



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**Determinazione del valore di mercato di compendio immobiliare a
destinazione mista artigianale, commerciale e terziaria**

P.ed. 741 - P.M. 8 - C.C. Besenello - Località Acquaviva n. 4

REV. 21 — Versione epurata dei riferimenti personali del 6 ottobre 2026

Data di riferimento della stima: 6 ottobre 2026

1. Premessa ed oggetto dell'incarico

La presente perizia determina, alla data del 27 agosto 2026, il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare contraddistinto dalla P.M. 8 della p.ed. 741, P.T. 2282 II, C.C. Besenello, sito in località Acquaviva n. 4.

Il cespite è costituito da porzioni ad uso ufficio e deposito/magazzino, da n. 10 posti auto e dalla porzione di cortile retrostante, inserite in un complesso a destinazione mista produttiva, commerciale e terziaria. La valutazione è svolta autonomamente, sulla base della documentazione catastale, tavolare e urbanistico-edilizia acquisita, delle caratteristiche del bene e dell'indagine di mercato effettuata.

La stima è riferita al valore di mercato in condizioni ordinarie, presupponendo un'adeguata esposizione sul mercato. Ai fini estimativi si assume, secondo le informazioni della procedura, che i gravami e le annotazioni incompatibili con il trasferimento siano cancellati con il decreto di trasferimento. Non viene determinato il valore di liquidazione forzata o di vendita accelerata, che richiederebbe ulteriori riduzioni correlate ai tempi e alle modalità della procedura.

Le consistenze, le destinazioni e le condizioni del compendio sono rappresentate nelle planimetrie catastali e negli elaborati urbanistico-edilizi e descritte nella presente relazione. Gli enti oggetto di stima sono conformi alla configurazione urbanistico-edilizia in deposito presso il Comune di Besenello. L'adempimento di allineamento riguarda il Piano di Casa Materialmente Diviso, da aggiornare in corrispondenza dello stato catastale e urbanistico, come precisato ai capitoli 4 e 5.

La presente revisione, datata 6 ottobre 2026, costituisce la versione epurata dei riferimenti personali e recepisce l'aggiornamento sulla conformità urbanistico-edilizia e sull'allineamento del Piano di Casa Materialmente Diviso. La data di riferimento della valutazione economica è il 27 agosto 2026.

2. Documentazione esaminata

- incarico per la determinazione del valore del cespite immobiliare;
- copia particolare del Libro Maestro - stato attuale, Ufficio del Libro fondiario di Rovereto, estratta il 30 luglio 2026, P.T. 2282 II, P.M. 8 della p.ed. 741 C.C. Besenello;

- ricevute e pratiche catastali relative alla variazione n. 1995.001.2018, codice invio 516867, e all'accatastamento dei posti auto, codice invio 526107, con planimetrie dei subalterni 47, 48, 49 e 50-59;
- pratica di sanatoria del 14 luglio 2016 relativa alla diversa distribuzione interna della p.ed. 741, P.M. 8, originari subalterni 20 e 21, presentata ai sensi dell'art. 135, comma 1, della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, con domanda recante il timbro di consegna del Comune di Besenello;
- relazione tecnico-illustrativa datata 14 luglio 2016, e Tav. 01 «Stato autorizzato», Tav. 02 «Stato di raffronto» e Tav. 03 «Stato di fatto», datate luglio 2016; titolo edilizio n. 768 del 17 maggio 1999 assunto quale riferimento della pratica;
- S.C.I.A. n. 5194 del 14 dicembre 2017 per ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità immobiliari, con elaborati grafici datati maggio 2017 e comunicazione di ultimazione lavori del 5 dicembre 2018;
- rapporto riepilogativo della procedura alla data del 31 dicembre 2025, planimetria generale con evidenza della porzione di cortile e documentazione fotografica disponibile;
- avviso del Comune di Besenello del 31 luglio 2025 relativo alla programmata estensione della rete acquedottistica nella località Acquaviva;
- estratto del P.R.G. comunale e art. 32 delle Norme di attuazione, relativo alle «Aree miste, produttive-commerciali»;
- due atti di compravendita riguardanti porzioni interne alla medesima p.ed. 741, assunti ai soli fini comparativi: atto del 30 agosto 2022 relativo alle P.M. 7, 23, 24 e 28, il cui numero G.N. non è desumibile dalla documentazione attualmente acquisita, e atto relativo alla P.M. 21 acquisito al fascicolo tavolare G.N. 3349/2025;
- listini e quotazioni immobiliari riferiti a Besenello e alla Vallagarina, nonché informazioni rilevate dal mercato immobiliare locale.
- comunicazione dell'Ufficio edilizio del Comune di Besenello del 27 agosto 2026, dalla quale risulta che la p.ed. 741, nel suo complesso, non è dotata di agibilità per problematiche relative alla rete antincendio;
- ricevute del deposito delle attestazioni di rinnovo periodico delle SCIA antincendio, comprese nella documentazione acquisita e relative alle pratiche n. 558 (553-A2) e n. 557 (553-A1);

