

# 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)**  
**Lotto 1 - Via Cavallo**  
**Lotto 2- Via Passirano**

**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](mailto:m.bonanzinga@virgilio.it)

**Pec:** [michele.bonanzinga@geopec.it](mailto:michele.bonanzinga@geopec.it)

## Premessa

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 né 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'Ill.mo Sig. Giudice una proroga dei termini.

## INDICE SINTETICO

### Lotto 1

<b>1</b>	<b>Dati Catastali</b>
	<p><b>Identificato al servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento:</b>  <u>Intestazione:</u> <b>Edilarcense S.r.l.</b> cod. fisc. 00819340225</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1562</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 7270, R.D.€ 30,04, R.A.€ 18,77;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1560</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 964, R.D.€ 3,98, R.A.€ 2,49;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1558</b>, fogli mappa 22, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 1.662, R.D.€ 6,87 R.A.€ 4,29;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1561</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 485, R.D.€ 2,00, R.A.€ 1,25;</p> <p>Capannone- CC 9, <b>particella edificiale 1889</b>, foglio 20, cati D/8, Via San Giorgio, piano T-1, Rendita € 2.921,91, Valore IM.I.S. 199.420,36;</p> <p>Terreno — CC 9, <b>particella edificiale 2057</b>, cat. F/1, Rendita € 0;</p> <p>Capannone — CC 9, <b>particella edificiale 1836</b>, sub. 3, foglio 20, cat. D/8, Via Passirone, piano T-I, Rendita € 9.605,63;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 4678</b>, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 808, R.D.€ 3,34, R.A.€ 2,09;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 4675</b>, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 475, R.D.€ 1,96, R.A.€ 1,23;</p> <p>Terreno tipo F, <b>particella 4677</b>, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 105, R.D.€ 0,43, R.A.€ 0,27</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 4676</b>, partita tavolare 3382, coltura; arativo, cl. 3, superficie mq 206, R.D.€ 0,85, R.A.€ 0,53;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1552/2</b>, fogli mappa 20, partita tavolate 3382, coltura: arativo, cl, 3, superficie mq 981, R.D.€ 4,05, R.A.€ 2.53;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1555/2</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: frutteto, cl. I, superficie mq 293 R.D.€ 4,39, R.A.€ 2, 19;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1570</b>, fogli mappa 20, partita tavolate 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 435, R.D.€ 1,80, R.A.€ 1,12;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1571</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 435, R.D.€ 1,80, R.A.€ 1,12;</p>
<b>2</b>	<b>Stato di possesso</b>
	Bene: Via Passirone
	Lotto: 001
	Corpo: A
	Possesso: occupato

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contratto di locazione stipulato in data 18/06/2015 tra la soc. Edilarcense srl e la Era SS (rep 2118 racc. 1788) di durata 30 anni (scadenza 17/06/2045) canone di € 60.000 per tutta la durata del trentennio e quindi di € 2.000 annui da pagarsi in rate quin-quennali posticipate di € 10.000 ciascuna a decorrere dal 05-01-2020. Con riferimento alle particelle 1451 (escluso dal lotto in oggetto), 1836, 1538/2 (escluso dal lotto in oggetto), 1552/2, 4675, 4676, 4677, 4678,4679,4680. Successivamente ceduto a Fortis srl con atto 10/02/2016 rep. 2716/2323 di racc.</li> <li>- 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, 1536/1 (escluso dal lotto in oggetto) e 1562 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.</li> <li>- Con riferimento alle particelle 1889, 1836 e 1558 Contratto di sublocazione stipulato in data 31/03/2016 tra Fortis srl e Azzolini Costruzioni Generali spa in cp con durata di un anno (1/03/2016 - 28/02/2017) disdettato dal curatore del fallimento Azzolini Costruzioni Generali spa</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili</b>	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	001
	Corpo:	A
	<b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no</b>	
<b>4</b>	<b>Creditori Iscritti</b>	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	001
	Corpo:	A
	Creditori Iscritti:	Cassa Rurale Don Lorenzo Guetti di Quadra - Fiavè - Lomaso - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Bleggio Superiore; Massa dei Creditori Fallimento Edilarcense srl
<b>5</b>	<b>Comproprietari</b>	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	001
	Corpo:	A
	Comproprietari:	Nessuno

<b>6</b>	Misure Penali	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	001
	Corpo:	A
	Misure Penali	No
<b>7</b>	Continuità delle trascrizioni	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	001
	Corpo:	A
	Continuità delle trascrizioni	Si
<b>8</b>	Prezzo	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	001
	Prezzo da libero	€ 672.000,00
	Prezzo da occupato	€ 336.000,00

Beni in ARCO (TN) Località/Frazione Via Passirone- Loc. San Giorgio	
<b>Lotto: 001</b>	
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
	<b>Identificativo corpo: A</b>
	<b>sito in Arco di Trento(TN) via Passirone</b>
	<b>Quota e tipologia del diritto</b> <b>1/1 di Edilarcense S.r.l. - Piena proprietà</b> <u>Eventuali comproprietari:</u> Nessuno
	<b>Identificato al servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento:</b> <u>Intestazione:</u> <b>Edilarcense S.r.l.</b> cod. fisc. 00819340225
	Terreno - tipo F, <b>particella 1562</b> , fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 7270, R.D.€ 30,04, R.A.€ 18,77;
	Terreno - tipo F, <b>particella 1560</b> , fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 964, R.D.€ 3,98, R.A.€ 2,49;
	Terreno - tipo F, <b>particella 1558</b> , fogli mappa 22, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 1.662, R.D.€ 6,87 R.A.€ 4,29;

	<p>Terreno - tipo F, <b>particella 1561</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 485, R.D.€ 2,00, R.A.€ 1,25;</p> <p>Capannone- CC 9, <b>particella edificiale 1889</b>, foglio 20, cati D/8, Via San Giorgio, piano T-1, Rendita € 2.921,91, Valore IM.I.S. 199.420,36;</p> <p>Terreno — CC 9, <b>particella edificiale 2057</b>, cat. F/1, Rendita € 0;</p> <p>Capannone — CC 9, <b>particella edificiale 1836</b>, sub. 3, foglio 20, cat. D/8, Via Passirone, piano T-I, Rendita € 9.605,63;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 4678</b>, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 808, R.D.€ 3,34, R.A.€ 2,09;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 4675</b>, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 475, R.D.€ 1,96, R.A.€ 1,23;</p> <p>Terreno tipo F, <b>particella 4677</b>, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 105, R.D.€ 0,43, R.A.€ 0,27</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 4676</b>, partita tavolare 3382, coltura; arativo, cl. 3, superficie mq 206, R.D.€ 0,85, R.A.€ 0,53;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1552/2</b>, fogli mappa 20, partita tavolate 3382, coltura: arativo, cl, 3, superficie mq 981, R.D.€ 4,05, R.A.€ 2.53;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1555/2</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: frutteto, cl. I, superficie mq 293 R.D.€ 4,39, R.A.€ 2, 19;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1570</b>, fogli mappa 20, partita tavolate 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 435, R.D.€ 1,80, R.A.€ 1,12;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1571</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 435, R.D.€ 1,80, R.A.€ 1,12;</p> <p><u>Conformità catastale:</u> Si</p>
2	<b>DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):</b>
	<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 l'area ed i fabbricati in esame si collocano 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</p>

