

PERIZIA DI STIMA 4 – LOTTO 1-D

LOTTO 1-D: immobili ubicati in località Madonna di Campiglio nel Comune di Pinzolo (TN) in Via Pradalago n. 17 e Piazza Brenta Alta SNC, il primo, un'unità immobiliare residenziale con pertinenze ubicata al piano quarto del "Condominio Rainalter" - con accesso pedonale dal civico n. 17 di Via Pradalago - e censita al catasto fabbricati del suddetto comune al Foglio 42 Particella Edificiale 660 Subalterno 141 PM 75, il secondo un box auto esclusivo, accessorio indiretto del suddetto appartamento, ubicato al secondo piano interrato del parcheggio di Piazza Brenta Alta e censito al catasto fabbricati del suddetto comune al Foglio 44 Particella Edificiale 1913 Subalterno 189 PM 189

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Paolo Filippini

Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5154 Sezione A

Albo CTU – Sezione Civile - Tribunale di Brescia n. 162

Albo Periti – Sezione Penale – Tribunale di Brescia n. 229

C.F.: FLP PLA 82R02 B157Z - P.IVA: 02740450982

Via Bologna n. 19 – 25064 Gussago (BS) – Tel. 030/391044

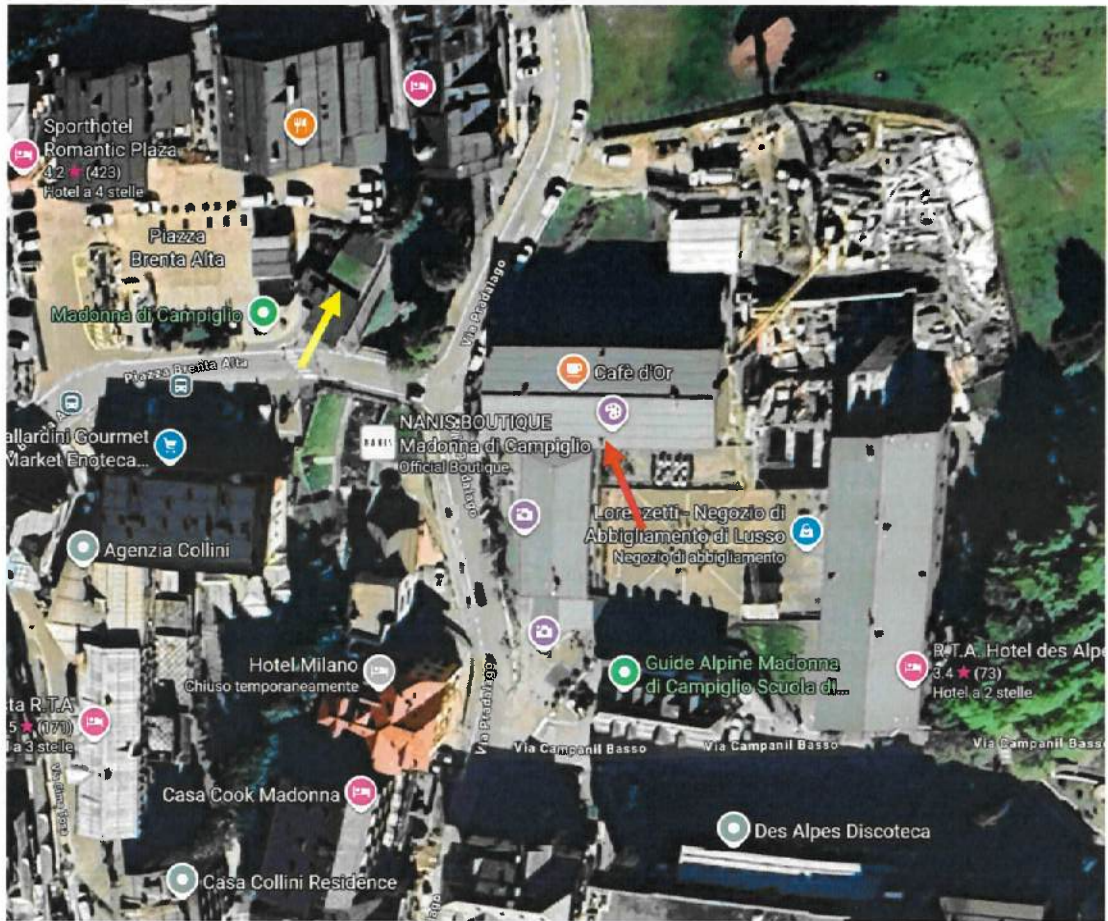
e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

