

**4.4.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. 190,44 kWp**

Trattasi di un impianto fotovoltaico della potenza nominale pari a circa 190 kWp, entrato in esercizio



nell'anno 2010. L'impianto è articolato su più superfici di copertura: una quota prevalente è posata sulla copertura in lamiera grecata a debole pendenza del corpo di fabbrica B, mentre la porzione residua è collocata sulla copertura della tettoia, anche questa in lamiera grecata, quest'ultima caratterizzata da esposizione ovest. Il campo fotovoltaico è costituito da moduli in silicio policristallino, ciascuno con potenza di picco pari a circa 230 Wp, suddivisi in sottocampi elettricamente indipendenti al fine

di compensare le differenti esposizioni e ottimizzare il rendimento complessivo. La conversione della corrente continua in corrente alternata è demandata a inverter marca Sirio, installati secondo configurazione multi-stringa.

I quadri elettrici di campo e di interfaccia risultano ubicati a vista sui prospetti e all'interno dei locali tecnici del capannone, ove sono presenti anche le protezioni di sistema e i dispositivi di sezionamento necessari all'esercizio in parallelo con la rete pubblica. Gli inverte sono posizionati per lo più all'interno dei controsoffitti.

Dall'esame della documentazione prodotta dalla proprietà, risulta che la produzione media dell'ultimo triennio è pari a circa 180.000 kWh/anno, valore coerente con l'età dell'impianto, la tipologia dei moduli installati e le condizioni di esposizione delle superfici di posa.



L'impianto è connesso alla rete ed è ammesso agli incentivi del 3° Conto Energia. È in essere convenzione GSE (provvedimento del 08/06/2011) con decorrenza 20/02/2010 e scadenza 19/12/2030, che riconosce una tariffa incentivante pari a 0,422 €/kWh sull'intera energia prodotta, oltre alla remunerazione per la quota di energia immessa in rete.

La convenzione risulta intestata alla società oggetto di Liquidazione Giudiziale.

È inoltre presente licenza di esercizio ai fini dell'accisa, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane in data 20/04/2011, in conformità agli obblighi previsti per gli impianti di produzione di energia elettrica connessi alla rete.

**4.4.3 UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO**

Trattasi di due locali ad uso ufficio, con annesso archivio, situati al piano terra dell'edificio residenziale identificato al p.e. 751/1 C.C. Ziano.

**Accesso e confini**

I locali hanno accesso esclusivo tramite un andito esterno che prospetta sulla stradina di accesso al capannone (p.e. 788 CC. Ziano). La porzione di immobile oggetto di stima è libera su due lati, affacciandosi sui cortili del suddetto capannone, mentre i restanti lati confinano rispettivamente con locali ad uso garage e con un corridoio comune, interni all'edificio.

**Descrizione generale**

La proprietà si sviluppa su una superficie complessiva di circa 79 mq, a cui si aggiungono circa 4 mq di andito esterno sul lato ovest e circa 12 mq di andito esterno/strada sul lato est. Parte della superficie è collocata al di sotto dell'edificio in elevazione, mentre la maggior parte è con soprastante copertura ad una falda, leggermente inclinata, di proprietà esclusiva; l'altezza interna è pari a circa 2,7 m.

La **struttura portante** dell'edificio è presumibilmente realizzata in muratura e calcestruzzo, con copertura in legno e manto in lamiera, per la copertura esclusiva, e manto in tegole, per la copertura a falde dell'edificio.

Le **pareti esterne** dell'edificio presentano finitura ad intonaco civile e sono tinteggiate.

**Finiture interne e impianti**

I locali sono illuminati da serramenti in PVC con vetrocamera, privi di elementi oscuranti, e protetti esternamente da inferriate metalliche. L'accesso principale avviene attraverso un portoncino in legno.



I locali presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto con controsoffitto in legno.

L'**impianto elettrico** è in parte sottotraccia ed in parte con distribuzione a vista ed è alimentato dal medesimo contatore del contiguo capannone industriale. È presente un **impianto di riscaldamento** con sistema di emissione a radiatori alimentato dal generatore di calore a

metano a servizio della palazzina; detto impianto non è in comproprietà con l'unità oggetto di stima. Si evidenzia che la fornitura del calore avviene tramite accordo bonario tra il proprietario dell'impianto e l'attuale proprietaria degli uffici, e la quantificazione dell'energia avviene mediante contacalorie, senza garanzia che tale accordo possa essere mantenuto in futuro.

**4.5 SITUAZIONE URBANISTICA****4.5.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI P.E. 751/1 C.C. ZIANO**

1. Concessione Edilizia n. 251/1964 d.d. 23/12/1964
2. Concessione Edilizia n. 755/1976 d.d. 15/12/1976
3. Concessione Edilizia n. 838/1979 d.d. 12/03/1979
4. Concessione Edilizia n. 2/1987 d.d. 6/02/1987
5. Comunicazione Manutenzione Straordinaria n. 44/2015 d.d. 1/09/2015

**4.5.2 TITOLI EDILIZI RILASCIATI P.E. 788 E P.F. 5008 C.C. ZIANO**

1. Concessione di edificare n. 91/1954 d.d. 2/08/1954
2. Concessione di edificare n. 103/1955 d.d. 21/03/1955
3. Concessione di edificare n. 111/1955 d.d. 29/10/1955
4. Concessione di edificare n. 120/1956 d.d. 23/11/1956
5. Concessione di edificare n. 161/1960 d.d. 29/08/1960
6. Concessione di edificare n. 165/1960 d.d. 2/11/1960
7. Concessione di edificare n. 218/1963 d.d. 10/06/1963
8. Concessione di edificare n. 637/1974 d.d. 25/01/1974
9. Concessione di edificare n. 644/1974 d.d. 30/10/1974
10. Concessione di edificare n. 665/1975 d.d. 24/04/1975
11. Concessione di edificare n. 688/1975 d.d. 22/08/1975
12. Concessione di edificare n. 21/1983 d.d. 28 giugno 1983
13. Concessione di edificare n. 19/1985 d.d. 20/05/1985
14. Concessione di edificare n. 9/1989 d.d. 30/03/1989
15. Concessione di edificare n. 26/1990 d.d. 2/02/1990
16. Concessione di edificare n. 53/1990 d.d. 29/11/1990
17. Autorizzazione Edilizia n. 32/1998 d.d. 19/05/1998
18. Concessione di edificare n. 139/1999 d.d. 28/09/1999
19. Autorizzazione Edilizia n. 58/2001 d.d. 09/08/2001
20. Autorizzazione Edilizia n. 2/2003 d.d. 20/01/2003
21. Concessione di edificare n. 35/2004 d.d. 17/08/2004
22. Denuncia Inizio Attività n. 55/2010 d.d. 24/06/2010
23. Denuncia Inizio Attività n. 14/2011 d.d. 6/05/2011
24. Parere preventivo n. 63/2012 d.d. 20/12/2012
25. Concessione edilizia n. 34/2013 d.d. 5/05/2014
26. Concessione edilizia n. 9/2014 d.d. 30/07/2014
27. Concessione edilizia in deroga n. 9/2014 d.d. 30/07/2014
28. S.C.I.A. n. 23/2014 d.d. 3/06/2014
29. S.C.I.A. n. 5/2015 d.d. 2/02/2015
30. S.C.I.A. n. 39/2015 d.d. 3/07/2015
31. S.C.I.A. n. 31/2016 d.d. 12/08/2016

32. Concessione Edilizia n. 9/2017 d.d. 7/07/2017 (archiviata e sostituita)
33. Concessione Edilizia n. 9/2018 d.d. 7/07/2017 (archiviata)
34. Concessione Edilizia in deroga 8/2017 12/10/2017 (archiviata)
35. Permesso di Costruire n. 11/2017 d.d. 28/08/2017
36. S.C.I.A. n. 19/2017 d.d. 7/07/2017
37. S.C.I.A. n. 21/2017 d.d. 1/08/2017
38. S.C.I.A. n. 1/2018 d.d. 1/02/2018
39. S.C.I.A. n. 17/2022 d.d. 29/07/2022 (respinto - note respinta da CEC nella seduta del 04.08.2022. pratica presentata oltre il termine massimo di validità del titolo autorizzativo. I lavori non rientrano nelle varianti in corso d'opera.)

NOTA : Dalle informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ziano di Fiemme è stata presentata pratica di sanatoria, la quale non è ad oggi stata rilasciata in quanto non è stata versata la sanzione.

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

#### 4.5.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È presente Attestato di Prestazione Energetica d.d. 6 marzo 2025 relativo alla p.e. 788 C.C. Ziano che classifica l'immobile in classe energetica C+.

È presente Attestato di Prestazione Energetica d.d. 30 agosto 2025 relativo alla p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano che classifica l'immobile in classe energetica F.

#### 4.5.4 DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE

Presso il Comune di Ziano di Fiemme risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37, nonché il certificato di collaudo statico delle strutture del corpo A, e parte degli impianti elettrici del corpo B e dell'impianto fotovoltaico. Non è disponibile agli atti altra documentazione relativa alle restanti porzioni di fabbricato.

#### 4.5.5 AGIBILITÀ

Agli atti è presente agibilità 9/2015 di data 5/06/2015 relativamente a nuovo deposito/barriera anti rumore in p.e. 788 C.C. Ziano (Corpo A).

Agli atti non è presente agibilità relativa alla p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano.

Per la corretta e completa certificazione si rinvia alla lettura dell'allegato (9) copia elenco licenze edilizie rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ziano di Fiemme

**4.6 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE****4.6.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA****4.6.1.1 Capannone p.e. 788 C.C. Ziano**

Dall'esame delle varie autorizzazioni depositate presso il Comune di Ziano di Fiemme, ricostruito sommariamente lo "stato legittimo" dei luoghi mediante la ricostruzione di tutte le pratiche edilizie e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

- difformità sulla consistenza della tettoia, corpo D
- difformità sulla consistenza della porzione di fabbricato, corpo C
- difformità sulla chiusura della porzione nord-est del corpo B
- difformità dei prospetti del corpo B e C, in relazione alla posizione e dimensione dei fori sui prospetti e dei materiali di finitura
- difformità interne al corpo B e C
- difformità sulla posizione e tipologia dei cancelli di accesso

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

Dall'esame delle varie autorizzazioni depositate presso il Comune di Ziano di Fiemme e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, sono emerse lievi difformità nella distribuzione interna dei locali fra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

**4.6.2 CONFORMITÀ CATASTALE****4.6.2.1 Area urbana p.e. 751/1 p.m. 6 sub. 19 C.C. Ziano**

Trattasi della porzione di piazzale ad est dell'edificio, utilizzato quale transito di accesso al capannone p.e. 788 C.C. Ziano. Trattandosi di "area urbana" non è necessaria la presentazione di alcuna planimetria.

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

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo non sono emerse rilevanti difformità fra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi.

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

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- difformità nella distribuzione interna del corpo B e C
- presenza sulle planimetrie di due essiccatoi all'interno del piazzale, non più presenti
- diversa consistenza della tettoia, corpo D

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

Non è stato possibile accedere all'interno della cabina per verificarne la consistenza, ma da quanto rilevabile dall'esterno e dalla consultazione delle planimetrie depositate presso il Comune, è presumibile che la consistenza presenti lievi difformità.

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

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti principali difformità:

- lieve difformità nel posizionamento dei moduli fotovoltaici sulla tettoia, corpo D

Si evidenzia che in base alle attuali disposizioni normative ed alla tipologia di impianto, lo stesso non necessiterebbe di essere censito al catasto.

### 4.6.3 CONFORMITÀ TAVOLARE

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

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tavolare di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo non sono emerse rilevanti difformità fra la planimetria tavolare agli atti rif. G.N. 3377/2015 e lo stato dei luoghi.

### 4.6.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle difformità urbanistiche, catastali e tavolari 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 la loro regolarizzazione.

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.

#### 4.6.4.1 Regolarizzazione difformità edilizie/urbanistiche

##### 4.6.4.1.1 Capannone p.e. 788 C.C. Ziano

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

- effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Ziano di Fiemme con successiva ricostruzione dello stato legittimo sulla base della ricostruzione dei progetti allegati ai vari titoli edilizi
- eseguire un dettagliato rilievo topografico di tutto il compendio 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, considerato che alcune delle opere sono state autorizzate in "deroga agli strumenti urbanistici"
- rimettere in pristino eventuali difformità non sanabili

Per la predisposizione di quanto sopra, considerata l'estensione del compendio, la molteplicità di autorizzazioni edilizie presenti, si stima sommariamente un costo complessivo per la regolarizzazione pari a circa arrotondati **50.000 €**.

#### **4.6.4.1.2 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano**

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

- effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Ziano di Fiemme con successiva ricostruire 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
- 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 del bene e la tipologia di difformità rilevate, si stima sommariamente un costo complessivo per la regolarizzazione pari a circa arrotondati **5.000 €**.

#### **4.6.4.2 Regolarizzazione difformità catastali**

##### **4.6.4.2.1 Capannone p.e. 788 sub. 2 C.C. Ziano**

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **7.000 €**.

##### **4.6.4.2.2 Cabina elettrica p.e. 788 sub. 3 C.C. Ziano**

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **1.500 €**.

##### **4.6.4.2.3 Impianto fotovoltaico p.e. 788 sub. 4 C.C. Ziano**

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **1.500 €**.

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

Non essendo emerse difformità catastali, non si rende necessaria alcuna attività di regolarizzazione e, di conseguenza, non vi sono oneri da quantificare a tale titolo.

#### **4.6.4.3 Regolarizzazione difformità tavolari**

##### **4.6.4.3.1 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano**

Non essendo emerse difformità tavolari, non si rende necessaria alcuna attività di regolarizzazione e, di conseguenza, non vi sono oneri da quantificare a tale titolo.

#### 4.6.4.4 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 stimati 65.000 € di cui **60.000 €** relativi alla **p.e. 788 C.C. Ziano** e **5.000 €** relativi alla **p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano**.

*Gli importi, costi ed oneri sopra riportati, saranno detratti dal valore di stima degli immobili.*

### 4.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

#### 4.7.1 P.T. 829 – P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO

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

**Sono 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.--- A piano terra: ingresso, piazzale.
- 2.3.4 in ragione di 1/3 indiviso ciascuna a piano terra: pianerottoli, scale e giroscale ascendenti al secondo piano.--- Al tetto: tetto.

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

- nessuna

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

- nessuna

**Gravami p.e. 751/1 p.m. 6** (che saranno cancellati con il rogito notarile)

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 401 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. Atto d.d. 30/01/2020 e successive annotazioni rif. G.N. 1063 d.d. 22/05/2020 e G.N. 2766 d.d. 17/11/2020
2. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1649 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. Atto d.d. 06/06/2023 e successiva annotazione G.N. 1903 d.d. 30/06/2023

4.7.2 P.T. 1226 – P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C. ZIANO

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)**

- EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ rif. G.N. 2633 d.d. 03/09/1993 pubblico transito pedonale, nelle modalità e nell'estensione di cui all'atto con allegata planimetria a favore di parte della p.e. 788 a carico della p.e. 245/2
- EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ rif. G.N. 2633 d.d. 03/09/1993 non poter ostruire la visuale, ai sensi, nelle modalità e nella estensione di cui all'atto con allegata planimetria a favore di parte della p.e. 788 a carico della p.e. 245/2
- EVIDENZA G.N. 3377/9 d.d. 20/11/2015 nel sottosuolo della p.f. 5017/6 insiste la >---< p.e. 1174

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

- INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE a tempo indeterminato, ai sensi di cui al contratto a carico della p.f. 5017/6 a favore del Proprietario pro-tempore p.e. 1174

**Gravami (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 522 di data 02/03/2015 in favore della Cassa Rurale di Fiemme - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Tesero, 00104040225 per complessivi € 500.000,00, rif. Atto d.d. 23/02/2015
2. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 401 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. Atto d.d. 30/01/2020 e successive annotazioni rif. G.N. 1063 d.d. 22/05/2020 e G.N. 2766 d.d. 17/11/2020
3. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1649 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. Atto d.d. 06/06/2023 e successiva annotazione G.N. 1903 d.d. 30/06/2023

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

**4.8 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE****4.8.1 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 "Valfemme 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;

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, per quanto riscontrabile a vista e in base alle informazioni disponibili, interventi di ristrutturazione eseguiti sul compendio negli ultimi cinque anni.