	<p>sensibilmente il paesaggio seminaturale di quest'ambito di fondovalle, dando origine a luoghi privi di qualità urbanistica e paesaggistica.</p> <p><b>Caratteristiche zona:</b> periferica normale</p> <p><b>Area urbanistica:</b> mista artigianale/ residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi</p> <p><b>Servizi presenti nella zona:</b> La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p><b>Servizi offerti dalla zona:</b> Immediate vicinanze del centro di Riva del Garda; a circa 40 km da Trento; Aeroporto di Verona a circa 80 Km</p> <p><b>Caratteristiche zone limitrofe:</b> miste artigianali/commerciali/residenziali</p> <p><b>Attrazioni paesaggistiche:</b> Parco Naturale Regionale della Lessinia</p> <p><b>Attrazioni storiche:</b> Non specificato</p> <p><b>Principali collegamenti pubblici:</b> Autostrada A 22 del Brennero uscita Rovereto a circa 20 Km</p>	
<b>3</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b>	
	<p>Le aree ed i fabbricati che compongono il lotto sono regolamentati con i seguenti contratti di locazione registrati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contratto di locazione stipulato in data 18/06/2015 G.N. 2515/1 del 30-07-2015 tra la soc. Edilarcense srl e la Era SS (rep 2118 racc. 1788) di durata 30 anni (scadenza 17/06/2045) canone di € 60.000 per tutta la durata del trentennio e quindi di € 2.000 annui da pagarsi in rate quinquennali posticipate di € 10.000 ciascuna a decorrere dal 05-01-2020. Il contratto riguarda le particelle 1451 (escluso dal lotto in oggetto), 1836, 1538/2 (escluso dal lotto in oggetto), 1552/2, 4675, 4676, 4677, 4678,4679,4680. Successivamente ceduto a Fortis srl con atto 10/02/2016 rep. 2716/2323 di racc.</li> <li>- 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 (escluso dal lotto in oggetto), 2057, 1558, 1560, 1561, 1570, 1571, 1555/2, 1536/1 (escluso dal lotto in oggetto) e 1562</li> <li>- Contratto di sublocazione stipulato in data 31/03/2016 tra Fortis srl e Azzolini Costruzioni Generali spa in cp con durata di un anno (1/03/2016 - 28/02/2017) disdettato dal curatore del fallimento Azzolini Costruzioni Generali spa. Il contratto riguardava le particelle 1889, 1836 e 1558</li> </ul>	
<b>4</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
	<b>4.1</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:</b>
	<b>4.1.1</b>	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>
		Nessuna
	<b>4.1.2</b>	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>
		Nessuna
	<b>4.1.3</b>	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>

			annotazione nel Libro fondiario, sub G.N. 4161/2008 in data 25 novembre 2008, della convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 23 ottobre 2008, rep. n. 14973/6031 a rogito del Notaio Flavio Narciso, registrata a Riva del Garda in data 5 novembre 2008, al n. 4722, serie 1T scadenza 23-10-2018.
		4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>
			Annotazione contratto preliminare per intavolazione del diritto di proprietà G.N. 96/23 del 11-01-2012 a favore di ERA Società semplice o ente da nominare
			<b>Consortilità e servitù</b>
			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	pf. 4254/1
			1903 - Verbale 1863/1 Evidenza Consortilità
		di	ed. 1889, p.ed. 2057, p.f. 1558
		con	pf. 4257
			1903 - Verbale 1894/1 Evidenza Consortilità
		di	p.ed. 1889, p.ed. 2057, pf. 1555/2, .f. 1558, .f. 1560
		con	pf. 4258
			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
	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 .f. 1536/1 parte
	a carico	p.ed. 2352 , p.f. 4685 .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
02/02/1989 - G.N. 258/10 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 ed in particolare a quella prevista dal regolamento edilizio del Comune di Arco, anche a confine.	
a carico	p.ed. 2057
a favore	p.ed. 1904 parte, p.f. 1552/1, p.f. 1552/4, p.f. 4674
Contratto	d.d. 02/12/1988
23/05/1990 - G.N. 1254/19 Intavolazione Diritto Di Servitù	
Tollerare la fognatura con diritto di passo con qualsiasi mezzo, ai sensi del documento e come indicato in planimetria dd. 23.02.1987	
a carico	p.f. 1558
a favore	Provincia Autonoma di Trento
Decreto di esproprio d.d. 11/04/1990, Decreto di esproprio d.d. 10/07/1990	
13/11/1996 - G.N. 2940/20 Intavolazione Diritto Di Servitù	
Passo a piedi e con ogni mezzo, come da planimetria allegata al citato contratto	
a carico	p.f. 1560
a favore	p.ed. 1487/1 p.ed. 1904, p.f. 1551/4, p.f. 1552/1, p.f. 1552/4, p.f.4674
Contratto	d.d. 17/10/1996
13/11/1996 - G.N. 2940/21 Intavolazione Diritto Di Servitù	
Passo a piedi e con ogni mezzo, come da planimetria allegata al citato contratto.	
a carico	p.ed. 1889
a favore	p.ed. 1487/1, p.ed. 1904, p.f. 1551/4, p.f. 1552/1, p.f. 1552/4 p.f. 4674
Contratto	d.d. 17/10/1996

	13/11/1996 - G.N. 2940/22 Intavolazione Diritto Di Servitù passo a piedi e con ogni mezzo, come da planimetria allegata al citato contratto.	
	a carico	1562
	a favore	p.ed- 1487/1, .ed. 1904, p.f.1551/4, .f. 1552/1, f. 1552/4, .f. 4674
	contratto	d.d. 17/10/1996
	13/11/1996 - G.N. 2940/23 Intavolazione Diritto Di Servitù Passo a piedi e con ogni mezzo, come da planimetria allegata al citato contratto	
	a carico	p.f 1558
	a favore	-ed. 1487/1, p.ed. 1904, p.f. 1551/4, p.f. 1552/1, p.f. 1552/4, p.f. 4674
	contratto	d.d. 17/10/1996
	25/11/2008 - G.N. 4161/7 Annotazione della convenzione dd. 23.10.2008 ai sensi dell'art. 55 comma 3, della Legge Provinciale dd, 05.09.1991 n.22	
	a carico	p.f. 1552/2, p.f. 4675, p.f. 4676, p.f. 4677, p.f. 4678
	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
	25/11/2008 - 4161/13 Annotazione della convenzione dd. 23.10.2008 ai sensi dell'art. 55 comma 3, della Legge Provinciale dd. 05.09.1991 n.22.	
	a carico	p.f. 1560
	25/11/2008 - G.N. 4161/15 Annotazione della convenzione dd. 23-10-2008 ai sensi dell'art. 55 comma 3: della Legge Provinciale dd. 05.09.1991 n.22.	
	a carico	p.ed. 1889, p.ed. 2057
	25/11/2008 - G.N. 4161/16 Annotazione della convenzione dd. 23.10,2008 ai sensi dell'art. 55 comma 3 della Legge Provinciale 5 settembre 1991 n. 22.	
	a carico	p.f.1562
	25/11/2008 - G.N. 4161/17 Annotazione della convenzione dd. 23.10.2008 ai sensi dell'art. 55 comma 3, della Legge Pro	

	a carico	f. 1558
	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
	06/06/2013 - G.N. 1874/12 Annotazione Atto di citazione notificato il 15 marzo 2013, costituzione di servitù di passo favore p.f.1538/1, ai sensi dell'art. 2932 c.c.	
	A carico	p.ed. 1889, p.ed. 2057
	06/06/2013 - G.N. 1874/13 Annotazione Atto di citazione notificato il 15 marzo 2013, costituzione di servitù di passo favore 1538/1, ai sensi dell'art. 32 c.c.	
	A carico	p.f. 1562
	06/06/2013 - G.N. 1874/14 Annotazione Atto di citazione notificato il 15 marzo 2013, per costituzione di servitù di passo a favore della -f. 1538/1, ai sensi dell'art. 2932 c.c.	
	A carico	p.f. 1558
	06/06/2013 - G.N. 1874/15 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.f. 1538/2, p.f. 4679, .f. 4680
	<b>4.2</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>Iscrizioni:</b>
		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;
	<b>4.2.2</b>	<b>Altre trascrizioni:</b>