Nomina tecnico incaricato: 03/08/2026

Data rapporto di valutazione immobili: 06/08/2026

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO IMMOBILI LOTTO 1-D



Indicata con freccia rossa la posizione dell'appartamento con loggia al piano quarto del Condominio Rainalter di Via Pradalago n. 17 in Madonna di Campiglio, Comune di Pinzolo (TN), immobile intestato ad ALPEMAC S.R.L. Nella vicina Piazza Brenta Alta, indicato con freccia gialla, si accede al parcheggio, ove al piano secondo interrato, è presente il box auto esclusivo e pertinenziale dell'appartamento.

An aerial map showing a large, irregularly shaped property. The property is divided into several rectangular sections, some of which are shaded with diagonal lines. A red square is drawn on one of the shaded sections, and a red arrow points to it from the left. The property is surrounded by other land parcels, some of which are labeled with numbers like 4082/3, 4082/4, 4085/24, 4372/1, 4673, 4675, 4079/3, 4076, 2299, 492, .759, 4082/1, .661/2, .661/1, .662, and 488. The map also shows roads and other features.

3

COERENZE

L'unità abitativa con loggiato ubicata al piano quarto del condominio Rainalter in località Madonna di Campiglio, Comune di Pinzolo (TN), con accesso pedonale da Via Pradalago n. 17, intestata per il diritto di piena proprietà ad ALPEMAC S.R.L. e censita al catasto fabbricati del Comune di Pinzolo al Foglio 42 Particella Edificiale 660 Subalterno 141 PM 75, confina:

A Nord: con un atrio/pianerottolo di uno dei vani scala comuni del Condominio Rainalter.

A Est: in aderenza ad appartamento di altra proprietà.

A Sud: con affaccio, tramite vetrata e loggiato, su Via Pradalago.

A Ovest: in aderenza ad appartamento di altra proprietà.

Il box auto ubicato al piano secondo interrato del parcheggio pubblico – con posti auto privati – sottostante Piazza Brenta Alta e censito al catasto fabbricati del Comune di Pinzolo (TN) al Foglio 44 Particella Edificiale 1913 Subalterno 189 PM 189, confina:

A Nord: con il corsello comune di transito e servizio per le varie autorimesse del piano secondo interrato.

A Est, Sud e Ovest: in aderenza con box auto di altra proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, TITOLARITA' E DESCRIZIONE BENI IMMOBILI LOTTO 1-D

Il compendio immobiliare ALPEMAC S.R.L. di Madonna di Campiglio, Comune di Pinzolo (TN), e, nella fattispecie, l'unità residenziale del piano quarto situata all'interno del Condominio Rainalter è ubicata nella zona più esclusiva, ambita e centrale della cittadina montana di Madonna di Campiglio. Idem dicasi per il posto auto interrato situato nel vicino parcheggio di Piazza Brenta Alta.

