edilizia 4/2025 - 11.08.2025 - Costruzione delle infrastrutture della zona per insediamenti produttivi Nuova Redagno 4 – RINNOVO della CONCESSIONE EDILIZIA - in Redagno, Zona Artigianale Nuova Redagno, sulle pp.ff. 1807/1, 1807/22 e 1807/21, C.C. Aldino

In base ai risultati delle ricerche effettuate presso il Comune di Aldino, agli atti non sono presenti altre autorizzazioni interessanti le realtà in oggetto.

3.5.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È presente Attestato di Prestazione Energetica n. 38098 d.d. 4 marzo 2025 relativo al compendio oggetto di stima che classifica l'immobile in classe energetica A3.

3.5.3 DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE

Presso il comune di Aldino sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti della porzione di capannone agibile, in base al Decreto 22 gennaio 2008, n. 37.

È inoltre presente certificato di collaudo parziale delle strutture.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico della presentazione della certificazione degli impianti e del collaudo delle strutture della porzione di capannone ancora in corso di costruzione.

3.5.4 AGIBILITÀ

Agli atti sono presenti:

- Licenza d'uso parziale (progetto cogenerazione) d.d. 25.02.2020
- Licenza d'uso prevenzione incendi/impianti termici (capannone) n. 1/2023 d.d. 17.08.2023
- Agibilità parziale (capannone) n. 11/2023 d.d. 21.08.2023

3.6 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE**3.6.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA**

Dall'esame visivo delle varie autorizzazioni depositata presso il Comune di Aldino e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, successivamente elaborate in ufficio, sono emerse le seguenti difformità:

Corpo A (agibile)

- lievi difformità nella suddivisione interna dei locali accessori a piano interrato, terra e primo
- lievi difformità sui prospetti
- mancata realizzazione dell'impianto fotovoltaico in copertura e della finitura a verde estensivo
- pavimentazioni esterne e delimitazione posti auto da ultimare
- diversa conformazione planimetrica della strada interna di collegamento fra PT e P1

Corpo B (in corso di costruzione)

- difformità interne nella delimitazione degli spazi al piano terra del volume principale
- diversa posizione delle scale interne al piano primo per l'accesso alle vie di fuga del volume principale
- realizzazione di un soppalco all'interno del piano primo del volume principale non autorizzato
- mancata realizzazione dei vani scala a servizio dell'edificio multipiano
- mancata realizzazione di tutte le divisorie interne e delle finiture dei prospetti del volume multipiano
- lievi difformità sui prospetti
- mancata realizzazione della rampa esterna di accesso al garage
- mancata realizzazione dei parapetti sui prospetti
- presenza di una porzione di costruzione, oltre il volume autorizzato, verso la p.f. 1807/30 C.C. Aldino
- pavimentazioni esterne e delimitazione posti auto da ultimare

Corpo C manufatti accessori

- lieve difformità sui prospetti (finitura e posizione fori)

Cabina elettrica

- aggiunta sul lato sud di un volume alla cabina elettrica, non autorizzato

Si evidenzia che, dall'ispezione effettuata sul posto, il fabbricato oggetto di stima risulta parzialmente ultimato. In particolare, una porzione del capannone (corpo A) è completata e attualmente agibile seppure siano ancora da eseguire alcune lavorazioni, mentre la restante parte del fabbricato (corpo B) è ancora in corso di costruzione, con opere strutturali e di finitura non ultimate.

La pratica edilizia originariamente rilasciata dal Comune di Aldino è scaduta in data 31.12.2023; sarà pertanto necessario procedere alla richiesta di idonea autorizzazione edilizia per poter proseguire con il completamento dei lavori.

Si precisa che gli oneri e le spese necessari per la ripresa e l'ultimazione dei lavori, nonché per l'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

3.6.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame visivo delle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Egna e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

- lievi difformità nella suddivisione interna dei locali ai vari livelli
- mancata rappresentazione del soppalco a piano primo del corpo B e solaio del piano primo, lato sud del corpo A
- diversa posizione delle scale interne al piano primo per l'accesso alle vie di fuga del volume principale

Si evidenzia inoltre che la mappa catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto l'ingombro effettivo del compendio è maggiore rispetto a quello riportato in mappa. Si evidenzia inoltre che sul lato nord-ovest la proprietà potrebbe estendersi anche oltre il piede della rampa/terra rinforzata e potrebbe comprendere anche in parte il piazzale in uso alla sottostante p.e. 110 C.C. San Lugano.

3.6.3 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle difformità urbanistiche e catastali presenti ed evidenziate nei paragrafi precedenti, si espongono di seguito le presunte attività necessarie per la loro regolarizzazione e, di seguito, i costi sommariamente stimati per tali operazioni.

Si precisa che i risultati delle verifiche condotte sono conseguenza di rilievi puntuali effettuati mediante metro laser, in quanto l'incarico conferito non prevedeva l'esecuzione di un rilievo strumentale completo e dettagliato dei luoghi. Pertanto, qualora venissero condotte indagini più approfondite, potrebbero emergere ulteriori difformità rispetto a quelle evidenziate nella presente perizia.

3.6.3.1 Regolarizzazione difformità edilizie/urbanistiche

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie/urbanistiche rilevate, sarà necessario sommariamente:

- effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Aldino con successiva ricostruzione dello stato legittimo sulla base della ricostruzione dei progetti allegati ai vari titoli edilizi
- eseguire un dettagliato rilievo topografico dei luoghi interessati dalle difformità con successiva stesura
- per le difformità di fatto regolarizzabili, predisporre opportuna sanatoria edilizia in base alle difformità rilevate con il pagamento delle relative sanzioni amministrative

Per la predisposizione di quanto sopra, considerata l'estensione dei beni, si stima sommariamente il costo complessivo per la regolarizzazione pari a circa arrotondati **35.000 €**.

Sarà inoltre necessario

- procedere con la demolizione di una porzione di capannone a confine con la p.f. 1807/30 C.C. Aldino (solaio di circa 250 mq e pilastri)

Si stima che la demolizione della porzione di capannone in corso di costruzione, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio, comporti un onere complessivo pari a circa **15.000 €**, comprensivo delle opere di demolizione, smaltimento dei materiali di risulta e ripristino delle aree interessate, sulla base dei correnti prezzi di mercato richiesti per lavori analoghi.

3.6.3.2 *Regolarizzazione difformità catastali*

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente:

- predisporre un frazionamento mappale con l'effettivo ingombro in pianta dei volumi edilizi e degli spazi esterni
- presentare una variazione delle planimetrie catastali

Per la predisposizione di quanto sopra, considerata l'estensione dei beni, si stima sommariamente il costo complessivo per la regolarizzazione pari a circa arrotondati **15.000 €**.

3.6.3.3 *Riepilogo oneri di regolarizzazione*

Quindi, al fine di stimare il valore di mercato all'attualità dei beni, si applica agli stessi una **decurtazione** pari ai costi stimati per le **regolarizzazioni** di cui ai punti precedenti, quantificati sommariamente pari a complessivi **50.000 € per le regolarizzazioni e 15.000 € per i lavori di demolizione/messa in pristino**.
Gli importi, costi ed oneri sopra riportati, saranno detratti dal valore di stima degli immobili.

3.7 **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

3.7.1 *P.T. 909 – P.ED. 916 C.C. ALDINO*

Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..

Servitù attive (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- diverse servitù risalenti al 1913 di "condurre all'alpeggio il bestiame ...", di "passo a piedi per l'accesso alla fontana", di "derivazione di acqua potabile", di "prelievo dell'acqua", di "condotta e derivazione d'acqua", "permanente mantenimento della fontana" servitù ormai superate
- diverse servitù risalenti al 1936 di "pascolo con ogni specie di animali svernati" e "diritto di legnatico da combustione", servitù ormai superate

Servitù passive (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- 20/05/1993 - G.N. 795/19 - INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ elettrodotto con la posa di cinque sostegni ai sensi del punto 1) della convenzione a carico della p.e. 916 ed a favore della Ora p.e. 531, Ora p.e. 1165

- 26/01/2016 - G.N. 194/27 ANNOTAZIONE vincoli previsti dall'articolo 49 della L.P. 11.08.1997, n. 13 di destinazione d'uso per insediamenti produttivi fino alla modifica della destinazione urbanistica, di obblighi ai sensi dell'articolo 49-ter, di responsabilità solidale di cui all'articolo 50, comma 2 a carico della p.e. 916
- 18/04/2019 - G.N. 873/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ elettrodotto ai sensi dell'art. 1) del contratto e della planimetria allegata a carico di p.e. 916 parte (G.N. 851/2024) a favore Dodiciville p.e. 4535

Gravami (che saranno cancellati con il rogito notarile)

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 237 di data 07/02/2020 in favore della Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 5.400.000,00, rif. Contratto d.d. 03/02/2020 e successiva annotazione rif. G.N. 1599 d.d. 04/11/2020 di avvenuto pagamento della somma mutuata pari a EUR 5.400.000,00
2. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1056 di data 08/06/2023 in favore di Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213 per complessivi € 1.200.000,00, rif. Contratto d.d. 06/06/2023

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Copia Libro Maestro.

3.8 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

3.8.1 NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

Ai fini fiscali, si evidenzia che i beni oggetto del presente lotto sono di proprietà di una persona giuridica. Il curatore indicherà nel programma di liquidazione che i lotti immobiliari 1 e 2 saranno ceduti quale parte integrante dell'azienda oggi affittata a "Valfiemme Srl" da qui ne deriva la seguente tassazione:

- imposta di registro al 9% dei beni immobili compresi nel compendio aziendale, iva al 10% sugli impianti fotovoltaici che saranno ceduti contestualmente agli immobili ricompresi nel compendio aziendale;

Si evidenzia che parte del compendio risulta agli atti con data di fine lavori al 22.02.2023, mentre una parte risulta tuttora in corso di costruzione.

Le presenti indicazioni hanno carattere meramente informativo e non esaustivo; spetterà all'offerente/aggiudicatario, prima di procedere con la formalizzazione dell'offerta, verificare presso i propri consulenti e l'Amministrazione finanziaria la corretta applicazione del regime fiscale in relazione alla specifica operazione nonché da quanto previsto sull'avviso di vendita.

3.8.2 BENI MOBILI

Si precisa che i macchinari di produzione presenti all'interno degli immobili, nonché i beni mobili in genere, non rientrano nell'oggetto della presente stima. Tali beni, in quanto pertinenze mobili dell'attività d'impresa, non concorrono alla determinazione del valore immobiliare del compendio.

Restano invece compresi nella valutazione tutti gli impianti descritti nella relazione, in quanto considerati impianti fissi, stabilmente incorporati all'edificio e funzionali al suo utilizzo produttivo (a titolo indicativo e non esaustivo impianti elettrici, fotovoltaico, aspirazione, aria, idrico-sanitari, di riscaldamento, ventilazione, condizionamento, antincendio e similari). Tali impianti, costituiscono parte integrante dell'immobile e ne concorrono a determinare il valore economico complessivo.

La stima è pertanto riferita esclusivamente ai beni immobili e agli impianti fissi a servizio del compendio, con esclusione dei macchinari, delle attrezzature e di ogni altro bene mobile strumentale all'attività produttiva svolta al suo interno.

3.8.3 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI AFFITTO

Gli immobili sono attualmente dati in affitto con contratto di affitto d'azienda d.d. 10 marzo 2025 e successiva modifica d.d. 1 settembre 2025; nell'ambito della procedura competitiva detto contratto cesserà di valere alla data di trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario.