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.



#### 4.8.2 CONDOMINIO

##### 4.8.2.1 Capannone p.e. 788 2 C.C. Ziano

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale in quanto la proprietà del bene è esclusiva.

##### 4.8.2.2 Ufficio p.e. 751/1 p.m. 6 C.C. Ziano

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non è stato nominato alcun amministratore di condominio. La p.m. 6 oggetto di stima, è di fatto indipendente dal resto dell'edificio p.e. 751/1 C.C. Ziano, ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, e non possiede comproprietà di parti comuni all'interno dell'edificio.

Da quanto riferito dalla proprietà i costi relativi al riscaldamento sono quantificati in base ad apposito conta calorie e la suddivisione dei costi avviene attualmente in via bonaria, cosa che non può essere garantita all'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere all'installazione di un impianto termico dedicato.

Dalle informazioni avute, non ci sono spese annue di competenza della porzione oggetto di stima e ad oggi non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio p.e. 751/1 C.C. Ziano.

#### 4.8.3 BENI MOBILI

Si precisa che i beni mobili presenti all'interno degli immobili non rientrano nell'oggetto della presente stima. Tali beni, in quanto pertinenze mobili, non concorrono alla determinazione del valore immobiliare del compendio.

Restano invece compresi nella valutazione tutti gli impianti descritti nella presente 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, idrico-sanitari, riscaldamento, antincendio e similari). Tali impianti costituiscono parte integrante dell'immobile e concorrono a determinarne il valore economico complessivo.

La stima è pertanto riferita esclusivamente ai beni immobili e agli impianti fissi a servizio del compendio, con esclusione di arredi, attrezzature e di ogni altro bene mobile presente al suo interno.

#### 4.8.4 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.

#### 4.9 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

Il presente rapporto di valutazione interessa l'intera **quota 1/1** della **p.e. 788** e della **p.e. 751/1 p.m. 6** e della **p.f. 5017/6 C.C. Ziano** e quindi **non si rende necessaria alcuna separazione della quota.**

#### 4.10 PROCESSO DI VALUTAZIONE

##### 4.10.1 CAPANNONE P.E. 788 E P.F. 5017/6 C.C ZIANO

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;

##### 4.10.1.1 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.

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

<b>PORZIONI DI CAPANNONE DI REMOTA COSTRUZIONE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Raggiunglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
PT Corpo B	1719,0	1,000	100%	1719,00
PT Locale termico Copo C	47,0	0,700	100%	32,90
PT Tettoia Corpo C	227,0	0,400	100%	90,80
PT Tettoia Corpo D	200,0	0,300	100%	60,00
P1 Sala esposizioni Corpo B	50,0	1,000	100%	50,00
P1 Locale termico Corpo C	47,0	0,700	100%	32,90
P1 Poggioli Corpo C	8,0	0,250	100%	2,00
<b>Parziale</b>				<b>1987,60</b>

<b>PORZIONE DI CAPANNONE ANNO 2014</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Raggiunglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
PT Capannone Copro A	848,0	1,00	100%	848,00
PT Tettoia Copro A	180,0	0,80	100%	144,00
PT Tettoia metallica Copro A	39,0	0,30	100%	11,70
<b>Parziale</b>				<b>1003,70</b>

<b>FINITURA SUPERFICI ESTERNE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coeff. Raggiunglio</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. commerciale / catastale [mq]</i>
PT Cortile stabilizzato =	2885,0	1,000	100%	2885,00
<b>Parziale</b>				<b>2885,00</b>
PT Cortile pavimentato =	2971,0	1,000	100%	2971,00
<b>Parziale</b>				<b>2971,00</b>

<b>SUPERFICI DELLE AREE</b>				
<i>Identificazione del bene</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>% ultimazione</i>	<i>Sup. catastale [mq]</i>
Superficie catastale p.ed. 788 e p.f. 5017/6 C.C. Ziano	9424,0	Zona produttiva e parcheggi	-	9424,00
Superficie catastale p.ed. 788 C.C. Ziano	180,0	Area residenziale satura	-	180,00
<b>Parziale</b>				<b>9604,00</b>

#### 4.10.1.2 Costo delle aree

Si procede innanzitutto con la quantificazione del costo delle aree. Considerato che nel territorio di Ziano di Fiemme non risultano disponibili valori di mercato di riferimento per l'“area nuda”, ai fini della determinazione del valore delle aree si assumono come riferimento i valori stabiliti dal Comune di Ziano di Fiemme ai fini IMIS. Per le **aree destinate ad attività produttive per la lavorazione dei prodotti forestali** il valore è fissato in **120,00 €/mq**.

In analogia con quanto indicato nella Guida IMIS 2025, si applica il medesimo “costo delle aree” anche alla porzione di terreno ricadente in “area parcheggio”.

Per la porzione di area classificata come “**area residenziale saturata**” si assume invece un costo pari a **200,00 €/mq**. Ne deriva pertanto:

Costo delle aree					
Sup catastale	Costo unitario	=	€		
9424,0	<b>120,00 €/mq</b>	=	€		1.130.880,00
180,0	<b>200,00 €/mq</b>	=	€		36.000,00
<b>Sommano costo delle AREE = €</b>					<b>1.166.880,00</b>

#### 4.10.1.3 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.

##### 4.10.1.3.1 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’area** pari ad arrotondati **75,00 €/mq**
- l’incidenza media del **costo di costruzione** per le porzioni di **capannone di remota realizzazione** pari ad arrotondati a **375,00 €/mq**
- l’incidenza media del **costo di costruzione** per il **capannone di recente realizzazione** pari ad arrotondati a **430,00 €/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:

<b>Costo tecnico di costruzione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)</b>					
Fonte		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 Calcolato con "rivaluta"		Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Corpi B, C e D	375,00 €/mq	1,018		381,75 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Corpo A	430,00 €/mq	1,018		437,74 €/mq
		[€/mq]		[mq]	
Costo costruzione Corpi B, C e D =	381,75	x	1987,60	€	758.766,30
Costo costruzione Corpo A =	437,74	x	1003,70	= €	439.359,64
<b>Sommano costi netti di costruzione dei FABBRICATI = €</b>					<b>1.198.125,94</b>
<b>Costo di urbanizzazione</b>					
		Costo unitario	Adeguamento ISTAT 2024 - 2025 Calcolato con "rivaluta"		Costo unitario rivalutato
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Urbanizzazione area	75,00 €/mq	1,018		76,35 €/mq
		Sup. esterne [mq]		Incidenza costo sist. esterne [€/mq]	
Urbanizzazione area	9.604,00	x	76,35 €/mq	€	733.265,40
<b>Sommano costi URBANIZZAZIONE = €</b>					<b>733.265,40</b>
<b>Sommano costo costruzione fabbricati + urbanizzazione = €</b>					<b>1.931.391,34</b>
<b>Sistemazioni esterne</b>					
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Sistemazione a ghiaio/drenante	30,00 €/mq	1,018		30,54 €/mq
Testo "tipologie edilizie - DEI, edizione 2024" ed indagini di mercato	Pavimentazione in calces./bitume	60,00 €/mq	1,018		61,08 €/mq
Sistemazione a ghiaio/drenante	2.885,00	x	30,54 €/mq	€	88.107,90
Pavimentazione in calces./bitume	2.971,00	x	61,08 €/mq	€	181.468,68
<b>Sommano costi SISTEMAZIONI ESTERNE = €</b>					<b>269.576,58</b>

#### 4.10.1.3.2 K3 Contributo di costruzione

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, che per il Comune di Ziano di Fiemme, in base alla TABELLA B (articolo 44 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale) per edifici con a destinazione “*Industria e artigianato di produzione*” è pari a 18,55 €/mq. Detto costo è calcolato sulla base della SUN che, non potendo definire puntualmente, si assume pari al 90% della superficie reale, detratta dell’incidenza di locali tecnici e poggiali e quindi:

Contributo costruzione					
Superficie edificata (esclusi locali tecnici e poggiali)			3263,0		
Calcolo della SUN pari ad una % della superficie edificata		90% di	3263 =		2936,7 mq
	SUN [mq]		Importo contributo di costruzione (Comune di Ziano di Fiemme) €/mq		
Contributo di costruzione	2.936,70	x	€ 18,55	=	€ 54.475,79

#### 4.10.1.3.3 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:

Oneri professionali					
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)		8,00%	di	€ 2.200.967,92	= € 176.077,43

#### 4.10.1.3.4 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.

Spese generali e costi per allacciamenti					
Spese generali e costi per allacciamenti		2,50%	di	€ 2.200.967,92	= € 55.024,20

#### 4.10.1.3.5 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:

<b>Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal debito</b>					
Tasso (i) =		3,500%			
Capitale proprio =		50%			
Capitale a debito (d) =		50%			
<b>Tempistiche operazione immobiliare dalla data di acquisto del lotto</b>					
				mesi	
Durata del procedimento autorizzativo dal momento dell'acquisto del bene fino all'affidamento dei lavori (n1)				<b>6</b>	
Durata dei lavori fino alla consegna (n2)				<b>12</b>	
Durata del periodo di ammortamento del debito (n3)				<b>12</b>	
<b>Durata totale dell'operazione</b>				<b>30</b>	
	% 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	€ 1.166.880,00	100%	50%	€ 52.398,87
Of di Contributo costruzione	24	€ 54.475,79	100%	50%	€ 1.940,02
Of di Costo costruzione	16	€ 2.200.967,92	30%	50%	€ 15.495,96
	12	€ 2.200.967,92	70%	50%	€ 26.961,86
Of Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	16	€ 231.101,63	30%	50%	€ 1.627,08
	12	€ 231.101,63	70%	50%	€ 2.830,99
<b>Totale oneri finanziari = €</b>					<b>46.915,89</b>

#### 4.10.1.3.6 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.

#### 4.10.1.3.7 Riepilogo costi di costruzione

Il costo di ricostruzione complessivo risulta pertanto riepilogato come segue

Costo delle aree	€	1.166.880,00
<b>Sommano costi delle aree = €</b>		<b>1.166.880,00</b>
Costo di costruzione Corpi B, C e D	€	758.766,30
Costo di costruzione Corpo A	€	439.359,64
	Parziale €	<b>1.198.125,94</b>
Costo di urbanizzazione	€	733.265,40
Altri oneri	€	278.017,52
	Parziale €	<b>1.011.282,92</b>
<b>Sommano costi di costruzione fabbricati ed urbanizzazione = €</b>		<b>2.209.408,86</b>

di cui

Incidenza porzione di capannone Corpi B, C e D	€	<b>1.399.205,98</b>
Incidenza porzione di capannone Corpo A	€	<b>810.202,87</b>
Sistemazioni esterne	€	269.576,58
<b>Sommano costi sistemazioni esterne = €</b>		<b>269.576,58</b>

#### 4.10.1.4 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.

Nel caso specifico, rilevata la differenziazione fra lo stato manutentivo dei vari immobili, si ritiene opportuno raggrupparli in due macro categorie:

- 1) **Corpo A realizzato nel 2014**
- 2) **Corpi B, C e D** per i quali si assume che siano stati realizzati mediamente nel **1980** e che:
  - a) per quanto riguarda le **strutture** sono state oggetto di **interventi di manutenzione** su una percentuale di circa il **10 %** presumibilmente **nel 2004**
  - b) per quanto riguarda gli **impianti** sono stati oggetto di **interventi di manutenzione** su una percentuale di circa il **50 %** presumibilmente **nel 2004**
  - c) per quanto riguarda le **finiture** sono state oggetto di **interventi di manutenzione** su una percentuale di circa il **20 %** presumibilmente **nel 2004**

e quindi 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			
<i>Categoria</i>	<i>Vita utile</i>		<i>Incidenza sui costi</i>
Strutture	80	anni	40,00%
Impianti	25	anni	35,00%
Finiture	25	anni	25,00%
Sistemazioni esterne	25	anni	100,00%
			-
STR	Anno medio di costruzione struttura Corpi B, C e D		1980
	Anno di rifacimento <b>parziale</b> opere strutturali (valore mediato sugli interventi eseguiti) Corpi B, C e D		2004
	Incidenza valore delle strutture interessate da rifacimento Corpi B, C e D		10,00%
	Anno di costruzione Corpo A		2014
IMP	Anno medio di costruzione impianti Corpi B, C e D		1980
	Anno di rifacimento <b>parziale</b> opere impiantistiche (valore mediato sugli interventi eseguiti) Corpi B, C e D		2004
	Incidenza valore degli impianti interessati da rifacimento Corpi B, C e D		50,00%
	Anno medio di costruzione impianti Corpo A		2014
FIN	Anno medio di costruzione finiture Corpi B, C e D		1980
	Anno di rifacimento <b>parziale</b> opere di finiture (valore mediato sugli interventi eseguiti) Corpi B, C e D		2004
	Incidenza valore delle finiture interessate da rifacimento Corpi B, C e D		20,00%
	Anno medio di costruzione finiture Corpo A		2014
EST	Sistemazioni esterne		2010
Età apparente strutture Corpi B, C e D (A) = 45 anni			
Età app. strutt. manutentate Corpi B, C e D (Am) = 21 anni			
Età apparente strutture Corpo A (A) = 11 anni			
Età apparente impianti Corpi B, C e D (K) = 45 anni			
Età app. imp. manutentati Corpi B, C e D (Km) = 21 anni			
Età apparente impianti Corpo A (K) = 11 anni			
Età apparente finiture Corpi B, C e D (H) = 45 anni			
Età app.finit. manutentate Corpi B, C e D (Hm) = 21 anni			
Età apparente finiture Corpo A (H) = 11 anni			
Età apparente sistemazioni esterne (H) = 15 anni			

**DEPREZZAMENTO PER VETUSTA<sup>1</sup>**

UEEC: Unione Europea degli Esperti Contabili



$$D_{\%} = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$$

<b>Deprezzamento vetustà STRUTTURE Corpi B, C e D =</b>	<b>-38,67%</b>
<b>Deprezzamento vetustà STR manutentate Corpi B, C e D =</b>	<b>-12,42%</b>
<b>Deprezzamento vetustà STRUTTURE Copro A =</b>	<b>-5,28%</b>
<b>Deprezzamento vetustà IMPIANTI Corpi B, C e D =</b>	<b>-100,00%</b>
Deprezzamento vetustà IMPIANTI manutentati Corpi B, C e D =	-74,40%
<b>Deprezzamento vetustà IMPIANTI Copro A =</b>	<b>-26,40%</b>
<b>Deprezzamento vetustà FINITURE Corpi B, C e D =</b>	<b>-100,00%</b>
Deprezzamento vetustà FINITURE manutentate Corpi B, C e D =	-74,40%
<b>Deprezzamento vetustà FINITURE Copro A =</b>	<b>-26,40%</b>
<b>Deprezzamento vetustà SISTEMAZIONI ESTERNE =</b>	<b>-42,85%</b>

RIEPILOGO DEPREZZAMENTO (1- D%)	
STR Corpi B, C e D	0,61
STR MANUTENT. Corpi B, C e D	0,88
IMP Corpi B, C e D	0,00
IMP MANUTENT. Corpi B, C e D	0,26
FIN Corpi B, C e D	0,00
FIN MANUTENT. Corpi B, C e D	0,26
STR Copro A	0,95
IMP Copro A	0,74
FIN Copro A	0,74
SIST. ESTERNE	0,57

