

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Edilarcense s.r.l.

N° Gen. Rep. 834/2016

Giudice Delegato: **Dott. Federico Rolfi**

Curatore Fallimentare: **Dott. Luigi Giovanni Saporito**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ARCO DI TRENTO(TN)

AGGIORNAMENTO

Lotto 3 - Via Passirone 84

Lotto 4- Via Passirone 86

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga

Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z

Partita IVA: 13128080150

Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago

Telefono: 0248842781

Email: m.bonanzinga@virgilio.it

Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

Premessa

In data 31 luglio 2017 il sottoscritto depositava relazione di stima riportando quanto segue:

“Il patrimonio immobiliare del fallimento Edilarcense srl è costituito da terreni in parte edificabili ed in parte agricoli, una abitazione ad un piano fuori terra in stato di abbandono, una villa attualmente in uso ai signori Azzolini e due capannoni industriali tutti posti nel comune di Arco di Trento e confinanti tra loro. Ad oggi non è stato possibile accedere alla villa a causa dell’indisponibilità dei soggetti che ne hanno il possesso in forza di diritto d’uso ventennale dal 2012, più contratto di locazione ventennale con condizione sospensiva sino allo scadere del diritto d’uso scadente quindi nel 2052, il tutto ricadente in un fondo patrimoniale.

I restanti beni, comunque, risultano occupati con contratti di locazione trentennali scadenti nel 2045(impugnati da parte della procedura), che tra l’altro ne determinano un forte deprezzamento del valore immobiliare.

Da un punto di vista urbanistico i beni hanno inquadramento e modalità di intervento diversi e pertanto lo scrivente, al fine di suddividere in lotti omogenei, ha suddiviso i beni in quattro lotti.

lotto 1 rappresentato dalle aree ricadenti in parte all’interno di un piano di lottizzazione e regolamentate da convenzione edilizia sottoscritta il 23-ott- 2008 e scadente il 23-ott-2018. A tal proposito si precisa che sono stati fatti degli incontri con l’Assessore all’Urbanistica, con il dirigente al Territorio tentando anche a mezzo di istanza protocollata, di ottenere una sospensione dei termini. Purtroppo il Comune ha confermato la scadenza ottobre 2018. Nell’ambito della convenzione in essere erano stati individuati i seguenti ambiti di intervento: tre comparti edificatori residenziali (indicati con le lettere A, B e C, un ambito destinato a verde pubblico, un ambito funzionale all’approntamento della nuova viabilità di accesso all’area. I lavori non hanno mai avuto inizio.

Le aree risultano gravate da servitù a favore e contro compresa quella di passo a piedi e carraio ed attualmente risultano occupate con contratto di locazione trentennale con scadenza 2045 impugnato dalla procedura fallimentare. Inoltre risulta trascritto un contratto preliminare di vendita a favore della Soc. Era sas.

lotto 2 trattasi di area con edificabilità diretta senza obbligo di strumento attuativo ne convenzionamento. L’area confina con il lotto 1 e risulta gravata da servitù a favore e contro compresa quella di passo a piedi e carraio. Il bene risulta occupato con contratto di locazione trentennale con scadenza 2045 impugnato dalla procedura fallimentare. Inoltre risulta trascritto un contratto preliminare di vendita a favore della Soc. Era sas. Pur avendo lo scrivente individuato un lotto indipendente, si suggerisce, nel primo esperimento di vendita di abbinarlo al lotto 1, al fine di gestire meglio un domani la progettazione delle aree dando così la possibilità del doppio accesso da via Cavallo e Passirone.

lotto 3 è rappresentato da fabbricato fatiscente (p.ed. 862) ad un piano fuori terra con tipologia edilizia in muratura di mattoni prospettante su via Passirone dalla quale trova accesso al civico 86. L’area di pertinenza esprime volumetria edificabile diretta senza convenzionamento. L’immobile tra i vari gravami di servitù di passo carraio e pedonale, diritto d’uso e di abitazione a favore della Signora Leschiutta Marianna, contratto di locazione trentennale(Fortis) con scadenza 2045 impugnato dalla procedura fallimentare, ne ha uno in particolare che limita la possibilità edificatoria esprimibile in quanto stabilisce “Costruire a 15 metri dal confine e rispettare l’altezza esistente (un piano fuori terra), come da planimetria dd. 15.12.2014 a carico p.ed. 862 a favore p.f. 1536/1. La particella 1536/1(terreno) è attualmente occupata insieme alla villa dai Signori Azzolini. Dal momento che il PRG dà la possibilità di edificazione con un’altezza di mt 11, (tre piani fuori) mentre il vincolo di servitù non permetterebbe un’altezza oltre l’esistente(un piano), lo scrivente chiede all’Ill.mo Sig. Giudice di autorizzarlo a depositare la valutazione di questo lotto dopo aver effettuato l’accesso alla villa al fine di valutare l’opportunità di abbinare l’area identificata con 1536/1 alla particella 862, in modo tale da poter formare un lotto in cui(volta liberate dai vincoli di locazione e diritto d’uso) l’aggiudicatario può gestirsi il vincolo a favore e contro avendo il titolo su entrambi le particelle.

lotto 4 trattasi di villa con piscina coperta ed ampio terreno della superficie di mq 3589 occupata con diritto d'uso per 20 anni scadente nel 2032 più contratto di locazione per 20 anni scadente nel 2052 da Ettore Azzolini ed ubicata nel Comune di Arco (TN), Via Passirone, n. 84 oltre a costituzione di fondo patrimoniale. Al momento non essendo stato possibile l'accesso non si procede alla sua valutazione e si richiederà all'III.mo Sig. Giudice una proroga dei termini."

In data 27 dicembre 2017, il sottoscritto, non avendo avuto ancora possibilità di accedere alla villa, chiedeva ulteriore proroga sino al 31 marzo 2018. In data 04 gennaio 2018 l'III.mo Sig. Giudice Delegato rigettava l'istanza in quanto l'ulteriore proroga era incompatibile con i termini di liquidazione. Pertanto, alla luce delle disposizioni dell'III.mo Sig. Giudice Delegato, il sottoscritto procedeva al deposito della perizia, basandosi sulla visione dall'esterno dei beni di cui ai lotti 3-4.

Successivamente, in data 15 febbraio 2018 il signor Azzolini permetteva l'accesso alla villa di cui al lotto 3 di perizia, e pertanto si redige la presente in aggiornamento. Si precisa che il lotto 4 è rimasto invariato mentre il lotto 3 è stato integrato degli allegati fotografici, aggiornata la conformità urbanistica edilizia ma è stata mantenuta la valutazione, in quanto pur riconoscendo le buone qualità di finitura, le ottime dotazioni impiantistiche, il contesto in cui è collocata (attualmente a ridosso dei capannoni di cui al lotto 1) ed i costi di ripristino necessari, evidenti infiltrazioni dalla copertura attualmente sistemata anche con fotovoltaico, non permettono di esprimere un incremento di valore.

INDICE SINTETICO

Lotto 3

1	Dati Catastali
	<p><u>Identificato al servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento:</u> <u>Intestazione: Edilarcense S.r.l.</u> cod. fisc. 00819340225</p> <p>Fabbricato – C.C. 009, particella ed. 2351, sub 1, foglio mappa 20, P.M. 1, cat. A/8 classe 1, consistenza 16,5 vani, superficie 582, R.C.€ 3.706,87;</p> <p>Fabbricato – C.C. 009, particella ed. 2351, sub 2, foglio mappa 20, P.M. 1, cat. C/6 classe 2, consistenza 151 mq, superficie 161, R.C.€ 314,14;</p> <p>Fabbricato – C.C. 009, particella ed. 2351, sub 3, foglio mappa 20, P.M. 1, cat. D/1 classe -, consistenza - R.C.€ 416,95;</p> <p>Terreno - tipo F, particella 1536/1, partita tavolare 3382, coltura: prato, classe 2, superficie mq 1854, R.D.€ 9,58, R.A.€ 4,79;</p> <p>Terreno - tipo E, particella 2271, partita tavolare 3382, coltura: area edificiale, superficie mq 336,</p>
2	Stato di possesso
	Bene: Via Passirone 84
	Lotto: 001
	Corpo: A
	Possesso: occupato