Dati Catastali

Il lotto 1-D oggetto di stima è costituito da:

- un'unità immobiliare residenziale censita al catasto fabbricati del Comune di Pinzolo (TN) al **Foglio 42 Particella Edificiale 660 Subalterno 141 PM 75 – Categoria Catastale A/2 – Rendita Catastale € 70.279,44. L'immobile è intestato per il diritto di piena proprietà (1/1) alla ditta ALPEMAC S.R.L.**
- un'unità immobiliare destinata a box auto coperto censita al catasto fabbricati del Comune di Pinzolo (TN) al **Foglio 44 Particella Edificiale 1913 Subalterno 189 PM 189 – Categoria Catastale C/6 – Rendita Catastale €₄**

11.392,08. L'immobile è intestato per il diritto di piena proprietà (1/1) della superficie alla ditta ALPEMAC S.R.L. per anni 99 e con decorrenza dall'aprile 2000 (per maggiori dettagli sono allegate alla presente le relative visure catastali dei due summenzionati immobili e l'atto di provenienza).

L'immobile residenziale di cui alla presente perizia è costituito un'unità immobiliare denominata porzione n. 75, ubicata al piano quarto del Condominio Rainalter e contraddistinta da un locale unico principale, un bagno con disimpegno e un loggiato direttamente affacciato sulla piazza pavimentata in pavé di Via Pradalago, zona centralissima ed esclusiva di Madonna di Campiglio. La posizione dell'appartamento al quarto piano consente alla proprietà di godere di un'ampia veduta panoramica, sulla piazza succitata, sugli impianti e sui fabbricati del centro abitato. Il fabbricato in cui l'unità abitativa è collocata presenta caratteristiche di pregio quali prospetti scanditi da grandi vetrate e balaustre in legno che identificano le pertinenze esterne del Condominio Rainalter. L'ubicazione centrale del menzionato condominio risulta essere ottimamente collegata ai servizi ed alla viabilità pubblica. L'ingresso pedonale all'unità del quarto piano avviene dal civico 17 di Via Pradalago n. 17 mediante un corridoio e un vano scala comune che serve varie unità immobiliari del Condominio Rainalter. Il vano scala comune presenta una pavimentazione in moquette; la porta di accesso all'unità immobiliare in esame è del tipo blindato con serratura elettronica.

L'immobile è costituito da:

- un ingresso che dà accesso al locale principale e al bagno;
- un disimpegno di SLP pari a mq 1,80;
- un wc cieco e dotato di aerazione forzata completo di sanitari e doccia di SLP pari a mq 3,50;
- un locale principale, suddiviso mediante elementi di arredo, in zone destinate ad angolo cottura, pranzo, divano/living room e una zona notte armadiata, il tutto per una SLP complessiva di mq 29,95;
- un loggiato di SNR (superficie non residenziale) pari a mq 8,60.

Tutta l'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,40 m.

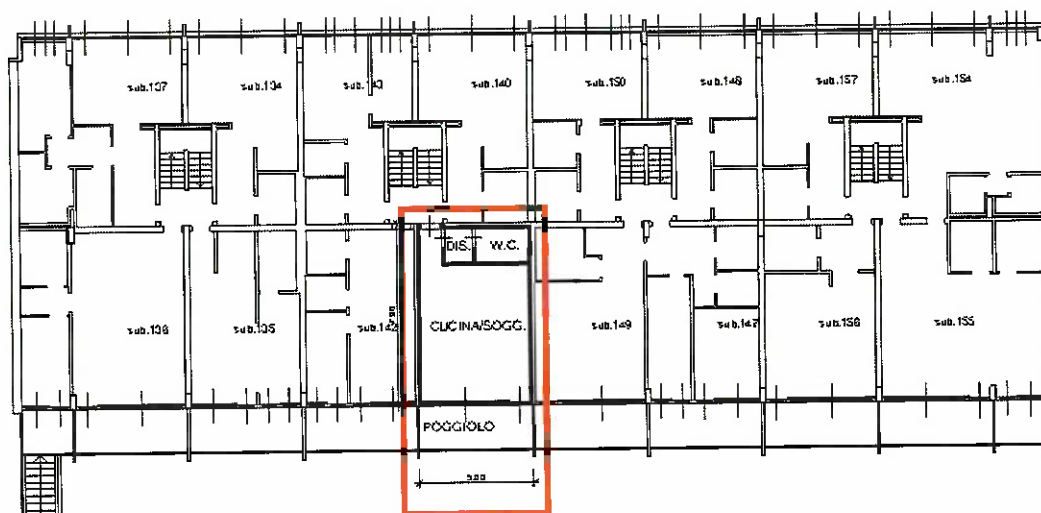
La ristrutturazione completa dell'unità abitativa, cominciata nel 2018 e conclusasi nel 2019, ha comportato il completo rifacimento di tutta l'unità immobiliare, inclusi