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

<b>COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO</b>				
		Costo ricostruzione al nuovo [€]	Coeff. di deprezzamento	Costo di ricostruzione deprezzato [€]
Capannone Corpi B, C e D	<b>Incidenza di costo delle STRUTTURE</b>	€ 503 714,15	<b>0,61</b>	€ <b>308 932,84</b>
	<b>Incidenza di costo delle STRUTT. MANUTENTATE</b>	€ 55 968,24	<b>0,88</b>	€ <b>49 017,53</b>
	<b>Incidenza di costo degli IMPIANTI</b>	€ 244 861,05	<b>0,00</b>	€ <b>-</b>
	<b>Incidenza di costo degli IMP. MANUTENTATI</b>	€ 244 861,05	<b>0,26</b>	€ <b>62 691,42</b>
	<b>Incidenza di costo delle FINITURE</b>	€ 279 841,20	<b>0,00</b>	€ <b>-</b>
	<b>Incidenza di costo delle FINIT. MANUTENTATE</b>	€ 69 960,30	<b>0,26</b>	€ <b>17 911,84</b>
Capannone Corpo A	<b>Incidenza di costo delle STRUTTURE AMPLIAM.</b>	€ 324 081,15	<b>0,95</b>	€ <b>306 982,11</b>
	<b>Incidenza di costo degli IMPIANTI AMPLIAM.</b>	€ 283 571,01	<b>0,74</b>	€ <b>208 716,36</b>
	<b>Incidenza di costo delle FINITURE AMPLIAM.</b>	€ 202 550,72	<b>0,74</b>	€ <b>149 083,12</b>
Sistemazioni esterne	<b>Incidenza di costo delle SISTEMAZIONI ESTERNE</b>	€ 269 576,58	<b>0,57</b>	€ <b>154 051,46</b>

#### 4.10.1.5 Costo di ricostruzione deprezzato

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

Costo di costruzione vetustato = €	<b>1 257 386,68</b>
Incidenza del Costo delle aree = €	<b>1 166 880,00</b>
<b>Valore di costo di ricostruzione deprezzato = €</b>	<b>2 424 266,68</b>

#### 4.10.1.6 Decurtazioni

##### 4.10.1.6.1 Decurtazioni per difformità urbanistiche, catastali e tavolari

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare una decurtazione per gli oneri indicati al **capitolo 4.6.4**, 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 60.000 €.**

##### 4.10.1.6.2 Decurtazione per limitazione nella destinazione di zona del PRG e vicinanza a zona residenziale

Il PRG vigente prevede per l'area una destinazione esclusiva all'insediamento di aziende dedite alla lavorazione e al deposito di prodotti forestali e alla lavorazione del legno. Nel PRG in adozione preliminare, invece, sono ammesse unicamente attività di deposito, magazzinaggio e impianti o depositi connessi all'autotrasporto, purché di pubblica utilità. Tali destinazioni d'uso risultano particolarmente restrittive e incidono in maniera significativa sulla potenziale vendibilità del compendio.

Considerato inoltre che l'area ricade in un contesto a prevalente destinazione residenziale, si ritiene congrua l'applicazione di una **decurtazione complessiva del valore pari al 25%**.

**4.10.1.7 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 = €		2 424 266,68
Decurtazione per limitazione nella destinazione di zona del PRG e vicinanza a zona residenziale =	-25,00% -€	606 066,67
Decurtazione per difformità urbanistiche, catastali e tavolari =	-€	60 000,00
Valore di costo di ricostruzione deprezzato e decurtato arrotondato = €		1 758 000,00



#### 4.10.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 190,44 KWP

La determinazione del valore di mercato dell'impianto fotovoltaico, considerato che oltre al contratto di scambio sul posto è incentivato con un'importante convenzione con il Gse che garantisce flussi di cassa non irrilevanti, è eseguita applicando il procedimento estimativo finanziario del DCF (Discounted Cash Flow) o **metodo dei flussi di cassa attualizzati**.

Il valore del bene si ottiene attualizzando i flussi di cassa attesi (come ricavi e profitti) utilizzando un tasso di sconto appropriato, che riflette il rischio dell'investimento.

##### 4.10.2.1 Procedimento di stima

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCF) rappresenta una metodologia di stima per la valutazione economico-finanziaria di un progetto, che tiene conto del valore temporale della moneta e della dimensione e distribuzione dei flussi monetari di un investimento.

L'attualizzazione dei flussi di cassa consiste in un processo di calcolo finanziario che consente di calcolare il valore equivalente alla loro generazione in data odierna.

I flussi di cassa prodotti dagli impianti fotovoltaici sono stati calcolati sulla base della rendita economica annua dell'impianto, in funzione della produttività, quindi dei redditi ricavati in base alle tariffe incentivanti del Conto Energia, alle spese fisse, alle perdite di efficienza e quanto altro influisce sul rendimento degli impianti.

Sono stati considerati quindi diversi parametri fra i quali:

- la produzione media annua dell'impianto;
- la potenza dell'impianto;
- la durata e l'ammontare degli eventuali incentivi;
- la data di messa in funzione;
- il rendimento specifico dell'impianto (cioè: i kWh prodotti per kWp installato);
- l'energia prodotta e quella non consumata ed immessa in rete;
- la perdita percentuale di rendimento negli anni (legata al calo fisiologico di produttività dei pannelli);
- i costi annuali di esercizio;
- gli oneri finanziari e le imposte connesse al funzionamento dell'installazione.

N.B. l'attualizzazione dei flussi di cassa è eseguita esclusivamente per gli anni di durata dell'incentivazione del GSE, e quindi 20 anni dalla data della prima messa in funzione.

##### 4.10.2.2 Stima dei flussi di cassa attesi

I flussi di cassa attesi sono stati calcolati sulla base della documentazione di produttività fornita dalla società proprietaria, quindi della rendita economica annua dell'impianto e dei redditi ricavati in base alle tariffe incentivanti del GSE, detratti delle spese annue stimate da sostenere, attualizzati e decurtati con opportuni coefficienti di sicurezza.

Le **spese fisse annue** per la polizza assicurativa, per la manutenzione ordinaria quali sostituzione di componenti vari di usura, pulizia moduli, controllo serraggio viti, controllo visivo sui pannelli (rotture, effetto "snail trails"), controllo correnti di stringa, controllo quadri elettrici, pulizia inverter, quadri, cabine elettriche, per l'IMIS e per le spese operative/amministrative sono state assunte pari ad arrotondati **8.000,00 €/anno**.

L'attualizzazione dei flussi di cassa è stata eseguita per tutta la durata della tariffa incentivante, oltre la quale l'impianto, seppur funzionante, risulta obsoleto e non remunerativo dal punto di vista dell'investimento.

In base ai dati forniti è stata eseguita un'analisi del rendimento dell'impianto dalla data di entrata in esercizio fino al 2025, si ritiene congruo applicare una **perdita di efficienza media annua** dell'impianto pari al **2,0 %**, mentre il **tasso di sconto** si fissa pari al **6,0 %**.

La produttività è stata cautelativamente calcolata a partire dal 01.01.2026 considerato l'anno in corso in capo alla Liquidazione Giudiziale.

Al fine della presente valutazione si considera che il costo necessario per l'eventuale smaltimento dell'impianto a fine vita sia pari alla produzione dell'impianto negli anni successivi al ventesimo.

#### 4.10.2.3 Valore di attualizzazione dei flussi di cassa attesi

Nella tabella che segue si riporta la produttività attesa dall'impianto fotovoltaico oggetto di stima e quindi le rendite nette annue, detratte delle spese fisse e delle **imposte**, queste ultime fissate pari ad una **percentuale forfettaria del 35 %**; i flussi di cassa annui sono stati quindi attualizzati alla data odierna in base al tasso di sconto precedentemente fissato.

<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO</b> su copertura capannone p.ed. 788 C.C. Ziano Pot. Max 190,44 kWp									
n. anni progr. manc.	Anno	Produzione [kWh]	Rendita annua "Conto energia" 0,42 €/kWh	Scambio sul posto 0,025 €/kWh	Spese fisse	Rendita netta annua	Rendita annua al netto delle imposte 35 %	Valore attualizzato tasso di sconto 6,00%	
16	1	2026	170000,00	€ 71 400,00	€ 4 250,00	€ 8 000,00	€ 67 650,00	€ 43 972,50	€ 41 483,49
17	2	2027	166600,00	€ 69 972,00	€ 4 165,00	€ 8 000,00	€ 66 137,00	€ 42 989,05	€ 38 260,10
18	3	2028	163268,00	€ 68 572,56	€ 4 081,70	€ 8 000,00	€ 64 654,26	€ 42 025,27	€ 35 285,23
19	4	2029	160002,64	€ 67 201,11	€ 4 000,07	€ 8 000,00	€ 63 201,17	€ 41 080,76	€ 32 539,81
20	5	2030	156802,59	€ 65 857,09	€ 3 920,06	€ 8 000,00	€ 61 777,15	€ 40 155,15	€ 30 006,26
<b>Valore di mercato (flussi di cassa attualizzati) = € 177 574,89</b>									

#### 4.10.2.4 Decurtazioni

Al valore attualizzato si applica un coefficiente di decurtazione, al fine di tener conto di possibili errori di calcolo dovuti a imprecisioni nei parametri utilizzati, inclusa la produttività non autoconsumata e pagata con contratto di "scambio sul posto", considerando anche le possibili variazioni future del mercato energetico e le tempistiche previste per la conclusione dell'iter di aggiudicazione.

La **decurtazione** indicata si applica altresì al fine di agevolare la commerciabilità del bene e viene fissata in misura **pari al 10 %**.

**4.10.2.5 Valore di mercato attualizzato e decurtato**

Di seguito si riassume il valore di mercato dell'impianto attualizzato e decurtato, considerando la decurtazione tecnico e funzionale del bene in relazione alle variazioni temporali dei valori economici, all'incertezze nei parametri di calcolo, dei costi energetici, delle tempistiche dell'iter di aggiudicazione ed al fine di garantire una migliore collocazione commerciale del bene.

**Valore di mercato (flussi di cassa attualizzati) = € 177 574,89****Decurtazione del valore per migliore collocazione commerciale (-10%) = -€ 17 757,49****Valore di mercato decurtato arrotondato = € 160 000,00**

**4.10.3 UFFICIO P.E. 751/1 P.M. 6 C.C. ZIANO**

Considerato che il segmento di mercato relativo al bene oggetto di stima non risulta particolarmente attivo e che, di conseguenza, non è possibile applicare il procedimento di stima per comparazione diretta (Market Comparison Approach), e tenuto altresì conto che l'unità immobiliare è situata al piano terra di un edificio residenziale, dotata di accesso indipendente ed è idoneo a una futura trasformazione ad uso abitativo, si ritiene congruo adottare il criterio di stima basato sul **valore di trasformazione**, che si illustra di seguito.

**4.10.3.1 Definizione di "valore di trasformazione"**

Relativamente alla valutazione di un processo di trasformazione di un immobile, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato del "trasformato" attualizzato,  $V_m$ , e la somma di tutti i costi da sostenere anche essi opportunamente attualizzati e cioè:

$$Va = \frac{Vm}{q^n} - \left( \frac{(\sum K + Of + P)}{q^n} + t Va + \frac{fVa}{q^n} \right) = \frac{\frac{Vm}{q^n} - \frac{(\sum K + Of + P)}{q^n}}{1 + t + \frac{f}{q^n}}$$

dove:

- $V_a$  = valore attuale del bene;
- $V_m$  = valore del bene ottenuto dalla trasformazione;
- $\sum K$  = costi relativi alla trasformazione;
- $O_f$  = Oneri finanziari per anticipazione dei capitali;
- $P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- $q=(1+r)$  = fattore di attualizzazione
- $r$  = Saggio di attualizzazione
- $n$  = durata dell'operazione di trasformazione
- $t$  = percentuale sul valore del trasformato degli oneri sostenuti al momento dell'acquisizione del bene da trasformare (tassa di registro, compensi tecnici, notaio, ecc.)
- $f$  = percentuale sul valore del trasformato degli oneri finanziari sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare (interessi bancari sulla quota di debito funzione di  $V_a$ )

**Si procede di seguito con la descrizione dettagliata del procedimento di stima adottato per la determinazione del valore di trasformazione.**

**4.10.3.2 Consistenza superficaria - Superficie commerciale**

Il parametro di partenza per la determinazione del valore di trasformazione è la determinazione della superficie lorda vendibile, parametro base per la quantificazione del **costo di trasformazione** nonché del **valore di mercato del trasformato**.

Detta superficie si quantifica pari alla superficie commerciale, così come definita al paragrafo 2.3.1.

Utilizzando le superfici ricavate dall'elaborazione delle planimetrie catastali depositate, opportunamente adattate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio, si calcola la superficie commerciale come di seguito.

<b>CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI</b>			
	<i>Superficie</i>	<i>Coeff. Ragguglio</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
Piano terra - locali	79,0	1,00	79,0
Piano terra - anditi	16,0	0,20	3,2
<b>Superficie commerciale complessiva arrotondata =</b>		=	<b>82,20</b> mq

Quindi si calcola la **superficie commerciale vendibile** pari a **82,20 mq**.

#### 4.10.3.3 Valore di mercato del trasformato (Vm)

Vm rappresenta il valore di mercato del trasformato ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili ad uso residenziale nell'area omogenea in esame.

Per la determinazione di detto valore di mercato unitario, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista "Guida FIMAA 2025", "Guida immobiliare" e sul sito web "Agenzia delle Entrate";
- la seconda dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Dalle risultanze delle indagini effettuate si è potuto accertare che il valore di mercato medio unitario per immobili a destinazione residenziale, a "Ziano di Fiemme", nel contesto specifico in cui si colloca l'immobile oggetto di stima, può ritenersi pari ad arrotondati **3.850 €/mq** e quindi si quantifica il valore del trasformato pari a:

<b>VALORE DI MERCATO DEL TRASFORMATO</b>					
<u>Valore di mercato unitario (nuovo) ripreso da indagini di mercato</u>		<b>€ 3 850,00 €/mq</b>			
	<i>Val. unitario [€/mq]</i>		<i>Sup. comm. [mq]</i>		
<b>Valore di mercato nuovo alloggio =</b>	<b>€ 3 850,00</b>	<b>x</b>	<b>82,20</b>	<b>=</b>	<b>€ 316 470,00</b>

#### 4.10.3.4 Costo della trasformazione

E' il costo ordinario occorrente per la completa e totale trasformazione del bene ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendenti:
  - K1 - costo tecnico di trasformazione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
  - K2 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- K3 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
- Altre spese da sostenere da parte dell'imprenditore per gli allacciamenti e la commercializzazione del bene trasformato
- oneri finanziari (Of) sul capitale a debito, nell'ipotesi che per una percentuale dell'investimento si sia ricorsi ad un prestito bancario;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Di seguito si analizzano le singole categoria di spesa.

#### 4.10.3.4.1 K1 Costo tecnico di trasformazione

Nel caso specifico il "costo tecnico di trasformazione" si riferisce ai costi per la trasformazione completa dei locali da ufficio a residenziale, considerati anche i costi per la realizzazione di un nuovo impianto termico. Detto parametro è stato ripreso dai valori riportati sul testo "DEI- Tipologie edilizie anno 2024", opportunamente adattati al caso specifico sulla base di un'attenta indagine di mercato.

Dall'esito delle indagini svolte si è potuto accertare che:

- il costo medio per la **trasformazione** con cambio di destinazione d'uso dell'ufficio, si può quantificare pari a **1.350 €/mq**.
- il costo medio per la **finitura degli spazi esterni**, si può quantificare pari a **80,00 €/mq**.