			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	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		
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	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		
	<b>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL</b> atto di compravendita rep. n. 20453, 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: <b>p.f. 1536</b> arativo alle gere cl 2, mq 7000, rd 367,50; <b>p.f. 1552/2</b> 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.		
	<b>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL</b> atto di compravendita rep. n. 22341, in data 21/02/1986, del Notaio Luigi Maria D'Argenio di Riva del Garda, con il quale la società ha acquistato i seguenti immobili in C.C. di Ateo: la <b>p.f. 1562</b> , seminativo di mq 7312; - la <b>p.f. 1570</b> , arativo, di mq 435; la <b>p.f. 1571</b> , arativo di mq 435		
	<b>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL</b> atto di compravendita rep. n. 24248, in data 30/09/1986, del Notaio Luigi Maria D'Argenio di Riva del Garda, con il quale la società ha acquistato i seguenti immobili in CC, di Arco:- <b>p.f. 1560</b> , arativo di mq 964, rd lire 7712, ra lire 4820; - p.f. <b>1561</b> , arativo, di mq 507, rd lire 4056, ra lire 2535 ; con la proprietà della <b>p.f. 4258</b> , strada di mq 180.		
	<b>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL</b> atto di compravendita rep. n. 29509, in data 29/01/1988, del Notaio Luigi Maria D'Argenio di Riva del Garda, con il quale la società ha acquistato i seguenti immobili in P.T. 2267 - C.C. di Arco: - la neo <b>p.f. 1555/2</b> , arativo cl.		

	3, di mq 293, rd lire 2344, ra lire 1465, quale risulta dal tipo di frazionamento del Geom. Tonelli Giancarlo, vistato dall'Ufficio Catasto di Riva del Garda in data 24/02/1987, che le parti dichiarano di aver già ispezionato e ritenuto esatto. Con la proprietà della p.f. 1555/2, è collegata la consorzialità della Cavallera della p.f. 4258 in P.T. 1677 (strada di mq 180)
	<b>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL</b> atto di compravendita rep. n. 41458, in data 19/03/1991, del Notaio Luigi Maria D'Argenio di Riva del Gardat con il quale la società ha acquistato i seguenti immobili in C.C. di Arco — P.T. 2213: <b>p.f. 1558</b> , arativo di cl. 3, di mq 1662, rd lire 13296, ra lire 8310; con la proprietà della p.f. 1558, è collegata la consorzialità alle Moline delle Guste, p.fond. 4257, in P.T. 1643, e la consorzialità alla Cavallara, p.fond.4258, in P.T. 1677.
	<b>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL</b> atto di compravendita rep. n. 55870, in data 22/04/1994, del Notaio Luigi Maria D'Argenio di Riva del Garda, con il quale la società ha acquistato i seguenti immobili in CC. di Arco P.T. 645: <b>p.ed. 1889</b> , edificio di complessivi mq 3.283, con collegata consorzialità alla Cavallera p.f. 4258, in P.T. 1677, e consorzialità alle Moie delle Guste p.f. 4257, in P.T. 1643. L'immobile in oggetto risulta dichiarato al Catasto fabbricati di Riva del Garda con scheda (mod. 97), prot. n. 156/94.
	<b>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL</b> 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: <b>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.1552/1</b> , che in base al tipo di frazionamento citato in premessa <b>vanno aggregati rispettivamente alla p.ed. 1889 e alla p.f. 1536</b> . 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 pred. 1467/1 e delle pp.fond. 1551/4 e 1552/1, limitatamente alla parte dei fondi serventi.
	<b>Titolare/Proprietario: Edilarcense SRL</b> atto di permuta rep. n. 34.088, in data 28/11/1988, del Notaio Guido Faloui Massidda di Arco, con il quale il Signor Ferrari Giovanni cede alla società Edilarcense i seguenti immobili in P.T. 52, C.C. di Arco: <b>mq 50 di terreno staccati dalla p.f. 1552/1</b> arativo a S. Giorgio cl. 3, mq 3.033, con collegata la consorzialità ai Quadri p.f. 4254/1, <b>ed aggregati alla p.f. 1552/2</b> arativo a S. Giorgio cl. 3, mq 2.808. In cambio la Società Edilarcense S.r.l. cede a titolo di permuta al Signor Giovanni Ferrari i seguenti immobili in P.T. 3386 C.C. Arco <b>mq 40, di terreno staccati dalla p.f. 1536</b> , prato, a S. Giorgio mq 7.000; mq 10, di terreno con collegata la consorzialità della p.f. 4254/1 in P.T. 971, <b>staccati dalla p.f. 1552/2</b> , arativo cl. 3; <b>ed aggregati tutti alla p.f. 1552/1</b> , arativo in P.T. 51 C.C. Arco. Viene costituita la seguente servitù reale: a carico delle p.f. 1552/1 C.C. ed favore delle p.f. 1552/2 e 1536 C.C. Arco ed a carico delle p.f. 1552/2 e 1536 C.C. Arco ed a favore della p.f. 1555/1 stesso C.C.
7	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b>
	<u>Particella 1836</u>
	Numero pratica: 3218/85 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: nuova costruzione Oggetto: nuova costruzione

		Rilascio in data 18/07/1985 al n. di prot. 3218
		Numero pratica: 17988/89 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: variante Oggetto: variante Rilascio in data 06-12-1989 al n. di prot. 17988
		Numero pratica: 21013/89 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: variante Oggetto: variante Rilascio in data 28-03-1990 al n. di prot. 21013
		Numero pratica: 23775/2009 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: DIA Per lavori: variante Oggetto: variante Rilascio in data 08-10-2009 al n. di prot. 23775
		Numero pratica: 10308/2010 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: DIA Per lavori: variante Oggetto: variante Rilascio in data 26-04-2010 al n. di prot. 10308
		Numero pratica: 27070/97 Intestazione: Edilarcense srl Tipo pratica: Concessione in sanatoria Per lavori: costruzione rampa di carico e strutture annesse alla centrale di betonaggio, terrapieno e murature in cemento armato, scogliera a gradoni in grossi massi Oggetto: concessione in sanatoria Rilascio in data 09-10-1997 al n. di prot. 182
	<u>Particella 1889</u>	
		Numero pratica: 14931/92 Intestazione: ZADRA-MASCHER Tipo pratica: Concessione edilizia Per lavori: costruzione capannone agricolo Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data 26-10-1992 al n. di prot. 14931