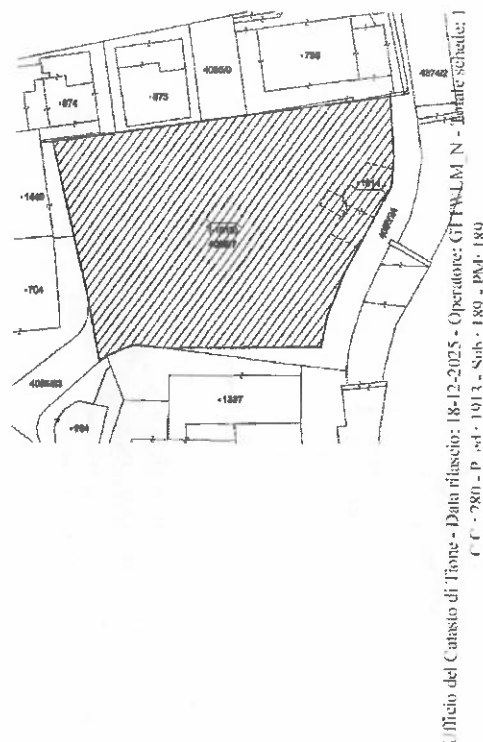
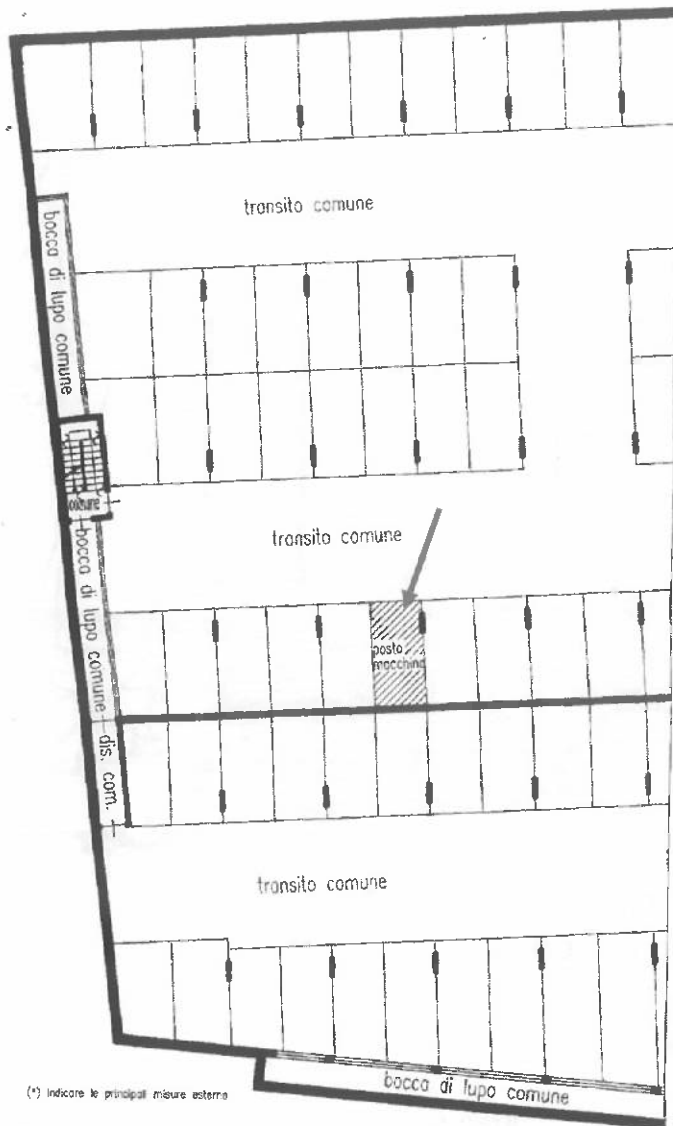
gli impianti, la pavimentazione e tutti gli arredi che risultano customizzati e realizzati con essenza di legno di noce pregiato.