A questi costi va aggiunta una maggiorazione in quanto l'intervento interessa una singola unità immobiliare all'interno di un edificio abitato. Si quantifica tale maggiorazione pari al 5 % del costo di costruzione totale, e quindi:

STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE						
<u>Determinazione costo di trasformazione</u>						
	Fonte		Costo unitario			
	Da indagini di mercato - Costi di trasformazione	1350,00	€/mq			
	Da indagini di mercato - Costi per le finiture delle parti esterne	80,00	€/mq			
<u>Costo tecnico di trasformazione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)</u>						
	[€/mq]		[mq]			
Costo ristrutturazione =	1350,00	x	79,00	=	€	106 650,00
Costo opere esterne =	80,00	x	16,00	=	€	1 280,00
			Sommano =		€	107 930,00
<u>Maggiorazione del costo di trasformazione per opere su alloggio in edificio</u>						
% di maggiorazione dei costi di trasformazione per lavori su singolo alloggio in edificio =		=	5%			
	[€]		[%]			
Maggiorazione dei costi di trasformazione dei fabbricati =	€	107 930,00	x	5%	=	€
						5 396,50
<b>Sommano costo trasformazione fabbricati + sistemazioni esterne =</b>					<b>€</b>	<b>113 326,50</b>

#### 4.10.3.4.2 K2 Contributi di costruzione

L'intervento non prevede la corresponsione al comune di contributo di costruzione, quindi tale costo non viene quantificato.

#### 4.10.3.4.3 K3 Oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: rilievi, studio geologico, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che nel caso specifico si assumono nella misura pari al 10 % dell'importo delle lavorazioni.

La percentuale è stata calcolata in base al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023 ipotizzando uno sconto medio alto.

Oneri professionali						
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)	10,00%	di	€	113.326,50	=	€ 11.332,65

#### 4.10.3.4.4 Costi per gli allacciamenti e la commercializzazione del bene trasformato

Detti costi si stimano pari ad una percentuale sui costi di trasformazione e/o del valore del trasformato e sono relativi alle spese di gestione della struttura del promotore, agli allacciamenti ai pubblici servizi quali fognatura, acquedotto, corrente elettrica, fibra ottica, ecc. e per la commercializzazione del bene trasformato che vengono fissati pari al 3% cadauno.

Le tabelle di seguito riportate riassumono detti costi sulla base delle percentuali medie di incidenza.

Spese generali e costi per allacciamenti						
Spese generali e costi per allacciamenti	3,00%	di	€	113.326,50	=	€ 3.399,80
Spese di commercializzazione						
Spese di commercializzazione del bene trasformato	3,00%	di	€	316.470,00	=	€ 9.494,10

#### 4.10.3.4.5 Of Oneri finanziari

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della stima.

Nel caso preso in esame si prevedono i seguenti tempi a partire dalla data di acquisto del bene da trasformare:

- 6 mesi per il rilascio del titolo edilizio
- 6 mesi per i lavori di realizzazione del trasformato
- 6 mesi per la commercializzazione del trasformato.

e quindi complessivamente 18 mesi.

Si fissa inoltre una percentuale di indebitamento pari al 50% ed un tasso di interesse pari al 3,5 %.

Si prevede inoltre che i vari costi vengano sostenuti in due blocchi:

- il 50% alla data di 1/3 dei lavori
- il rimanete 50 % all'ultimazione dei lavori.

Le tabelline di seguito riportate sono la sintesi di quanto sopra trattato.

<b>Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal debito</b>			
Tasso (i) =	3,500%		
Capitale proprio =	50%		
Capitale a debito (d) =	50%		
<b>Tempistiche operazione immobiliare</b>			
			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)			6
Durata del periodo di commercializzazione (n3)			6
<b>Durata totale dell'operazione</b>			<b>18</b>
	% di costo	tempo erogazione [mesi]	durata del debito [mesi]
Costo costruzione	50%	8	10
	50%	12	6
Contributo costruzione	100%	6	12
Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	50%	8	10
	50%	12	6

Si calcolano quindi gli interessi passivi da applicare alle varie somme, sulla base delle ipotesi sopra riportate, come riepilogato nella tabellina sotto prodotta ed applicando la formuta:

$$O_f = \text{Costi} \times \text{Quota costi} \times \text{Quota debito} \times (q^n - 1)$$

con

n = numero mesi

q = 1+tasso di interesse

	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Costo costruzione	10	€ 113.326,50	50%	50%	€ 823,96
	6	€ 113.326,50	50%	50%	€ 491,54
Of di Contributo costruzione	12	€ -	100%	50%	€ -
Of Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	10	€ 24.226,55	50%	50%	€ 176,14
	6	€ 24.226,55	50%	50%	€ 105,08
<b>Totale oneri finanziari = €</b>					<b>1.596,72</b>

Al fine di poter valutare gli oneri finanziari sul costo di acquisto del bene da trasformare (valore di fatto non conosciuto in quanto oggetto di valutazione) si sono introdotti dei parametri "t" ed "f" che sono

rispettivamente:

- “**t**” la percentuale sul valore del trasformato degli oneri sostenuti al momento dell’acquisizione del bene da trasformare (tassa di registro, compensi tecnici, notaio, ecc.)
- “**f**” la percentuale sul valore del trasformato degli oneri finanziari sostenuti alla fine dell’operazione immobiliare (interessi bancari sulla quota di debito funzione di Va)

Nel caso specifico si fissa “**t**” un valore medio pari **all’11%** nell’ipotesi dell’ordinarietà della transazione, mentre il valore di “**f**”, che è funzione della percentuale di indebitamento, del valore del bene attuale e degli oneri sostenuti al momento dell’acquisizione del bene stesso, si calcola pari a

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

e quindi nel caso specifico è pari a **2,94 %**

Come si evince dalla formula principale, detti parametri entrano nella formula principale del calcolo del valore del di trasformazione, al denominatore.

#### 4.10.3.4.6 *PI Profitto di un ordinario imprenditore*

Al valore così ottenuto ordinariamente l’imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d’imposte ed oneri di gestione che abitualmente, per un’operazione di tale entità si quantifica nella misura del 15 % sul valore del trasformato.

Utile operativo					
Utile operativo =	15,00%	di	€ 316.470,00	=	€ 47.470,50

#### 4.10.3.5 *Attualizzazione e valore finale*

##### 4.10.3.5.1 *Attualizzazione delle somme monetarie*

In questa fase finale si devono attualizzare tutte le varie somme monetarie in base alla presunta data temporale di erogazione delle varie somme ed al fine di poterle confrontare per giungere al valore ricercato alla data della stima.

Al fine dell’attualizzazione si applica un saggio di attualizzazione pari al **3,21 %** che è pari al il tasso per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione applicati dal MISE dal 1° luglio 2025.

La collocazione temporale delle varie somme monetarie è stata effettuata in base alle ipotesi iniziali ed i risultati si riportano nella tabella di seguito prodotta.

Attualizzazione di valori e costi				
Saggio di attualizzazione (r) =	3,210%			
	quota [%]	Valore [€]	tempi [mesi]	Valore attualizzato [€]
Valore di mercato del trasformato		€ 316.470,00	18	€ 301.821,30
Quota parte costo di trasf. - Capitale proprio	50%	€ 28.331,63	8	€ 27.741,10
Quota parte costo di trasf. - Capitale proprio	50%	€ 28.331,63	12	€ 27.450,47
Quota parte costo di trasf. - Capitale debito	50%	€ 28.331,63	18	€ 27.020,22
Quota parte costo di trasf. - Capitale debito	50%	€ 28.331,63	18	€ 27.020,22

Contributo di costruzione - Capitale proprio	100%	€ -	6	€ -
Contributo di costruzione - Capitale debito	100%	€ -	18	€ -
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale proprio	50%	€ 6.056,64	8	€ 5.930,40
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale proprio	50%	€ 6.056,64	12	€ 5.868,26
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale debito	50%	€ 6.056,64	18	€ 5.776,29
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale debito	50%	€ 6.056,64	18	€ 5.776,29
Oneri finanziari	100%	€ 1.596,72	18	€ 1.522,81
Utile del promotore	100%	€ 47.470,50	18	€ 45.273,19

#### 4.10.3.5.2 Valore di trasformazione

Applicando quindi la formula iniziale, che per comodità di lettura si riporta di seguito,

$$Va = \frac{\frac{Vm}{q^n} - \frac{(\sum K + I_p + P)}{q^n}}{1 + t + \frac{f}{q^n}}$$

si stima il valore di trasformazione del bene pari a:

Valore di trasformazione				
t	11%			
f	2,94%			
Valore di trasformazione =	€ 301.821,30	-	€ 179.379,24	= € 107.591,19
		1,138031		

#### 4.10.3.6 Decurtazioni

##### 4.10.3.6.1 Decurtazione per difformità urbanistiche

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare una decurtazione per gli oneri indicati al **capitolo 4.6.4**, 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 decurtazioni e degli oneri è pari a complessivi stimati 5.000 €.**

**4.10.3.7 Valore di mercato**

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

Valore di trasformazione =	€ 107 591,187
----------------------------	---------------

Decurtazione per difformità urbanistiche =	-€ 5 000,000
--------------------------------------------	--------------

Valore di trasformazione decurtato arrotondato =	€ 103 000,000
--------------------------------------------------	---------------

**4.11 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2**

Sulla base delle considerazioni espresse nel rapporto di valutazione e delle risultanze dell'analisi estimativa, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 2** che identifica un **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** è determinato in complessivi arrotondati **2.021.000,00 €**.



**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**
**5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
**5.1.1 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

**5.1.1.1 Estratto Libro Maestro P.T. 180 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.f. 3995		Prato	3	180	0,46	0,37

**B**

**Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 9/10**

24/10/2019 - G.N. 3187/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 9/10

Atto d.d. 30/09/2019

riguarda p.f. 3995

**\* ALTRE PROPRIETÀ NON OGGETTO DI VALUTAZIONE \***

**C**

**07/02/2020 - G.N. 401/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

quote gravate 9/10 Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 (G.N. 3187/1 - 2019)

Grava Corpo tavolare

**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. 1063/5 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. 2766/1 ANNOTAZIONE

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

**08/06/2023 - G.N. 1649/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

quote gravate 9/10 Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 (G.N. 3187/1 - 2019)

Grava Corpo tavolare

**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. 1903/4 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"

### 5.1.1.2 Estratto Libro Maestro P.T. 972 C.C. ZIANO

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 3882		Prato	3	446	1,15	0,92
p.f. 3911		Prato	2	593	2,60	1,23
p.f. 3916		Prato	2	219	0,96	0,45
p.f. 3922		Prato	3	197	0,51	0,41
p.f. 3986		Prato	3	1055	2,72	2,18
p.f. 3990/3		Prato	2	694	3,05	1,43
p.f. 4038		Prato	4	29	0,06	0,04
p.f. 4173		Prato	3	144	0,37	0,30
p.f. 4177		Prato	3	209	0,54	0,43
p.f. 4178		Prato	2	230	1,01	0,48

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

### A2

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

### B

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

24/10/2019 - G.N. 3187/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 30/09/2019

riguarda p.f. 3882, p.f. 3911, p.f. 3916, p.f. 3922, p.f. 3986, p.f. 3990/3, p.f. 4038, p.f. 4173, p.f. 4177, p.f. 4178

### C

**02/08/1993 - G.N. 2283/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

elettrodotta ai sensi e nella zona di cui al documento e planimetria allegata.

a carico p.f. 3911, p.f. 3916, p.f. 3922, p.f. 3986, p.f. 3990/3, p.f. 4178

a favore Moena I - Moena I p.ed. 1628

Atto d.d. 02/02/1993

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura dell'allegato (5) Libro Maestro, Partite Tavolari 180 e 972 C.C. Ziano

INQUADRAMENTO CATASTALE

5.1.1.3 Estratto mappa catastale pp.ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177, 4178 e 3995 C.C. Ziano



**5.1.1.4 Visure catastali**

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

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Particelle site in tutti i comuni Soggetto: Amag Sri sede di Ziano di Fiemme 00160040226	Provincia di TRENTO
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

**1 Particelle site nel comune catastale 445 di Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	3995	6	180	Prato	3	180	Euro 0,46	Euro 0,37	

DIRITTI ED ONERI REALI	PROPRIETARIO PER 9/10
------------------------	-----------------------

**2 Particelle site nel comune catastale 445 di Ziano**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	3882	29	972	Prato	3	446	Euro 1,15	Euro 0,92	
2	F	3911	6	972	Prato	2	593	Euro 2,60	Euro 1,23	Prospetto Nr. 370/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 140/2009

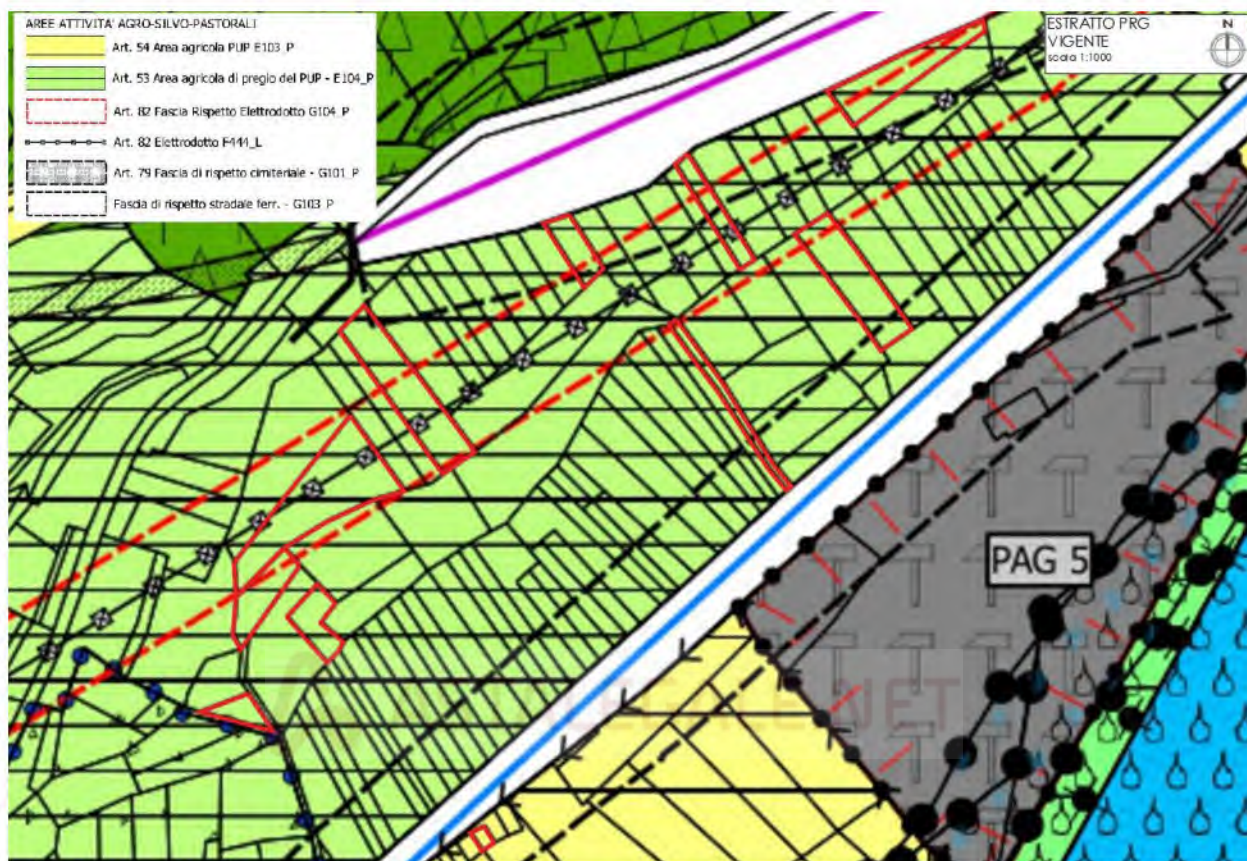
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
3	F	3916	28	972	Prato	2	219	Euro 0,96	Euro 0,45	Prospetto Nr. 383/2009 05.10.2009; Evidenza Nr. 151/2009
4	F	3922	28	972	Prato	3	197	Euro 0,51	Euro 0,41	Prospetto Nr. 370/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 140/2009
5	F	3986	6	972	Prato	3	1.055	Euro 2,72	Euro 2,18	
6	F	3990/3	6	972	Prato	2	694	Euro 3,05	Euro 1,43	Prospetto Nr. 370/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 140/2009
7	F	4038	6	972	Prato	4	29	Euro 0,06	Euro 0,04	
8	F	4173	6	972	Prato	3	144	Euro 0,37	Euro 0,30	
9	F	4177	6	972	Prato	3	209	Euro 0,54	Euro 0,43	Prospetto Nr. 378/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 147/2009