	<ul style="list-style-type: none"> - Contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 tra la Edilarcense srl e Fortis srl (rep. 2717 - racc. 2324) con riferimento alle particelle 1889, 862 (escluso dal lotto in oggetto), 2057, 1558, 1560, 1561, 1570, 1571, 1555/2 e 1562 (esclusi dal lotto in oggetto) 1536/1 (area di pertinenza del lotto in oggetto) La durata del contratto è di 30 anni, con scadenza il 09/02/2046, alla scadenza la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle stesse condizioni pattuite nel presente contratto. Il canone di locazione è stabilito in complessivi € 300.000,00, per tutta la durata del trentennio, ed in € 10.000,00 annui, da pagarsi in 6 rate quinquennali posticipate di € 50.000 ciascuna, scadenti il giorno 5 del mese di gennaio di ciascun quinquennio, a decorrere dal febbraio 2021. - Contratto di vendita per intavolazione diritto d'uso per una durata di anni venti del 25/01/2012, a partire dal termine iniziale del 23 dicembre 2012 sino al 23-12-2032 a carico p.f. 1536/1 p.ed. 2351, a favore Azzolini Ettore, ZLTTR45E14E658W nato il 14/05/1945 a Lomas – per l'importo di € 350.000 pagabile entro il 01-12-2032; Annotazione del 05-01-2015 G.N. 2/5 costituzione in fondo patrimoniale - Contratto di locazione dd. 11.10.2012 annotazione del 19/10/2012 - G.N. 3384/1-2 annotazione a favore di Bonavida Rita nt. a Lomaso il 28.07.1949 c.f. BNV RTI 49L68 E658W e Azzolini Bianca Delfina Vittoria nt. a Rovereto il 02.12.2010 c.f. ZZL BCD 10T42H612I sottoposto alla condizione sospensiva (diritto d'uso) ed al termine di cui agli artt. 2 e 3 del contratto a carico p.f. 1536/1- 1536/2. La locazione avrà una durata di 30 anni ed il canone è di 600 € annui da pagarsi in un'unica rata posticipata. <p>Contratto di vendita dd.10.06.2015, sottoposto alla condizione sospensiva, per l'intavolazione del diritto d'abitazione congiuntivo, per la durata di anni 20 a favore di Azzolini Ettore, nato a Lomaso il 14.05.1945, c.f. ZZL TTR 45E14 E658W e Bonavida Rita, nata a Lomaso il 28.07.1949, c.f. BNV RTI 49L68 E658W con diritto reciproco di accrescimento per la quota di contitolarità di ½ indiviso, decorrenti dalla cessazione del diritto d'uso intavolato G.N. 2/2015 sulla p.ed. 2351 C.C. Arco P.T. 3382 valore della vendita € 51.000, e pertanto dal 23-12-2032 al 23-12-2052;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contratto per intavolazione diritto di usufrutto congiuntivo del 10/06/2015 a carico p.ed. 2271 a favore Bonavida Rita, BNVRTI49L68E658W nato/nata il 28/07/1949 a Lomaso, Azzolini Ettore ZLTTR45E14E658W nato il 14/05/1945 a Lomaso G.N. 1857/1 del 11/06/2015 valore dell'usufrutto € 5.000 <p>Annotazione contratto preliminare di vendita dd. 29.12.2014 in favore di Era Società Semplice con sede in Arco, C.F. 02181930229 30/12/2014 - G.N. 3994/12 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE riguarda p.ed. 1836, p.f. 1536/1, p.ed. 2271, p.ed. 2351</p>
3	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
Bene:	Via Passirone 84
Lotto:	001
Corpo:	A
	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4		
Creditori Iscritti		
Bene:	Via Passirone 84	
Lotto:	001	
Corpo:	A	
Creditori Iscritti:	Massa dei Creditori Fallimento Edilarcense srl, Cassa Rurale Don Lorenzo Guetti di Quadra-FIAVE'-LOMASO-banca di Credito Cooperativo- Società Cooperativa	
5		
Comproprietari		
Bene:	Via Passirone 84	
Lotto:	001	
Corpo:	A	
Comproprietari:	Diritti d'uso di cui sopra	
6		
Misure Penali		
Bene:	Via Passirone 84	
Lotto:	001	
Corpo:	A	
Misure Penali	No	
7		
Continuità delle trascrizioni		
Bene:	Via Passirone 84	
Lotto:	001	
Corpo:	A	
Continuità delle trascrizioni	Si	
8		
Prezzo		
Bene:	Via Passirone 84	
Lotto:	001	
Prezzo da libero da ogni vincolo	€ 694.000,00	
Prezzo da occupato di cui ai vincoli citati	€ 180.000,00	

Beni in ARCO (TN) Località/Frazione Via Passirone 84 - Loc. San Giorgio	
Lotto: 003	
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
	Identificativo corpo: A
	sito in Arco di Trento(TN) via Passirone 84
	<p>Quota e tipologia del diritto 1/1 di Edilarcense S.r.l. - Piena proprietà <u>Eventuali comproprietari:</u> Diritti d'uso sopra citati</p> <p><u>Identificato al servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento:</u> <u>Intestazione: Edilarcense S.r.l. cod. fisc. 00819340225</u></p> <p>Terreno - tipo E, particella 2271, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: area edificiale, superficie mq 336</p> <p>Terreno - tipo F, particella 1536/1, partita tavolare 3382, coltura: prato, cl. 2, superficie mq 1854, R.D.€ 9,58, R.A.€ 4,79</p> <p>Fabbricato — CC 9, particella edificiale 2351, sub. 1, foglio 20, P.M. 1, cat. A/8, classe 1, consistenza 16,5 vani, superficie mq 582, Via Passirone 84, piano S1-T, Rendita € 3706,87;</p> <p>Fabbricato — CC 9, particella edificiale 2351, sub. 2, foglio 20, P.M. 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 151 mq, superficie mq 161, Via Passirone 84, piano S1, Rendita € 304,14;</p> <p>Fabbricato — CC 9, particella edificiale 2351, sub. 3, foglio 20, P.M. 1,cat. D/1, Via Passirone 84, piano 1, , Rendita € 416,95</p> <p>Osservazioni: una piccola porzione del fabbricato ad uso piscina, in particolare relativamente a parte di spogliatoi e servizi, identificato al mappale 2352 (sezione Arco), ed una modesta porzione di area cortilizia, identificata al mappale 4682/2 (sezione Arco), entrambi facenti parte della villa, risultano intestati presso l'Ufficio Tavolare di Trento al Sig. Ettore Azzolini;</p> <p><u>Conformità catastale:</u> Si dichiara la conformità catastale</p>
2	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
	<p>Gli immobili in oggetto sono localizzati in località San Giorgio, nel Comune di Arco di Trento, in provincia di Trento. Il nucleo di San Giorgio si colloca nella parte sud-ovest del territorio arcense, quasi a ridosso del confine comunale, in una posizione più prossima al centro di Riva del Garda che non a quello di Arco.</p> <p>Nello specifico la porzione immobiliare in esame si colloca nel centro del quadrilatero individuato dall'intersezione della S.S. 45 bis (Gardesana occidentale) e della parallela</p>

	<p>S.P.118(di San Giorgio), con le strade di connessione interna via Cavallo e via Passirone. Il sedime dell'area si inserisce nell'ambito pianeggiante situato ai piedi del versante nord del Monte Brione, circondato da un tessuto agricolo caratterizzato da un discreto grado di integrità e da buone qualità visive, prossimo al nucleo della località San Tomaso, oltre che alla zona commerciale ed alla zona produttiva. L'intera zona risulta prevalentemente caratterizzata dalla destinazione agricola primaria e da alcuni ambiti circoscritti a destinazione agricola secondaria. Come menzionato sono presenti diversi insediamenti a carattere produttivo, oltre che di tipo commerciale e di tipo residenziale. In particolare nella zona sono presenti attività produttive, operanti nel settore edilizio e in quello della lavorazione del legno, che sono fonte di accentuato depauperamento del paesaggio, oltre che di disagi nei confronti delle vicine unità residenziali.</p> <p>Le forme insediative recenti, marcatamente disaggregate e casuali, hanno modificato sensibilmente il paesaggio seminaturale di quest'ambito di fondovalle, dando origine a luoghi privi di qualità urbanistica e paesaggistica.</p> <p>Caratteristiche zona: periferica normale</p> <p>Area urbanistica: mista artigianale/ residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi</p> <p>Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>Servizi offerti dalla zona: Immediate vicinanze del centro di Riva del Garda; a circa 40 km da Trento; Aeroporto di Verona a circa 80 Km</p> <p>Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/commerciali/residenziali</p> <p>Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale Regionale della Lessinia</p> <p>Attrazioni storiche: Non specificato</p> <p>Principali collegamenti pubblici: Autostrada A 22 del Brennero uscita Rovereto a circa 20 Km</p>
--	--