3.9 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

Il presente rapporto di valutazione interessa l'intera quota 1/1 della p.e. 916 C.C. Aldino e quindi non si rende necessaria alcuna separazione della quota.

3.10 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.10.1 CAPANNONE P.E. 916 C.C. ALDINO

Dall'analisi del mercato immobiliare locale è emerso che il comparto degli immobili destinati ad uso produttivo non risulta particolarmente dinamico e, di conseguenza, non sono disponibili valori di riferimento attendibili. Tale tipologia di beni, infatti, viene solitamente realizzata direttamente dal soggetto interessato, previa acquisizione del lotto edificabile, e pertanto non costituisce oggetto di frequente compravendita.

Alla luce di quanto rilevato e di quanto esposto nel capitolo 2.2, e considerata altresì l'assenza di elementi sufficienti per l'applicazione dei metodi finanziari, si ritiene opportuno procedere con l'adozione del procedimento estimativo basato sul "**Cost Approach**", in particolare il *costo di riproduzione deprezzato*.

Questo procedimento di stima definisce il valore di un bene immobiliare come somma del valore del suolo "Va" e del costo di ricostruzione deprezzato "CRd".

$$C_{approach} = Va + CRd$$

Tale metodo viene usualmente impiegato per la valutazione di immobili appartenenti a categorie particolari o mercati specializzati e limitati per i quali è difficile disporre di dati comparabili.

Il costo di ricostruzione deprezzato "CRd" si ottiene dal prodotto della somma dei costi di costruzione dei fabbricati "ΣK", degli interessi passivi "Ip" e profitto dell'imprenditore "P", per il deprezzamento "d" cioè:

$$CRd = (\Sigma K + Ip + P) d$$

dove:

- CRd = costo di ricostruzione deprezzato;
- ΣK = costi relativi alla costruzione;
- Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;
- P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- d = deprezzamento;

3.10.1.1 Consistenze superficiali

A seguito di un'accurata analisi delle visure e delle planimetrie dei beni, opportunamente rielaborate in funzione di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi, si è proceduto alla definizione delle superfici di stima. Sono state individuate tutte le superfici necessarie per una corretta impostazione del procedimento estimativo, sia per quanto riguarda le superfici esterne, determinate prevalentemente sulla base delle risultanze catastali, sia per quanto riguarda le superfici degli immobili, determinate mediante elaborazione delle planimetrie e successiva applicazione di coefficienti di ragguaglio.

Le superfici dei beni sono state inoltre adeguate in funzione del relativo "grado di finitura", applicando una percentuale di ultimazione. La determinazione di tale percentuale è stata effettuata facendo riferimento alle incidenze percentuali medie previste per la specifica destinazione d'uso dal testo *Tipologie edilizie – edizione 2024*, redatto dagli Ingegneri e Architetti di Milano, ovvero da specifiche

indagini di mercato. Eventuali costi di lavori di ultimazione non compensati con le % di ragguaglio di seguito riportate saranno detratti dal valore finale di stima.

Di seguito si riportano le tabelline riepilogative delle superfici di stima:

PORZIONE DI CAPANNONE "AGIBILE" E "QUASI ULTIMATO" - TIPOLOGIA CAPANNONE				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
S1 Locali cippatore	95,0	0,20	100%	19,00
PT Deposito cippato	238,0	0,20	100%	47,60
PT Locale caldaia	145,0	0,30	100%	43,50
PT Essicatori	125,0	0,30	100%	37,50
PT Tettoia	175,0	0,30	100%	52,50
PT Corpo A - Capannone h 8,5 m	4485,0	1,00	100%	4485,00
PT Corpo B - Capannone h 6 m	1125,0	0,90	100%	1012,50
PT Corpo B - Capannone "senz imp" h 6m	1460,0	0,90	65%	854,10
PT Corpo B - Vani scala	47,0	0,30	100%	14,10
PT Cabina elettrica	22,0	0,30	100%	6,60
P1 Corpo A - Magazzino	90,0	0,30	100%	27,00
P1 Corpo A - Locali tecnici	55,0	0,30	100%	16,50
P1 Corpo A - Ballatoio	20,0	0,25	100%	5,00
P1 Corpo B - Capannone h 6,2 m	2530,0	0,90	100%	2277,00
P1 Corpo B - Vani scala	47,0	0,30	100%	14,10
P2 Corpo B - Vano scala	30,0	0,30	100%	9,00
P3 Corpo B - Vano scala	30,0	0,30	100%	9,00
Parziale				8930,00

PORZIONE DI CAPANNONE "SOLO STRUTTURE" CORPO B - TIPOLOGIA MULTIPIANO				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
PT Capannone h 4,8 m "solo strutture" =	1220,0	1,000	40%	488,00
P1 Garage h 2,5 m "solo strutture" =	735,0	0,700	40%	205,80
P2 Uffici h 2,9 m "solo strutture" =	735,0	0,700	40%	205,80
P3 Magazzino "solo strutture" =	735,0	0,700	40%	205,80
Parziale				1105,40

SUPERFICI ESTERNE				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. commerciale / catastale [mq]</i>
PT Rampa =	520,0	1,000	100%	520,00
Parziale				520,00
PT Cortile ghiaino =	1630,0	1,000	100%	1630,00
P1 Cortile ghiaino =	3250,0	1,000	100%	3250,00
Parziale				4880,00
PT Cortile calcestruzzo =	1995,0	1,000	100%	1995,00
P1 Strada calcestruzzo =	310,0	1,000	100%	310,00
Parziale				2305,00

SUPERFICI DELLE AREE				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. catastale [mq]</i>
Superficie strada "infrastrutture"	3400,0	-	-	3400,00
Superficie catastale p.ed. 916 C.C. Aldino	16673,0	-	-	16673,00
Totale				20073,00

3.10.1.2 Costo delle aree

Si procede innanzitutto con la quantificazione del costo delle aree. Ai fini della determinazione del costo delle aree, si assumono quali valori di riferimento i valori richiesti dal Comune di Aldino, già proprietario dei terreni, pari a 80 €/mq.

Costo delle aree		
Sup catastale	Costo unitario	
20073,0	80,00 €/mq	€ 1.605.840,00

3.10.1.3 Costo della ricostruzione "ΣK+ Ip + PI"

È il costo ordinario occorrente per la completa e totale ricostruzione dei fabbricati ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3 - contributi afferenti al costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - Altre spese da sostenere da parte dell'imprenditore.
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

3.10.1.3.1 K1 Costo tecnico di costruzione

Sulla base dei costi di costruzione medi ripresi dal testo *Tipologie edilizie - edizione 2024* redatto a cura degli ingegneri e architetti di Milano, opportunamente rivalutati in base al coefficiente di rivalutazione ISTAT, nonché confrontati con indagini di mercato eseguite dal sottoscritto in contesti simili, si fissa:

- l'incidenza media del **costo di costruzione** per l'**urbanizzazione dell'aerea (infrastrutture)** pari ad arrotondati **350 €/mq**
- l'incidenza media del **costo medio di costruzione** per il **capannone "alto"** pari ad arrotondati **480,00 €/mq**
- l'incidenza media del **costo medio di costruzione** per il **capannone "basso" o "multipiano"**² pari ad arrotondati **430,00 €/mq**
- l'incidenza media del **costo di costruzione** per le **sistemazioni esterne a rampa/terre rinforzate** pari ad arrotondati **100 €/mq**
- l'incidenza media del **costo di costruzione** per le **sistemazioni esterne a ghiaio** pari ad arrotondati **30 €/mq**
- l'incidenza media del **costo di costruzione** per le **pavimentazioni esterne in calcestruzzo** pari ad arrotondati **60 €/mq**

Sulla base delle superfici di stima di cui ai punti precedenti, si stima il costo di costruzione complessivo dei beni come segue:

² Per le porzioni di edificio con altezze intermedie si è proceduto con l'applicazione di un coefficiente di ragguaglio sulla superficie commerciale.

Costo per urbanizzazione area - INFRASTRUTTURE					
Fonte		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 "rivaluta"		Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Realizzazione infrastrutture	350,00 €/mq	1,018		356,30 €/mq
	Sup. esterne [mq]			Incidenza costo sist. esterne [€/mq]	
Costo infrastrutture =	3 400,00	x	356,30 €/mq	=	€ 1 211 420,00
Sommano costo delle INFRASTRUTTURE ed URBANIZZAZIONE =					€ 1 211 420,00
Costo tecnico di costruzione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)					
Fonte		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 "rivaluta"		Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Capannone h 8,5 m	480,00 €/mq	1,018		488,64 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Capannone h 5 m	430,00 €/mq	1,018		437,74 €/mq
	[€/mq]			[mq]	
Costo costruzione fabbricati ultimati =	488,64	x	8930,00	=	€ 4 363 555,20
Costo costruzione fabbricati al grezzo =	437,74	x	1105,40	=	€ 483 877,80
Sommano costi netti di costruzione dei FABBRICATI =					€ 4 847 433,00
Sommano costo costruzione fabbricati =					€ 4 847 433,00
Sistemazioni esterne					
Fonte		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 "rivaluta"		Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Sistemazione a rampa/terre rinforzate	100,00 €/mq	1,018		101,80 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Sistemazione a ghiaio	30,00 €/mq	1,018		30,54 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Pavimentazione in calcestruzzo	60,00 €/mq	1,018		61,08 €/mq
Sistemazione a rampa/terre rinforzate	520,00	x	101,80 €/mq	€	52 936,00
Sistemazione a ghiaio	4 880,00	x	30,54 €/mq	€	149 035,20
Pavimentazione in calcestruzzo	2 305,00	x	61,08 €/mq	€	140 789,40
Sommano costi SISTEMAZIONI ESTERNE =					€ 342 760,60

3.10.1.3.2 K3 Contributo di costruzione

Nello specifico caso ed al fine della presente valutazione, il contributo di costruzione non è quantificato in quanto, come previsto dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Aldino, si considera compensato con i costi che il costruttore sostiene per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - infrastrutture.

3.10.1.3.3 K2 Spese tecniche

Le spese tecniche ricomprendono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della "produzione" quali pianificatore, studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc., che in base ad una stima effettuata ai sensi del D.M. 17 giugno 2016, come modificato da D.Lgs.36/2023, si assumono pari al 8,00 % dell'importo delle lavorazioni e quindi:

<u>Oneri professionali</u>						
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)	8,00%	di	€	6.401.613,60	=	€ 512.129,09

3.10.1.3.4 Spese generali e costi per allacciamenti

Nel presente paragrafo si quantificano le spese generali correlate all'organizzazione del cantiere, alla gestione amministrativa e tecnica dell'intervento, nonché i costi necessari per l'allaccio alle reti tecnologiche (energia elettrica, acqua potabile, gas, fognatura, telecomunicazioni). Tali oneri sono considerati quali costi indiretti indispensabili per garantire la piena operatività dell'opera e la sua funzionalità rispetto alle infrastrutture di servizio e si quantificano pari alla percentuale del 2,5 % rispetto al costo di costruzione complessivo dei beni.

<u>Spese generali e costi per allacciamenti</u>						
Spese generali e costi per allacciamenti	2,50%	di	€	6.401.613,60	=	€ 160.040,34

3.10.1.3.5 Ip Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo dovrebbe essere analizzato il calendario dei lavori ed il periodo di ammortamento del debito, valutata ogni voce di spesa e ricondotta alla data presunta di ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinarie operazioni immobiliari, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal calcolo dettagliato sopra menzionato.