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
10	F	4178	6	972	Prato	2	230	Euro 1,01	Euro 0,48	Prospetto Nr. 370/2009 02.10.2009; Evidenza Nr. 140/2009

Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura dell'allegato (2) Estratto mappa catastale e (4) Visura per soggetto Catasto Fondiario;

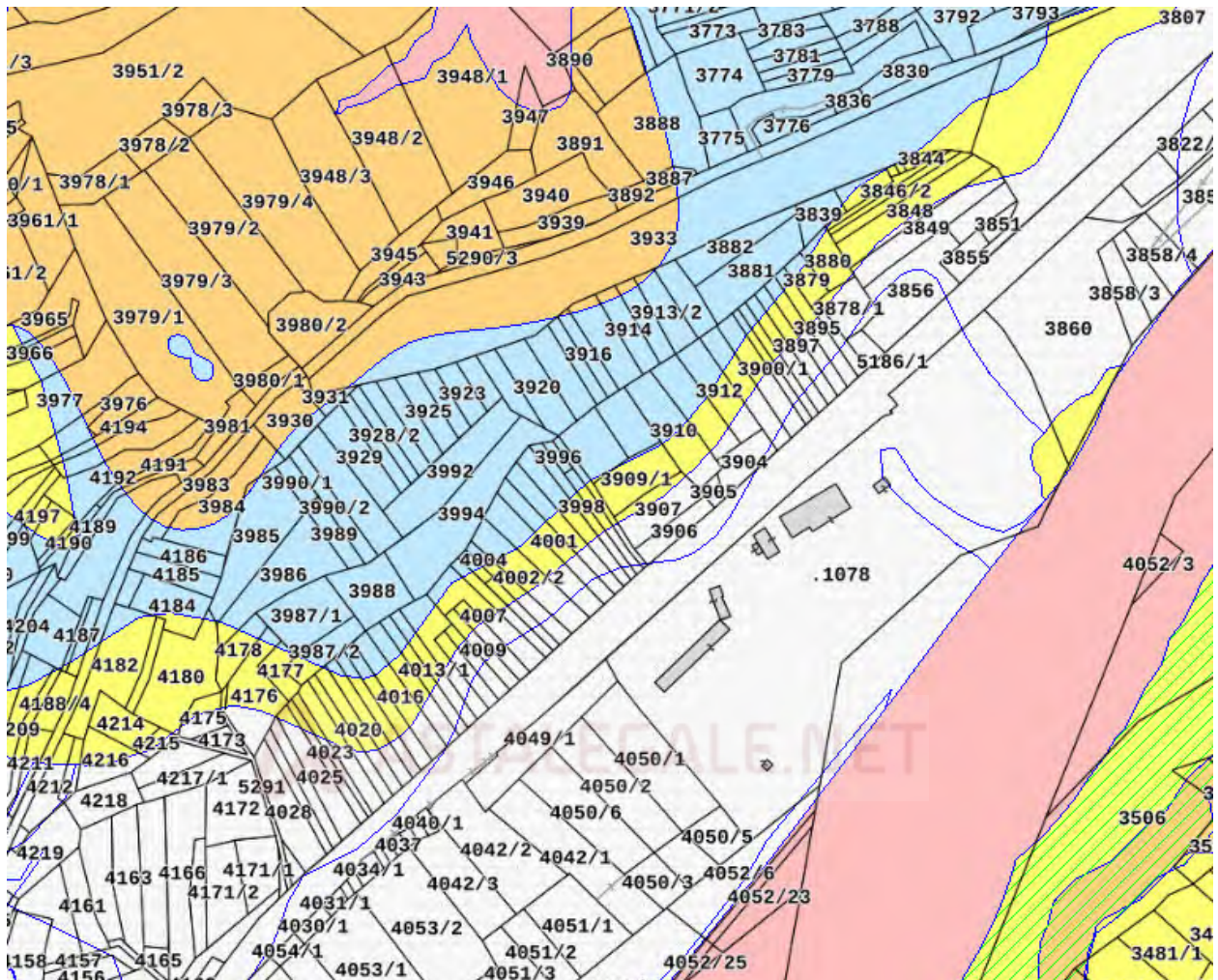
## 5.1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 5.1.2.1 Piano Regolatore Generale, Comune di Ziano di Fiemme - Vigente



In base al PRG<sup>5</sup> di Ziano di Fiemme vigente le particelle fondiarie oggetto di stima ricadono per lo più in "Area agricola di pregio del PUP" in gran parte attraversate da "Elettrodotto" ed in "Fascia di rispetto elettrodotto", parte in "Area agricola PUP" ed in "fascia di rispetto stradale", normate rispettivamente dagli artt. 53, 82, 53 e 80 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme vigente.

<sup>5</sup> 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.

**5.1.2.2 Carta di Sintesi della Pericolosità**

Dalla lettura della *Carta di Sintesi della Pericolosità* le particelle ricadono per lo più in area con penalità "P3 - media" e per una piccola porzione in aree con penalità "P2 - bassa", "P1 - trascurabile o assente" e "APP - aree da approfondire".

**5.1.3 VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO**

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

**5.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

La proprietà delle **pp. ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 e 4178 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.f. 3995 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 9/10** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

### 5.3 UBICAZIONE E CONTESTO

Ziano di Fiemme è un comune della Val di Fiemme, situato a circa 800 metri sul livello del mare in un contesto tipicamente alpino. Il territorio si estende nel fondovalle della valle, caratterizzato da dolci pendii e superfici prative continue, che costituiscono uno degli elementi distintivi del paesaggio agricolo locale. L'area è storicamente vocata alla gestione dei prati stabili e allo sfalcio dell'erba, attività favorita sia dalle condizioni climatiche sia dalla conformazione dei terreni.

Il clima è di tipo continentale montano, con estati fresche e periodicamente piovose e inverni freddi e nevosi.

Il tessuto agricolo di Ziano è caratterizzato da superfici prative spesso frammentate ma ben mantenute, grazie anche alla presenza di un'economia rurale ancora attiva e integrata con il settore turistico ed industriale. I prati a sfalcio costituiscono la principale tipologia agraria del luogo e rappresentano una risorsa fondamentale per le attività di allevamento presenti nella valle.

La viabilità locale, generalmente agevole e ben mantenuta, permette un facile raggiungimento delle aree agricole anche con mezzi meccanici, elemento rilevante per la gestione operativa dei prati e per le attività stagionali di sfalcio e trasporto del foraggio.



La presenza del torrente Avisio contribuisce al mantenimento di un microclima favorevole e di un equilibrio idrico naturale che sostiene la produttività dei terreni prativi. Nel complesso, Ziano di Fiemme offre un ambiente agricolo ben conservato, con terreni prativi funzionali e produttivi, buone condizioni pedoclimatiche e con accessibilità adeguata.

**5.4 DESCRIZIONE DEI BENI**

I terreni identificati dalle pp. ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177, 4178 e 3995 C.C.



Ziano si collocano nell'area agricola posta a nord-est dell'abitato di Ziano di Fiemme, in una fascia territoriale compresa tra la SS48 a sud e la SP232 a nord. La posizione è strategica dal punto di vista della raggiungibilità, grazie alla presenza delle due arterie viarie principali della valle, pur mantenendo un contesto prettamente rurale.

I terreni oggetto di valutazione risultano attualmente utilizzati come prati da sfalcio e sono privi di impianto irriguo. Gli appezzamenti presentano superfici eterogenee, variabili da circa 30 m<sup>2</sup> fino a circa 1.000 m<sup>2</sup> ciascuno, per

una consistenza complessiva pari a circa 4.000 m<sup>2</sup> catastali. La morfologia è generalmente pianeggiante, con lievi pendenze in alcune porzioni.

La frammentazione fondiaria risulta significativa: le particelle non sono contigue e si configurano come piccoli lotti sparsi, non sempre agevolmente individuabili e materialmente delimitabili sul posto. Tale condizione determina livelli di accessibilità differenziati: alcune particelle risultano raggiungibili direttamente dalla viabilità pubblica, mentre altre sono intercluse e accessibili esclusivamente tramite passaggio su fondi di terzi. Si evidenzia, inoltre, che talune particelle sono attraversate dalla linea dell'alta tensione, elemento che potrebbe incidere sulla piena utilizzabilità dei suoli.



## 5.5 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

### 5.5.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Per quanto riguarda la conformità *edilizia/urbanistica*, trattandosi di terreni agricoli privi di manufatti, non risulta necessario procedere con tale verifica, in quanto tale adempimento riguarda esclusivamente i beni immobili edificati o suscettibili di edificazione. Pertanto, la stima è stata condotta limitatamente alla verifica della destinazione urbanistica del suolo e alle caratteristiche oggettive e di mercato del bene, in coerenza con la normativa vigente in materia di valutazioni immobiliari.

### 5.5.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Per quanto riguarda la conformità catastale, si evidenzia che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati elementi fisici sul terreno (quali recinzioni, fossati, cippi o altri manufatti) atti a definire con precisione i confini delle diverse particelle catastali. Al fine di individuare e verificare l'estensione e la posizione delle stesse, è stato pertanto eseguito sui luoghi un accertamento mediante sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto geo referenziata, che ha consentito di ottenere una rappresentazione sommaria della configurazione planimetrica dei terreni oggetto di valutazione.

Si precisa che eventuali apprestamenti necessari alla materiale definizione o delimitazione dei confini di mappa saranno a carico dell'aggiudicatario.

### 5.5.3 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle risultanze catastali, si elencano di seguito le attività ritenute necessarie e, successivamente, la stima preliminare dei costi correlati alla loro esecuzione.

#### 5.5.3.1 *Regolarizzazione difformità catastali ed oneri di regolarizzazione*

Benché dalle indagini condotte non siano emerse rilevanti difformità, si ritiene comunque congruo applicare una decurtazione del valore di stima volta a coprire i costi per le operazioni necessarie alla riconfinazione dei terreni. A tal fine sarà necessario procedere alla ricerca dei frazionamenti mappali, all'esecuzione di un rilievo mediante strumentazione GPS, alla ricostruzione dei confini e al tracciamento in loco degli stessi.

Tali attività, unitamente agli apprestamenti necessari alla materiale definizione o delimitazione dei confini di mappa, saranno a carico dell'aggiudicatario e si quantificano pari ad un importo di complessivi stimati **4.500 €**.

## 5.6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 5.6.1 P.T. 180 – P.F. 3995 C.C. ZIANO (QUOTA 9/10)

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

- nessuna

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

- nessuna

**Gravami (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

4. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 401 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. Atto d.d. 30/01/2020 e successive annotazioni rif. G.N. 1063 d.d. 22/05/2020 e G.N. 2766 d.d. 17/11/2020
5. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1649 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. Atto d.d. 06/06/2023 e successiva annotazione G.N. 1903 d.d. 30/06/2023

**5.6.2 P.T. 972 - PP.FF. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 417, 4177 E 4178 C.C. ZIANO**

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

- nessuna

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

- INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ G.N. 2283 d.d. 02/08/1993 per elettrodotto ai sensi e nella zona di cui al documento e planimetria allegata a carico delle p.f. 3911, p.f. 3916, p.f. 3922, p.f. 3986, p.f. 3990/3, p.f. 4178, a favore Moena I - Moena I p.e. 1628, rif. Atto d.d. 02/02/1993

**Gravami (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

- nessuno

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (5) Copia Libro Maestro.

**5.7 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE****5.7.1 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. La vendita sarà in esenzione IVA e trattandosi di terreni agricoli è prevista imposta di registro al 15%. Eventuali agevolazioni o regimi fiscali particolari legati alla destinazione agricola dei terreni dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

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.

**5.7.2 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Dalle informazioni acquisite nel corso dell'istruttoria è emerso che i terreni oggetto di valutazione risultano attualmente concessi in conduzione ad un agricoltore locale, il quale provvede allo sfalcio periodico dell'erba e alle ordinarie operazioni di mantenimento.

Si precisa che tale rapporto di conduzione non risulta formalizzato mediante un contratto scritto né registrato presso gli uffici competenti. Pertanto, la situazione di utilizzo dei terreni deve essere considerata di natura esclusivamente fattuale, senza effetti giuridici opponibili ai terzi.

## 5.8 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

Il presente rapporto di valutazione interessa l'intera **quota 1/1** delle pp. ff. 3882, 3911, 3916, 3922, 3986, 3990/3, 4038, 4173, 4177 e 4178 C.C. Ziano per le quali **non si rende necessaria alcuna separazione della quota** e **quota 9/10** della p.f. 3995 C.C. Ziano per la quale si ritiene **non conveniente procedere alla separazione della quota**, considerato il modesto valore economico della frazione residua, che renderebbe l'operazione di divisione poco significativa sotto il profilo economico.

## 5.9 PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 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

#### 5.9.1.1 Procedimento di stima

Il procedimento di stima utilizzato per la valutazione dei terreni è quello comparativo mediante comparazione diretta.

Tale metodologia si basa sul principio che beni simili, in condizioni di libero mercato, tendono a esprimere valori simili. Il valore dei terreni oggetto di stima viene pertanto desunto attraverso il confronto con prezzi realmente praticati per terreni aventi caratteristiche comparabili sotto il profilo agronomico, localizzativo, produttivo e giuridico.

Il procedimento richiede la raccolta di compravendite recenti riguardanti terreni agricoli della stessa zona o di contesti territoriali omogenei, la verifica della loro effettiva attendibilità e confrontabilità, l'analisi delle principali variabili che incidono sul valore (accessibilità, qualità agronomica, morfologia, destinazione urbanistica, irrigazione, caratteristiche fondiari, eventuali vincoli o servitù), l'applicazione di opportune correzioni e coefficienti di decurtazione, necessari per rendere omogenei i valori comparativi rispetto al bene stimato.

L'esito del processo comparativo consente di determinare un valore unitario di riferimento, da applicare alla superficie dei beni oggetto di valutazione.

Il metodo, correttamente applicato, permette di ottenere una stima trasparente, motivata e coerente con l'andamento reale del mercato agricolo, risultando particolarmente idonea per terreni privi di edificabilità e destinati esclusivamente all'uso agricolo.

#### 5.9.1.2 Indagini di mercato

Il primo passo per determinare il valore di un terreno agricolo è l'analisi del mercato immobiliare locale che include la raccolta di dati relativi ai prezzi di vendita recenti per terreni agricoli simili, in particolare

quelli destinati a coltivazioni simili, come il taglio dell'erba o la foraggicoltura, nella stessa area o in zone limitrofe.

La raccolta dei dati è stata eseguita mediante la consultazione dei prezzi relativi a transazioni di terreni agricoli nella zona di Ziano di Fiemme e limitrofe. Sono state inoltre interrogate agenzie immobiliari locali nonché i dati di annunci pubblicitari online.

#### 5.9.1.3 Valori agricoli medi

Dalle risultanze delle indagini eseguite è emerso che i prezzi mediamente applicati nelle compravendite di terreni agricoli variano indicativamente tra 4,00 €/m<sup>2</sup> e 12,00 €/m<sup>2</sup>, presumibilmente in relazione alle caratteristiche di accessibilità e alla destinazione d'uso dei fondi. I valori rilevati possono altresì risentire di fattori contingenti, quali vicinanza, interessi particolari o altre circostanze non direttamente riconducibili al concetto di "valore di mercato".

Sulla base di quanto sopra, si può concludere che, nella zona di Ziano di Fiemme, i terreni agricoli pianeggianti e agevolmente accessibili, privi di vincoli infrastrutturali significativi, sono generalmente oggetto di compravendita a un prezzo medio di **8,50 €/m<sup>2</sup>**.

#### 5.9.1.4 Decurtazioni

I terreni oggetto di valutazione sono situati tra due arterie principali, la SS48 e la SP232, beneficiando quindi di un'ottima accessibilità. La valutazione deve tuttavia considerare le specifiche limitazioni dei beni, che comportano una riduzione del valore di mercato rispetto alla condizione ordinaria.