3	STATO DI POSSESSO:
---	---------------------------

	<p>L' area ed il fabbricato che compongono il lotto sono regolamentati dai seguenti contratti di locazione, intavolazione del diritto d'uso abitativo, usufrutto, fondo patrimoniale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contratto di vendita per intavolazione diritto d'uso per una durata di anni venti del 25/01/2012, a partire dal termine iniziale del 23 dicembre 2012 sino al 23-12-2032 a carico p.f. 1536/1 p.ed. 2351, a favore Azzolini Ettore, ZZLTTR45E14E658W nato il 14/05/1945 a Lomas – per l'importo di € 350.000 pagabile entro il 01-12-2032; Annotazione del 05-01-2015 G.N. 2/5 costituzione in fondo patrimoniale - Contratto di locazione dd. 11.10.2012 annotazione del 19/10/2012 - G.N. 3384/1-2 annotazione a favore di Bonavida Rita nt. a Lomaso il 28.07.1949 c.f. BNV RTI 49L68 E658W e Azzolini Bianca Delfina Vittoria nt. a Rovereto il 02.12.2010 c.f. ZZL BCD 10T42H612I sottoposto alla condizione sospensiva (diritto d'uso) ed al termine di cui agli artt. 2 e 3 del contratto a carico p.f. 1536/1 – 1536/2. La locazione avrà una durata di 30 anni ed il canone è di 600€ annui da pagarsi in un'unica rata posticipata. - Contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 tra la Edilarcense srl e Fortis srl (rep. 2717 - racc. 2324) G.N. 507/4 del 12-02-2016. La durata del contratto è di 30 anni, con scadenza il 09/02/2046, alla scadenza la locazione si intenderà
--	---

	<p>rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle stesse condizioni pattuite nel presente contratto. Il canone di locazione è stabilito in complessivi € 300.000,00, per tutta la durata del trentennio, ed in € 10.000,00 annui, da pagarsi in 6 rate quinquennali posticipate di € 50.000 ciascuna, scadenti il giorno 5 del mese di gennaio di ciascun quinquennio, a decorrere dal febbraio 2021. Il contratto riguarda le particelle 1889, 862 2057, 1558, 1560, 1561, 1570, 1571, 1555/2, 1562 (esclusi dal lotto in oggetto), 1536/1 (pertinenza del lotto in oggetto)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contratto per intavolazione diritto di usufrutto congiuntivo del 10/06/2015 a carico p.ed. 2271 a favore Bonavida Rita, BNVRTI49L68E658W nato/nata il 28/07/1949 a Lomaso, Azzolini Ettore ZZLTTR45E14E658W nato il 14/05/1945 a Lomaso G.N. 1857/1 del 11/06/2015 valore dell'usufrutto € 5.000 - Contratto di vendita dd.10.06.2015, sottoposto alla condizione sospensiva, per l'intavolazione del diritto d'abitazione congiuntivo, per la durata di anni 20 a favore di Azzolini Ettore, nato a Lomaso il 14.05.1945, c.f. ZZL TTR 45E14 E658W e Bonavida Rita, nata a Lomaso il 28.07.1949, c.f. BNV RTI 49L68 E658W con diritto reciproco di accrescimento per la quota di contitolarità di ½ indiviso, decorrenti dalla cessazione del diritto d'uso intavolato G.N. 2/2015 sulla p.ed. 2351 C.C. Arco P.T. 3382 valore della vendita € 51.000, e pertanto dal 23-12-2032 al 23-12-2052; 	
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
	4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
	4.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>
		Nessuna
	4.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>
		Nessuna
	4.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>
	4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>
		Annotazione contratto preliminare di vendita dd. 29.12.2014 in favore di Era Società Semplice con sede in Arco, C.F. 02181930229 30/12/2014 - G.N. 3994/12 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE riguarda p.ed. 1836, p.f. 1536/1, p.ed. 2271, p.ed. 2351
		<p>Contratto di vendita da parte di Edilarcense srl, per intavolazione diritto d'uso per una durata di anni venti del 25/01/2012, G.N. 2/3- G.N. 2/4, a partire dal termine iniziale del 23 dicembre 2012 sino al 23-12-2032 a carico particelle 1536/1 - 1536/2, con collegata la consorzialità della p.f. 4254/1, a favore Azzolini Ettore, ZZLTTR45E14E658W nato il 14/05/1945 a Lomaso – prezzo di vendita € 350.730 che verrà corrisposto entro il 23-12-2032 dalla parte acquirente alla parte venditrice.</p> <p>Annotazione del 05-01-2015 G.N. 2/5 costituzione in fondo patrimoniale, riguarda G.N. 2/3- G.N. 2/4- G.N. 2/5</p> <p>Contratto di locazione dd. 11.10.2012 annotazione del 19/10/2012 - G.N. 3384/1-2 annotazione a favore di Bonavida Rita nt. a Lomaso il</p>

	<p>28.07.1949 c.f. BNV RTI 49L68 E658W e Azzolini Bianca Delfina Vittoria nt. a Rovereto il 02.12.2010 c.f. ZZL BCD 10T42H612I sottoposto alla condizione sospensiva (diritto d'uso) ed al termine di cui agli artt. 2 e 3 del contratto a carico p.f. 1536/1 – 1536/2. La locazione avrà una durata di 30 anni. Il canone di locazione è di 600€ annui da pagarsi in un'unica rata posticipata.</p> <p>Contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 tra la Edilarcense srl e Fortis srl (rep. 2717 - racc. 2324) G.N. 507/4 del 12-02-2016. La durata del contratto è di 30 anni, con scadenza il 09/02/2046, alla scadenza la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle stesse condizioni pattuite nel presente contratto. Il canone di locazione è stabilito in complessivi € 300.000,00, per tutta la durata del trentennio, ed in € 10.000,00 annui, da pagarsi in 6 rate quinquennali posticipate di € 50.000 ciascuna, scadenti il giorno 5 del mese di gennaio di ciascun quinquennio, a decorrere dal febbraio 2021. Il contratto riguarda le particelle 1889, 862, 2057, 1558, 1560, 1561, 1570, 1571, 1555/2, 1562 (esclusi dal lotto in oggetto), 1536/1 (pertinenza del lotto in oggetto)</p> <p>Contratto per intavolazione diritto di usufrutto congiuntivo ciascuno per la quota di ½, del 10/06/2015 G.N. 1857/1 a carico p.ed. 2271 a favore Bonavida Rita, BNVRTI49L68E658W nata il 28/07/1949 a Lomaso, Azzolini Ettore ZZLTTR45E14E658W nato il 14/05/1945 a Lomaso, prezzo € 5.000 oltre IVA pagamento entro il 09-06-2050 G.N. 1857/1 del 11/06/2015</p> <p>Contratto di vendita dd.10.06.2015, G.N. 1860/1 DEL 10-06-2015 sottoposto alla condizione sospensiva, per l'intavolazione del diritto d'abitazione congiuntivo, per la durata di anni 20 a favore di Azzolini Ettore, nato a Lomaso il 14.05.1945, c.f. ZZL TTR 45E14 E658W e Bonavida Rita, nata a Lomaso il 28.07.1949, c.f. BNV RTI 49L68 E658W con diritto reciproco di accrescimento per la quota di contitolarità di ½ indiviso, decorrenti dalla cessazione del diritto d'uso intavolato ai nn. G.N. 2/2015, sulla p.ed. 2351 C.C. Arco P.T. 3382 e quindi dal 23-12-2032 al 23-12-2052 per il prezzo di € 51.000 da pagarsi entro il 09-06-2050;</p>	
	Consortilità e servitù	
	1903 - Verbale 1147/1 Evidenza Consortilità	
	di	p.ed. 1836, p.ed. 2057, p.ed. 2271, p.ed. 2351, p.f. 1536/1, p.f. 1552/2, p.f. 4675, 4676, f. 4677, p.f. 4678
	con	p.f. 4254/1
	05-01-2015 G.N. 3/1 Evidenza diritto di servitù'- costruire a 15 metri dal confine e rispettare l'altezza esistente, come da planimetria dd.15-12-2014	
	A favore	p.f. 1536/1