Nel caso di specie, si prevede la durata del procedimento autorizzativo pari a circa 6 mesi, i tempi di costruzione pari a circa 12 mesi, ed ulteriori convenzionali 12 mesi quale tempistica di per l'ammortamento del debito. Con le presenti assunzioni si attualizzato i soli costi di acquisto del terreno al lungo periodo, mentre gli altri costi si considerano attualizzare nel medio periodo.

Si assume inoltre che i costi vengano anticipati per il 30 % a 2/3 di ogni step e che il saldo avvenga al completamento del singolo step.

Il tasso di interesse semplice viene assunto nella misura del 3.5 % con una percentuale di indebitamento, per le varie componenti, pari al 50%.

Gli oneri finanziari si calcolano pari a:

Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal debito					
Tasso (i) =		3,500%			
Capitale proprio =		50%			
Capitale a debito (d) =		50%			
Tempistiche operazione immobiliare dalla data di acquisto del lotto					
				mesi	
Durata del procedimento autorizzativo dal momento dell'acquisto del bene fino all'affidamento dei lavori (n1)				6	
Durata dei lavori fino alla consegna (n2)				12	
Durata del periodo di ammortamento del debito (n3)				12	
Durata totale dell'operazione				30	
	% di costo	tempo erogazione [mesi]	durata del debito [mesi]		
Acquisto aree	100%	0	30		
Contributo costruzione	100%	6	24		
Costo costruzione	30%	14	16		
	70%	18	12		
Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	30%	14	16		
	70%	18	12		
	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Acquisto aree	30	€ 1.605.840,00	100%	50%	€ 72.110,42
Of di Contributo costruzione	24	€ -	100%	50%	€ -
Of di Costo costruzione	16	€ 6.401.613,60	30%	50%	€ 45.070,69
	12	€ 6.401.613,60	70%	50%	€ 78.419,77
Of Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	16	€ 672.169,43	30%	50%	€ 4.732,42
	12	€ 672.169,43	70%	50%	€ 8.234,08
Totale oneri finanziari = €					136.456,95

3.10.1.3.6 PI Profitto di un ordinario imprenditore

Per lo specifico intervento, nel quale il costruttore coincide tipicamente con il soggetto utilizzatore finale, non viene riconosciuto alcun utile operativo, non risultando applicabile la componente di profitto ordinariamente prevista nelle operazioni di sviluppo immobiliare.

3.10.1.3.7 Riepilogo costi di costruzione

Il costo di ricostruzione complessivo risulta pertanto riepilogato come segue

Costo delle aree	€	1 605 840,00
Costo per urbanizzazione area - INFRASTRUTTURE	€	1 211 420,00
Sommano costi delle aree e urbanizzazione =		€ 2 817 260,00

Costo di costruzione porzione quasi ultimata	€	4 363 555,20
Costo di costruzione porzione al grezzo delle strutture	€	483 877,80
	Parziale	€ 4 847 433,00
Altri oneri	€	808 626,38
	Parziale	€ 808 626,38
Sommano costi di costruzione fabbricati =		€ 5 656 059,38

di cui

Incidenza porzione di capannone quasi ultimata	€	5 091 463,32
Incidenza porzione di capannone al grezzo delle strutture	€	564 596,05

Sistemazioni esterne	€	342 760,60
Sommano costi sistemazioni esterne =		€ 342 760,60


3.10.1.4 Deprezzamento per vetustà

Il costo complessivo così ottenuto deve essere deprezzato in base alla vetustà degli immobili, così come rilevata dallo stato dei luoghi ed in base alle percentuali di incidenza delle singole componenti di costo. Al fine della determinazione del deprezzamento per vetustà si ritiene necessario distinguere l'incidenza sul costo finale dei costi di: strutture, impianti e finiture in quanto, come anzi detto, sono componenti del fabbricato con caratteristiche di degrado differenti.

In base alla lettura delle voci di costo riportate sul testo *"Tipologie edilizie - edizione 2024"* redatto a cura degli ingegneri e architetti di Milano, per edifici di categoria comparabile con quella oggetto di stima si fissa **sul costo totale di costruzione:**

- un'incidenza del **costo delle strutture** (fondazioni, murature, solai, copertura, ecc..) pari al **40 %**
- un'incidenza del **costo degli impianti tecnologici** (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario, antincendio, scarichi, ecc..) pari al **35 %**
- un'incidenza del **costo delle finiture** (divisioni, intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, parapetti, attrezzature, ecc..) pari al **25 %**

Considerato inoltre che la vita utile nominale per immobili a destinazione produttiva, al fine di una valutazione immobiliare, si può stimare rispettivamente pari a 80 anni per le strutture, 25 anni per gli impianti, 25 anni per le finiture e 25 per le sistemazioni esterne e fissando l'anno di costruzione medio del compendio immobiliare l'anno 2021, si calcolano i deprezzamenti per vetustà come di seguito esposto.

DEPREZZAMENTO			
Valore di stima riferito all'anno		2025	
Destinazione d'uso		PRODUTTIVO	
Vita utile e incidenza sui costi complessivi			
Categoria	Vita utile		Incidenza sui costi
Strutture	80	anni	40,00%
Impianti	25	anni	35,00%
Finiture	25	anni	25,00%
			100,00%
Sistemazioni esterne	25	anni	-
STR	Anno di costruzione struttura		2021
IMP	Anno di costruzione impianti		2021
FIN	Anno stimato finiture		2021
EST	Sistemazioni esterne		2021
Età apparente strutture (A) =	4	anni	
Età apparente impianti (K) =	4	anni	
Età apparente finiture (H) =	4	anni	
Età apparente sistemazioni esterne (H) =	4	anni	
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'			
UEEC: Unione Europea degli Esperti Contabili			
	$D_{\%} = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$		
Deprezzamento vetustà STRUTTURE =			-1,60%
Deprezzamento vetustà IMPIANTI =			-6,40%
Deprezzamento vetustà FINITURE =			-6,40%
Deprezzamento vetustà SISTEMAZIONI ESTERNE =			-6,40%
RIEPILOGO DEPREZZAMENTO (1- D%)			
STR	0,98		
IMP	0,94		
FIN	0,94		
SIST. ESTERNE	0,94		

Ripartendo le diverse componenti del costo di costruzione ed applicando i relativi deprezzamenti per vetustà, si perviene ai valori di seguito riportati:

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO				
		Costo ricostruzione al nuovo [€]	Coeff. di deprezzamento	Costo di ricostruzione deprezzato [€]
Fabbricato quasi ultimato	Incidenza di costo delle STRUTTURE	€ 2 036 585,33	0,98	€ 2 003 912,68
	Incidenza di costo degli IMPIANTI	€ 1 782 012,16	0,94	€ 1 668 014,30
	Incidenza di costo delle FINITURE	€ 1 272 865,83	0,94	€ 1 191 438,79
Fabbricato al grezzo delle strutture	Incidenza di costo delle STRUTTURE	€ 564 596,05	0,98	€ 555 538,32
	Incidenza di costo degli IMPIANTI	€ 0,00	0,94	€ -
	Incidenza di costo delle FINITURE	€ 0,00	0,94	€ -
Sistemazioni esterne	Incidenza di costo delle SISTEMAZIONI ESTERNE	€ 342 760,60	0,94	€ 320 833,71

3.10.1.5 Costo di ricostruzione deprezzato

Sommando al costo di ricostruzione deprezzato, l'incidenza del costo delle aree e dei costi per l'urbanizzazione, si ottiene il "valore di costo di ricostruzione deprezzato" del bene che è pari a:

Costo di costruzione deprezzato = €	5 739 737,80
Incidenza del Costo delle aree e costi per urbanizzazione = €	2 817 260,00
Valore di costo di ricostruzione deprezzato = €	8 556 997,80

3.10.1.6 Decurtazioni

3.10.1.6.1 Decurtazione per difformità urbanistiche, catastali e tavolari

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare una decurtazione per gli oneri indicati al **capitolo 3.6.3**, al fine di permettere all'aggiudicatario di provvedere in proprio alla regolarizzazione di quanto rilevato, senza lamentare vizi o difetti della vendita.

La somma dei costi, delle detrazioni e degli oneri è pari a complessivi stimati 50.000 €.

3.10.1.6.2 Decurtazione per demolizione porzione di capannone non autorizzato

Come già trattato nel capitolo 3.6.1, la porzione di capannone realizzata in assenza di titolo abilitativo non può essere considerata ai fini estimativi quale superficie legittimamente utilizzabile. Tale manufatto, considerato al fine della presente valutazione "non sanabile", deve essere oggetto di demolizione.

Il **costo stimato per la demolizione**, comprensivo di smaltimento dei materiali e ripristino dell'area, è pari a **15.000 €** e viene pertanto considerato quale elemento di decurtazione da detrarre dal valore del cespite, in quanto rappresenta un onere necessario e direttamente gravante sull'aggiudicatario.

3.10.1.6.3 Decurtazione costi per l'ultimazione di alcuni lavori

I lavori oggetto del presente capitolo riguardano la porzione di capannone di fatto già ultimata ed agibile, così come descritti al capitolo 3.4.1.5, per la quale si rende necessario completare alcune opere accessorie e di sicurezza. In particolare, si identificano i seguenti interventi sommari: posa del manto di copertura, installazione di parapetti sulle vie di fuga presenti sulla copertura, realizzazione del sistema di ancoraggio in copertura.

Tali interventi rappresentano opere di completamento finalizzate sia alla sicurezza che alla funzionalità dell'immobile e sono stati valutati come costi da sostenere per rendere pienamente utilizzabile la porzione di capannone sono stati **quantificati pari a 230.000 €**.

3.10.1.6.4 Decurtazione costi per l'ultimazione dei lavori di realizzazione delle infrastrutture e costi per i lavori già eseguiti dal SAL 2 alla data 26.11.2025

Relativamente alle opere di urbanizzazione ancora da eseguire e ai costi per i lavori già eseguiti dal SAL 2 alla data 26.11.2025, si rimanda alla lettura di quanto riportato al paragrafo 3.4.4.3, dove si quantifica:

- il costo per **l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione**, pari a **180.000 €**, da considerarsi come onere necessario per completare le infrastrutture e rendere pienamente fruibile l'area, come rilevato nel corso del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 17 novembre 2025
- il costo per i **lavori di urbanizzazione già eseguiti** dal SAL 2 fino alla data 26.11.2025 **da riconoscere alla società che li ha effettivamente sostenuti e che ad oggi è la società che ha in affitto l'azienda oggetto di Liquidazione Giudiziale**, pari a **185.986,15 €**.

3.10.1.7 Valore di mercato

Nella tabellina che si restituisce di seguito, sono riportati tutti i risultati delle analisi descritte ai punti precedenti.