I materiali utilizzati a pavimento e a rivestimento, come le piastrelle di gres porcellanato di grande formato nel bagno e la pavimentazione in moquette del monolocale, unitamente ad un impianto illuminotecnico progettato per il corretto comfort di ogni area funzionale, connotano di pregio architettonico l'immobile in esame. L'arredo su misura, con finitura in legno tipico delle zone montane, consente l'ottimizzazione dello spazio e la percezione di un locale ampio nonostante la metratura ridotta. A completare il compendio immobiliare definito come lotto 1/D vi è infine il posto auto esclusivo, il cui accesso carraio è ubicato a poche decine di metri dal Condominio Rainalter, e precisamente situato al secondo piano sotto-strada del parcheggio di Piazza Brenta Alta. Esso ha una superficie di circa mq 13,00 e un'altezza interna di m 2,50.

Seguono gli stralci dalle planimetrie catastali in atti – allegate in calce alla presente perizia – i quali identificano i due immobili (abitazione con loggiato e box auto) oggetto di stima:

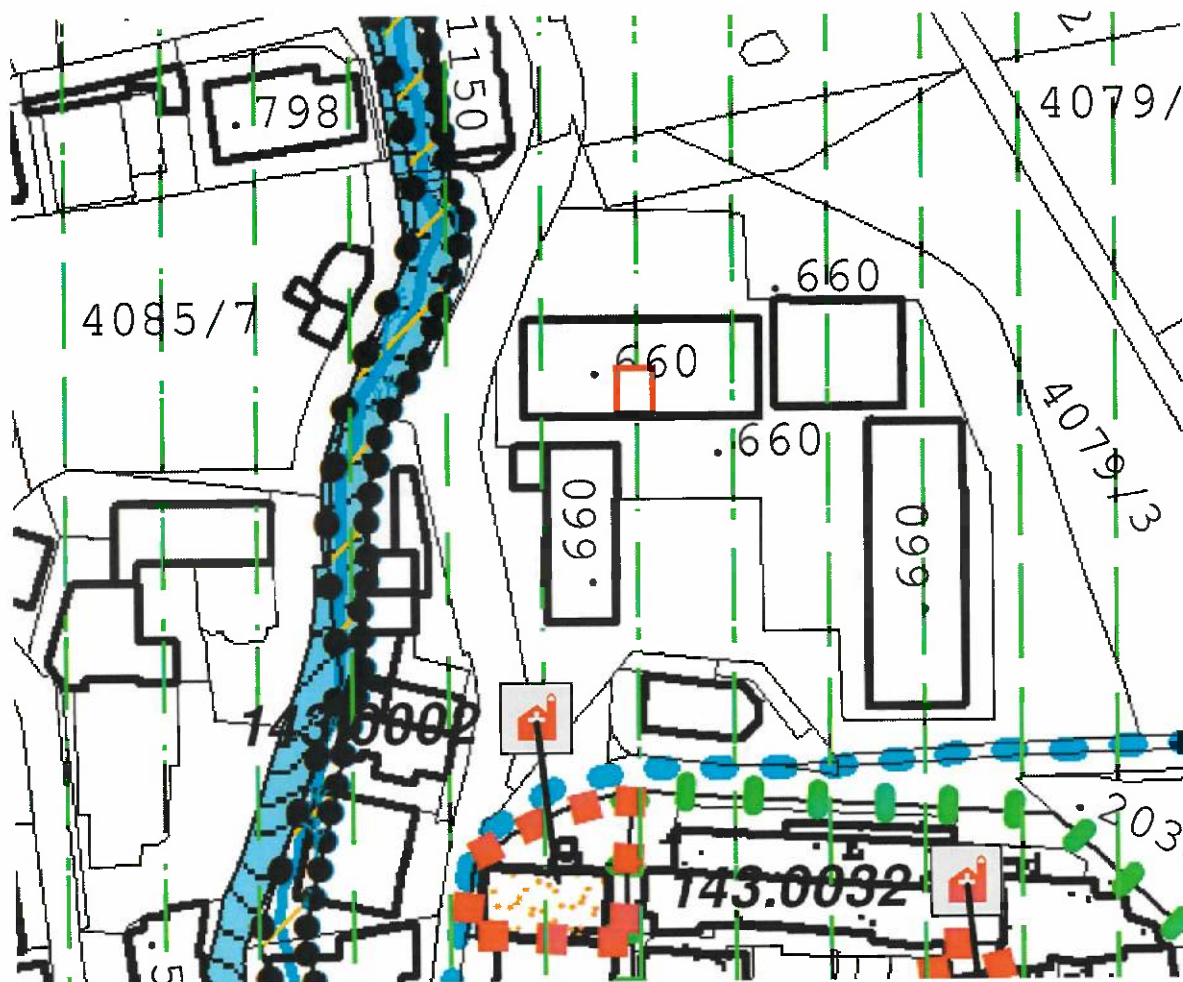
QUARTO PIANO "b"
H=2.40ml.