- ricevuta di rinnovo SCIA antincendio relativa alla pratica n. 558 (553-A2), Centro Produttivo Acquaviva – lato ovest, deposito GPL in serbatoio fisso, con data di presentazione 27 aprile 2022 e successivo rinnovo periodico da presentare entro il 9 marzo 2027;
- ricevuta di rinnovo SCIA antincendio relativa alla pratica n. 557 (553-A1), Centro Produttivo Acquaviva – lato est, deposito GPL in serbatoio fisso, con data di presentazione 12 ottobre 2023 e successivo rinnovo periodico da presentare entro il 12 ottobre 2028.

3. Identificazione catastale e consistenza

All'esito della riorganizzazione urbanistico-funzionale degli originari subalterni 20 e 21, con variazione n. 1995.001.2018 dell'11 ottobre 2018 sono stati costituiti i subalterni 47, 48 e 49, rispettivamente destinati a deposito e uffici. Con successivo accatastamento in atti dal 29 novembre 2018 sono stati costituiti i subalterni 50-59, categoria C/6, corrispondenti a n. 10 posti auto: n. 6 sul fronte della S.S. 12 e n. 4 ricavati nella porzione di cortile retrostante.

Sub.	P.M.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
47	8	C/2	1	479 mq	508 mq	€ 593,72	T
48	8	A/10	1	5 vani	151 mq	€ 1.458,99	T
49	8	A/10	1	6,5 vani	139 mq	€ 1.896,69	1
50-55	8	C/6	1	13 mq cad.	13 mq cad.	€ 16,11 cad.	T
56-59	8	C/6	1	12 mq cad.	12 mq cad.	€ 14,87 cad.	T

Tabella 1 - Riepilogo catastale sintetico delle unità riferite alla P.M. 8.

Ai fini estimativi sono assunte le consistenze desumibili dagli elaborati disponibili: ufficio al piano intermedio 135,20 m²; ufficio al piano terra 155,00 m²; depositi per complessivi 519,00 m², distinti in funzione dell'altezza e della fruibilità; porzione di cortile esterno avente superficie grafica complessiva di 742,17 m²; n. 10 posti auto, dei quali sei sul fronte della strada statale e quattro ricavati nel cortile retrostante. Per evitare duplicazioni estimative, dalla superficie complessiva del cortile viene detratta l'area occupata dai quattro posti auto interni, assunta in 12,50 m² ciascuno, per complessivi 50,00 m²; la superficie scoperta residua valorizzata come

cortile è pertanto pari a 692,17 m². Le consistenze hanno natura estimativa e dovranno essere confermate mediante rilievo qualora la relazione sia utilizzata in caso di successivo trasferimento da atto dispositivo.