	A carico	p.ed. 862
	26-01-1983 G.N. 101/1 Evidenza diritto di servitu' - passo e ripasso a piedi e con veicoli di qualsiasi genere	
	A favore	p.f. 1536/1 – 1536/2
	A carico	p.ed. 1552/3
	26/01/1983 G.N. 101/1 Evidenza Diritto Di Servitù	
	Passo e ripasso a piedi e con veicoli di qualsiasi genere.	
	A favore	p.ed. 1836 parte, p.ed. 2271 parte, p.ed. 2351 parte, p.f. 1552/2, p.f. 4675, p.f. 4676, p.f. 4677, p.f. 4678
	A carico	p.f. 1552/3
	15/09/1988 - G.N. 1850/33 Evidenza Diritto Di servitù	
	Elettrodotto interrato per linea di alta tensione.	
	A favore	p.ed. 1836 parte, p.ed. 1889, p.ed. 2057, p.ed. 2271 parte, p.ed. 2351 parte, p.f. 1536/1 parte
	A carico	p.ed. 1485 parte
	15/09/1988 - G.N. 1850/34 Evidenza Diritto Di Servitù conduttura telefonica con linea aerea.	
	A favore	p.ed. 1836 parte, p.ed. 1889, p.ed. 2057, p.ed. 2271 parte, p.ed. 2351 parte, p.f. 1536/1 parte
	A carico	p.ed. 1485 parte
	02/02/1989 - G.N. 258/4 Evidenza Diritto Di Servitù	
	Tollerare, lungo tutto il confine tra i fondi, l'esistenza e posa in opera di edifici a distanza inferiore a quella legale ed in particolare a quella prevista dal regolamento edilizio del Comune di Arco, anche a confine.	
	a favore	p.ed. 1836, p.ed. 2057, p.ed. 2271, p.ed. 2351, p.f. 1536/1, p.f. 1552/2, p.f. 4675, p.f. 4676 p.f. 4677, p.f. 4678
	a carico	p.ed. 1904 parte
	02/02/1989 G.N. 258/9 Evidenza Diritto Di Servitù	
	Tollerare, lungo tutto il confine tra i fondi, l'esistenza e posa in opera di edifici a distanza inferiore a quella legale ed in particolare a quella prevista dal regolamento edilizio del Comune di Arco, anche a confine.	

	a favore	pred. 1836, p.ed. 2057, p.ed. 2271, p.ed. 2351, p.f. 1536/1, p.f. 1552/2, p.f. 4675, p.f. 4676, p.f. 4677, p.f. 4678
	a carico	1552/1 p.f. 1552/4, p.f. 4674
	13/11/1996 - G.N. 2940/2 Evidenza Diritto Di Servitù Poter costruire edifici e quant'altro sul confine tra i fondi serventi e dominanti.	
	a favore	p.ed. 1836 parte, p.ed. 1889, p.ed. 2057, p.ed. 2271 parte, p.ed. 2351 parte, p.f. 1536/1 parte
	a carico	p.ed. 1904 parte
	13/11/1996 - G.N. 2940/18 Evidenza Diritto Di Servitù Poter costruire edifici e quant'altro sul confine tra i fondi serventi e dominanti.	
	a favore	p.ed. 1836 parte, p.ed. 1889, p.ed. 2057, p.ed. 2271 parte, p.ed. 2351 parte, p.f. 1536/1 parte
	a carico	p.ed. 1487/1, p.f. 1552/1, p.f. 1552/4, p.f. 4674
	13/11/1996 - G.N. 2940 Evidenza Diritto Di Servitù Poter costruire edifici e quant'altro sul confine tra i fondi serventi e dominanti.	
	a favore	p.f. 1536/1 e 1536/2
	a carico	p.ed. 1904, 1487/1, p.f. 1552/1, p.f. 1552/4
	20/12/2013 - G.N. 3711/1 Evidenza Diritto Di Servitù Passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo, ai sensi dell'art. lettera a) dell'atto	
	a favore	p.ed. 2351 parte, 1536/1 parte
	a carico	p.ed. 1427, p.f. 4682/1, p.f. 4682/2
	20/12/2013 - G.N. 3711/2 Evidenza Diritto Di Servitù Passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo, ai sensi dell'art. I, lettera a) dell'atto.	
	a favore	p.ed. 2351 parte p.f. 1536/1 parte
	a carico	p.ed. 2352, p.f. 4685 p.f. 4686
	02/02/1989 - G.N. 258/8 Intavolazione Diritto Di Servitù Tollerare lungo tutto il confine tra i fondi, l'esistenza e posa in opera di edifici a distanza inferiore a quella legale e in particolare a quella prevista dal regolamento edilizio del Comune di Arco, anche a confine.	

	a favore	p.ed. 1836, p.ed. 2271, p.ed. 2351, p.f. 1536/1, p.f. 1552/2, p.f. 4675, p.f. 4676, p.f. 4677, p.f. 4678
	a carico	p.ed.1904 , 1552/1, .f. 1552/4, p.f.4674
	Contratto	d.d. 02/12/1988
		25/11/2008 - G.N. 4161/8 Annotazione della convenzione dd. 23.10.2008 ai sensi dell'art. 55 comma 3, della Legge Provinciale dd. 05.09.1991 n.22, come da planimetria.
	a carico	p.ed. 1836, p.ed. 2271, p.ed. 2351, p.f. 1536/1
		06/06/2013 - G.N. 1874/2 Annotazione Atto di citazione notificato il 15 marzo 2013, per costituzione di servitù di passo a favore della p.f. 1538/1, ai sensi dell'art. 2932 c.c.
	A carico	p.ed. 1836, p.ed. 2271, p.f. 1552/2, p.f. 4675, p.f. 4676, p.f. 4677, p.f. 4678
		06/06/2013 G.N. 1874/11 Annotazione Atto di citazione notificato il 15 marzo 2013, per costituzione di servitù di passo a favore della p.f. 1538/1, ai sensi dell'art. 2932 c.c., limitatamente la superficie p.ed. 2271.
	A carico	p.ed. 2351, p.ed. 1836, p.f. 1552/2
		02-02-1989 G.N. 258 Tollerare lungo tutto il confine tra i fondi, l'esistenza e posa in opera di edifici a distanza inferiore a quella legale e in particolare a quella prevista dal regolamento edilizio del Comune di Arco, anche a confine
	A carico	p.ed. 2057, p.ed. 1836, p.f. 1552/2, p.ed. 2351, p.f. 1536/1
	A favore	p.ed 1904, 1552/1, 1552/4, 4674
	4.2	Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura
	4.2.1	Iscrizioni: Giornale Tavolare 669/1 del 06-03-2015 Prenotazione diritto di ipoteca P.T. principale a favore di CASSA RURALE DON LORENZO GUETTI DI QUADRA-FAVE'-LOMASO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA contro EDILARCENSE SRL Importo ipoteca: € 130.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE ACCESSORIE COME DA TITOLO a carico dip.f. 1552/2, p.f. 4675, pf 4676, p.f. 4677, p.f. 4678, p.ed. 1836, p.ed. 1889, p.ed. 2057, p.f. 1562, p.f. 1558, p.ed. 1451, p.f. 1538/2, p.f. 4679, p.f. 4680, p.ed. 862;
	4.2.2	Altre trascrizioni: Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei Creditori