Valore di costo di ricostruzione deprezzato = €	8.556.997,80
Decurtazione per difformità urbanistiche e catastali = -€	50.000,00
Decurtazione costi per demolizione porzione di capannone non autorizzato = -€	15.000,00
Decurtazione costi per l'ultimazione di alcuni lavori = -€	230.000,00
Decurtazione costi per l'ultimazione dei lavori di realizzazione delle	180.000,00
Decurtazione costi per le infrastrutture non ancora rendicontati dal SAL 2 fino al 26.11.2025 e sostenuti da terzi, come sopra riportato = -€	185.986,15
Valore di costo di ricostruzione deprezzato e decurtato arrotondato = €	7.896.000,00

3.10.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP

Considerata la natura del bene e rilevata l'assenza di un mercato attivo che consenta l'applicazione del metodo comparativo, nonché preso atto che l'impianto è assoggettato a un contratto di ritiro dell'energia che non garantisce flussi economici continuativi e predeterminabili, risulta altresì non applicabile il metodo finanziario. Si evidenzia inoltre che la funzione prevalente dell'impianto consiste nell'autoconsumo dell'energia prodotta a servizio dell'utenza elettrica ad esso associata.

La valutazione economica del bene sarà pertanto condotta mediante applicazione del criterio del costo di ricostruzione deprezzato.

3.10.2.1 Costo tecnico di costruzione

Nel presente paragrafo si procede con la stima del costo tecnico di costruzione di un impianto fotovoltaico, comprensivo di tutti i componenti, quali supporti, moduli, inverter, cavi, quadri elettrici e manodopera necessaria per la posa in opera. La quantificazione dei costi è stata effettuata sulla base di indagini di mercato relative a impianti di taglia pari a circa 300 - 700 kWp, considerando le forniture e le prestazioni tipiche per questo tipo di intervento.

Sulla base delle suddette analisi, il costo tecnico di costruzione è stato stimato in circa 720 €/kWp.

Si stima quindi un costo complessivo di costruzione dell'impianto pari a:

	[€/kWp]		[kWp]			
Costo costruzione impianto fotovoltaico =	720,00	x	482,76	=	€	347 587,20

3.10.2.2 Oneri professionali

Riguardano i costi per i servizi professionali necessari alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, inclusi progettazione tecnica, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudi e certificazioni obbligatorie.

Per una realizzazione di detta entità sono quantificati in circa il 4% del costo di costruzione, corrispondenti a:

Oneri professionali						
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)	4,00%	di	€	347 587,20	=	€ 13 903,49

3.10.2.3 Spese generali e costi per gli allacci

Tali spese comprendono le spese amministrative, organizzative e i costi necessari per gli allacciamenti alla rete elettrica. Sono quantificate in circa l'1,5% del costo di costruzione, corrispondenti a:

Spese generali e costi per allacciamenti						
Spese generali e costi per allacciamenti	1,50%	di	€	347 587,20	=	€ 5 213,81

3.10.2.4 Oneri finanziari sui costi di costruzione finanziati dal debito

Sono gli interessi sui costi di costruzione finanziati tramite debito. Assumendo una quota di finanziamento pari al 50% del costo totale dell'impianto, con ammortamento medio in 30 mesi e un tasso semplice del 3,5% annuo, gli oneri finanziari sono quantificabili come di seguito:

Oneri finanziari sui costi di costruzione finanziati dal debito					
Tasso (i) =		3,500%			
Capitale proprio =		50%			
Capitale a debito (d) =		50%			
Tempistiche operazione immobiliare dalla data di acquisto del lotto					
					mesi
					30
Durata convenzionale del periodo di ammortamento del debito					30
Durata totale dell'operazione					30
		% di costo	tempo erogazione [mesi]		durata del debito [mesi]
		100%	0		30
		100%	0		30
	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Costo costruzione	30	€ 347 587,20	100%	50%	€ 15 608,44
Of Spese tecniche, generali	30	€ 19 117,30	100%	50%	€ 858,46
Totale oneri finanziari = €					16 466,90

3.10.2.5 Costo di ricostruzione deprezzato

Quindi i costi di costruzione complessivi si riepilogano nella tabellina che segue:

Costo di costruzione impianto	€	347.587,20
Parziale	€	347.587,20
Altri oneri	€	35.584,20
Parziale	€	35.584,20
Sommano costi di costruzione impianto e oneri =	€	383.171,40

3.10.2.5.1 Deprezzamento per vetustà

Assumendo prudenzialmente una vita utile dell'impianto pari a 20 anni e considerando che l'impianto è entrato in esercizio nel 2021 (quindi 4 anni fa), si applica il deprezzamento per vetustà calcolato secondo la metodologia UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili), **pari a 0,91**.

3.10.2.5.2 Decurtazioni

Si prevede una **decurtazione** correlata alla necessità di **realizzare un idoneo sistema di ancoraggio** atto a garantire l'accesso alla copertura e la corretta manutenzione dell'impianto. Tenuto conto dei costi di progettazione, fornitura, posa in opera e collaudo del sistema, si stima un onere pari a **€ 20.000**.

3.10.2.5.3 Costo di ricostruzione deprezzato e decurtato

In esito alle indagini ed assunzione descritte nei capitoli precedenti, il costo di ricostruzione deprezzato dell'impianto fotovoltaico oggetto di stima si quantifica pari a:

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO				
		Costo ricostruzione al nuovo [€]	Coeff. di deprezzamento	Costo di ricostruzione deprezzato [€]
Impianto fotovoltaico	Incidenza di costo degli IMPIANTI	€ 383 171,40	0,91	€ 350 339,086

e quindi applicando le decurtazioni si ottiene il costo di costruzione deprezzato e decurtato.

Costo di ricostruzione deprezzato = € 350 339,086

Decurtazione costi per realizzazione sistema di ancoraggio in copertura = -€ 20 000,000

Valore di costo di ricostruzione deprezzato e decurtato arrotondato = € 330 000,000

3.10.3 CARRIPONTE BITRAVE PORTATA 6,3 TON

Nel presente capito si procede con la valutazione dei due carriponte bitrave presenti all'interno del capannone, corpo A. Trattasi di due carriponte di marchio OMIS, anno 2020, ciascuno con portata nominale pari a 6,3 tonnellate. I due mezzi presentano rispettivamente scartamenti di circa 19,5 m e circa 18 m.

3.10.3.1 Criterio di stima

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata con il metodo comparativo, basato su indagini di mercato e dati concreti, secondo le seguenti modalità:

- indagini di mercato: sono stati consultati operatori del settore e rivenditori specializzati per ottenere informazioni sui prezzi correnti di carriponte OMIS e di mezzi comparabili, sia nuovi sia usati;
- confronto con beni nuovi comparabili: si è preso in considerazione il prezzo di listino dei carriponte nuovi con caratteristiche analoghe (portata, scartamento e marca);
- valore dell'usato: sono stati rilevati i prezzi di mercato di carriponte usati di pari caratteristiche e anno di costruzione, tenendo conto di quotazioni effettivamente praticate e annunci di vendita recenti;
- stato di conservazione: la valutazione considera il buono stato dei mezzi, la regolare manutenzione e l'assenza di difetti strutturali o funzionali visibili nel corso del sopralluogo e riferiti dalla proprietà;
- obsolescenza e vita utile residua: si è valutata l'obsolescenza tecnologica dei mezzi, confrontando le caratteristiche attuali con quelle di nuovi modelli disponibili sul mercato e stimando la vita utile residua dei carriponte.

3.10.3.2 Valore di mercato e considerazioni finali

Tenendo conto dei dati raccolti tramite le indagini di mercato e dei criteri sopra descritti, delle caratteristiche tecniche ed il confronto con beni nuovi e usati analoghi, si stima il valore di mercato dei due carriponte pari a complessivi **54.000 €**.

Seppure non sia stata condotta alcuna prova di funzionamento, ai fini della presente valutazione si assume altresì che i mezzi siano funzionanti.

Si precisa che il valore di mercato stimato si riferisce alla condizione di normale usura, corretta manutenzione e corretto funzionamento, nell'ipotesi che i mezzi siano venduti contestualmente al capannone in cui sono installati. In caso contrario, dovranno essere considerati eventuali costi aggiuntivi relativi a rimozione, difficoltà di piazzamento sul mercato e necessità di eseguire interventi di adattamento al nuovo contesto, smontaggio e rimontaggio.

3.11 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

Sulla base delle considerazioni espresse nel rapporto di valutazione e delle risultanze dell'analisi estimativa, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 1** che identifica un **COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 kWp** è determinato in complessivi arrotondati **8.280.000,00 €**.

4 LOTTO 2 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 kWp E UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C ZIANO
4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI
4.1.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate all'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese.

Di seguito si riportano gli estratti del Libro Maestro

4.1.1.1 Estratto Libro Maestro P.T. 829 C.C. ZIANO

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 751/1		Edificio	0	662	-	-

		A2				
P.M.6	Apiano interrato: tre terrapieni. Apiano terra: due uffici, archivio, due piazzali. A primo piano: tetto.					
PARTI COMUNI:	fra le porzioni: - 2.3.4.5 in ragione di 1/4 indiviso ciascuna a piano interrato: tre terrapieni, cantina, locale caldaia, corridoio con scala ascendente al piano terra, disbrigo con scala ascendente al piano terra.--- Apiano terra: ingresso, piazzale. - 2.3.4 in ragione di 1/3 indiviso ciascuna a piano terra: pienerottoli, scale e gioscale ascendenti al secondo piano.--- Al tetto: tetto.					
Altre P.M. non richieste						
20/11/2015 - G.N. 3377/15 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE						
riguarda p.ed. 751/1						

		B - P.M. 6				
Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1						
24/10/2019 - G.N. 3187/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1						
Atto d.d. 30/09/2019						

		C - P.M. 6				
--	--	------------	--	--	--	--

07/02/2020 - G.N. 401/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 5.400.000,00

per l'importo, tasso del 2,000% all'anno, tasso di mora del 3,500% all'anno e una cauzione di EUR 1.080.000,00.=

a carico p.ed. 751/1 P.M. 6

Cassa Raiffeisen Di Nova Ponente-Aldino Soc. Coop. sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 30/01/2020

22/05/2020 - G.N. 1063/4 ANNOTAZIONE

- simultaneità con la P.T. 909/II C.C. Aldino (Distretto di Egna) partita principale.
- per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale.

17/11/2020 - G.N. 2766/3 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento dell'intera somma mutuata pari ad EUR 5.400.000,00.=

08/06/2023 - G.N. 1649/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.200.000,00

corrispondenti all'ammontare del capitale mutuato, per EUR 102.600,00.=
corrispondenti a tre annualità di interessi e per EUR 360.000,00.= a titolo di cauzione,
con la clausola di indicizzazione, ai sensi degli artt. 2 e 8 del contratto

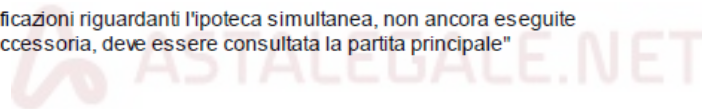
a carico p.ed. 751/1 P.M. 6

Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen Di Nova Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 06/06/2023

30/06/2023 - G.N. 1903/3 ANNOTAZIONE

- simultaneità con P.T. 909/II c.c. Aldino (Distretto di Egna), quale partita principale
- "Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale"



4.1.1.2 Estratto Libro Maestro P.T. 1.226 C.C. ZIANO

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 788	1	Edificio	0	9577	-	-
p.f. 5017/6	2	Improduttivo	0	27	-	-

A2
03/09/1993 - G.N. 2633/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

pubblico transito pedonale, nelle modalità e nell'estensione di cui all'atto con allegata planimetria

a favore p.ed. 788 parte

a carico p.ed. 245/2

03/09/1993 - G.N. 2633/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

non poter ostruire la visuale, ai sensi, nelle modalità e nella estensione di cui all'atto con allegata planimetria

a favore p.ed. 788 parte

a carico p.ed. 245/2

20/11/2015 - G.N. 3377/9 EVIDENZA

nel sottosuolo della p.f. 5017/6 insiste la >---< p.ed. 1174

riguarda p.f. 5017/6

B
Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1

24/10/2019 - G.N. 3187/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 30/09/2019

riguarda p.ed. 788, p.f. 5017/6

C
03/09/2001 - G.N. 2328/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

a tempo indeterminato, ai sensi di cui al contratto.

a carico p.f. 5017/6

a favore Proprietario pro-tempore p.ed. 1174

Atto d.d. 03/08/2001

Rispetto agli obblighi per cui risponde questo diritto di superficie si fa richiamo al foglio degli aggravati dell'immobile indicato nell'iscrizione del diritto di superficie.