		<p>Numero pratica: 3291/93  Intestazione: ZADRA-MASCHER  Tipo pratica: Concessione edilizia  Per lavori: costruzione capannone agricolo  Oggetto: variante  Rilascio in data 11-05-1993 al n. di prot. 3291</p>
		<p>Numero pratica 916/94  Intestazione: ZADRA-MASCHER  Tipo pratica: Concessione edilizia  Per lavori: costruzione capannone agricolo  Oggetto: variante  Rilascio in data 13-01-1994 al n. di prot. 916</p>
		<p>Numero pratica 14/98  Intestazione: Edilarcense srl  Tipo pratica: Condo edilizio  Per lavori: cambio d'uso da agricolo ad artigianale  Oggetto: cambio uso  Rilascio sanatoria in data 26-01-1998 al n. di prot. 14</p>
		<p>Numero pratica 9.900  Intestazione: ZADRA-MASCHER  Tipo pratica: Agibilità  Rilascio in data 21-04-1994 al n. di prot. 9.900</p>
		<p>Numero pratica 182  Intestazione: Edilarcense srl  Tipo pratica: Concessione in sanatoria  Oggetto: costruzione rampa di carico e strutture annesse alla centrale di betonaggio  Rilascio in data 07-10-1997 al n. di prot. 27070</p>
	7.1	<b>Conformità urbanistica:</b>
		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, ha previsto e disciplinato nell'articolo 76 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.), per l'area situata tra via Cavallo e via Passirone individuata dalla specifica cartografia di piano, la redazione di un piano di lottizzazione – "piano di lottizzazione n. 9 - San Giorgio", finalizzato a determinare

	l'organizzazione urbanistica generale dell'espansione di San Giorgio verso Ovest.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Ai sensi dell'articolo 76, comma 3 delle N.T.A. del P.R.G., la redazione della strumentazione attuativa in esame è stata preceduta dalla predisposizione di un piano guida, documento di carattere preliminare teso ad orientare le iniziative private di lottizzazione, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 di data 11 ottobre 2005, divenuta esecutiva in data 24 ottobre 2005.</p> <p>In tale sede sono stati inoltre 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</p>
Immobile soggetto a convenzione:	si
Se sì, di che tipo?	obbligo ad eseguire opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	<p>Con deliberazione n. 57 di data 28 luglio 2008, divenuta esecutiva in data 11 agosto 2008, il Consiglio comunale di Arco ha quindi approvato il "piano di lottizzazione n. 9 - San Giorgio", redatto dal dott. arch. Marino Azzolini di Arco, limitatamente all'attivazione dei comparti edificatori residenziali A e C e dell'ambito destinato all'approntamento della nuova viabilità.</p> <p>Il piano di lottizzazione parziale è divenuto esecutivo a seguito dell'annotazione nel Libro fondiario, sub G.N. 4161/2008 di data 25 novembre 2008, della convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 23 ottobre 2008, rep. n. 14973/6031 a rogito del Notaio Flavio Narciso, registrata a Riva del Garda in data 5 novembre 2008, al n. 4722, serie 1T. Il progetto di lottizzazione parziale riguarda i soli comparti edificatori A e C, coinvolgendo anche l'ambito funzionale all'approntamento della nuova viabilità di accesso all'area definito dal piano guida.</p> <p>Nello specifico l'intervento edificatorio svilupperà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'interno del comparto A sette edifici residenziali a tre livelli fuori terra, quattro dei quali, quelli distribuiti attorno allo spazio destinato a parco privato condominiale, realizzati su pilot;</li> <li>- all'interno del comparto C un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e una struttura di carattere commerciale a due livelli fuori terra e pianta irregolare, da destinare a servizi di vicinato.</li> </ul> <p>Il piano di lottizzazione cui si riferisce la presente convenzione interessa l'area compresa tra via Cavallo e via Passirone, contraddistinta dalle seguenti realtà:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) le pp.fond. 1552/2, 1558, 1560, 1561 e 1562 in C.C. ARCO e le pp.ed. 1889 e 2057 in C.C. ARCO, di proprietà della società "EDILARCENSE s.r.l.";</li> <li>2) parte della p.fond. 1536 in C.C. ARCO e parte della p.ed. 1836 in C.C. ARCO, di proprietà della società "EDILARCENSE s.r.l.";</li> </ol>

	<p>3) parte della p.fond. 1538/3 in C.C. ARCO, di proprietà di AZZOLINI Ettore;</p> <p>4) le pp.fond. 1551/4 e 1552/1 in C.C. ARCO e la p.ed. 1487/1 in C.C. ARCO, di proprietà di Smeraldinvest srl.</p> <p>Il piano di lottizzazione ingloba altresì:</p> <p>5) la p.fond. 4266 in C.C. ARCO, di proprietà del Comune di Arco, beni demaniali, che individua catastalmente l'attuale via Papa Giovanni XXIII;</p> <p>6) parte della p.fond. 4257 in C.C. ARCO, di proprietà di più proprietari pro-tempore, utilizzata quale strada di accesso/recesso dall/all'ambito residenziale esistente che si sviluppa parallelamente a via Papa Giovanni XXIII; l'intervento di lottizzazione dovrà quindi confermare tale infrastruttura oltre ad integrarla nel disegno complessivo della nuova viabilità, così come specificato nel successivo art. 11 del presente atto;</p> <p>7) parte della p.fond. 4511/1 in C.C. ARCO, di proprietà della Provincia autonoma di Trento, beni demaniali – ramo acque, che individua il canale Galanzana; l'intervento di valorizzazione e recupero ambientale del canale dovrà quindi essere sviluppato compatibilmente e in coerenza con le previsioni di indirizzo stabilite dall'ente proprietario stesso così come sancito dal successivo art. 11 del presente atto.</p> <p>Alla luce di quanto premesso, il piano di lottizzazione "9" interessa una superficie complessiva di circa mq. 33.000, da intendersi indicativa.</p> <p><u>Al riguardo si precisa che il piano è di prossima scadenza, e visto il poco tempo rimasto (novembre 2018), nella valutazione si terrà conto dei parametri dettati dall'art. 76 "linee guida di piano" e non di quelli contenuti nella convenzione dovendo ridiscutere con la Pubblica Amministrazione i termini di una nuova convenzione</u></p>
<b>Obblighi derivanti</b>	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Servitù di varia natura come sopra elencate
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,30 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%

Altezza massima ammessa:	9,00
--------------------------	------

<b>Note sulla conformità:</b>	Nessuna
<b>Si dichiara la conformità urbanistica:</b>	Si

**Descrizione: di cui al punto A**

Trattasi di terreno con entrostanti due capannoni di tipo industriale e da depositi edili e stoccaggio di materiali edili ed un grande impianto di betonaggio ora dismesso con stazione di pompaggio gasolio. La tipologia strutturale degli edifici è di tipo tradizionale in cemento armato prefabbricato, con pavimentazione in battuto di cemento liscio e bocciardato su massetto in cls e rete elettrosaldata, mentre per quanto concerne i serramenti esterni sono presenti porte e portoni in lamiera preverniciata. L'impianto elettrico è di tipo industriale con canaline a plafone ed alimentazioni a parete con interruttori di tipo industriale. I capannoni si presentano in scarso stato di conservazione. Il terreno di pertinenza risulta pianeggiante ed attualmente in larga parte pavimentato in conglomerato bituminoso. Le aree si trovano in parte, attigue ad altri lotti oggetto della stessa procedura, in zona prevalentemente caratterizzata dalla destinazione agricola primaria e da alcuni ambiti circoscritti a destinazione agricola secondaria. Nei dintorni sono presenti diversi insediamenti a carattere produttivo, oltre che di tipo commerciale e di tipo residenziale. L'uso ultraventennale delle aree in oggetto ad impianto di betonaggio, stazione di pompaggio e depositi a cielo aperto, potrebbe aver creato, così come anche evidenziato dalla caratterizzazione effettuata in sede di concordato, infiltrazioni e percolazioni. Quindi dovrà essere previsto la rimozione della stazione di pompaggio gasolio, rimozione impianto di produzione di calcestruzzo e suo smaltimento, smantellamento di tutte le parti in asfalto, demolizione rampa impianto di betonaggio, bonifica del sottosuolo. A tal proposito si evidenzia che in ambito di ipotesi concordataria sono stati effettuati dei sondaggi di cui n.2 sono risultati non conformi ai valori limite riportati nella Tabella I colonna A (D.lgs. 03/04/2006, n. 152 — All. 5 Titolo V), ma sono conformi ai valori limite riportati nella Tabella I colonna B (D.lgs. 03/04/2006, n.152 —All 5 Titolo V)

Trattasi di inquinamento per idrocarburi pesanti C>12/Schwere mg/kg, (su s.s.) EPA 3550 C 2007 -f EPA 3620 C 2007 + EPA 8015 D 2003 Valore rinvenuto 105, valori limite: livello 1 > 50; livello 2 >750.