In particolare, secondo quanto riportato nella letteratura estimativa e in conformità con le prassi tecniche riconosciute (cfr. testi di stima fondiaria e valutazione immobiliare):

- la **discontinuità tra i terreni**, che riduce l'efficienza agricola e aumenta i costi di gestione, determina una **decurtazione stimata del 15 %**;
- la necessità di **accedere ai terreni attraversando fondi di proprietà altrui**, soprattutto in assenza di diritti di passaggio formalmente registrati, determina una **decurtazione stimata del 20 %**;
- la presenza della **linea dell'alta tensione**, che limita l'utilizzo agricolo e vincola interventi edificatori futuri, determina una **decurtazione stimata del 15 %**.

Considerato che gli appezzamenti oggetto di stima sono interessati da almeno due di queste limitazioni e valutata l'incidenza complessiva delle decurtazioni sul valore medio, si stima una **decurtazione complessiva media pari al 40 %** rispetto al valore medio di mercato.

#### 5.9.1.5 Valore di mercato dei beni

Partendo dal valore medio di mercato unitario di 8,50 €/m<sup>2</sup>, e applicando le riduzioni descritte nel paragrafo precedente, si ottiene un valore di mercato stimato pari a 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Tale valore tiene conto dei fattori di decurtazione sopra evidenziati ed è coerente con la forbice dei valori di mercato rilevati nel corso delle indagini, risultando quindi congruo ai fini della stima.

Nella tabella che segue sono riportati i risultati della valutazione dei singoli appezzamenti.

Identificazione particella		sup. catastale [m <sup>2</sup> ]	quota di proprietà	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Valore totale [€/m <sup>2</sup> ]
p.f. 3995	C.C. Ziano	180	9/10	€ 5,00	€ 810,00
p.f. 3882	C.C. Ziano	446	1/1	€ 5,00	€ 2 230,00
p.f. 3911	C.C. Ziano	593	1/1	€ 5,00	€ 2 965,00
p.f. 3916	C.C. Ziano	219	1/1	€ 5,00	€ 1 095,00
p.f. 3922	C.C. Ziano	197	1/1	€ 5,00	€ 985,00
p.f. 3986	C.C. Ziano	1055	1/1	€ 5,00	€ 5 275,00
p.f. 3990/3	C.C. Ziano	694	1/1	€ 5,00	€ 3 470,00
p.f. 4038	C.C. Ziano	29	1/1	€ 5,00	€ 145,00
p.f. 4173	C.C. Ziano	144	1/1	€ 5,00	€ 720,00
p.f. 4177	C.C. Ziano	209	1/1	€ 5,00	€ 1 045,00
p.f. 4178	C.C. Ziano	230	1/1	€ 5,00	€ 1 150,00

**Decurtazione per costi determinazione confini di proprietà = -€ 4 500,00**

**Valore di mercato decurtato arrotondato = € 15 000,00**

### 5.10 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3

Sulla base delle considerazioni espresse nel rapporto di valutazione e delle risultanze dell'analisi estimativa, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 3** che identifica **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** è determinato in complessivi arrotondati **15.000 €**.

**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**
**6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
**6.1.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE**

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

Di seguito si riportano gli estratti del Libro Maestro

**6.1.1.1 Estratto Libro Maestro P.T. 140 C.C. ZIANO**

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 22/07/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 240		Edificio	0	414	-	-

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

**P.M.5** Apianoterra: transito a mezzodi-mattina exp.ed. 243 estinta.

**PARTI COMUNI:** fra le porzioni:

- 1.2.3.4.6.7. in ragione di 1/4 ciascuna per le porzioni 1.4. e 1/8 ciascuna per le porzioni 2.3.6.7. a pianoterra: corte da mezzodi a settentrione e corridoio a mezzodi di accesso alle scale.
- 1, 2 con 1/3 per la porzione 1 e con 2/3 per la porzione 2, a primo piano: poggolo a settentrione con scaletta di accesso, andito interno.
- 2.3. con 2/3 per la porzione 2 e con 1/3 per la porzione 3, a secondo piano: scala a sera da secondo piano al sottotetto.--- A sottotetto: solaio di transito a settentrione.
- 1, 4 con 1/2 ciascuna, a pianoterra: scala a mattina dal pianoterra al primo piano.
- 4.7. in ragione di 1/2 ciascuna, a primo piano: scala a settentrione dal primo al secondo piano.-- A secondo piano: corridoi intercomunicanti a settentrione.
- 3.7. in ragione di 1/2 ciascuna a piano terra: andito.
- 2.3.7. in ragione di 2/3 per la porzione 2 e 1/6 ciascuna per le porzioni 3 e 7 a piano terra: scale e pianerotoli per il secondo piano.

**Altre P.M. non richieste**

**1975 - VERBALE 726/1 EVIDENZA**

Il tetto viene mantenuto dalle porzioni 2.3.4.7. con 1/3 ciascuna per le porzioni 2 e 4 e con 1/6 ciascuna per le porzioni 3 e 7.

riguarda p.ed. 240

**08/01/2025 - G.N. 22/3 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE**

riguarda p.ed. 240

**B - P.M. 5**

**Proprietario pro-tempore p.ed. 233/1 P.M. 1 - quota 2/20**

1975 - VERBALE 726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/10

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

**\* ALTRE PROPRIETÀ NON OGGETTO DI VALUTAZIONE \***

**6.1.1.2 Estratto Libro Maestro P.T. 212 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. 233/1		Edificio	0	217	-	-

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

**A2**

- P.M.1** Apianoterra: stalla a settentrione con andito di accesso e scale per il primo piano, spazio uso ripostiglio sottogronda a settentrione.  
 A primo piano: fienile e ripostiglio a settentrione.  
 A secondo piano: solaio a mattina.  
 A terzo piano: sottotetto a settentrione – mattina a tetto corrispondente.

- PARTI COMUNI:** fra le porzioni:  
 - 1 e 4 in ragione di 1/2 ciascuna a primo piano: scala nell'aia di accesso ai solai.--- A secondo piano: foro per immettere le frugie nei solai.  
 - 2.3 e 4 in ragione di 1/2 per la porzione 3, 1/6 per la porzione 2 e 2/6 per la porzione 4 a pianoterra: piazzale.  
 - 1.2 e 4 in ragione di 9/18 per la porzione 1, 7/18 per la porzione 4 e 2/18 per la porzione 2 a primo piano: ponte, aia.  
 - 1.2.3.4 in ragione di 1/3 ciascuna per le porzioni 1 e 3, 1/9 per la porzione 2 e 2/9 per la porzione 4 a piano terra: piazzale.  
 - 2 e 3 in ragione di 1/2 ciascuna a pianoterra: piazzale.

**Altre P.M. non richieste**
**1975 - VERBALE 726/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO**

- di p.ed. 233/1 P.M.1 per 1/10 - p.ed. 233/1 P.M.2 per 1/20  
 con p.ed. 240 P.M. 5

**20/05/2020 - G.N. 1040/3 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE**

- riguarda p.ed. 233/1

**B - P.M. 1**
**Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, 00160040226 - quota 1/1**

24/10/2019 - G.N. 3187/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 30/09/2019

20/05/2020 - G.N. 1040/4 Contratto d.d. 20/01/2020

**C - P.M. 1**
**07/02/2020 - G.N. 401/2 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. 233/1 P.M. 1

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

Atto d.d. 30/01/2020

22/05/2020 - G.N. 1063/3 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. 2766/2 ANNOTAZIONE

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

---

**08/06/2023 - G.N. 1649/1 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. 233/1 P.M. 1

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. 1903/1 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 140 e 212

C.C. Ziano

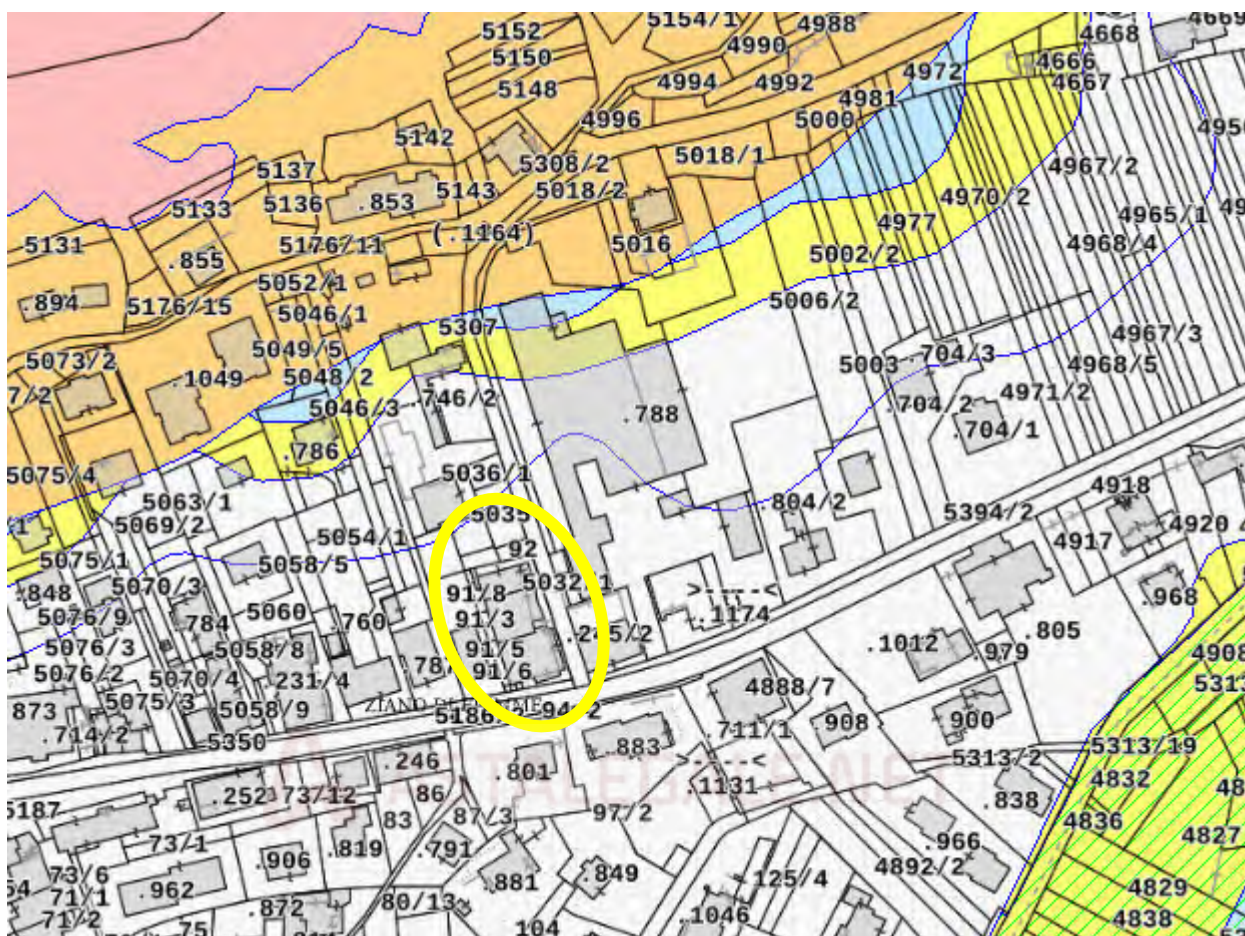




**6.1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO**
**6.1.3.1 Piano Regolatore Generale, Comune di Ziano di Fiemme - Vigente**


In base al PRG<sup>6</sup> di Ziano di Fiemme vigente le pp. ee. 233/1 e 240 C.C. Ziano identificano insediamenti storici isolati, identificati rispettivamente dalle schede edificio 21 e 19. Gli edifici sono soggetti a categorie di intervento "R2 - Risanamento conservativo", mentre gli spazi esterni sono catalogati come "verde privato". Il tutto è normato dagli artt. 31 e 42 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Ziano di Fiemme vigente.

<sup>6</sup> 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.

**6.1.3.2 Carta di Sintesi della Pericolosità**

Dalla lettura della Carta di Sintesi della Pericolosità le particelle ricadono in area con penalità "P1 - trascurabile o assente".

#### 6.1.4 VISTA AEREA DI INQUADRAMENTO

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



#### 6.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà pro tempore della **p.m. 5 della p.e. 240 in C.C. Ziano** è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese con Verbale 726/1975 per **quota 2/20** a favore della p.e. 233/1 p.m. 1.

La proprietà della **p.m. 1 della p.e. 233/1 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 e G.N. 1040 d.d. 20/05/2020 rif. Contratto d.d. 20/01/2020 per la **quota di 1/1** a nome Amag Srl sede di Ziano di Fiemme, p.iva 00160040226.

### 6.3 UBICAZIONE E CONTESTO

Ziano di Fiemme è un piccolo e caratteristico comune della parte meridionale della Val di Fiemme, situato 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 città come Trento, posta a circa 45–50 minuti.



L'immobile oggetto di stima è situato in una posizione facilmente accessibile, a breve distanza dal centro abitato e dai principali servizi, tra cui scuole, negozi e strutture sportive, con collegamenti efficienti alla rete stradale provinciale. Pur trovandosi in un contesto montano, l'area presenta un'economia locale diversificata: oltre alla vocazione turistica legata agli sport invernali e alle escursioni estive, sono presenti attività artigianali e piccole industrie che contribuiscono alla vitalità del territorio. Nel complesso, la zona offre non solo un ambiente naturale di pregio, con panorami montani e spazi verdi, ma anche condizioni logistiche, infrastrutturali ed economiche favorevoli, risultando adatta a chi cerca un equilibrio tra qualità della vita e funzionalità operativa.

**6.4 DESCRIZIONE DEI BENI****DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (p.e. 233/1 C.C. Ziano)**

Il fabbricato p.e. 233/1 C.C. Ziano si colloca nella parte settentrionale del nucleo storico di Ziano di Fiemme e si affaccia su via Zanon. Si tratta di un edificio di antica origine, che costituisce l'estremità di un



complesso edilizio compatto, tipico dell'insediamento storico isolato della zona. La struttura si presenta libera sui lati nord, est e ovest, affacciandosi su spazi aperti comuni che ne mettono in evidenza la volumetria tradizionale.

Realizzato principalmente in muratura di pietrame, in parte intonacata, il manufatto conserva le caratteristiche costruttive originarie, con tamponamenti lignei nelle parti superiori e con una scansione verticale definita per lo più da solai in legno, ad eccezione del solaio del piano primo

che è realizzato con volta in muratura. La copertura, a due falde in legno con manto di tegole, si trova in condizioni di forte degrado, testimoniando la lunga fase di disuso dell'immobile.

L'intorno edilizio è reso caratteristico dalla presenza di anditi comuni e passaggi pedonali. In particolare, il fabbricato è circondato sui lati nord ed est da aree esterne di proprietà comune, che mantengono la conformazione originaria del nucleo rurale.

**DESCRIZIONE DELLA PORZIONE OGGETTO DI STIMA (p.m. 1)**

La porzione p.m. 1 occupa diversi livelli dell'edificio e comprende ambienti originariamente destinati a stalla e fienile, oggi utilizzati come depositi. L'andamento altimetrico e planimetrico rispecchia la costruzione tradizionale degli edifici rurali, con ambienti sovrapposti, volumi non omogenei e collegamenti interni ed esterni tipici dell'uso agricolo.

A **piano terra** sono presenti due locali, uno consecutivo all'altro ed accessibili dal cortile comune prospiciente la via pubblica e si sviluppano su una superficie di circa 47 m<sup>2</sup>. L'accesso avviene in un ripostiglio, con scala di accesso ai locali superiori, consecutivo al quale è presente una ex stalla con soffitto ad avvolto. I locali sono con pavimentazione in terreno battuto e pareti in pietra in parte intonacata.

Il ripostiglio ha un'altezza di circa 2,2 m mentre l'altezza della stalla raggiunge i 2,5 m.