02/03/2015 - G.N. 522/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare 1

EUR 500.000,00

nell'importo complessivo, di cui EUR 322.630,06.= di capitale, EUR 57.163,59.= per un triennio di interessi al tasso complessivo del 5,906% ed EUR 120.206,35.= per spese ed accessori, con la clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto

Cassa Rurale di Fiemme - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Tesero, 00104040225

Atto d.d. 23/02/2015

07/02/2020 - G.N. 401/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare 1 2

EUR 5.400.000,00

per l'importo, tasso del 2,000% all'anno, tasso di mora del 3,500% all'anno e una cauzione di EUR 1.080.000,00.=

Cassa Raiffeisen Di Nova Ponente-Aldino Soc. Coop. sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 30/01/2020

22/05/2020 - G.N. 1063/2 ANNOTAZIONE

- simultaneità con la P.T. 909/II C.C. Aldino (Distretto di Egna) partita principale.
- per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale.

17/11/2020 - G.N. 2766/4 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento dell'intera somma mutuata pari ad EUR 5.400.000,00.=

08/06/2023 - G.N. 1649/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare 1 2

EUR 1.200.000,00

corrispondenti all'ammontare del capitale mutuato, per EUR 102.600,00.=
corrispondenti a tre annualità di interessi e per EUR 360.000,00.= a titolo di cauzione,
con la clausola di indicizzazione, ai sensi degli artt. 2 e 8 del contratto

Raiffeisenkasse Deutschnofen-Aldein Genossenschaft - Cassa Raiffeisen Di Nova
Ponente-Aldino Società Cooperativa sede di Nova Ponente, 00163220213

Atto d.d. 06/06/2023

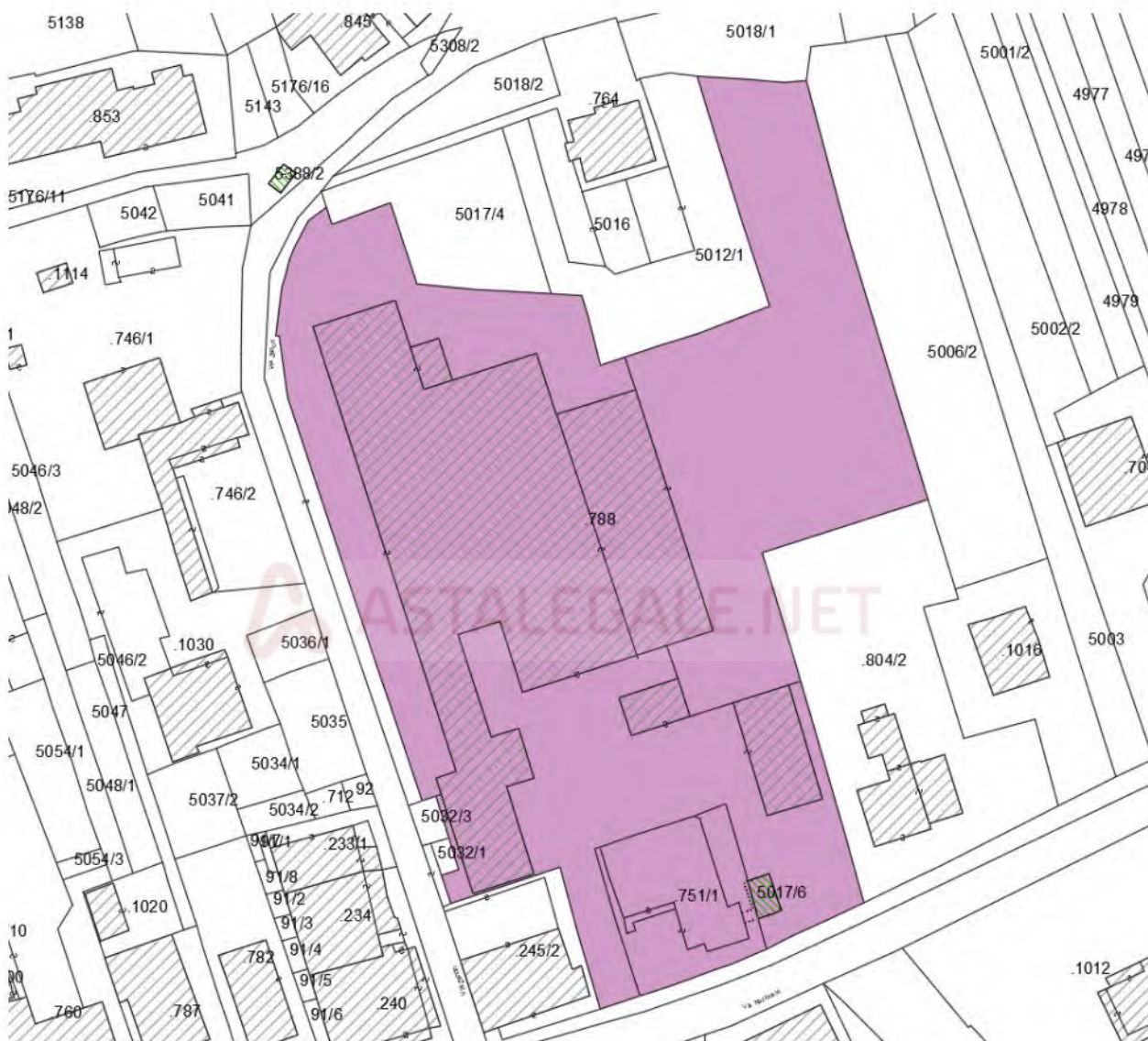
30/06/2023 - G.N. 1903/2 ANNOTAZIONE

- simultaneità con P.T. 909/II c.c. Aldino (Distretto di Egna), quale partita principale
- "Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale"

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Libro Maestro, Partite Tavolari 829 e 1226

C.C. Ziano



4.1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE
4.1.2.1 Estratto mappa catastale pp. ee. 788 e 751/1 e p.f. 5017/6 C.C. Ziano

4.1.2.2 Visure catastali

Le realtà oggetto di stima sono iscritte all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Cavalese e sono così identificate:

Area urbana p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 19 C.C. Ziano

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore M.I.S. (€)	
2	445	751/1	19	23	6	-	-	F/1	-	-	-	Euro 0,00	VIA NAZIONALE n. 99; Piano: T; VARIAZIONE n. 301.001.2016; 13-02-2016 in atti dal 15-02-2016; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI - VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI

Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 23 C.C. Ziano

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Valore M.I.S. (*)													
3	445	751/1	23	23	6	-	-	A/10	1	3 vani	79 mq	Euro 1.487,40	
												Euro 124.941,60	
VIA NAZIONALE n. 95; Piano: T; VARIAZIONE n. 1121.001.2015; 01-06-2015 in atti dal 30-06-2015; FRAZIONAMENTO - FRAZIONAMENTO													

Capannone p.e. 788 sub. 2 C.C. Ziano

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Valore M.I.S. (*)													
4	445	788	2	23		-	-	D/1	-	-	-	Euro 24.973,82	
												Euro 1.704.463,22	
VIA NAZIONALE n. 95; Piano: T; Edificio: A; VARIAZIONE n. 375.002.2015; 12-03-2018 in atti dal 07-10-2019; VARIAZIONE DI UFFICIO - VARIAZIONE DI UFFICIO - CLASSAMENTO													

Cabina elettrica p.e. 788 sub. 3 C.C. Ziano

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Valore M.I.S. (*)													
5	445	788	3	23		-	-	D/1	-	-	-	Euro 75,90	
												Euro 5.180,18	
VIA NAZIONALE n. 95; Piano: T; VARIAZIONE n. 1986.001.2015; 06-02-2015 in atti dal 03-11-2015; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - AMPLIAMENTO													

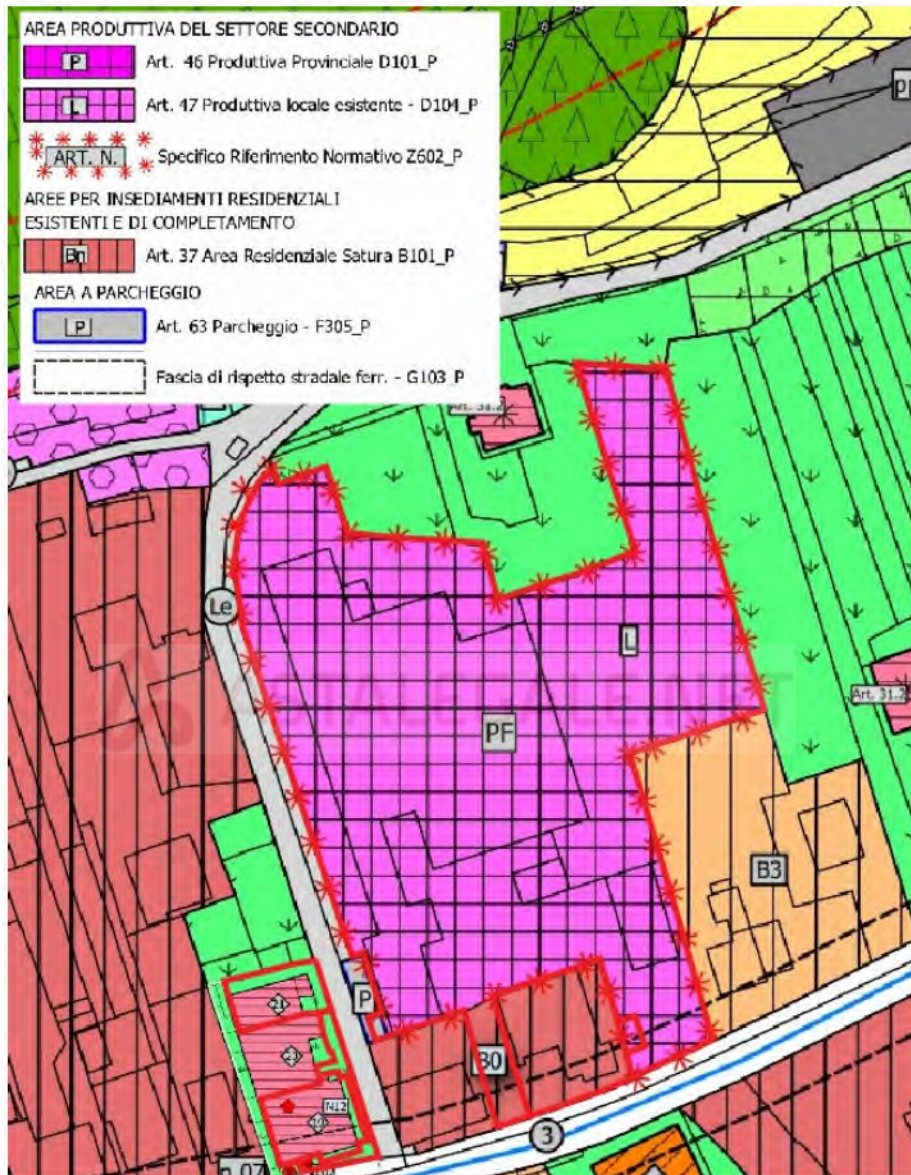
Impianto fotovoltaico p.e. 788 sub. 4 C.C. Ziano

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Valore M.I.S. (*)													
6	445	788	4	23		-	-	D/1	-	-	-	Euro 725,24	
												Euro 49.497,63	
VIA NAZIONALE n. 95; Piano: 2; VARIAZIONE n. 1505.001.2016; 01-06-2016 in atti dal 19-07-2016; RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L. N. 208/2015 - RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE													

Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura degli allegati (2) Estratto mappa catastale, (4) Visura catastale per soggetto e (5) Planimetrie catastali.