Pertanto, nella determinazione del valore dell'area verrà tenuto in considerazione anche l'aspetto bonifica.

	1	<b>Quota e tipologia del diritto</b>	
		<b>1/1 di Edilarcense S.r.l. - Piena proprietà</b>	
		Eventuali comproprietari:	Nessuno
		Superficie complessiva catastale di:	Circa mq. <b>21.181</b>
		Stato di manutenzione generale:	mediocre
		Particella	Destinazione
			Superf. fond.mq
		1562	Terreno
			7270

	1560	Terreno	964
	1558	Terreno	1662
	1561	Terreno	485
	1889	Terreno/Capannone	3325
	2057	Terreno	109
	1836	Terreno/Capannone	3628
	4678	Terreno	808
	4675	Terreno	475
	4677	Terreno	105
	4676	Terreno	206
	1552/2	Terreno	981
	1555/2	Terreno	293
	1570	Terreno	435
	1571	Terreno	435
	Sup. Tot		21.181

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area edificabile	sup lorda di pavimento	6.431	1,10	7.074,00
		<b>6.431</b>		<b>7.074,00</b>

<b>Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)</b>	
Destinazione d'uso:	Residenziale
Sottocategoria	Area edificabile
<b>Valori relativi alla Agenzia del territorio</b>	
Periodo: 2/2016	
Zona: Arco	
Tipo di destinazione: Residenziale	
Tipologia: Appartamenti	
Superficie di riferimento: Lorda	
Stato conservativo: ottimo	
Valore di mercato min (€/mq): 2.100	
Valore di mercato max (€/mq): 2.400	
<b>8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>
<b>8.1</b>	<b>Criterio di stima:</b>

	<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"> <li>• l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;</li> <li>• l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;</li> <li>• 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.</li> </ul> <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 allorquando 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"> <li>▪ <b>la metodologia diretta</b>, 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"> <li>• L'esistenza di beni simili al bene da stimare</li> <li>• La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare</li> <li>• La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.</li> </ul> <p>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);</p> </li> <li>▪ <b>la metodologia indiretta</b>, 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.</li> </ul> <p>In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;</li> <li>• 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.</li> </ul>
--	---

		<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"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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.</li> </ul> <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>
		<b>SCelta DEL CRITERIO DI STIMA</b>
		<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 acquirenti per l'apprezzamento con una marcata selezione dei beni stessi. La valutazione così determinata considera le aree libere da vincoli di locazione. Dovendo, al momento, tenere in considerazione anche tutti i contratti ed i vincoli in essere, che potranno essere eliminati solo dopo azioni legali dalla durata incerta, per tali problematiche si ritiene di applicare, in via prudenziale, una decurtazione nella misura del 40%</p>
		<b>STIMA ANALITICA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>
		<p>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.</p> <p>Pertanto avremo da una parte i "Ricavi attesi" e dall'altra i "Costi" sostenuti.</p>

	<p>Ricavi = SLP realizzabile per destinazione x Prezzo €/mq. medio applicato a seguito di rilevazioni.</p> <p>Costi = Sommatoria: "C" costo tecnico di costruzione dell'edificio e aliquote costi di urbanizzazione 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> – Costo di Costruzione + "I" interessi passivi sui capitali impegnati + "O" oneri professionali + "P" profitto dell'imprenditore.</p> <p>Le aree e fabbricati di nostro interesse, come in precedenza descritto, sono regolamentate 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, da un piano di lottizzazione – “piano di lottizzazione n. 9 - San Giorgio”, finalizzato a determinare l’organizzazione urbanistica generale dell’espansione di San Giorgio verso Ovest. In tale sede sono 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. La Società Edilarcense srl aveva presentato la richiesta finalizzata all’ottenimento dell’autorizzazione alla lottizzazione parziale, relativa ai soli comparti A e C. Il piano di lottizzazione parziale è divenuto esecutivo a seguito dell’annotazione nel Libro fondiario, sub G.N. 4161/2008 in data 25 novembre 2008 con scadenza 23-10-2018.</p> <p>Nonostante la procedura fallimentare abbia presentato richiesta di sospensione dei termini della convenzione, il Comune di Arco ha ribadito la perentoria scadenza.</p> <p>Pertanto, dal momento che non vi sono i tempi tecnici per ipotizzare prima della scadenza, un’assegnazione del lotto e la relativa esecuzione delle opere di urbanizzazione al fine di tenere valido il piano di lottizzazione in essere, lo scrivente espone una sua valutazione secondo la previsione di estensione di un nuovo piano secondo quanto dettato dall’art. 76 delle norme di attuazione che regola con delle linee guida la possibilità di sviluppo dell’area.</p>
	<b>Dati di riferimento generali:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ valore di vendita a nuovo 2.100 €/mq.</li> <li>▪ Box a corpo 10.000 € x n. 80</li> <li>▪ costo di costruzione 420,00 €/mc residenziale fuori terra (prezzi tipologie edilizie ordine degli Ingegneri e Architetti palazzine due/quattro piani fuori terra)</li> <li>▪ costo di costruzione 180,00 €/mc box</li> <li>▪ oneri professionali (Prog. - D.L. - Sicur.) 8%</li> <li>▪ oneri di urbanizzazione</li> <li>▪ tempi di vendita 5 anni</li> </ul>

DATI DI PROGETTO S.L.P. realizzabile di Mq. 6.431					
Prospetto superfici					
DATI DI PROGETTO					
Destinazione		Superficie (mq.)	Coeff. Ragg.	Sup. Comm. (mq)	Volume edificabile
residenziale		6.431	1,1	7.074	19.294
<b>Totale superfici lorde</b>		<b>6.431</b>		<b>7.074</b>	

<b>COSTO UNITARIO URBANIZZAZIONI</b>					
	prim./sec/C.C..				
	€ 152,80		€ 0,00		
<b>Prospetto oneri di urbanizzazione</b>					
	prim./sec/C.C.				
<b>Residenziale - O.U.1^2^/C.C.</b>	€ 982.707,00				
<b>TOTALE ONERI</b>					
	€ 982.707,00				
<b>Prospetto costi</b>					
<b>Tipologia Costi</b>		<b>Volume effettivo mc.</b>	<b>Costi (€/mq)</b>	<b>Totale (€)</b>	
Bonifiche					400.000
Demolizioni		8.000	30		240.000
Professionali(Prog. + D.L. + Sicur.)			8%		717.737
Appalto residenziale		19.294	420		8.103.480
Appalto box		4.824	180		868.230
Oneri concessionari					982.708
imprevisti 5%					448.586
intermediazione 1,00%					148.564
<b>TOTALE COSTI</b>					<b>11.909.304</b>
<b>Costi di general management dell'operazione</b>					
I costi dell'attività di general-management vengono stimati nell'ordine del 3 % dei costi complessivi come sopra stimati:					
			Costi complessivi	%	(€)
			<b>Totale (€)</b>	3	<b>357.300</b>
<b>Oneri finanziari sui costi di costruzione (OF)</b>					
Possono essere sinteticamente calcolati attraverso la seguente formula:					
$OF = [(1+N)/(2xN)] \times C \times (Ix DxN)$					
dove:	N	5	numero di anni occorrenti al completamento per la costruzione ed al suo collocamento		
	I	3	tasso di interesse sul debito (%)		
	D	80	quota del debito sul totale dei costi di completamento (%)		
	C		costo di completamento sopra determinato		
Ne consegue che:					
OF = €		<b>857.500</b>			
<b>Profitto imprenditoriale (Pi)</b>					
Analogamente a quanto calcolato per gli oneri finanziari può porsi:					
$Pi = [(1+N)/(2+N)] \times C \times [Px(D-1)xN]$					
dove:	N	5	numero di anni occorrenti per la costruzione ed al suo collocamento		
	C		costo di completamento sopra determinato		