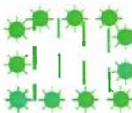


CLASSIFICAZIONE URBANISTICA LOTTO 1-D

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pinzolo (TN) il fabbricato Condominio Rainalter ove è situata l'unità abitativa oggetto di stima in esame (inquadrata in rosso) risulta classificato in **Aree per l'edilizia residenziale – Centro Storico** (Art. 10 NTA del vigente PRG del Comune di Pinzolo), così come si evince dal sottostante stralcio estrapolato dalla tavola di azionamento del PRG del comune di Pinzolo, località Madonna di Campiglio.



AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE Insediamento storico

Art.10		Centri Storici (A101)
Art.9bis		Area soggetta a vincolo per edilizia ordinaria G.15 - (Z602_P)

Il fabbricato Condominio Rainalter ove si trova l'unità abitativa oggetto di valutazione si trova anche in Area soggetta a vincolo per edilizia ordinaria G.15 (Art. 9bis NTA PRG).

Alla luce quindi della classificazione urbanistica del fabbricato ove l'immobile residenziale in esame è collocato e in forza delle derivanti norme tecniche di attuazione, la destinazione di residenza del Condominio Rainalter è chiaramente conforme dal punto di vista urbanistico. Non sono, tuttavia, assentiti, per quanto concerne il menzionato condominio, interventi di ampliamento volumetrico ma

solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel merito del box auto privato che completa la proprietà del lotto 1/D, essendo situato all'interno del parcheggio pubblico di Piazza Brenta Alta in Madonna di Campiglio (avente anche posti auto privati, come quello oggetto di stima), non si riporta la relativa classificazione urbanistica, essendo del tutto pleonastica trattandosi di un'infrastruttura di carattere e classificazione urbanistica pubblica.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CORRISPONDENZA CATASTALE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1-D

Il sottoscritto rileva che gli immobili lotto 1-D sono regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico. La pratica edilizia, concernente le opere di manutenzione straordinaria eseguite dalla ditta ALPEMAC S.R.L. presso l'unità abitativa oggetto di stima tramite C.I.L.A. prot. n. 5073 del 24/04/2018, è conforme allo stato di fatto del relativo immobile, visionato dallo scrivente in data 19/12/2025.

Parimenti, per quanto concerne la corrispondenza delle planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto attuale degli immobili in esame (abitazione con loggia + box auto), tutto risulta pienamente conforme.