A **piano primo** sono presenti altri due locali che si sviluppano su una superficie di circa 28 m<sup>2</sup>. Trattasi di un ripostiglio ed un ex fienile, collegati fra loro ed accessibili sia da una scala interna, sia dall'aia comune di piano primo con accesso a sua volta da un ponte



comune dove è presente un ampio portone d'ingresso; questa apertura esterna, tipica dei fienili storici, permetteva un tempo di far accedere il carro o i carichi di fieno direttamente al livello superiore.

I locali sono entrambi caratterizzati da strutture lignee a vista; l'altezza interna sottotrave del fienile è pari a circa 3 m.

Al **piano secondo** è presente un secondo locale "ex fienile" che si sviluppa su una superficie di circa 39 m<sup>2</sup>, oltre ad un piccolo ballatoio di circa 5 m<sup>2</sup> rivolto verso l'esterno. L'accesso avviene da una ripida scala in legno dal piano sottostante.

In questo livello il soffitto è parte con la copertura a falde a vista, e parte in vista di un esile solaio ligneo, che forma il livello sottotetto. Gli ambienti risultano privi di finiture con pavimento e tamponamenti in assito di legno. Si evidenzia inoltre che i locali sono in continuità con locali di proprietà di altri enti e non è presente alcuna delimitazione in loco.



Il **piano terzo (sottotetto)** è costituito da un sottotetto con superficie di circa 20 m<sup>2</sup>, non accessibile autonomamente e non delimitato con precisione rispetto alle porzioni limitrofe di altri enti.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE**

L'intero complesso edilizio si presenta in condizioni di marcato degrado. Le strutture lignee mostrano evidenti segni di usura e invecchiamento, con cedimenti e deformazioni localizzate; le murature, in particolare nei piani inferiori, presentano fenomeni di disgregazione e dilavamento dell'intonaco. La copertura, ormai oltre la sua vita utile, necessita di un intervento urgente di consolidamento e rifacimento.

In generale, l'edificio non è più fruibile senza un intervento di risanamento conservativo completo. Allo stato attuale la porzione di immobile oggetto di stima è priva di finiture ed impianti.

È opportuno rilevare che qualsiasi intervento dovrà necessariamente coinvolgere anche le altre porzioni del fabbricato, in particolare le porzioni p.m. 2, 3 e 4, poiché con esse la p.m. 1 condivide accessi, parti comuni e porzioni strutturali essenziali nell'ambito di fattibilità un intervento edilizio.

#### **PERTINENZE (p.e. 240 p.m. 5 C.C. Ziano)**

La **p.e. 240 p.m. 5** comprende il transito esterno di pertinenza dell'edificio p.e. 240, che corre lungo i lati sud ed est del fabbricato. Si tratta di spazi di servizio che circondano l'edificio, lambendo anche le legnaie e le aree secondarie di uso comune non delimitati in loco dalla viabilità pubblica.

## 6.5 SITUAZIONE URBANISTICA

### 6.5.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI

Dalle informazioni rilasciate dal Comune di Ziano di Fiemme, per la p.e. 233/1 C.C. Ziano non risulta presente alcuna documentazione edilizia.

### 6.5.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I beni sono censiti al catasto in categoria catastale C/6 e quindi non è richiesto il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### 6.5.3 DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E COLLAUDO DELLE STRUTTURE

L'edificio è privo di impianti. Presso il Comune non risultano depositati né il certificato di collaudo statico delle strutture, né eventuali certificati di idoneità statica.

### 6.5.4 AGIBILITÀ

Agli atti non è presente documentazione attestante l'agibilità degli immobili in oggetto.

## 6.6 CONFORMITÀ ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

### 6.6.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Dalla consultazione degli atti depositati presso gli uffici comunali competenti, non risulta presente alcuna documentazione edilizia relativa all'immobile in oggetto, quali titoli abilitativi, licenze, concessioni o altre pratiche edilizie.

In assenza di documentazione urbanistico-edilizia agli atti comunali, la verifica è stata effettuata facendo riferimento alla planimetria catastale di primo impianto, ossia alla planimetria originaria depositata al Catasto al momento della prima registrazione dell'immobile, come previsto dall'art. 86-bis, comma 2, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Durante il sopralluogo è stato accertato che la distribuzione interna e i volumi corrispondono sommariamente alla planimetria catastale di primo impianto, e non risultano difformità o ampliamenti evidenti rispetto a quanto rappresentato catastalmente.

Pertanto, lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale di primo impianto.

### 6.6.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Cavalese e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo non sono emerse rilevanti difformità interne. Si evidenzia altresì che sulla planimetria agli atti **non è stato rappresentato lo spazio ad uso ripostiglio sottogronda di piano terra.**

### 6.6.3 CONFORMITÀ TAVOLARE

Dall'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tavolare di Cavalese G.N. 1040 d.d. 20/05/2020 relativamente alla p.m. 1 e parti comuni, sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo non sono emerse rilevanti difformità. Considerato che trattasi di planimetrie in parte "a vista" è consigliabile procedere con una completa rappresentazione delle proprietà come da effettivo stato dei luoghi e consistenza reale, prima di procedere con qualsiasi intervento edilizio.

### 6.6.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle difformità urbanistiche, catastali e tavolari 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 la loro regolarizzazione.

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.

#### 6.6.4.1 Regolarizzazione difformità edilizie/urbanistiche

Non essendo emerse difformità edilizie/urbanistiche, non si rende necessaria alcuna attività di regolarizzazione, ma si ritiene comunque opportuno prevedere il costo della redazione dello "stato legittimo" così come previsto dall'art. 85 bis della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, che richiederà sommariamente le seguenti attività:

- effettuare l'accesso agli atti presso il Catasto di Cavalese ed eseguire una ricerca storica della documentazione rilevante (atti probatori, riprese fotografiche storiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, ecc.);
- eseguire un rilievo topografico dettagliato dell'intero compendio, con successiva elaborazione grafica e restituzione degli elaborati necessari;
- predisporre lo "stato legittimo" dell'immobile, sulla base del rilievo dei luoghi e delle ricerche storiche e documentali effettuate.

Per la predisposizione delle prestazioni tecniche su riportate, si stima sommariamente un costo complessivo pari a circa arrotondati **10.000 €**.

#### 6.6.4.2 Regolarizzazione difformità catastali

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **2.500 €**.

#### 6.6.4.3 Regolarizzazione difformità tavolari

Per la regolarizzazione delle difformità tavolari rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione di planimetria tavolare e relativa istanza estesa all'intera particella; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente quota parte del costo per la p.m. 1 pari a circa complessivi arrotondati **2.500 €**.

#### 6.6.4.4 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 stimati **15.000 €**.

*Gli importi, costi ed oneri sopra riportati, saranno detratti dal valore di stima degli immobili.*

### 6.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

#### 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)

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

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

- 1975 - VERBALE 726/1 EVIDENZA Il tetto viene mantenuto dalle porzioni 2.3.4.7. con 1/3 ciascuna per le porzioni 2 e 4 e con 1/6 ciascuna per le porzioni 3 e 7.

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

- nessuna

**Gravami p.e. 240 P.M. 5** (che saranno cancellati con il rogito notarile)

- nessuna

#### 6.7.2 P.T. 212 P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO

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

**Sono comuni fra le porzioni:**

- 1 e 4 in ragione di 1/2 ciascuna a primo piano: scala nell'aia di accesso ai solai.--- A secondo piano: foro per immettere le frughi nei solai.
- 2.3 e 4 in ragione di 1/2 per la porzione 3, 1/6 per la porzione 2 e 2/6 per la porzione 4 a pianoterra: piazzale.
- 1.2 e 4 in ragione di 9/18 per la porzione 1, 7/18 per la porzione 4 e 2/18 per la porzione 2 a primo piano: ponte, aia.
- 1.2.3.4 in ragione di 1/3 ciascuna per le porzioni 1 e 3, 1/9 per la porzione 2 e 2/9 per la porzione 4 a piano terra: piazzale.
- 2 e 3 in ragione di 1/2 ciascuna a pianoterra: piazzale. a piano seminterrato: cortile, scivolo, garage, centrale termica; corridoio ed ingresso; a piano rialzato: ingresso; a piano sottotetto: sottotetto; tetto, scale, vano scale e pianerottoli dal piano seminterrato al secondo piano.

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

- nessuna

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

- nessuna

**Gravami p.e. 233/1 P.M. 1 (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 401 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. Atto d.d. 30/01/2020 e successive annotazioni rif. G.N. 1063 d.d. 22/05/2020 e G.N. 2766 d.d. 17/11/2020
2. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1649 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. Atto d.d. 06/06/2023 e successiva annotazione G.N. 1903 d.d. 30/06/2023

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

**6.8 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE****6.8.1 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. La vendita sarà in esenzione IVA e applicazione dell'imposta di registro in base alla soggettività dell'acquirente.

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, per quanto riscontrabile a vista e in base alle informazioni disponibili, interventi interni di ristrutturazione eseguiti sull'unità immobiliare negli ultimi cinque anni.

Le presenti indicazioni hanno carattere meramente informativo e non esaustivo; spetterà all'offerente/acquidicatario, 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.

**6.8.2 CONDOMINIO**

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

**6.8.3 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Gli immobili sono attualmente liberi ed inutilizzati.

**6.9 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA**

Il presente rapporto di valutazione interessa l'intera **quota 1/1** della **p.e. 233/1 p.m. 1 C.C. Ziano** nonché la **proprietà pro-tempore quota 2/20** di un transito comune p.e. 240 p.m. 5 C.C. Ziano e quindi **non si rende necessaria alcuna separazione della quota.**

**6.10 PROCESSO DI VALUTAZIONE****6.10.1 LOCALI INTERNI AD EDIFICIO DA RISANARE 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**

La stima del valore della porzione immobiliare in esame viene effettuata applicando il criterio del **valore di trasformazione**. Tale metodologia risulta appropriata quando il segmento di mercato di riferimento non è particolarmente dinamico e quando l'immobile, nello stato attuale, presenta condizioni di degrado tali da richiedere un intervento edilizio significativo.

Considerato inoltre che i locali oggetto di valutazione sono situati all'interno di un fabbricato incluso negli edifici isolati del centro storico di Ziano di Fiemme, e verificato che è possibile procedere alla trasformazione dell'intero edificio a uso residenziale, la valutazione viene sviluppata sulla base delle assunzioni sopra indicate.

**6.10.1.1 Definizione di "valore di trasformazione"**

Relativamente alla valutazione di un processo di trasformazione di un immobile, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato del "trasformato" attualizzato,  $V_m$ , e la somma di tutti i costi da sostenere anche essi opportunamente attualizzati e cioè:

$$V_a = \frac{V_m}{q^n} - \left( \frac{(\sum K + O_f + P)}{q^n} + t V_a + \frac{f V_a}{q^n} \right) = \frac{\frac{V_m}{q^n} - \frac{(\sum K + O_f + P)}{q^n}}{1 + t + \frac{f}{q^n}}$$

dove:

- $V_a$  = valore attuale del bene;
- $V_m$  = valore del bene ottenuto dalla trasformazione;
- $\sum K$  = costi relativi alla trasformazione;
- $O_f$  = Oneri finanziari per anticipazione dei capitali;
- $P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- $q=(1+r)$  = fattore di attualizzazione
- $r$  = Saggio di attualizzazione
- $n$  = durata dell'operazione di trasformazione
- $t$  = percentuale sul valore del trasformato degli oneri sostenuti al momento dell'acquisizione del bene da trasformare (tassa di registro, compensi tecnici, notaio, ecc.)
- $f$  = percentuale sul valore del trasformato degli oneri finanziari sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare (interessi bancari sulla quota di debito funzione di  $V_a$ )

**Si procede di seguito con la descrizione dettagliata del procedimento di stima adottato per la determinazione del valore di trasformazione.**

### 6.10.1.2 Consistenza superficiaria - Superficie commerciale

Il parametro di partenza per la determinazione del valore di trasformazione è la determinazione della superficie lorda vendibile, parametro base per la quantificazione del **costo di trasformazione** nonché del **valore di mercato del trasformato**.

Detta superficie si quantifica pari alla superficie commerciale, così come definita al paragrafo 2.3.1.

Utilizzando le superfici ricavate dall'elaborazione delle planimetrie catastali depositate, opportunamente adattate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio, si calcola la superficie commerciale come di seguito.

<b>CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI</b>			
	<i>Superficie</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>Sup. comm. [mq]</i>
Piano terra - locali	47,0	0,40	18,8
Piano primo - locali	28,0	1,00	28,0
Piano secondo - locali	39,0	1,00	39,0
Piano secondo - ballatoio	5,0	0,30	1,5
Piano sottotetto	20,0	0,40	8,0
<b>Superficie commerciale complessiva arrotondata =</b>	=		<b>95,30</b> mq

Quindi si calcola la **superficie commerciale vendibile** pari a **95,30 mq**.

### 6.10.1.3 Valore di mercato del trasformato (Vm)

Vm rappresenta il valore di mercato del trasformato ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili ad uso residenziale nell'area omogenea in esame.

Per la determinazione di detto valore di mercato unitario, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista "Guida FIMAA 2025", "Guida immobiliare" e sul sito web "Agenzia delle Entrate";
- la seconda dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Dalle risultanze delle indagini effettuate si è potuto accertare che il valore di mercato medio unitario per immobili a destinazione residenziale, a “Ziano di Fiemme”, nel contesto specifico in cui si colloca l’immobile oggetto di stima, può ritenersi pari ad arrotondati **3.850 €/mq** e quindi si quantifica il valore del trasformato pari a:

VALORE DI MERCATO DEL TRASFORMATO						
<u>Valore di mercato unitario (nuovo) ripreso da indagini di mercato</u>					€	3 850,00 €/mq
	<i>Val. unitario</i>		<i>Sup. comm.</i>			
	[€/mq]		[mq]			
<b>Valore di mercato nuovo alloggio =</b>	€	<b>3 850,00</b>	x	<b>95,30</b>	=	€ <b>366 905,00</b>

#### 6.10.1.4 Costo della trasformazione

E’ il costo ordinario occorrente per la completa e totale trasformazione del bene ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendenti:
  - K1 - costo tecnico di trasformazione, spese generali, utile d’impresa e sistemazione esterna;
  - K2 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - K3 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - Altre spese da sostenere da parte dell’imprenditore per gli allacciamenti e la commercializzazione del bene trasformato
- oneri finanziari (Of) sul capitale a debito, nell’ipotesi che per una percentuale dell’investimento si sia ricorsi ad un prestito bancario;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Di seguito si analizzano le singole categoria di spesa.

##### 6.10.1.4.1 K1 Costo tecnico di trasformazione

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione si riferisce all’insieme dei costi necessari per la trasformazione complessiva del fabbricato in un nuovo organismo edilizio con caratteristiche assimilabili a quelle di un edificio recente, pur nel rispetto dei vincoli e dei caratteri storici prescritti dal Piano Regolatore Generale.

Tale costo, determinato in riferimento alla superficie complessiva, comprende non solo le lavorazioni edilizie vere e proprie, ma anche le spese generali e l’utile d’impresa.

L’ipotesi progettuale assunta prevede un intervento di risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d’uso esteso all’intero edificio. In via sintetica, l’intervento dovrà prevedere: il consolidamento strutturale del fabbricato, la realizzazione di nuovi solai, la costruzione di una nuova copertura, la suddivisione interna in più unità immobiliari, il completo rifacimento delle finiture e degli impianti.

La determinazione puntuale di tale costo richiederebbe la redazione di un computo metrico estimativo dettagliato, attività il cui onere non risulta proporzionato rispetto al valore complessivo del bene.