	(D-1)	20	quota di capitale proprio (%)		
	P	20	remunerazione attesa dall'imprenditore (%) sui costi di completamento		
Ne consegue che:					
Pi = €	<b>1.429.100</b>				
Il costo complessivo per il completamento dell'immobile risulta quindi:					
costi di costruzione				€	<b>11.909.304</b>
costi di general-management:				€	<b>357.300</b>
oneri finanziari:				€	<b>857.500</b>
profitto imprenditoriale:				€	<b>1.429.100</b>
<b>Totale</b>				€	<b>14.553.204</b>

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DELL'AREA

Totale ricavi previsti:		€	<b>14.856.380</b>	abitazioni	
		€	<b>803.917</b>	box	
Totale costi previsti:		€	<b>14.553.204</b>		
		V.totale €	<b>1.107.093</b>		

Da tale importo devono tuttavia essere detratti gli oneri finanziari che matureranno dalla data di acquisto dell'area e per un periodo pari a 60 mesi (completamento della costruzione e suo collocamento) ed il profitto imprenditoriale.

Adottando gli stessi parametri di cui sopra, si ha:					
$VA + OF + Pi = V_{tot}$					
$VA + VA(IxNx D) + VAx[PxNx(D-1)] = V_{tot}$					
dove:	VA		valore attuale dell'area		
	V <sub>tot</sub>		valore totale dell'area come risultante dalla differenza tra ricavi (R) e costi previsti (C)		
	N	5	anni		
Ne deriva che:					
$VA = V_{tot} / (1 + (IxNx D) + [PxNx(D-1)])$					
$VA = V_{tot} /$	1,32	da cui			
VA = €	838.707	ed in c.t.	€	<b>840.000</b>	

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.

Operazione considerata libera da ogni vincolo di locazione. In caso contrario, non potendo valutare il tempo necessario per la definizione del contenzioso in atto tra la procedura ed i conduttori per la restituzione dei beni al fallimento liberi da persone e cose, in via prudenziale si ritiene necessaria una decurtazione del prezzo pari al 40% del valore sopra espresso.

<b>9</b>	<b>Fonti di informazione:</b>
	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"> <li>• <b>OMI - Agenzia delle Entrate</b> Abitazioni civili ottime €/mq. 2.100/2.400</li> <li>• <b>Borsino immobiliare</b> Abitazioni in centro €/mq. 2.200</li> </ul>
<b>10</b>	<b>Valutazione corpi:</b>

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Sup. Lorda Pavim.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area e fabbricati		6.431	€ 840.000,00	€ 840.000,00

<b>10.1</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	
	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%)	-€ 168.000,0
	Riduzione del valore del 40%, dovuta all'incertezza dei tempi di definizione del contenzioso tra il fallimento ed il conduttore, per la restituzione delle aree e dei fabbricati liberi da persone e cose	-€ 336.000,0
	Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>10.2</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 336.000,00</b>
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 336.000,00</b>
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 672.000,00</b>

## INDICE SINTETICO

### Lotto 2

<b>1</b>	<b>Dati Catastali</b>
	<b>Identificato al servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento:</b> <u>Intestazione:</u> <b>Edilarcense S.r.l.</b> cod. fisc. 00819340225 Edificio CC 9, <b>particella edificiale 1451</b> , sub. 1, foglio 20, cati A/2, cl. 6, consistenza 6,0 vani, superficie mq 102, Via Passirone n. 87, piano 1 0, Rendita € 495,80; Edificio CC 9, <b>particella edificiale 1451</b> , sub. 2, foglio 20, cat. A/10, cl. I , consistenza 55 vani, superficie mq 117, Via Passirone, n. 87, piano Rendita € 2386,03; Edificio CC 9, <b>particella edificiale 1451</b> , sub. 3, foglio 20, cat. A/2s cl. 7, consistenza 8,5 vani, superficie mq 230, Via Passirone, n. 87, piano SI -2, Rendita € 834,08; Edificio CC 9, <b>particella edificiale 1451</b> , sub. 4, foglio 20, cat. C/6i cl. I , consistenza mq 49, superficie mq 54, Via Passirone, n. 87, piano T, Rendita € 83,51; Terreno - tipo F, <b>particella 1538/2</b> , fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 862, R.D.€ 3,56, R.A.€ 2,23; Terreno tipo F, <b>particella 4679</b> , partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 1.324, R.D.€ 5,47, R.A.€ 3,42; Terreno - tipo F, <b>particella 4680</b> , partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 399, R.D€ 1,65, R.A.€ 1,03;
<b>2</b>	<b>Stato di possesso</b>
	Bene: Via Passirone
	Lotto: 002
	Corpo: A
	Possesso: occupato
	- Contratto di locazione stipulato in data 18/06/2015 tra la soc. Edilarcense srl e la Era SS (rep 2118 racc. 1788) di durata 30 anni (scadenza 17/06/2045) canone di € 60.000 per tutta la durata del trentennio e quindi di € 2.000 annui da pagarsi in rate quinquennali posticipate di € 10.000 ciascuna a decorrere dal 05-01-2020. Con riferimento alle particelle 1451, 1836, 1538/2, 1552/2, 4675, 4676, 4677, 4678,4679,4680. Successivamente ceduto a Fortis srl con atto 10/02/2016 rep. 2716/2323 di racc.
<b>3</b>	<b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili</b>
	Bene: Via Passirone
	Lotto: 002
	Corpo: A
	<b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no</b>

<b>4</b>	<b>Creditori Iscritti</b>	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	001
	Corpo:	A
	Creditori Iscritti:	Cassa Rurale Don Lorenzo Guetti di Quadra - Fivè - Lomaso - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Bleggio Superiore; Massa dei Creditori Fallimento Edilarcense srl
<b>5</b>	<b>Comproprietari</b>	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	002
	Corpo:	A
	Comproprietari:	Nessuno
<b>6</b>	<b>Misure Penali</b>	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	002
	Corpo:	A
	Misure Penali	No
<b>7</b>	<b>Continuità delle trascrizioni</b>	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	002
	Corpo:	A
	Continuità delle trascrizioni	Si
<b>8</b>	<b>Prezzo</b>	
	Bene:	Via Passirone
	Lotto:	002
	Prezzo da libero	€ 314.000,00
	Prezzo da occupato	€ 166.000,00