			18/01/2017 - G.N. 149/2 ANNOTAZIONE; Sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29.09.2016 di Edilarcense s.r.l. c.f. 00819340225;
		4.2.3	Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
			Nessuna
		4.2.4	Misure Penali
			Nessuna
5	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		
	Spese di gestione condominiale		nessuna
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile		Nessuna
	Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:		nessuna
	Millesimi di proprietà		Non specificato
	Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili		No
	Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali		Nessuno
	Attestazione Prestazione Energetica		No
	Indice di prestazione energetica:		Nessuno
	Note Indice di prestazione energetica:		Non specificato
	Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:		Nessuno
	Avvertenze ulteriori:		Nessuno
6	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		
	<p>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL atto di compravendita rep. n. 20453, G.N. 1428/85 in data 15/07/1985, del Notaio Luigi Maria D Argenio di Riva del Garda, con il quale la società ha acquistato i seguenti immobili: in part.tav. 2269 C.C. Arco: località San Giorgio: p.f. 1536 arativo alle gere cl 2, mq 7000, rd 367,50; p.f. 1552/2 arativo ai quadri, cl. 3, mq 2808 rd 123,55; Colla proprietà della p.f. 1552/1 è collegata la consorzialità della pfd. 4254/1 in part.tav. 971 stesso CC.</p>		
	<p>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL atto di permuta rep. n. 20824, in data 17/10/1996, del Notaio Mario Barisone di Rovereto, con il quale la società Edilarcense ha acquistato i seguenti immobili in C.C. di Arco: mq 37 catastali (pari a mq 65,99 reali) della p.ed. 1487/1 e mq 98 catastali (pari a mq 87,86 reali) della p.f.1552/I, che in base al tipo di frazionamento citato in premessa vanno aggregati rispettivamente alla p.ed. 1889 e alla p.f. 1536. La cessione è fatta con la servitù a carico della p.ed. 1487/1 e della p.fond* 1552/1 ed a favore della p.ed. 1889 e della p.f. 1536, di poter costruire edifici e quant'altro sul confine tra i fondi serviti e dominanti. A mezzo del predetto atto la Società Edilarcense S.r.l. costituisce a vantaggio della proprietà del Signor Ferrai Giovanni la seguente servitù: in C.C. Arco servitù di passo a piedi e con ogni mezzo meccanico a carico della p.ed. 1889 e della pp.fond. 1558, 1562 e 1560 ed a favore della p.ed. 1467/1 e delle pp.fond. 1551/4 e 1552/1, limitatamente alla parte dei fondi serviti.</p>		

7	PRATICHE EDILIZIE:	
	<u>Particella 1836</u>	
		Numero pratica: 67/2009 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: Concessione Edilizia Rilasciata: 13-07-2009 Per lavori: nuova costruzione civile abitazione
		Numero pratica: 88/2010 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: variante Concessione Edilizia del 2009 Rilasciata: 23-09-2010 Per lavori: variante nuova costruzione civile abitazione
		Numero pratica: 11/2014 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: Sanatoria su p.f. 1536/1-1538/1- 1538/3 p.ed. 1427 Per lavori: variante Oggetto: variante Rilascio in data 11-02-2014 Non risulta rilasciata l'agibilità
	7.1	Conformità urbanistica:
		Si

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Approvazione della Giunta Provinciale Approvato con modifiche d'ufficio dalla G.P. con delibera n. 7589 dd. 6.12.99 Pubblicato sul B.U.R. n. 1 del 4.01.2000
Zona omogenea:	Il piano regolatore generale (P.R.G.) di Arco, entrato in vigore a decorrere dal 5 gennaio 2000, così come modificato dalle varianti al P.R.G. n. 1 e n. 9, entrate in vigore rispettivamente in data 5 novembre 2003 e 21 aprile 2010, individua i beni in oggetto p.ed 2271-2351 e p.f. 1536/1 Come "aree residenziali di completamento semiestensive B4"
Norme tecniche di attuazione:	-
Immobile soggetto a convenzione:	-
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

--	--

Note sulla conformità:	
Si dichiara la conformità urbanistica:	Si- si precisa che non è stata rilasciata l'agibilità

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di edificio a destinazione residenziale con corpo collegato adibito a piscina coperta, con area di pertinenza sistemata a giardino con prato all'inglese e piantumazioni di medio fusto. L'unità si sviluppa al piano terreno con una camera con bagno e guardaroba, due camere con bagno e ripostiglio, soggiorno con cucina abitabile; in corpo collegato "piscina coperta", bagno turco-sauna e docce; al piano interrato locali accessori e parcheggio, il tutto realizzato con struttura tradizionale ed in cemento armato gettato in opera. La copertura è piana con sovrapposto impianto fotovoltaico. Si precisa che una modesta striscia di terreno, identificata con i mappali 2352 e 4682/2 adibiti a docce e servizi della piscina il primo e area cortilizia il secondo, risultano di proprietà del sig. Azzolini e necessiterà un suo ripristino con un costo stimato delle opere (alla luce degli elaborati) di circa 30.000 €. Somma che verrà detratta dalla stima. Le finiture sono con pavimento in tavole di noce nazionale in tutti gli ambienti del piano terra bagni compresi, i serramenti a taglio termico sono con ampie vetrate e vetro a bassa dispersione, le pareti rasate e tinteggiate, i pavimenti del piano interrato sono con spolvero di quarzo, la zona piscina è pavimentata con piastrelloni in tonalità scura antiscivolo. L'unità è dotata di impianto di aria climatizzata. Il giardino esterno è in parte piantumato ed in parte pavimentato con una zona attrezzata con tavolo e panche in legno. Lo stato di conservazione nel suo insieme è buono, anche se vi sono evidenti infiltrazioni sulla gronda esterna su quasi tutto il perimetro della villa. Si precisa che il sig. Azzolini non ha permesso di fare fotografie della zona soggiorno.

	1	Quota e tipologia del diritto
		1/1 di Edilarcense S.r.l. - Piena proprietà
		Eventuali comproprietari: Nessuno
		Superficie complessiva catastale di: Circa mq. 2.933,00
		Stato di manutenzione generale: discreto- visto dall'esterno

Particella	Destinazione	Superf. fond.mq
1536/1 P.T. 3382	Terreno-Prato	1854
2351 sub 1	Abitazione	582
2351 sub 2	Autorimessa	161
2351 sub 3	Fotovoltaico D/1	-
2271		336

Informazioni relative al calcolo della consistenza:			
Villa			
P.T.	Mq	270,00 x 1	= mq 270
S.1	Mq	270,00 x 0,33	= mq 89
Giardino	Mq	2.190,00 x 0,03	= mq 66

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Villa	sup lorda di pavimento	425	1,20	510,00
Coeff. 1,20 per presenza di piscina coperta		425		510,00

Accessori:

A.1 Autorimessa Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: **Fallimento Edilarcense srl con sede in MILANO CC 9, particella edificiale 2351**, sub. 2, foglio 20, P.M. 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 151 mq, superficie mq 161, Via Passirone 84, piano S1, Rendita € 304,14;
Destinazione urbanistica: autorimessa (n. 4 posti auto)
Valore a corpo: € **60.000**

Fotovoltaico Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: **Fallimento Edilarcense srl con sede in MILANO CC 9, particella edificiale 2351**, sub. 3, foglio 20, P.M. 1, cat. D/1, Via Passirone 84, piano 1, , Rendita € 416,95
Destinazione urbanistica: Fotovoltaico
Valore a corpo: € **80.000** (si suppone funzionante ed edificato contestualmente alla casa epoca di costruzione 2010)

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso:	Residenziale
Sottocategoria	Area edificabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017
Zona: Arco
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Appartamenti
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1.600
Valore di mercato max (€/mq): 1.900

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione e l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per

cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fonda sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- **la metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.
In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene. Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere

		<p>considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione; • il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato; • il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. <p>L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.</p>
		<p>SCelta DEL CRITERIO DI STIMA</p>
		<p>Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione (zona attualmente con vicinanza di capannoni), lo stato di conservazione e manutenzione, viste le caratteristiche costruttive, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di €/mq1.500,00.</p> <p>La valutazione così determinata considera i beni liberi da vincoli di locazione e diritti di abitazione. Dovendo tener conto allo stato attuale anche dei vincoli esistenti, diritto di abitazione a favore di Azzolini Ettore sino al 23-12-2032, diritto di abitazione congiuntivo dal 23-12-2032 sino al 23-12-2052 a favore di Azzolina Ettore e Bonavida Rita, usufrutto congiuntivo a favore di Azzolina Ettore e Bonavida Ettore, contratto di locazione a favore di Bonavida Rita e Azzolini Bianca Delfina al canone annuo di € 600 con pagamento in un'unica rata posticipata, e non potendo valutare il tempo necessario per la definizione del contenzioso in atto tra la procedura ed i conduttori, in via prudenziale si esprime una seconda valutazione che invece tiene conto dei vincoli citati.</p>

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villa con piscina	510,00	€ 1.500,00	€ 765.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 765.000,00
Valore corpo			€ 765.000,00
Valore Accessori			€ 140.000,00
Valore complessivo intero			€ 905.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 905.000,00