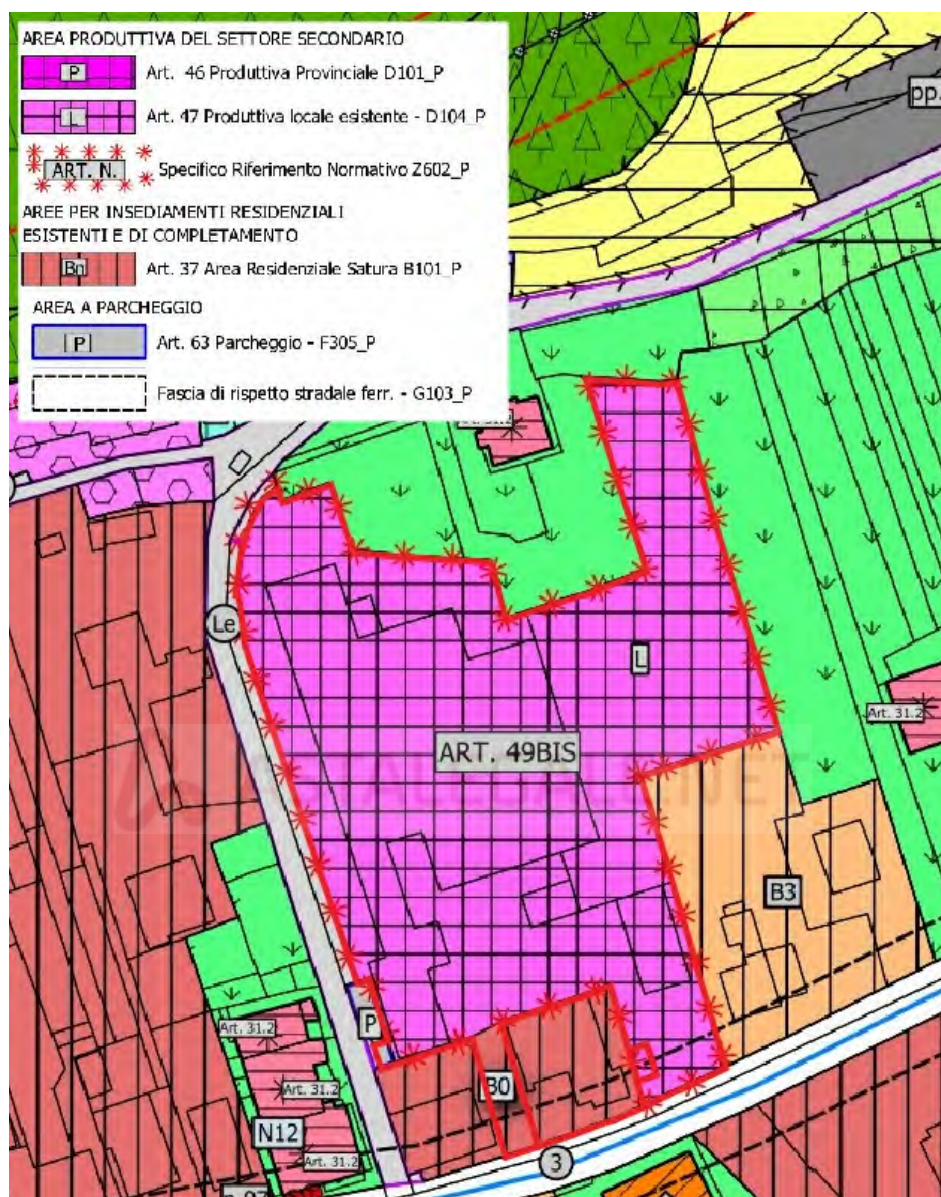
4.1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

4.1.3.1 Piano Regolatore Generale, Comune di Ziano di Fiemme - Vigente



In base al PRG³ di Ziano di Fiemme vigente: la p.e. 788 e p.f. 5017/6 C.C Ziano, ricadono per lo più in “Area produttiva locale esistente” con specifico riferimento normativo “Aree PF per la lavorazione dei prodotti forestali D3” e solo parte della p.e. 788, in prossimità della strada di accesso dalla SS48 fra gli edifici residenziali, in “Area residenziale saturata” ed in “fascia di rispetto stradale” e parte anche in “area parcheggio”, normate rispettivamente dagli artt. 47, 48, 37, 80 e 63 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme vigente e la p.e. 751/1 C.C Ziano ricade in “Area residenziale saturata” ed in “fascia di rispetto stradale”, normata dagli artt. 37 e 80 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme vigente.

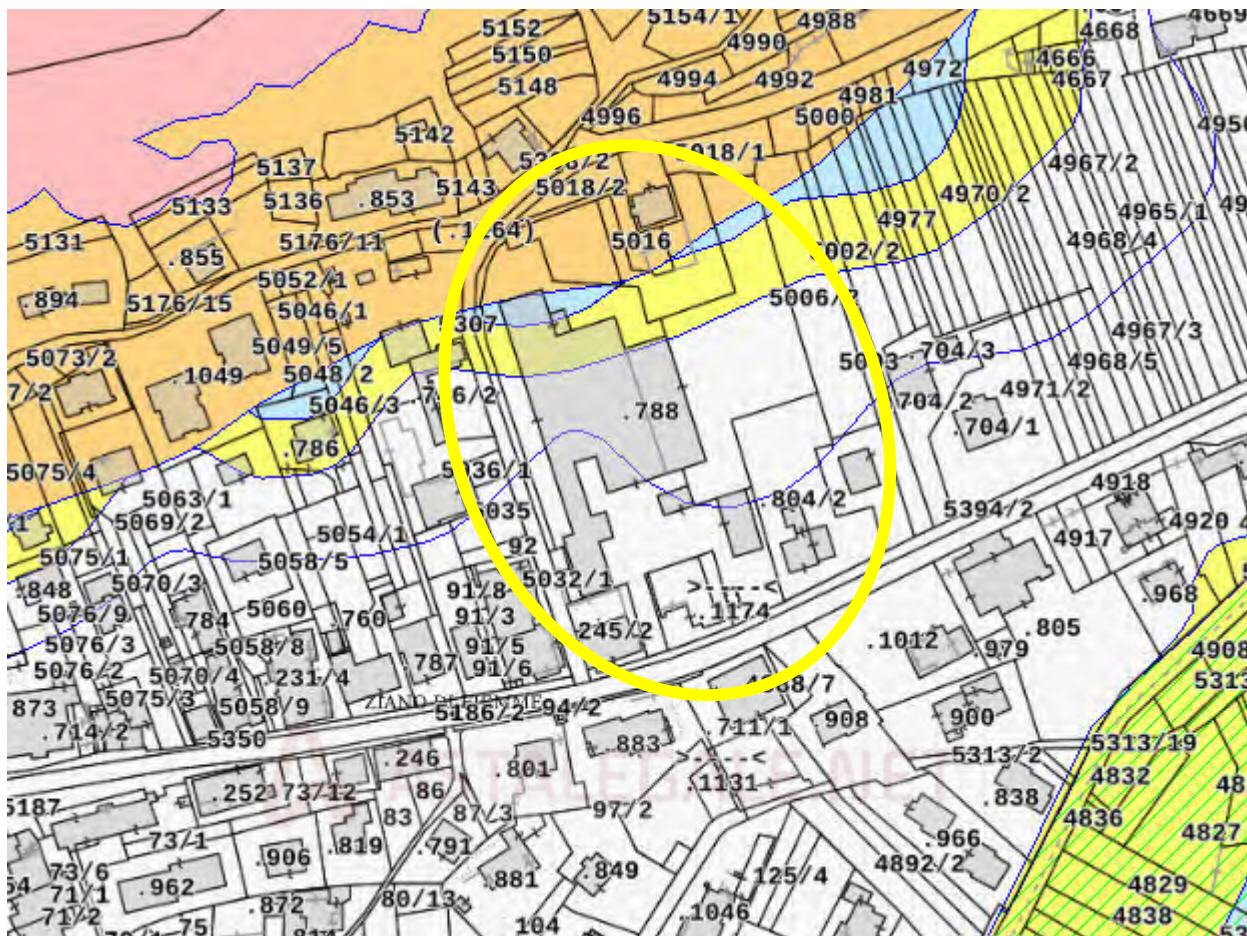
³ La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.R.G. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.

4.1.3.2 Piano Regolatore Generale, Comune di Ziano di Fiemme – Adozione preliminare


In base al PRG⁴ di Ziano di Fiemme in adozione preliminare: la p.e. 788 e p.f. 5017/6 C.C Ziano, ricadono per lo più in “Area produttiva locale esistente” con specifico riferimento normativo “Aree produttive di interesse locale D5” e solo parte della p.e. 788, in prossimità della strada di accesso dalla SS48, fra gli edifici residenziali, in “Area residenziale saturata” ed in “fascia di rispetto stradale” e parte anche in “area parcheggio”, normate rispettivamente dagli artt. 47, 49bis, 37, 80 e 63 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme in adozione preliminare e la p.e. 751/1 C.C Ziano ricade in “Area residenziale saturata” ed in “fascia di rispetto stradale”, normata dagli artt. 37 e 80 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme in adozione preliminare.

⁴ La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.R.G. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.

4.1.3.3 Carta di Sintesi della Pericolosità



Dalla lettura della Carta di Sintesi della Pericolosità le particelle ricadono per lo più in area con penalità "P1 - trascurabile o assente", mentre la porzione nord della p.e. 788 C.C. Ziano ricade parte in area con penalità "P2 - bassa", parte "P3 - media" e parte "APP - aree da approfondire".

4.1.4 VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO

Di seguito è riportata una vista aerea di inquadramento dei beni oggetto del presente lotto.



4.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà della **p.m. 6 della p.e. 751/1 in C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con G.N. 3187 d.d. 24/10/2019 rif. Atto d.d. 30/09/2019 per la **quota di 1/1** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

La proprietà della **p.e. 788 e p.f. 5017/6 in C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con G.N. 3187 d.d. 24/10/2019 rif. Atto d.d. 30/09/2019 per la **quota di 1/1** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

4.3 UBICAZIONE E CONTESTO

Ziano di Fiemme è un piccolo e caratteristico comune situato nella parte meridionale della Val di Fiemme, a circa 800 metri sul livello del mare. Pur inserito in un contesto naturale di grande pregio, fatto di ampi prati, boschi di conifere e panorami dolomitici, il paese gode di un buon livello di accessibilità grazie alla strada provinciale che attraversa l'intera valle. Tale arteria collega rapidamente Ziano ai principali centri di riferimento: Cavalese, sede dei principali servizi amministrativi e commerciali, e Predazzo, importante snodo verso la Val di Fassa e verso i passi dolomitici.