PROVENIENZA, STATO DI POSSESSO E UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI LOTTO 1-D

Il diritto di piena proprietà degli immobili definiti come lotto 1-D (o meglio il diritto di piena proprietà per quanto concerne l'appartamento e il diritto di piena di proprietà **della superficie** per quanto attiene il box auto) è pervenuto alla società ALPEMAC S.R.L. tramite atto di compravendita stipulato in data 23/02/2018, a rogito del Notaio Corrado Defendi, ai n. racc. 22973 n. rep. 60890 registrato in data 26/02/2018 n. 7944 e trascritto presso la Conservatoria di Trento al n. gen. 945/2018. Il menzionato atto di compravendita è allegato in calce alla presente. Gli immobili risultano attualmente utilizzati dalla proprietà.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI I BENI IMMOBILI LOTTO 1-D

In seguito ad ispezione ipotecaria e prelievo delle visure tavolari concernenti gli immobili del lotto 1-D, eseguiti in data 16/12/2025 presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Tione (TN), la ditta ALPEMAC S.R.L., per quanto concerne il compendio immobiliare di Madonna di Campiglio non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli e/o ipoteche contro la ditta ALPEMAC S.R.L. ma solo trascrizioni afferenti l'atto di₉

compravendita degli immobili lotto 1-D e alcune servitù - gravanti la sola abitazione ubicata al quarto piano del Condominio Rainalter - e inerenti un vincolo edilizio, alcuni diritti per il passaggio di tubazioni idriche e altri sottoservizi e per passaggi pedonali. Le visure tavolari afferenti l'ispezione ipotecaria eseguita circa gli immobili del lotto 1-D sono allegati alla presente perizia.

L'unità abitativa oggetto di stima è infine soggetta al regolamento condominiale del Residence Rainalter (che prevede il pagamento delle relative spese condominiali per le quali la ditta ALPEMAC S.R.L. risulta attualmente in regola).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ATTUALE DEL LOTTO 1-D IN CASO DI VENDITA IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

L'espletamento delle operazioni peritali è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione degli immobili LOTTO 1-D, la loro identificazione catastale, la loro ubicazione nel centro di Madonna di Campiglio, località montana del Comune di Pinzolo (BS), la loro destinazione d'uso e consistenza, le loro qualità, le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali e il loro stato di possesso.

Lo scrivente ha utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo, noto anche come metodo diretto o di confronto diretto, finalizzato a determinare il valore di un immobile confrontandolo con beni simili, per i quali si conoscono i prezzi di mercato e i parametri rilevanti.

Lo scrivente, quindi, per determinare il più probabile, congruo e prudentiale valore di stima dei beni immobili in esame, in condizioni di vendita in libero mercato, ha attinto da parametri e valori correnti circa beni immobili analoghi e comparabili.

Per quanto quindi attiene la valutazione dei beni immobili lotto 1-D, **in caso di vendita in libero mercato** (stima dalla quale poi si ottiene il valore di stima in caso di alienazione immediata degli immobili per vendita giudiziale forzata), si è provveduto, oltre ad una puntuale raccolta di dati relativi al valore unitario riferito a beni immobiliari comparabili, aventi destinazione residenziale e di box auto a reperire ulteriori valori di stima unitari da:

- pubblicazioni specifiche quali il listino O.M.I., il listino del Borsino Immobiliare e dell'agenzia TecnoBorsa, individuando i valori di stima in libero mercato per

immobili residenziali e relativi box auto ubicati nel centro di Madonna di Campiglio, comune di Pinzolo (TN);

- alcune agenzie immobiliari operanti sia in Pinzolo sia in Madonna di Campiglio e specializzate nella vendita di beni immobili a destinazione residenziale.