9	Fonti di informazione:		
	Catasto di Trento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trento; Uffici del registro di Trento Ufficio tecnico di Trento; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali.		
	Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): <ul style="list-style-type: none"> • OMI - Agenzia delle Entrate Abitazioni civili normali €/mq. 1.600/1900 • Borsino immobiliare Ville/Villini €/mq. 1.900 • Immobiliare.it Casa indipendente via San Marcello In frazione di Arco, porzione di casa su più livelli, completamente ristrutturata a nuovo nel 2008. Composta da: ampio atrio, soggiorno, zona pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto e due bagni. A piano terra giardino privato di circa 200 mq, tre posti auto, cantina e taverna di circa 30 mq. Classe energetica: D - Epi: 156,49 Mq 214 € 449.000 		
10	Valutazione corpi:		
	10.1	Adeguamenti e correzioni della stima:	
		Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria come da disp. del G.D. (min. 5%)	-€ 181.000,0
		Costi di ripristino striscia di abitazione e giardino su proprietà Azzolina	-€ 30.000,0
		Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	10.2	Prezzo base d'asta del lotto:	
		<i>Ipotesi 1 Libero da ogni vincolo nello stato di conservazione in cui si trova</i> Valore immobile al netto delle decurtazioni (riduzione per assenza garanzie + ripristino striscia su proprietà Azzolini)	€ 694.000,00

	<p><i>In caso contrario, non potendo valutare il tempo necessario per la definizione del contenzioso in atto tra la procedura ed i conduttori, in via prudenziale si esprime quanto segue:</i></p> <p><i>Ipotesi 2 con vincolo di diritto d'uso residuo scadente 23-12-2032, diritto d'uso scadente nel 2052 e contratto di locazione di anni trenta</i></p> <p>Valore immobile calcolato secondo l'attualizzazione dei valori del diritto d'uso pari a € 350.000 pagabile entro il dicembre 2032 ed il valore del diritto d'uso pari a € 51.000 pagabile entro il 2052, al netto delle decurtazioni (riduzione per assenza garanzie pari al 20%, + lavori di ripristino striscia su proprietà Azzolini+ contratto di locazione di 30 anni+ rischio di inesigibilità)</p>	<p>€ 180.000,00</p>
--	---	----------------------------

INDICE SINTETICO

Lotto 4

1	Dati Catastali
	Identificato al servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento: <u>Intestazione:</u> Edilarcense S.r.l. cod. fisc. 00819340225 Abitazione particella edificiale 862 , sub. 1, foglio 20, cati A/3, cl. 1, consistenza 5.5 vani, superficie mq 203, Via Passirone n. 86, piano T, Rendita € 218,72; Magazzino particella edificiale 862 , sub. 2, foglio 20, cat. C/2, cl. 1, consistenza 117 mq, Via Passirone n. 86, piano T, Rendita € 314,21;
2	Stato di possesso
	Bene: Via Passirone 86
	Lotto: 002
	Corpo: A
	Possesto: diritto d'uso e di abitazione a favore di Leschiutta Marianna nata il 23-03-1923- contratto di locazione a favore di Fortir srl
	<ul style="list-style-type: none">- Diritto d'uso intavolato il 19-01-1981, sub G.N. 137 a carico della p.ed. 862 ed a favore di Leschiutta Marianna nata il 13-03-1923e Bertoldi Fabio nato il 02-07-2012 ed il diritto di abitazione intavolato il 19-01-1981, sub G.N. 137 sempre in carico alla stessa unità ed a favore della medesima Signora Leschiutta.- Contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 tra la Edilarcense srl e Fortis srl (rep. 2717 - racc. 2324) G.N. 507/4 del 12-02-2016. La durata del contratto è di 30 anni, con scadenza il 09/02/2046, alla scadenza la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle stesse condizioni pattuite nel presente contratto. Il canone di locazione è stabilito in complessivi € 300.000,00, per tutta la durata del trentennio, ed in € 10.000,00 annui, da pagarsi in 6 rate quinquennali posticipate di € 50.000 ciascuna, scadenti il giorno 5 del mese di gennaio di ciascun quinquennio, a decorrere dal febbraio 2021. Il contratto riguarda le particelle 1889, 862, 2057, 1558, 1560, 1561, 1570, 1571, 1555/2, 1562, 1536/1
3	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
	Bene: Via Passirone 86
	Lotto: 004
	Corpo: A
	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no
4	Creditori Iscritti
	Bene: Via Passirone 86
	Lotto: 004

	Corpo:	A
	Creditori Iscritti:	Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia Paganella Banca di Credito Cooperativo, Società Cooperativa; Massa dei Creditori Fallimento Edilarcense srl
5	Comproprietari	
	Bene:	Via Passirone 86
	Lotto:	004
	Corpo:	A
	Comproprietari:	Diritto d'uso a favore Leschiutta Marianna
6	Misure Penali	
	Bene:	Via Passirone 86
	Lotto:	004
	Corpo:	A
	Misure Penali	No
7	Continuità delle trascrizioni	
	Bene:	Via Passirone 86
	Lotto:	004
	Corpo:	A
	Continuità delle trascrizioni	Si
8	Prezzo	
	Bene:	Via Passirone 86
	Lotto:	004
	Prezzo base d'asta	€ 110.000,00

Beni in **ARCO (TN)**
Località/Frazione
Via Passirone 86- Loc. San Giorgio

Lotto: 004

1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
	Identificativo corpo: A
	sito in Arco di Trento(TN) via Passirone 86
	Quota e tipologia del diritto 1/1 di Edilarcense S.r.l. – Nuda Proprietà Eventuali comproprietari: Diritto d'uso a favore Leschiutta Marianna Identificato al servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento: Intestazione: Edilarcense S.r.l. cod. fisc. 00819340225 Abitazione particella edificiale 862 , sub. 1, foglio 20, cati A/3, cl. 1, consistenza 5.5 vani, superficie mq 203, Via Passirone n. 86, piano T, Rendita € 218,72; Magazzino particella edificiale 862 , sub. 2, foglio 20, cat. C/2, cl. 1, consistenza 117 mq, Via Passirone n. 86, piano T, Rendita € 314,21;
2	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
	<p>Gli immobili in oggetto sono localizzati in località San Giorgio, nel Comune di Arco di Trento, in provincia di Trento. Il nucleo di San Giorgio si colloca nella parte sud-ovest del territorio arcense, quasi a ridosso del confine comunale, in una posizione più prossima al centro di Riva del Garda che non a quello di Arco.</p> <p>Nello specifico trattasi di area con sovrastante fabbricato di civile abitazione con annesso deposito, in stato di abbandono che si colloca nel centro del quadrilatero individuato dall'intersezione della S.S. 45 bis (Gardesana occidentale) e della parallela S.P.118(di San Giorgio), con le strade di connessione interna via Cavallo e via Passirone. Il sedime dell'area si inserisce nell'ambito pianeggiante situato ai piedi del versante nord del Monte Brione, circondato da un tessuto agricolo caratterizzato da un discreto grado di integrità e da buone qualità visive, prossimo al nucleo della località San Tomaso, oltre che alla zona commerciale ed alla zona produttiva. L'intera zona risulta prevalentemente caratterizzata dalla destinazione agricola primaria e da alcuni ambiti circoscritti a destinazione agricola secondaria. Come menzionato sono presenti diversi insediamenti a carattere produttivo, oltre che di tipo commerciale e di tipo residenziale. In particolare nella zona sono presenti attività produttive, operanti nel settore edilizio e in quello della lavorazione del legno, che sono fonte di accentuato depauperamento del paesaggio, oltre che di disagi nei confronti delle vicine unità residenziali.</p> <p>Le forme insediative recenti, marcatamente disaggregate e casuali, hanno modificato sensibilmente il paesaggio seminaturale di quest'ambito di fondovalle, dando origine a luoghi privi di qualità urbanistica e paesaggistica.</p>