La vicinanza al casello A22 di Egna-Ora, raggiungibile in circa 25–30 minuti, garantisce inoltre un collegamento diretto con la viabilità autostradale e con la città di Trento, a circa 45–50 minuti. Questa facilità di accesso rappresenta un elemento strategico per le attività produttive, consentendo un flusso agevole di persone, materiali e merci.

Pur trovandosi in un contesto montano, Ziano di Fiemme appartiene a un sistema economico locale solido e diversificato. Oltre alla forte vocazione turistica della valle, sono presenti numerose attività artigianali e piccole industrie, in particolare nel comparto del legno, nella meccanica di precisione e nei servizi collegati alla filiera edilizia e al turismo. La struttura socioeconomica della valle, unita alla presenza di aree già destinate ad uso produttivo e alla possibilità di usufruire dei servizi e delle competenze distribuite tra Cavalese e Predazzo, offre condizioni favorevoli per l'insediamento di nuove attività.



Il territorio, presenta inoltre le caratteristiche adeguate per ospitare complessi produttivi di piccola e media dimensione. L'ambiente ordinato, la disponibilità di servizi essenziali e il buon accesso alla rete viaria rendono Ziano di Fiemme un contesto potenzialmente vantaggioso per sviluppare attività imprenditoriali che richiedano un contesto montano ben servito e inserito in un'area economicamente attiva.

Nel complesso, Ziano di Fiemme offre quindi non solo un ambiente naturale di valore, ma anche condizioni logistiche, infrastrutturali ed economiche favorevoli all'insediamento di attività produttive, risultando un luogo strategico per iniziative imprenditoriali che necessitino di un equilibrio tra qualità ambientale e funzionalità operativa, quali attività per la lavorazione dei prodotti forestali.

4.4 DESCRIZIONE DEI BENI**4.4.1 COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO****4.4.1.1 Inquadramento dei beni, confini e accessi**

La particella edificiale 788 C.C. Ziano comprende un capannone industriale situato sul margine nord-est



dell'area residenziale di Ziano di Fiemme. Il compendio si sviluppa su un terreno pressoché pianeggiante, della superficie catastale di 9.577 m², cui si aggiunge la p.f. 5017/6 di ulteriori 27 m². L'area, di forma irregolare, è inserita tra terreni pertinenziali ad immobili a destinazione residenziale.

La proprietà confina a nord con il terreno pertinenziale di un edificio residenziale plurifamiliare; a est con terreni di pertinenza di fabbricati residenziali ricadenti in parte in zona "verde privato" e in parte in zona "residenziale", dove uno degli edifici è posto

a pochi metri dal confine; a sud, oltre i due accessi dalla SS48, con edifici residenziali, fra cui l'edificio p.e. 751/1 C.C. Ziano che presenta il fronte nord a ridosso del limite con la p.e. 788; e a ovest con la viabilità comunale di via Zanon e, in parte, con posti macchina di proprietà privata.

I confini risultano in gran parte materializzati da muretti sormontati da recinzioni di diverso tipo (rete metallica, pannelli prefabbricati in acciaio o elementi lignei) ad eccezione del tratto verso le pp.ee. 751/1 e 245/2, dove è presente soltanto una cordonata e una differenza nella pavimentazione, elementi che non consentono di verificare con certezza l'esatta coincidenza con il limite catastale.

Il compendio produttivo dispone di due accessi dalla SS48, entrambi dotati di ampi cancelli scorrevoli motorizzati. L'accesso ovest presenta una stradina tra due cordonate larga poco più di cinque metri e comprende anche un cancelletto pedonale.



Un terzo accesso, situato su via Zanon, immette nel cortile occidentale ed è anch'esso dotato di cancello scorrevole automatizzato.

4.4.1.2 Terreno pertinenziale

Il compendio produttivo è circondato su tutti i lati da terreno pertinenziale, che presenta passaggi più



stretti lungo i lati nord e ovest, mentre sui lati sud ed est si apre su piazzali di maggiore ampiezza. La pertinenza è in parte pavimentata in conglomerato cementizio, in parte in asfalto e, per una porzione significativa, in terreno stabilizzato. Sul lato est, l'intera area non edificata è già dotata di una rete interrata per lo smaltimento delle acque bianche, completa di pozzetti, tubazioni e pozzi disperdenti.

Al di fuori dell'area recintata, la proprietà comprende le due stradine asfaltate di accesso poste sul lato sud. Inoltre, sul lato est

rispetto alla stradina di accesso dalla SS48, è presente un andito esterno al cancello est, anch'esso di

proprietà, oggi utilizzato come parcheggio; tale spazio si estende dal cancello alla via pubblica ed è realizzato in parte con pavimentazione bituminosa e in parte con grigliato inerbito. Sul lato ovest, esterno alla porzione di capannone di antica origine, si trova uno spazio pavimentato in conglomerato bituminoso, adibito a circa due posti auto (profondità di circa 4 m), con accesso diretto da via Zanon, delimitato a sud da una staccionata in legno e, verso nord, in continuità non recintata con la p.f. 5032/1.



La p.f. 5017/6 C.C. Ziano identifica una

porzione di cortile/strada di accesso al capannone, al di sotto della quale insiste una proprietà superficaria appartenente ad altro ente.

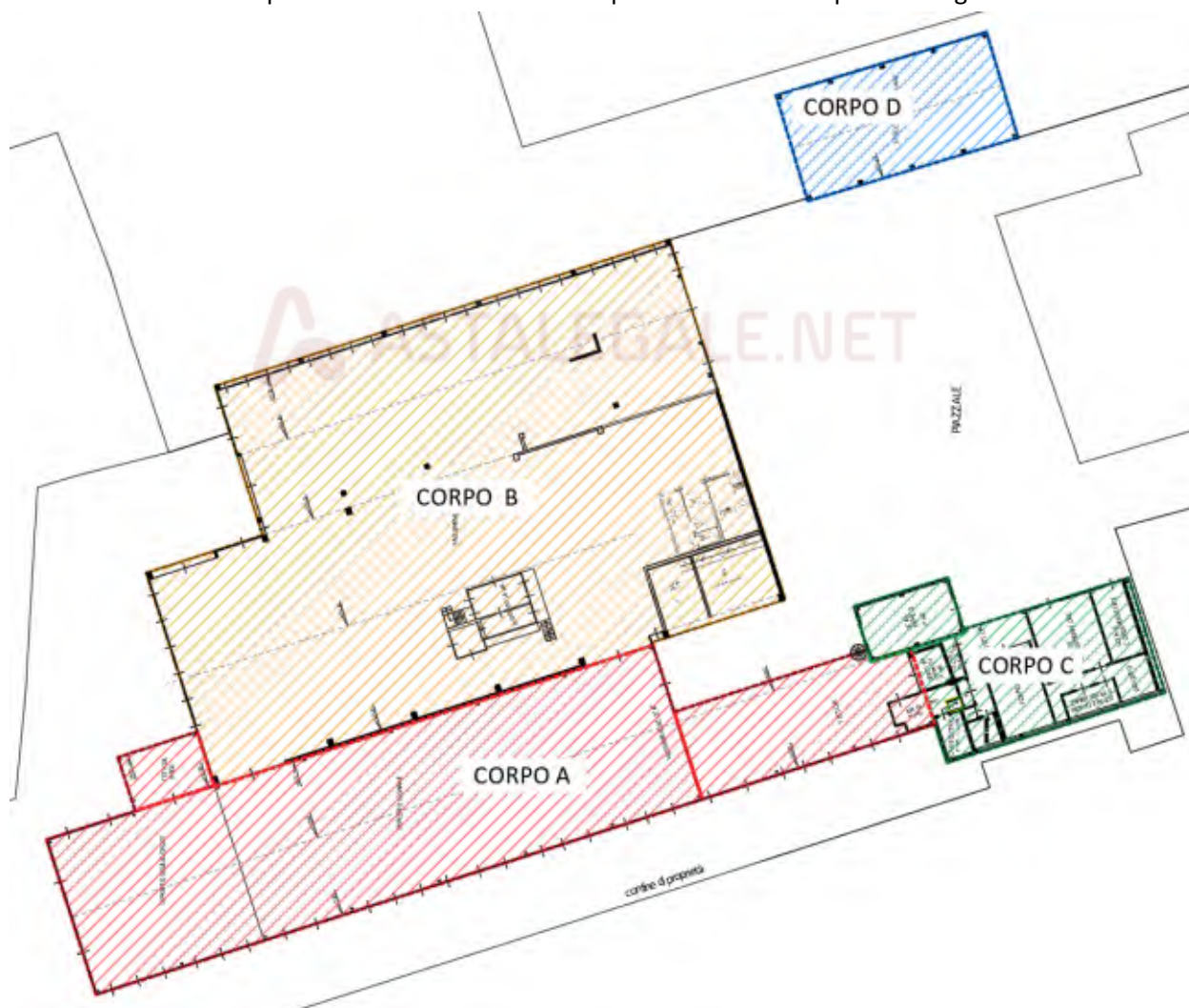
4.4.1.3 Descrizione dei fabbricati

Dall'esame della documentazione depositata presso il Comune di Ziano di Fiemme e dal rilievo dello stato dei luoghi emerge come l'attuale configurazione del compendio sia il risultato di un progressivo susseguirsi di modifiche, ampliamenti e adattamenti realizzati nel tempo in funzione delle esigenze produttive dell'azienda utilizzatrice. La proprietà si sviluppa prevalentemente su una superficie coperta dalla forma articolata ma sostanzialmente unitaria, alla quale si aggiunge una tettoia isolata. Per una migliore chiarezza descrittiva, l'intero insieme può essere suddiviso in quattro corpi di fabbrica, come di seguito riportato:

- il **corpo A** consiste in un volume di capannone di recente costruzione (2014), con sedime rettangolare, allungato in direzione nord-sud, che termina, sul lato sud, con una porzione a tettoia

- il **corpo B** è formato da un capannone di più remota realizzazione (anni indicativi 1983 e 1989), addossato al lato est del corpo A e costituito da due volumi contigui con sedime rettangolare disposto anch'esso in direzione nord-sud; tali volumi risultano allineati sul prospetto sud e sfalsati sul prospetto nord, seguendo l'andamento del confine di proprietà
- il **corpo C** è costituito da una tettoia chiusa su due lati, risalente verosimilmente agli anni '50 o ad epoca precedente. È collegato al lato sud del corpo A e presenta un sedime rettangolare sviluppato in direzione nord-sud. Al di sotto della tettoia sono ricavati locali tecnici e di servizio. In prossimità del punto di connessione con il corpo A si trovano inoltre due volumi emergenti, destinati rispettivamente a cabina elettrica e locali termici (ex silos)
- il **corpo D** è costituito da una tettoia, anch'essa di antica costruzione (circa anni '50), staccata dal complesso principale e accessibile dal cortile pertinenziale.

La suddivisione dei corpi di fabbrica si chiarisce nella planimetria che si riporta di seguito.



Di seguito si procede con la descrizione dettagliata dei beni, sulla base della suddivisione, a corpi di fabbrica, sopra proposta.