Il listino del Borsino Immobiliare, per immobili residenziali ubicati nel centro di Madonna di Campiglio, indica attualmente valori di stima unitari compresi tra €/mq 5.565,00 e €/mq 6.631,00, mentre per box auto esclusivi, sempre ubicati nella medesima località e zona, indica valori di stima unitari compresi tra €/mq 2.538,00 e €/mq 3.542,00. Tali valori espressi dal Borsino Immobiliare sono tuttavia totalmente scollegati, per quanto concerne soprattutto immobili a destinazione abitativa di prima fascia, dai reali valori di mercato inerenti eguali immobili ubicati nel centro di Madonna di Campiglio.

Il listino O.M.I. emesso dall'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2025 (l'ultimo disponibile) per abitazioni ubicate nel centro di Madonna di Campiglio e giacenti in uno stato conservativo ottimo, ovvero come quello del compendio immobiliare in esame, indica valori compresi tra gli €/mq 10.000,00 e €/mq 14.000,00, mentre per relativi box auto coperti, sempre ubicati nel centro di Madonna di Campiglio, indica valori compresi tra gli €/mq 3.200,00 e €/mq 4.200,00.

I valori unitari di stima espressi dall'Agenzia delle Entrate, tramite il suo Osservatorio del Mercato Immobiliare, per gli immobili in esame appaiono assolutamente allineati ai valori di mercato correnti per gli immobili oggetto di stima.

Le rilevazioni eseguite e le risultanze ottenute sono quindi state mediate dallo scrivente in modo empirico al fine di ottenere un equo e prudentiale valore di stima unitario dei beni immobili in esame e in caso di vendita in libero mercato.

Quindi, a conclusione delle analisi svolte, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili del lotto 1-D, oggetto peraltro di notevoli domande di potenziale acquisto, si ritiene del tutto equa l'attribuzione di un **valore unitario di stima pari a €/mq 12.000,00 (dodicimila/00) per quanto concerne l'unità abitativa e un valore unitario di stima pari a €/mq 4.000,00 (quattromila/00) per quanto riguarda il box auto coperto.** I suddetti valori unitari di stima vengono quindi moltiplicati per le superfici lorde di pavimento dei vari locali dell'unità abitativa e del box auto coperto e, poi, opportunamente ragguagliati mediante rapporti mercantili (o coefficienti di ragguaglio) in funzione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso dei vari locali e accessori (precipuamente dell'immobile₁₁

residenziale), il tutto al fine di individuare il più probabile e congruo valore di stima complessivo in condizioni di vendita in libero mercato degli immobili in esame.

Pertanto, avremo:

LOTTO 1-D	SLP / SNR (mq)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Abitazione nel Condominio Rainalter (P.4)	35,25	100%	35,25	12.000,00	423.000,00
Loggia esclusiva abitazione (P.4)	8,60	40%	3,44	12.000,00	41.280,00
Box auto coperto ubicato nel parcheggio di Piazza Brenta Alta (P. INT. 2)	13,00	100%	13,00	4.000,00	52.000,00
VALORE DI STIMA IMMOBILI LOTTO 1-D					516.280,00

Ne consegue che la valutazione complessiva e attuale degli immobili lotto 1-D, unità abitativa con loggiato nel condominio Rainalter di Via Pradalago n. 17 in Madonna di Campiglio, Comune di Pinzolo (TN) e relativo box auto coperto e ubicato al secondo piano interrato del limitrofo parcheggio di Piazza Brenta Alta, afferenti il diritto di piena proprietà degli stessi (incluso il diritto di proprietà superficiaria di anni 99 – sino ad aprile 2099 - del box auto), in caso di vendita in libero mercato ammonta complessivamente a

€ 516.000,00 oltre accessori di legge

cinquecentosedicimila/00

(arrotondato in difetto).

omissis

Dichiarando di aver fedelmente proceduto alle operazioni affidate allo scrivente allo scopo di fornire stime veritiere circa gli immobili in esame, letta la presente perizia di stima, la si certifica, conferma e sottoscrive.

Gussago (BS), lì 06/08/2026

IL TECNICO INCARICATO



ALLEGATI:

1- ALLEGATI LOTTO 1-D