	<p>Caratteristiche zona: periferica normale Area urbanistica: mista artigianale/ residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi offerti dalla zona: Immediate vicinanze del centro di Riva del Garda; a circa 40 km da Trento; Aeroporto di Verona a circa 80 Km Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/commerciali/residenziali Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale Regionale della Lessinia Attrazioni storiche: Non specificato Principali collegamenti pubblici: Autostrada A 22 del Brennero uscita Rovereto a circa 20 Km</p>																										
3	<p>STATO DI POSSESSO:</p> <p>Le aree che compongono il lotto sono regolamentati con i seguenti contratti registrati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diritto d'uso intavolato il 19-01-1981, sub G.N. 137 a carico della p.ed. 862 ed a favore di Leschiutta Marianna nata il 13-03-1923e Bertoldi Fabio nato il 02-07-2012 ed il diritto di abitazione intavolato il 19-01-1981, sub G.N. 137 sempre in carico alla stessa unità ed a favore della medesima Signora Leschiutta. <p>Contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 tra la Edilarcense srl e Fortis srl (rep. 2717 - racc. 2324) G.N. 507/4 del 12-02-2016. La durata del contratto è di 30 anni, con scadenza il 09/02/2046, alla scadenza la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle stesse condizioni pattuite nel presente contratto. Il canone di locazione è stabilito in complessivi € 300.000,00, per tutta la durata del trentennio, ed in € 10.000,00 annui, da pagarsi in 6 rate quinquennali posticipate di € 50.000 ciascuna, scadenti il giorno 5 del mese di gennaio di ciascun quinquennio, a decorrere dal febbraio 2021. Il contratto riguarda le particelle 1889, 862, 2057, 1558, 1560, 1561, 1570, 1571, 1555/2, 1562 , 1536/1,</p>																										
4	<p>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</p> <table border="1" data-bbox="352 1350 1422 1646"> <tr> <td data-bbox="352 1350 454 1391">4.1</td> <td colspan="2" data-bbox="454 1350 1422 1391">Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1391 454 1462"></td> <td data-bbox="454 1391 576 1462">4.1.1</td> <td data-bbox="576 1391 1422 1462"><i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1462 454 1534"></td> <td data-bbox="454 1462 576 1534"></td> <td data-bbox="576 1462 1422 1534">Nessuna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1534 454 1606"></td> <td data-bbox="454 1534 576 1606">4.1.2</td> <td data-bbox="576 1534 1422 1606"><i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1606 454 1677"></td> <td data-bbox="454 1606 576 1677"></td> <td data-bbox="576 1606 1422 1677">Nessuna</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1677 454 1749"></td> <td data-bbox="454 1677 576 1749">4.1.3</td> <td data-bbox="576 1677 1422 1749"><i>Atti di asservimento urbanistico:</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1749 454 1821"></td> <td data-bbox="454 1749 576 1821"></td> <td data-bbox="576 1749 1422 1821">nessuno</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1821 454 2033"></td> <td data-bbox="454 1821 576 2033">4.1.4</td> <td data-bbox="576 1821 1422 2033"><i>Altre limitazioni d'uso:</i></td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 11/01/2012 - G.N. 96/8 Annotazione Contratto Preliminare contratto preliminare dd. 10.01.2012 per intavolazione del diritto di proprietà per: Era Società Semplice con sede in Arco cf. 02181930229 e/o per persona fisica o giuridica o ente non personificato da nominare. - 30/12/2014 - G.N. 3994/10 Annotazione Contratto Preliminare Riguarda: p.ed. 862 Contratto preliminare di vendita dd. 29.12.2014 in favore di Era Società Semplice 			4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:			4.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>			Nessuna		4.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>			Nessuna		4.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>			nessuno		4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:																										
	4.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>																									
		Nessuna																									
	4.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>																									
		Nessuna																									
	4.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>																									
		nessuno																									
	4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>																									

			<p>- Diritto d'uso intavolato il 19-01-1981, sub G.N. 137 a carico della p.ed. 862 ed a favore di Leschiutta Marianna nata il 13-03-1923 e Bertoldi Fabio nato il 02-07-2012 ed il diritto di abitazione intavolato il 19-01-1981, sub G.N. 137 sempre in carico alla stessa unità ed a favore della medesima Signora Leschiutta.</p> <p>Contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 tra la Edilarcense srl e Fortis srl (rep. 2717 - racc. 2324) G.N. 507/4 del 12-02-2016. La durata del contratto è di 30 anni, con scadenza il 09/02/2046, alla scadenza la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle stesse condizioni pattuite nel presente contratto. Il canone di locazione è stabilito in complessivi € 300.000,00, per tutta la durata del trentennio, ed in € 10.000,00 annui, da pagarsi in 6 rate quinquennali posticipate di € 50.000 ciascuna, scadenti il giorno 5 del mese di gennaio di ciascun quinquennio, a decorrere dal febbraio 2021. Il contratto riguarda le particelle 1889, 862, 2057, 1558, 1560, 1561, 1570, 1571, 1555/2, 1562, 1536/1,</p>
			Consortilità e servitù
			05-01-2015 - G.N. 3/1 Atto 15-12-2014
			Costruire a 15 mt dal confine e rispettare l'altezza esistente come da planimetria dd. 15-12-2014
		A carico	p.ed.862
		A favore	p.f. 1536/1
			12-02-2016 - G.N. 507/3
			Annotazione contratto di locazione dd. 10-02-2016 rep. 2717 a favore di Fortis srl avente come oggetto tra gli altri beni anche l'unità immobiliare in oggetto
		A carico	p.ed. 862

	4.2	Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	
	4.2.1	<i>Iscrizioni:</i>	

- Giornale Tavolare 4062/1 del 17-12-2009 Intavolazione diritto di ipoteca a favore di Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia Paganella Banca di Credito Cooperativo, Società Cooperativa contro EDILARCENSE SRL Importo ipoteca: € 1.600.000,00 a carico di p.ed. 862 atto 16-12-2009;

- Giornale Tavolare 4063/1 del 17-12-2009 Intavolazione diritto di ipoteca a favore di Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia Paganella Banca di Credito Cooperativo, Società Cooperativa contro EDILARCENSE SRL Importo ipoteca: € 2.000.000,00 a carico di p.ed. 862 atto 16-12-2009

Giornale Tavolare 669/1 del 06-03-2015 Prenotazione diritto di ipoteca P.T. principale a favore di CASSA RURALE DON LORENZO GUETTI DI QUADRA-FIAVE'-LOMASO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA contro EDILARCENSE SRL Importo ipoteca: € 130.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE ACCESSORIE COME DA TITOLO a carico dip.f. 1552/2, p.f. 4675, pf 4676, p.f. 4677, p.f. 4678, p.ed. 1836, p.ed. 1889, p.ed. 2057, p.f. 1562, p.f. 1558, p.ed. 1451, p.f. 1538/2, p.f. 4679, p.f. 4680, p.ed. 862;

	4.2.2.	Pignoramenti	
		Nessuno	
	4.2.3	Altre trascrizioni	
		-Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei Creditori 18/01/2017 - G.N. 149/2 ANNOTAZIONE; Sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29.09.2016 di Edilarcense s.r.l. c.f. 00819340225;	
	4.2.4	Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti	
		si	
	4.3	Misure penali	
		Nessuna	
5	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica-----

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL atto di compravendita rep. n. 17031/7777, in data 27/05/2010, del Notaio Flavio Narciso di Arco, con il quale la società ha acquistato i seguenti immobili in C.C. di Arco P.T. 2269

Abitazione particella edificiale 862, sub. 1, foglio 20, cati A/3, cl. 1, consistenza 5.5 vani, superficie mq 203, Via Passirone n. 86, piano T, Rendita € 218,72;

Magazzino particella edificiale 862, sub. 2, foglio 20, cat. C/2, cl. 1, consistenza 117 mq, Via Passirone n. 86, piano T, Rendita € 314,21;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato in epoca ante 67

7.1 Conformità urbanistica

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Approvazione della Giunta Provinciale-Approvato con modifiche d'ufficio dalla G.P. con delibera n. 7589 dd. 6.12.99 Pubblicato sul B.U.R. n. 1 del 4.01.2000
Zona omogenea:	Il piano regolatore generale (P.R.G.) di Arco, entrato in vigore a decorrere dal 5 gennaio 2000, così come modificato dalle varianti al P.R.G. n. 1 e n. 9, entrate in vigore rispettivamente in data 5 novembre 2003 e 21 aprile 2010, individua la zona come "aree residenziali di completamento semiestensive B-4". Le aree residenziali di completamento semiestensivo sono destinate alla residenza e presentano spazi interclusi adatti per l'insediamento di nuovi edifici o espansioni al limite delle zone già urbanizzate.
Norme tecniche di attuazione:	art. 15- aree residenziali di completamento semiestensivo ; art. 44 "strada locale in potenziamento"; 45-46 "aree di rispetto delle strade locali in potenziamento";
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	no
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Servitù come sopra elencate
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-

Note sulla conformità

Nessuna

Non è stato possibile accedere alla proprietà, ma dall'esterno ha tutte le caratteristiche di un fabbricato non più usato da anni ed in stato di abbandono

Descrizione: di cui al punto A		
Trattasi di terreno con entrostante fabbricato ad un piano fuori terra, in stato di abbandono.		
1. Quota e tipologia del diritto		
1/1 di Edilarcense S.r.l. - Nuda proprietà		
Eventuali comproprietari:		
Leschiutta Marianna nata il 13-03-1923 usufruttuaria		
Superficie complessiva catastale di circa mq. 1.886		
Consistenza:		
Particella	Destinazione	Superf. fond.mq
862	fabbricato	1.886
Totale		1.886