4.4.1.3.1 Corpo A

Si tratta del volume di capannone di più recente realizzazione, che occupa una superficie coperta di circa



848 m², a cui si aggiunge, sul lato sud, una tettoia terminale di circa 180 m² che funge da raccordo con il corpo C e che si affaccia sul cortile principale. L'intervento è stato realizzato nel 2014 ed è caratterizzato da una struttura portante a campata unica costituita da otto telai con montanti verticali in acciaio e trave di colmo sagomata tipo "boomerang", in legno, a doppia pendenza. Il manto di copertura è sorretto da elementi lignei disposti trasversalmente ai telai ed è composto da pannelli sandwich coibentati di tipo grecato. Le pareti perimetrali di

tamponamento sono anch'esse realizzate con pannelli sandwich, in lamiera coibentata.

Il corpo A è servito da due portoni sezionali motorizzati con accesso dal cortile pertinenziale ed è illuminato da lucernari posti sul prospetto ovest. L'intero volume si configura come un unico locale ad uso deposito, privo di suddivisioni interne, salvo la separazione con la tettoia e quella, realizzata in pannelli sandwich coibentati, che lo distingue dal volume originario, corpo B. L'altezza interna sotto trave varia da circa 4,8 m lungo i lati a circa 5,6 m nella parte centrale.



La pavimentazione interna è di tipo industriale, dotata di impianto di riscaldamento a

pavimento. Il capannone è inoltre servito da impianto elettrico con corpi illuminanti a LED e sottoquadri di zona, nonché da impianto antincendio con manichetta e rete idrica a vista. Tra il corpo A e il corpo B è presente un elemento divisorio scorrevole, oltre a una separazione continua e doppia costituita da pannelli in lamiera, coibentati.

All'esterno, antistante l'accesso nord del capannone, è presente una tettoia con struttura in acciaio e legno che si sviluppa su una superficie di circa 39 m².

4.4.1.3.2 Corpo B

La porzione di capannone in oggetto si sviluppa su una superficie complessiva di circa 1.719 m² ed è



annessa al lato est del corpo A, comunicante con quest'ultimo tramite un portone scorrevole. La struttura è prevalentemente in cemento armato precompresso, con pilastri disposti su due campate di interasse circa 12,5 e 19,5 m, e travi in calcestruzzo precompresso a doppia pendenza. La copertura è sorretta da una struttura con tegoli a doppio T, mentre le pareti perimetrali sono tamponate su quasi tutti i lati con pannelli sandwich in acciaio di ridotto spessore isolante. Il manto di copertura è in lamiera, con impianto fotovoltaico integrato

tra due strati di lamiera grecata.

I prospetti presentano diverse finiture: parte in pannelli sandwich alternati alla struttura portante a vista, parte in legno e parte intonacati a civile; sono inoltre dotati di lucernari fissi che garantiscono un discreto apporto di luce naturale all'interno del capannone. L'immobile è servito da tre portoni sezionali motorizzati con accesso dal cortile pertinenziale.

Gli spazi interni sono pressoché liberi e comunicanti, con pavimentazione industriale in calcestruzzo. Nella porzione centrale si trova un manufatto rialzato con struttura mista in acciaio e muratura, presumibilmente destinato in passato a ufficio e locale compressore. Nell'angolo sud-ovest sono ricavati due locali destinati a deposito di cippato, delimitati internamente da pareti in



parte in cemento armato e in parte in blocchi di calcestruzzo, con accesso dal cortile pertinenziale.

A ridosso del fronte sud si sviluppa una porzione su due livelli, di recente realizzazione. Al piano terra ospita locali servizi igienici con WC e doccia, locale lavaggio collanti e locale deposito; al piano primo una sala esposizione con annesso WC, con finiture al civile. Il soffitto del capannone è realizzato con controsoffitto piano in pannelli sandwich coibentati; l'altezza interna è di circa 4,3 m, mentre i locali servizi igienici e sala esposizione presentano un'altezza interna di circa 2,5 m.

L'immobile è servito da un impianto elettrico essenziale, con illuminazione tramite corpi illuminanti al neon nella zona produttiva e LED/alogeni nella zona servizi e sala esposizione. La porzione produttiva dispone di riscaldamento ad aria, che, secondo quanto rilevabile durante il sopralluogo, non risulta adeguato a garantire il carico termico necessario; la sala esposizione è invece servita da riscaldamento a ventilconvettore a cassetta.

4.4.1.3.3 Corpo C

Si tratta di un manufatto di antica origine, composto da una tettoia con annessa torretta (ex cabina elettrica), che si sviluppa su una superficie complessiva di circa 227 mq, oltre a un locale termico su due livelli di circa 47 mq. Questi locali sono situati sul lato sud del corpo A, e si sviluppano su un sedime rettangolare, allungato in direzione nord-sud.



Il manufatto è essenzialmente una tettoia con una struttura mista, costituita da calcestruzzo, acciaio e legno, e con copertura in legno a due falde, su cui è posato un manto in lamiera. La tettoia è chiusa sui lati sud ed ovest da pareti in muratura, rivestite esternamente in legno.

All'interno del manufatto, sono presenti alcuni locali, un tempo destinati a usi tecnici, ma ora in gran parte dismessi. Tali locali sono separati da pareti in pannelli sandwich, calcestruzzo (calcespan) e laterizio intonacato, di scarso valore economico. La pavimentazione è per lo più in calcestruzzo.

I **locali termici** (ex silos) sono collocati in un manufatto separato, con una superficie di circa 47 mq, disposto su due livelli e con copertura a due falde. Il piano terra ha un'altezza di circa 4,6 m, mentre il piano primo è alto circa 4,1 m. La struttura portante è in muratura, con copertura in legno. Le pareti esterne sono parzialmente rivestite in legno e parzialmente trattate con intonaco.



Il manufatto è stato oggetto di una ristrutturazione nel 2017, che ha portato

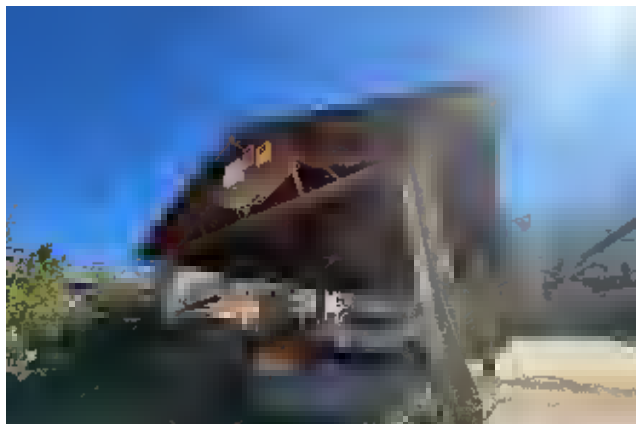
all'installazione di due generatori di calore: al piano terra è presente un generatore a cippato con una potenza nominale di circa 500 kW e un puffer da circa 10.000 litri. Al piano primo, è presente un secondo generatore alimentato a gas metano, con potenza di circa 1.000 kW.

L'accesso al piano terra avviene attraverso due porte contrapposte, mentre al piano primo si accede tramite una scala metallica a chiocciola. Dal piano primo è inoltre possibile accedere alla copertura del corpo C, e quindi alle coperture dei corpi A e B.

La **cabina elettrica** è un volume allungato in altezza, che si sviluppa su un sedime quasi quadrato di circa 6 mq, su unico livello. Il manufatto presenta una copertura a due falde e un'altezza interna di circa 5,2 m. In passato, la cabina riceveva l'alimentazione dalla linea elettrica aerea di media tensione, ora sostituita da un collegamento interrato. Attualmente, la cabina è in parte inutilizzata e ospita il trasformatore di distribuzione.

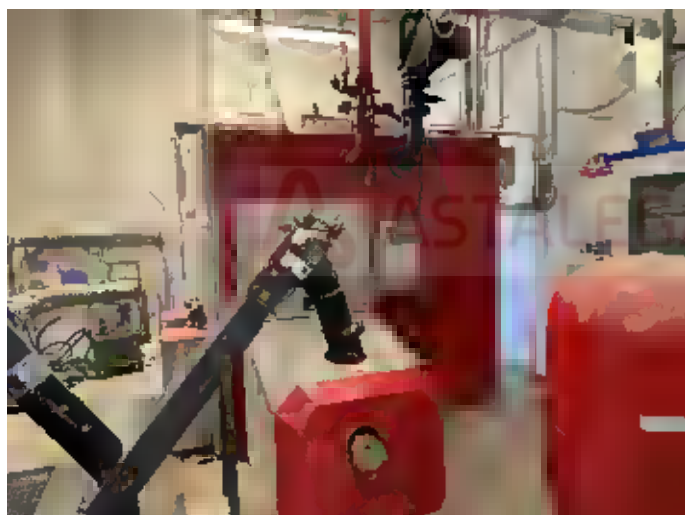
4.4.1.3.4 Corpo D

Si tratta di una tettoia di antica realizzazione, con una superficie complessiva di circa 200 m², staccata dal corpo principale del compendio e accessibile dal cortile pertinenziale. La struttura in elevazione è costituita in parte da elementi in calcestruzzo e in parte da elementi lignei, mentre la copertura, in legno, è a due falde ed è sorretta da cinque capriate. Il manto di copertura è realizzato in lamiera grecata, sulla quale è installato un impianto fotovoltaico. L'altezza interna sotto capriata è pari a circa 4,2 m.



4.4.1.4 Impianti

Il compendio è alimentato dalla linea di media tensione interrata, che arriva all'interno di un locale cabina elettrica posizionata all'interno del corpo C e non accessibile. È inoltre presente un trasformatore di distribuzione ad olio con una potenza di 400 kVA, che alimenta l'intero impianto elettrico industriale.



Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione, il solo corpo A è illuminato con corpi illuminanti LED, mentre le altre porzioni dell'immobile sono dotate di lampade al neon o alogene.

L'intero compendio è anche provvisto di un impianto di riscaldamento: nel corpo A, il riscaldamento è realizzato con pavimento

radiante, mentre nel corpo B è di tipo ad aria. Entrambi gli impianti sono alimentati dai due generatori di calore presenti nel locale termico del corpo C.

È inoltre presente impianto antincendio costituito da tubazioni in acciaio posate in vista, con manichette UNI 45 ed impianto di rivelazione incendi.

4.4.1.5 Stato di manutenzione

Dall'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che i beni oggetto di stima presentano, complessivamente, uno stato manutentivo che può essere considerato nella media rispetto all'epoca di costruzione, in particolare:

- il **corpo A** non presenta particolari situazioni di degrado, fatta eccezione per alcune imperfezioni interne delle finiture, risolvibili mediante interventi di ordinaria manutenzione; nel complesso l'immobile si presentano in buone condizioni di conservazione, coerente con lo standard tipico degli edifici a destinazione produttiva

-
- il **corpo B** è in un discreto stato di manutenzione, con alcune armature dei pilastri in calcestruzzo a vista. Le finiture e gli impianti sono complessivamente in discrete condizioni e richiedono interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino completo e per garantire la funzionalità a lungo termine
 - Il **corpo C** si presenta in uno stato di manutenzione discreto, con interventi eseguiti in periodi diversi e realizzati con materiali eterogenei. Si rende necessario procedere a lavori di manutenzione straordinaria per il completo ripristino e per assicurare il corretto funzionamento e l'efficienza duratura della struttura nel tempo
 - il **corpo D** si presenta in un discreto stato di manutenzione e richiede interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino completo e per garantire la funzionalità a lungo termine