Sulla base di un'indagine di mercato svolta nel contesto specifico, si adotta pertanto un **costo medio di trasformazione** pari a **1.600 €/mq** e quindi:

<b>STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE - RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO RESIDENZIALE</b>					
<u>Determinazione costo di trasformazione medio</u>					
	<i>Fonte</i>		<i>Costo unitario</i>		
	<i>Da indagini di mercato - Costi DI trasformazione per risanamento conservativo edificio</i>		<b>1600,00</b>		<b>€/mq</b>
<b>Costo tecnico di trasformazione fabbricati (spese edili, strutturali, impiantistiche e finiture)</b>					
	<i>[€/mq]</i>		<i>[mq]</i>		
<b>Costo trasformazione fabbricati =</b>	<b>1600,00</b>	<b>x</b>	<b>95,30</b>	<b>=</b>	<b>€ 152 480,00</b>

### Costo per opere di urbanizzazione

Al costo di trasformazione dell'edificio di cui al punto precedente devono essere sommati i costi per le sistemazioni esterne quali scavi, sottofondi, viabilità, verde, irrigazione, ecc., costi non compresi nel costo di costruzione dell'edificio.

Considerato che gli spazi esterni sono per lo più comuni e di limitata entità, si quantifica detto costo quantificandolo pari ad una percentuale sul costo di trasformazione, e si fissa pari al 7 %.

<b>Maggiorazione del costo di trasformazione per urbanizzazione area e sistemazioni esterne</b>					
<b>% di maggiorazione dei costi di trasformazione per opere di urbanizzazione =</b>		<b>=</b>	<b>7%</b>		
	<i>[€]</i>		<i>[%]</i>		
<b>Maggiorazione dei costi di trasformazione dei fabbricati =</b>	<b>€ 152 480,00</b>	<b>x</b>	<b>7%</b>	<b>=</b>	<b>€ 10 673,60</b>

### **6.10.1.4.2 K2 Contributi di costruzione**

La trasformazione prevista prevede di corrispondere al comune un contributo di costruzione che nel caso specifico, il Comune di Ziano di Fiemme, quantifica pari a 38,20 €/mq di SUN.

Partendo quindi dalla superficie fuori terra lorda del trasformato, si stima la Superficie Utile Netta pari all'85% della superficie commerciale.

Si riporta di seguito il riepilogo dei calcoli effettuati per il calcolo del contributo di costruzione.

<b>Contributo costruzione</b>		
Superficie totale =	134,00	mq
Coefficiente di riduzione SUN / Superficie lorda =	0,85	
<b>SUN oggetto di contributo di costruzione =</b>	<b>113,90</b>	<b>mq</b>

	Sup. Utile Netta stimata [mq]		Incidenza contributo concessione fonte Tabella contributo costruzione, Comune di Ziano di Fiemme [€/mq]		
Contributo di costruzione =	113,90	x	€ 38,20	=	€ 4 350,98

#### 6.10.1.4.3 K3 Oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: rilievi, studio geologico, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che nel caso specifico si assumono nella misura pari al 12 % dell'importo delle lavorazioni.

La percentuale è stata calcolata in base al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023 ipotizzando uno sconto medio alto.

Oneri professionali					
Spese tecniche (rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.)	12,00%	di	€ 163 153,60	=	€ 19 578,43

#### 6.10.1.4.4 Costi per gli allacciamenti e la commercializzazione del bene trasformato

Detti costi si stimano pari ad una percentuale sui costi di trasformazione e/o del valore del trasformato e sono relativi alle spese di gestione della struttura del promotore, agli allacciamenti ai pubblici servizi quali fognatura, acquedotto, corrente elettrica, fibra ottica, ecc. e per la commercializzazione del bene trasformato che vengono fissati pari al 3% cadauno.

Le tabelle di seguito riportate riassumono detti costi sulla base delle percentuali medie di incidenza.

Spese generali e costi per allacciamenti					
Spese generali e costi per allacciamenti	3,00%	di	€ 163 153,60	=	€ 4 894,61
Spese di commercializzazione					
Spese di commercializzazione del bene trasformato	3,00%	di	€ 366 905,00	=	€ 11 007,15

#### 6.10.1.4.5 Of Oneri finanziari

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della stima.

Nel caso preso in esame si prevedono i seguenti tempi a partire dalla data di acquisto del bene da trasformare:

- 6 mesi per il rilascio del titolo edilizio
- 18 mesi per i lavori di realizzazione del trasformato
- 6 mesi per la commercializzazione del trasformato.

e quindi complessivamente 30 mesi.

Si fissa inoltre una percentuale di indebitamento pari al 50% ed un tasso di interesse pari al 3,5 %.

Si prevede inoltre che i vari costi vengano sostenuti in due blocchi:

- il 50% alla data di 1/3 dei lavori
- il rimanete 50% all'ultimazione dei lavori.

Le tabelline di seguito riportate sono la sintesi di quanto sopra trattato.

<b>Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal debito</b>			
Tasso (i) =	3,500%		
Capitale proprio =	50%		
Capitale a debito (d) =	50%		
<b>Tempistiche operazione immobiliare</b>			
			mesi
Durata del procedimento autorizzativo dal momento dell'acquisto del bene fino all'affidamento dei lavori (n1)			<b>6</b>
Durata dei lavori fino alla consegna (n2)			<b>18</b>
Durata del periodo di commercializzazione (n3)			<b>6</b>
<b>Durata totale dell'operazione</b>			<b>30</b>
	% di costo	tempo erogazione [mesi]	durata del debito [mesi]
Costo costruzione	50%	12	18
	50%	24	6
Contributo costruzione	100%	6	24
Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	50%	12	18
	50%	24	6

Si calcolano quindi gli interessi passivi da applicare alle varie somme, sulla base delle ipotesi sopra riportate, come riepilogato nella tabellina sotto prodotta ed applicando la formuta:

$$O_f = \text{Costi} \times \text{Quota costi} \times \text{Quota debito} \times (q^n - 1)$$

con

n = numero mesi

q = 1+tasso di interesse

	durata del debito	costi	quota costi	quota debito	Oneri finanziari
Of di Costo costruzione	18	€ 163 153,60	50%	50%	€ 2 160,02
	6	€ 163 153,60	50%	50%	€ 707,66
Of di Contributo costruzione	24	€ 4 350,98	100%	50%	€ 154,95
Of Spese tecniche, generali e di commercializzazione del trasformato	18	€ 35 480,19	50%	50%	€ 469,73
	6	€ 35 480,19	50%	50%	€ 153,89
<b>Totale oneri finanziari = €</b>					<b>3 646,25</b>

Al fine di poter valutare gli oneri finanziari sul costo di acquisto del bene da trasformare (valore di fatto non conosciuto in quanto oggetto di valutazione) si sono introdotti dei parametri "t" ed "f" che sono rispettivamente:

- "t" la percentuale sul valore del trasformato degli oneri sostenuti al momento dell'acquisizione del bene da trasformare (tassa di registro, compensi tecnici, notaio, ecc.)
- "f" la percentuale sul valore del trasformato degli oneri finanziari sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare (interessi bancari sulla quota di debito funzione di Va)

Nel caso specifico si fissa "t" un valore medio pari all'**11%** nell'ipotesi dell'ordinarietà della transazione, mentre il valore di "f", che è funzione della percentuale di indebitamento, del valore del bene attuale e degli oneri sostenuti al momento dell'acquisizione del bene stesso, si calcola pari a

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

e quindi nel caso specifico è pari a **4,98 %**

Come si evince dalla formula principale, detti parametri entrano nella formula principale del calcolo del valore del di trasformazione, al denominatore.

#### 6.10.1.4.6 PI Profitto di un ordinario imprenditore

Al valore così ottenuto ordinariamente l'imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che abitualmente, per un'operazione di tale entità si quantifica nella misura del 15 % sul valore del trasformato.

<b>Utile operativo</b>					
Utile operativo =	15,00%	di	€	366 905,00	= € 55 035,75

#### 6.10.1.5 Attualizzazione e valore finale

##### 6.10.1.5.1 Attualizzazione delle somme monetarie

In questa fase finale si devono attualizzare tutte le varie somme monetarie in base alla presunta data temporale di erogazione delle varie somme ed al fine di poterle confrontare per giungere al valore ricercato alla data della stima.

Al fine dell'attualizzazione si applica un saggio di attualizzazione pari al **3,21 %** che è pari al il tasso per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione applicati dal MISE dal 1° luglio 2025.

La collocazione temporale delle varie somme monetarie è stata effettuata in base alle ipotesi iniziali ed i risultati si riportano nella tabella di seguito prodotta.

Attualizzazione di valori e costi				
Saggio di attualizzazione (r) =		3,210%		
	quota [%]	Valore [€]	tempi [mesi]	Valore attualizzato [€]
Valore di mercato del trasformato		€ 366 905,00	30	€ 339 038,63
Quota parte costo di trasf. - Capitale proprio	50%	€ 40 788,40	12	€ 39 519,81
Quota parte costo di trasf. - Capitale proprio	50%	€ 40 788,40	24	€ 38 290,68
Quota parte costo di trasf. - Capitale debito	50%	€ 40 788,40	30	€ 37 690,53
Quota parte costo di trasf. - Capitale debito	50%	€ 40 788,40	30	€ 37 690,53
Contributo di costruzione - Capitale proprio	100%	€ 2 175,49	6	€ 2 141,39
Contributo di costruzione - Capitale debito	100%	€ 2 175,49	30	€ 2 010,26
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale proprio	50%	€ 8 870,05	12	€ 8 594,17
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale proprio	50%	€ 8 870,05	24	€ 8 326,88
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale debito	50%	€ 8 870,05	30	€ 8 196,37
Quota parte costi di gestione dell'operazione - Capitale debito	50%	€ 8 870,05	30	€ 8 196,37
Oneri finanziari	100%	€ 3 646,25	30	€ 3 369,32
Utile del pormotore	100%	€ 55 035,75	30	€ 50 855,79

#### 6.10.1.5.2 Valore di trasformazione

Applicando quindi la formula iniziale, che per comodità di lettura si riporta di seguito,

$$Va = \frac{\frac{Vm}{q^n} - \frac{(\sum K + I_p + P)}{q^n}}{1 + t + \frac{f}{q^n}}$$

si stima il valore di trasformazione del bene pari a:

Valore di trasformazione				
t	11%			
f	4,98%			
Valore di trasformazione =	€ 339 038,63	-	€ 244 882,11	= € 81 446,12
			1,156059	

**6.10.1.6 Decurtazioni****6.10.1.6.1 Decurtazione per criticità funzionali e operative**

Il valore ottenuto mediante il criterio del valore di trasformazione deve essere opportunamente "ridimensionato" in ragione delle specifiche criticità che caratterizzano l'immobile.

I locali oggetto di stima, infatti, non risultano collocati su un unico sedime né costituiscono un'unità immobiliare autonoma, circostanza che limita la piena autonomia funzionale e riduce la possibilità di procedere con interventi diretti. Inoltre, l'ipotesi di trasformazione richiede necessariamente il coinvolgimento di porzioni di proprietà di terzi, con evidenti difficoltà operative, tecniche e procedurali legate al coordinamento tra i diversi proprietari.

Tali elementi incidono negativamente sulla commerciabilità e sulla concreta realizzabilità dell'intervento. Per queste ragioni si ritiene giustificata una prudenziale **riduzione del valore** stimato pari al **30 %**.

**6.10.1.6.2 Decurtazione per difformità urbanistiche, catastali e tavolari**

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare una decurtazione per gli oneri indicati al **capitolo 6.6.4**, 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 15.000 €.**

**6.10.1.7 Valore di mercato**

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

	Valore di trasformazione =	€ 81 446,121
Decurtazione per porzione di edificio non indipendente -30%		-€ 24 433,836
Decurtazione per difformità urbanistiche, catastali e tavolari =		-€ 15 000,000
	Valore di trasformazione decurtato arrotondato =	€ 42 000,000

Il valore di mercato stimato si ritiene comprensivo anche di quota 2/20 della proprietà pro-tempore della p.e. 240 p.m. 5 C.C. Ziano.

**6.11 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4**

Sulla base delle considerazioni espresse nel rapporto di valutazione e delle risultanze dell'analisi estimativa, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 4** che identifica alcuni **LOCALI ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA ORIGINE E SPAZI COMUNI P.E. 233/1 P.M. 1 C.C. ZIANO E LA PROPRIETÀ PRO-TEMPORE QUOTA 2/20 DELLA P.E. 240 P.M. 5 C.C. ZIANO** è determinato in arrotondati **42.000,00 €**.

## 7 CONCLUSIONI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- il valutatore ha ispezionato le proprietà;

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, salvo diversa specificazione. Né il valutatore né altri soggetti possono essere ritenuti responsabili per eventuali errori, omissioni o incongruenze derivanti da atti inesatti, incompleti o non aggiornati. Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili alla data odierna, nel rispetto delle assunzioni e delle limitazioni indicate nella presente relazione.

L'attendibilità del risultato dipende dalla veridicità delle informazioni fornite dagli enti competenti, della documentazione depositata presso i pubblici uffici e dei materiali messi a disposizione del sottoscritto.

La valutazione è stata sviluppata a seguito di un'indagine visiva dei beni; per quanto non espressamente evidenziato, si presume il rispetto delle normative vigenti, il corretto funzionamento degli impianti e la loro conformità alle disposizioni di legge.

Si assume inoltre che non vi siano, a carico della proprietà, cause pendenti o gravami ulteriori rispetto a quelli risultanti dal Libro Fondiario. Non è stata eseguita alcuna verifica puntuale dei confini mappali e le eventuali difformità rilevate derivano dalla semplice consultazione delle mappe geo localizzate.

In caso di contrasto tra i dati catastali e tavolari riportati nella relazione e quelli contenuti nei documenti originali allegati, prevalgono questi ultimi. Ai fini della presente valutazione si presume, inoltre, che le norme relative agli impianti, ai requisiti igienico-sanitari, la disciplina sul superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica ed energetica, nonché le prescrizioni derivanti da perizie e normative tecniche specifiche (incluse quelle geologiche), siano state rispettate. Analogamente, si presume la conformità delle opere strutturali e degli allacciamenti alle reti di distribuzione e agli scarichi, ovvero di quanto necessario a garantire l'agibilità degli immobili.

Si evidenzia, infine, che calcoli, consistenze e misurazioni riportati nella presente valutazione sono stati elaborati esclusivamente ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni quale prezzo base d'asta e non devono ritenersi vincolanti. La vendita avverrà a corpo, e non a misura, nello stato di fatto conosciuto dall'acquirente mediante il presente rapporto e, soprattutto, tramite sopralluogo da eseguire prima della presentazione dell'offerta.

Il sottoscritto, effettuati i rilievi catastali, urbanistici e tavolari ed eseguiti i sopralluoghi, sulla base della documentazione reperita presso gli uffici competenti, può pertanto riassumere le risultanze del lavoro di stima e determinare, alla data del 28 novembre 2025, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, come di seguito riportato.

- **LOTTO 1 - COMPENDIO PRODUTTIVO P.E. 916 C.C. ALDINO CON N. 2 CARRIPONTE BITRAVE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA POT. 482,76 KWP, SITO IN ZONA ARTIGIANALE NUOVA REDAGNO, 18 - 39040 ALDINO (BZ) pari ad arrotondati € 8.280.000,00, oltre ad oneri fiscali**
- **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, SITO IN VIA NAZIONALE, 95 - 38030 ZIANO DI FIEMME (TN) pari ad arrotondati € 2.021.000,00, oltre ad oneri fiscali**
- **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, SITO IN SS48 - 38030 ZIANO DI FIEMME (TN) pari ad arrotondati € 15.000,00, oltre ad oneri fiscali**
- **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, SITO IN VIA ZANON - 38030 ZIANO DI FIEMME (TN) pari ad arrotondati € 42.000,00, oltre ad oneri fiscali**

Il sottoscritto ing. Marco Cristofolini resta a disposizione per eventuali dubbi attinenti alla lettura ed alla comprensione della presente rapporto di valutazione dei beni.

*Il presente elaborato è di proprietà dello scrivente e può essere utilizzato esclusivamente dalla Liquidazione Giudiziaria n. 18/2025 del Tribunale di Trento al fine della procedura di vendita dei beni. Il sottoscritto tecnico non si assume responsabilità per ogni altro utilizzo, non autorizzato.*

In fede.

Cavedine, 18 dicembre 2025

**Il perito estimatore**  
Ing. Marco Cristofolini



**8 ALLEGATI**