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pav.	203,00	1,00	203,00
Magazzino		117,00	0.5	58.50
Totale				261,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Area edificabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: Arco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamenti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600

Valore di mercato max (€/mq): 1.900

8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	
	8.1	Criterio di stima
		<p>Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione e l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none">• l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;• l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;• l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa. <p>In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.</p> <p>Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:<ul style="list-style-type: none">• L'esistenza di beni similari al bene da stimare• La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare• La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);▪ la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di

		<p>mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.</p> <p>In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene; • Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene. <p>Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione; • il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato; • il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. <p>L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.</p>	
		<p>SCelta DEL CRITERIO DI STIMA</p>	
		<p>Viste le caratteristiche del bene oggetto di stima, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo analitico detto "valore di trasformazione", dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad una analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini di mercato.</p> <p>Il tutto attualizzato al momento della stima considerando il tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione e tenuto conto del perdurare congenito dell'instabilità economica e finanziaria generale, la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, nella scelta precisa dei potenziali</p>	

		acquirenti per l'apprezzamento con una marcata selezione dei beni stessi. Si precisa però, che essendo il bene gravato da un vincolo di servitù di distanza dai confini per le nuove costruzioni a non meno di 15 mt con il mappale 1536/1 (Lotto 3), nonché al mantenimento dell'altezza esistente, lo scrivente prenderà in esame la sola superficie e sagoma esistente, e non quella dettata dal PRG che permetterebbe una volumetria maggiore, in quanto in vigenza del vincolo non è possibile l'aumento della volumetria.
		STIMA ANALITICA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE
		Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il criterio del "valore di trasformazione", dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad una analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini di mercato, il tutto attualizzato al momento della stima considerando il tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione. Pertanto avremo da una parte i "Ricavi attesi" e dall'altra i "Costi" sostenuti. Ricavi = SLP realizzabile per destinazione x Prezzo €/mq. medio applicato a seguito di rilevazioni. Costi = Sommatoria: "C" costo tecnico di costruzione dell'edificio e aliquote costi di urbanizzazione 1 [^] e 2 [^] – Costo di Costruzione + "I" interessi passivi sui capitali impegnati + "O" oneri professionali + "P" profitto dell'imprenditore. L'area di nostro interesse, come in precedenza descritto, è individuata secondo il piano regolatore generale (P.R.G.) di Arco, entrato in vigore a decorrere dal 5 gennaio 2000 così come modificato dalle varianti al P.R.G. n. 1 e n. 9 entrate in vigore rispettivamente in data 5 novembre 2003 e 21 aprile 2010, in zona "aree residenziali di completamento semiestensive B-4".

Dati di riferimento generali:

- valore di vendita a nuovo 2.100 €/mq.
- Box a corpo 10.000 €
- costo di costruzione 360,00 €/mc residenziale fuori terra (prezzi tipologie edilizie ordine degli Ingegneri e Architetti palazzine due/quattro piani fuori terra)
- costo di costruzione 130,00 €/mc box fuori terra
- oneri professionali (Prog. - D.L. - Sicur.) 8%
- oneri di urbanizzazione
- tempi di vendita 2 anni

DATI DI PROGETTO S.L.P. realizzabile di Mq. 320 (applicando in via prudenziale la superficie esistente in virtù del vincolo di servitù- distanza dai confini ed altezza esistente)					
Prospetto superfici					
DATI DI PROGETTO					
Destinazione		Superficie (mq.)	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.	Volume (mc)

					(mq)	
residenziale		320		1.0	320	896
Totale superfici lorde		320			320	896
COSTO UNITARIO URBANIZZAZIONI						
	prim./sec/c.c.					
	€ 152,80		€ 0,00			
Prospetto oneri di urbanizzazione						
	prim./sec/C.C.					
<i>Residenziale - O.U.1^2^/C.C.</i>	€ 20.000,00		<i>Solo per la parte con cambio d'uso Magazzino/abitazione</i>			
TOTALE ONERI	€ 20.000,00					
Prospetto costi						
Tipologia Costi			Volume effettivo mc.		Costi (€/mq)	Totale (€)
Demolizioni						
Professionali(Prog. + D.L. + Sicur.)					8%	28.405
Appalto residenziale			896		360	322.560
Appalto box			250		130(f.t.)	32.500
Oneri concessori						20.000
imprevisti 5%						17.753
intermediazione	1,00%					6.720
TOTALE COSTI						427.938
Costi di general management dell'operazione						
I costi dell'attività di general-management vengono stimati nell'ordine del 3 % dei costi complessivi come sopra stimati:						
			Costi complessivi	%		(€)
			Totale (€)	3		12.800

Oneri finanziari sui costi di costruzione (OF)						
Possono essere sinteticamente calcolati attraverso la seguente formula:						
$OF = [(1+N)/(2xN)] \times C \times (Ix DxN)$						
dove:	N	2	numero di anni occorrenti al completamento per la costruzione ed al suo collocamento			
	I	3	tasso di interesse sul debito (%)			
	D	50	quota del debito sul totale dei costi di completamento (%)			
	C		costo di completamento sopra determinato			
Ne consegue che:						
OF = €	9.600					
Profitto imprenditoriale (Pi)						
Analogamente a quanto calcolato per gli oneri finanziari può porsi:						
$Pi = [(1+N)/(2+N)] \times C \times [Px(D-1)xN]$						
dove:	N	2	numero di anni occorrenti per la costruzione ed al suo collocamento			
	C		costo di completamento sopra determinato			
	(D-1)	50	quota di capitale proprio (%)			
	P	20	remunerazione attesa dall'imprenditore (%) sui costi di completamento			
Ne consegue che:						
Pi = €	64.200					
Il costo complessivo per il completamento dell'immobile risulta quindi:						
costi di costruzione					€	427.938
costi di general-management:					€	12.800
oneri finanziari:					€	9.600
profitto imprenditoriale:					€	64.200
Totale					€	514.800

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DELL'AREA

Totale ricavi previsti:		€	672.000	abitazioni	
		€	30.000	box	
Totale costi previsti:		€	514.538		
		Vtotale	187.462		

Da tale importo devono tuttavia essere detratti gli oneri finanziari che matureranno dalla data di acquisto dell'area e per un periodo pari a 24 mesi (completamento della costruzione e suo collocamento) ed il profitto imprenditoriale.

Adottando gli stessi parametri di cui sopra, si ha:					
VA + OF + Pi = Vtot					
VA + VA(IxNx D) + VAx[PxNx(D-1)] = Vtot					
dove:	VA		valore attuale dell'area		
	Vtot		valore totale dell'area come risultante dalla differenza tra ricavi (R) e costi previsti (C)		
	N	2	anni		
Ne deriva che:					
VA = Vtot/(1+(IxNx D)+[PxNx(D-1)])					
VA = Vtot/	1,23	da cui			
VA = €	152.408	ed in c.t.	€	150.000	

che si ritiene essere il massimo prezzo che un imprenditore possa pagare per l'area nello stato di fatto, al fine di riuscire a conseguire – se rispettati i preventivi di spesa, i piani commerciali e le tempistiche di attuazione nel suo insieme - gli utili attesi per l'operazione stessa.

9	Fonti di informazione:
	Catasto di Trento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trento; Uffici del registro di Trento Ufficio tecnico di Trento; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali.
	Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): <ul style="list-style-type: none"> • OMI - Agenzia delle Entrate Abitazioni civili normali €/mq. 1.600/1.900 • Borsino immobiliare Abitazioni in centro €/mq. 1.900

10	Valutazione corpi:			
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Sup. Lorda Pavim.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 92% (nuda proprietà)</i>
Area e fabbricati		320	€ 150.000	€ 138.000,00

	10.1	Adeguamenti e correzioni della stima:	
		Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria come da disp. del G.D. (min. 5%)	€ 13.800,00
		Riduzione del valore del 10%, dovuta all'incertezza dei tempi di definizione del contenzioso tra il fallimento ed il conduttore (Fortis srl), per la restituzione delle aree e dei fabbricati liberi da persone e cose	€ 13.800,00
		Costi di cancellazione oneri e formalità:	0,00
	10.2	Prezzo base d'asta del lotto:	
		Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.400,00
		Prezzo di vendita del lotto in c.t.	€ 110.000,00