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

**Lotto: 002**

1	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>	
	<b>Identificativo</b>	
	<b>corpo: A</b>	
	<b>sito in Arco di Trento(TN) via Passirone</b>	
	<p>Quota e tipologia del diritto 1/1 di Edilarcense S.r.l. - Piena proprietà Eventuali comproprietari: Nessuno</p> <p>Identificato al servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento: Intestazione: <b>Edilarcense S.r.l.</b> cod. fisc. 00819340225</p> <p>Edificio CC 9, <b>particella edificiale 1451</b>, sub. 1, foglio 20, cati A/2, cl. 6, consistenza 6,0 vani, superficie mq 102, Via Passirone n. 87, piano 1 0, Rendita € 495,80;</p> <p>Edificio CC 9, <b>particella edificiale 1451</b>, sub. 2, foglio 20, cat. A/10, cl. I , consistenza 55 vani, superficie mq 117, Via Passirone, n. 87, piano Rendita € 2386,03;</p> <p>Edificio CC 9, <b>particella edificiale 1451</b>, sub. 3, foglio 20, cat. A/2s cl. 7, consistenza 8,5 vani, superficie mq 230, Via Passirone, n. 87, piano SI -2, Rendita € 834,08;</p> <p>Edificio CC 9, <b>particella edificiale 1451</b>, sub. 4, foglio 20, cat. C/6i cl. I , consistenza mq 49, superficie mq 54, Via Passirone, n. 87, piano T, Rendita € 83,51;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 1538/2</b>, fogli mappa 20, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 862, R.D.€ 3,56, R.A.€ 2,23;</p> <p>Terreno tipo F, <b>particella 4679</b>, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 1.324, R.D.€ 5,47, R.A.€ 3,42;</p> <p>Terreno - tipo F, <b>particella 4680</b>, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 399, R.D€ 1,65, R.A.€ 1,03;</p>	
2	<b>DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):</b>	
	<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 della sola area, (il fabbricato risulta demolito) e 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</p>	

	<p>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><b>Caratteristiche zona:</b> periferica normale  <b>Area urbanistica:</b> mista artigianale/ residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi  <b>Servizi presenti nella zona:</b> La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  <b>Servizi offerti dalla zona:</b> Immediate vicinanze del centro di Riva del Garda; a circa 40 km da Trento; Aeroporto di Verona a circa 80 Km  <b>Caratteristiche zone limitrofe:</b> miste artigianali/commerciali/residenziali  <b>Attrazioni paesaggistiche:</b> Parco Naturale Regionale della Lessinia  <b>Attrazioni storiche:</b> Non specificato  <b>Principali collegamenti pubblici:</b> Autostrada A 22 del Brennero uscita Rovereto a circa 20 Km</p>
3	<b>STATO DI POSSESSO:</b>
	<p>Le aree che compongono il lotto sono regolamentati con i seguenti contratti di locazione registrati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contratto di locazione stipulato in data 18/06/2015 tra la soc. Edilarcense srl e la Era SS (rep 2118 racc. 1788) G.N. 2515/1 del 30-07-2015 di durata 30 anni (scadenza 17/06/2045) canone di € 60.000 per tutta la durata del trentennio e quindi di € 2.000 annui da pagarsi in rate quinquennali posticipate di € 10.000 ciascuna a decorrere dal 05-01-2020. Il contratto riguarda le particelle 1451 , 4677, 4679,4680,4678,1836, 1538/2 , 1552/2, 4675, 4676,. Successivamente ceduto a Fortis srl con atto 10/02/2016 rep. 2716/2323 di racc.</li> </ul>
4	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>
4.1	<b>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:</b>
	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>- 11/01/2012 - G.N. 96/23 Annotazione Contratto Preliminare contratto preliminare dd. 10.01.2012 per intavolazione del diritto di proprietà per:  Era Societa' Semplice con sede in Arco cf. 02181930229 e/o per persona fisica o giuridica o ente non personificato da nominare.</p> <p>- 30/12/2014 - G.N. 3994/23 Annotazione Contratto Preliminare</p>

			Riguarda: p.ed. 1451, p.f. 1538/2 Contratto preliminare di vendita dd. 29.12.2014 in favore di Era Società Semplice
			<b>Consorzialità e servitù</b>
			06/06/2013 - G.N. 1874/15 Annotazione atto di citazione notificato il 15 marzo 2013, per costituzione di servitù di passo ai sensi dell'art. 2932 c.c.
		A carico	p.f. 1538/2, p.f. 4679, p.f. 4680
		A favore	p.f. 1538/1

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

- 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;
- Decreto ingiuntivo d.d. 31/01/2015 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 2269 II G.N.669/6 - 2015

	4.2.2.	Pignoramenti	
		Nessuno	
	4.2.3	Altre trascrizioni	
		- 08/07/2016 - G.N. 2423/18 ANNOTAZIONE atto di citazione notificato il 07/03/2016, il 14/03/2016, il 17/03/2016 e il 21/04/2016 per dichiarazione di inefficacia ex articoli 2901 e1414 Cod. Civ., nei confronti del Concordato Preventivo della Società Azzolini Costruzioni Generali S.P.A., con sede in Arco c.f. 00214890220, dei contratti preliminare sub G.N. 3994/12/13/15/17/18/19/20/21/22/23/2014 a carico p.ed. 1451, p.ed. 1836, p.ed. 1889, p.ed. 2057, p.ed. 2271, p.ed. 2351, p.f. 1536/1, p.f. 1538/2, p.f. 1552/2, p.f. 1558, p.f. 1562, p.f. 1555/2, p.f. 1560, p.f. 1561, p.f. 1570, p.f. 1571  -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	

**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. 1949-1955, in data 22/10/2002, del Notaio Flavio Narciso di Arco, con il quale la società ha acquistato i seguenti immobili in C.C. di Arco P.T. 818:

p.fond 1538/2, arativo alle Gere, così come descritta nel Libro Fondiario, al quale si fa sostanziale riferimento anche per eventuali discordanze descrittive riportate nel CT. del Comune di Arco al fg. 20, pila 1538/2, arativo di cl. 3, mq 2.585, R.D € 10,68, R.A.€ 6,68; (particelle derivate da frazionamento del 1538/2 Terreno tipo F, particella 4679, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 1.324, R.D.€ 5,47, R.A.€ 3,42; Terreno - tipo F, particella 4680, partita tavolare 3382, coltura: arativo, cl. 3, superficie mq 399, R.D€ 1,65, R.A.€ 1,03);

p.ed. 1451, (ex casa di abitazione ora terreno) così come risulta descritta nel libro fondiario al quale si fa sostanziale riferimento anche per sanare eventuali discordanze descrittive; riportata nel N.C.E.U. del Comune di Arco al fg. 20, particella edificiale 1451, Via Passirone subalterni:

- 1, piano 1, cat. A/2, cl. 6, superficie catastale mq 102, R.C. € 495,80;
- 2, piano I, cat. A/10, cl. I, vani 5,5, superficie catastale mq 117, R.C. € 2.386,03;
- 3, piano SI-2, cat. A/2 cl. 7, vani 8,5, superficie catastale mq 230 R.C.€ 834,08;
- 4, piano T, cat. C/6 cl. I, mq 49, R.C.€ 83,51.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Particella 1451

Numero pratica: 5641  
 Intestazione: Seia Italo e f.lli  
 Tipo pratica: Permesso di fabbrica  
 Per lavori: nuova costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione casa abitazione  
 Rilascio in data 11/06/1971 al n. di prot. 5641

Numero pratica: 14781/73  
 Intestazione: Seia Italo e f.lli  
 Tipo pratica: Permesso di fabbrica  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 14-10-1973 al n. di prot. 14781  
 Agibilità n.8093/72 del 17-02-1975

Numero pratica: 15182/83

	<p>Intestazione: Azzolini Bruno          Tipo pratica: Concessione di edificare          Per lavori: sistemazioni interne ed esterne          Oggetto: sistemazioni interne          Rilascio in data 06-04-1983 al n. di prot. 15182</p>
	<p>Numero pratica: 1474/86          Intestazione: Azzolini Bruno          Tipo pratica: Concessione di edificare          Per lavori: varianti          Oggetto: sistemazioni edificio          Rilascio in data 25-03-1986 al n. di prot. 1474</p>

### 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 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.)
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 di varia natura come sopra elencate
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	min. 1,2 max 2,0 mc/mq superficie minima di intervento mq 500
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	11,00

### Note sulla conformità

Nessuna

### Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto <b>A</b>		
Trattasi di un terreno attualmente adibito a cortile, in parte incolto con piantumazioni d'alto fusto ed in parte asfaltato con accesso da via Passirano.		
<b>1. Quota e tipologia del diritto</b>		
<b>1/1 di Edilarcense S.r.l. - Piena proprietà</b>		
Eventuali comproprietari:		
Nessuno		
Superficie complessiva catastale di circa mq. <b>3.040</b>		
<b>Consistenza:</b>		
Particella	Destinazione	Superf. fond.mq
1451	Ex fabbricato	455
1538/2	Terreno	862
4679	Terreno	1.324
4680	Terreno	399
<b>Totale</b>		<b>3.040</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area edificabile	sup lorda di pav.	1500	1,10	1.650
		<b>1.500</b>		<b>1.650</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Area edificabile

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2016

Zona: Arco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamenti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.100

Valore di mercato max (€/mq): 2.400

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"><li>• l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;</li><li>• l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;</li><li>• 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.</li></ul> <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 allorquando 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"><li>▪ <b>la metodologia diretta</b>, 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"><li>• L'esistenza di beni simili al bene da stimare</li><li>• La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare</li><li>• La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.</li></ul>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);</li><li>▪ <b>la metodologia indiretta</b>, 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</li></ul>

		<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"> <li>• Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;</li> <li>• 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 considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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.</li> </ul> <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><b>SCelta DEL CRITERIO DI STIMA</b></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 acquirenti per l'apprezzamento con una marcata selezione dei beni stessi.</p>	
		<p><b>STIMA ANALITICA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE</b></p>	

		<p>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.</p> <p>Costi = Sommatoria: "C" costo tecnico di costruzione dell'edificio e aliquote costi di urbanizzazione 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> – Costo di Costruzione + "I" interessi passivi sui capitali impegnati + "O" oneri professionali + "P" profitto dell'imprenditore.</p> <p>Le aree di nostro interesse, come in precedenza descritto, sono individuate 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".</p>
--	--	---

#### Dati di riferimento generali:

- valore di vendita a nuovo 2.100 €/mq.
- Box a corpo 10.000 € x n. 18 ( slp 1500/ 80mq taglio medio app. = n.18 )
- costo di costruzione 420,00 €/mc residenziale fuori terra (prezzi tipologie edilizie ordine degli Ingegneri e Architetti palazzine due/quattro piani fuori terra)
- costo di costruzione 180,00 €/mc box
- oneri professionali (Prog. - D.L. - Sicur.) 8%
- oneri di urbanizzazione
- tempi di vendita 3 anni

<b>DATI DI PROGETTO</b> S.L.P. realizzabile di Mq. 1.200 (applicando in via prudenziale indice minimo non avendo una progettualità definitiva)					
<b>Prospetto superfici</b>					
<b>DATI DI PROGETTO</b>					
<b>Destinazione</b>		<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coeff. Ragg.</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>	<b>Volume (mc)</b>
residenziale		1.200	1.10	1.320	3.600
<b>Totale superfici lorde</b>		<b>1.200</b>		<b>1.320</b>	<b>3.600</b>
<b>COSTO UNITARIO URBANIZZAZIONI</b>					

	prim./sec/c.c.			
	€ 152,80		€ 0,00	
<b>Prospetto oneri di urbanizzazione</b>				
	prim./sec/C.C.			
<b>Residenziale - O.U.1<sup>^</sup>2<sup>^</sup>/C.C.</b>	€ 183.360,00			
<b>TOTALE ONERI</b>	€ 183.360,00			
<b>Prospetto costi</b>				
<b>Tipologia Costi</b>		<b>Volume effettivo mc.</b>	<b>Costi (€/mq)</b>	<b>Totale (€)</b>
Bonifiche				0
Demolizioni				
Professionali(Prog. + D.L. + Sicur.)			8%	136.800
Appalto residenziale		3.600	430	1.548.000
Appalto box		900	180	162.000
Oneri concessori				183.360
imprevisti 5%				85.500
intermediazione	1,00%			27.720
<b>TOTALE COSTI</b>				<b>2.143.380</b>
<b>Costi di general management dell'operazione</b>				
I costi dell'attività di general-management vengono stimati nell'ordine del 3 % dei costi complessivi come sopra stimati:				
			Costi complessivi	% (€)
			<b>Totale (€)</b>	<b>3 64.300</b>
<b>Oneri finanziari sui costi di costruzione (OF)</b>				
Possono essere sinteticamente calcolati attraverso la seguente formula:				
$OF = [(1+N)/(2xN)] \times C \times (IxNxN)$				
dove:	N	3	numero di anni occorrenti al completamento per la costruzione ed al suo collocamento	
	I	3	tasso di interesse sul debito (%)	

	D	80	quota del debito sul totale dei costi di completamento (%)			
	C		costo di completamento sopra determinato			
Ne consegue che:						
OF = €	<b>102.900</b>					
<b>Profitto imprenditoriale (Pi)</b>						
Analogamente a quanto calcolato per gli oneri finanziari può porsi:						
$Pi = [(1+N)/(2+N)] \times C \times [Px(D-1) \times N]$						
dove:	N	3	numero di anni occorrenti per la costruzione ed al suo collocamento			
	C		costo di completamento sopra determinato			
	(D-1)	20	quota di capitale proprio (%)			
	P	20	remunerazione attesa dall'imprenditore (%) sui costi di completamento			
Ne consegue che:						
Pi = €	<b>171.500</b>					
Il costo complessivo per il completamento dell'immobile risulta quindi:						
costi di costruzione					€	<b>2.143.380</b>
costi di general-management:					€	<b>64.300</b>
oneri finanziari:					€	<b>102.900</b>
profitto imprenditoriale:					€	<b>171.500</b>
<b>Totale</b>					€	<b>2.482.080</b>

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DELL'AREA

Totale ricavi previsti:		€	<b>2.772.000</b>	abitazioni	
		€	<b>150.000</b>	box	
Totale costi previsti:		€	<b>2.482.080</b>		
		Vtotale	<b>439.920</b>		

Da tale importo devono tuttavia essere detratti gli oneri finanziari che matureranno dalla data di acquisto dell'area e per un periodo pari a 60 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	3	anni		
Ne deriva che:					
$VA = Vtot / (1 + (IxNx D) + [PxNx(D-1)])$					
VA = Vtot /	1,192	da cui			
VA = €	461.179		ed in c.t.	€	<b>370.000</b>

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.

Operazione considerata libera da ogni vincolo di locazione. In caso contrario, non potendo valutare il tempo necessario per la definizione del contenzioso in atto tra la procedura ed i conduttori per la restituzione dei beni al fallimento liberi da persone e cose, in via prudenziale si ritiene necessaria una decurtazione del prezzo pari al 40% del valore sopra espresso.

9	<b>Fonti di informazione:</b>
	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"> <li>• <b>OMI - Agenzia delle Entrate</b> Abitazioni civili ottime €/mq. 2.100/2.400</li> <li>• <b>Borsino immobiliare</b> Abitazioni in centro €/mq. 2.200</li> </ul>

10	<b>Valutazione corpi:</b>			
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Sup. Lorda Pavim.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area e fabbricati		1.200	€ 370.000,00	€ 370.000,00

	<b>10.1</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	
		Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria come da disp. del G.D. (min. 5%)	€ 55.500,00
		Riduzione del valore del 40%, dovuta all'incertezza dei tempi di definizione del contenzioso tra il fallimento ed il conduttore, per la restituzione delle aree e dei fabbricati liberi da persone e cose	€ 148.000,00
		Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	<b>10.2</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
		Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 166.500,00</b>
		Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 166.000,00</b>
		Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 314.000,00</b>