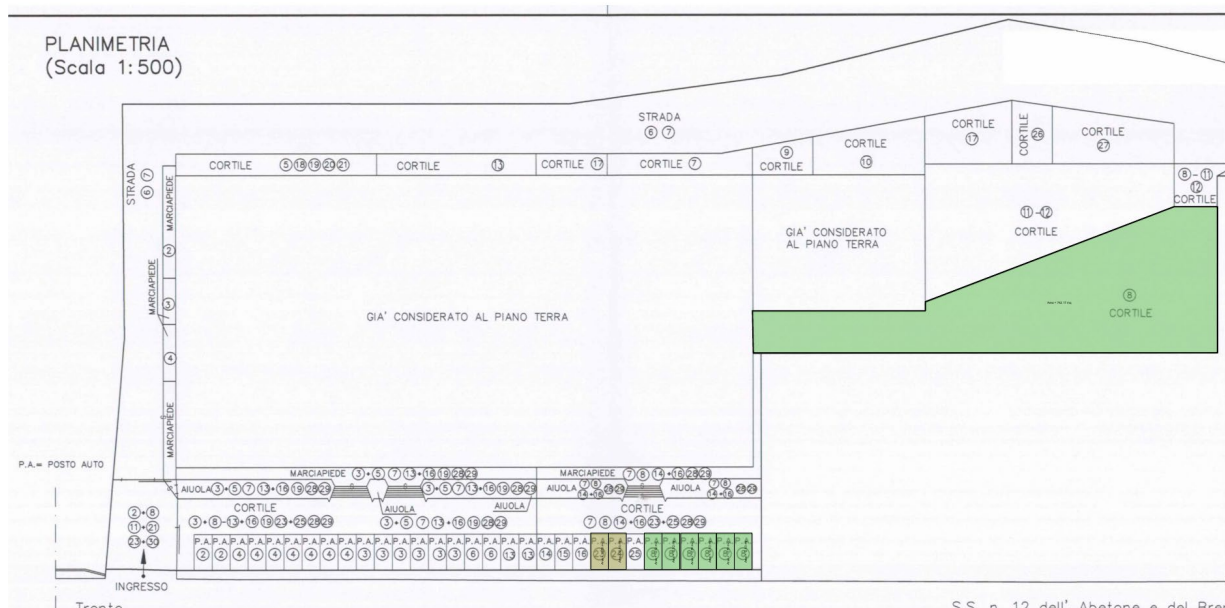


Figura 3 - Planimetria generale: in verde la porzione di cortile riferita alla P.M. 8, avente superficie grafica complessiva di circa 742,17 m², comprensiva dell'area occupata dai quattro posti auto retrostanti.

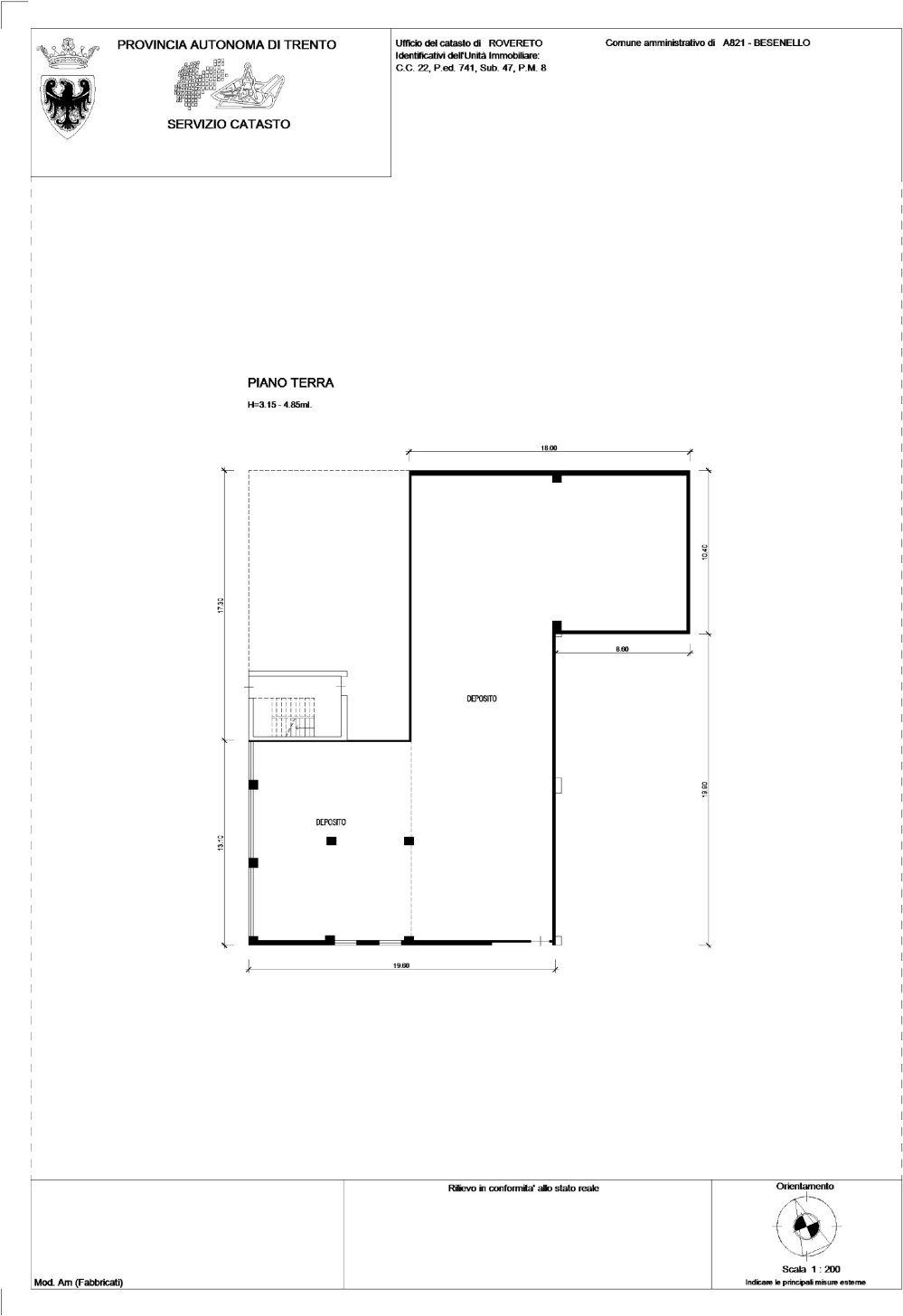


Figura 4 - Planimetria catastale del sub. 47: depositi al piano terra.

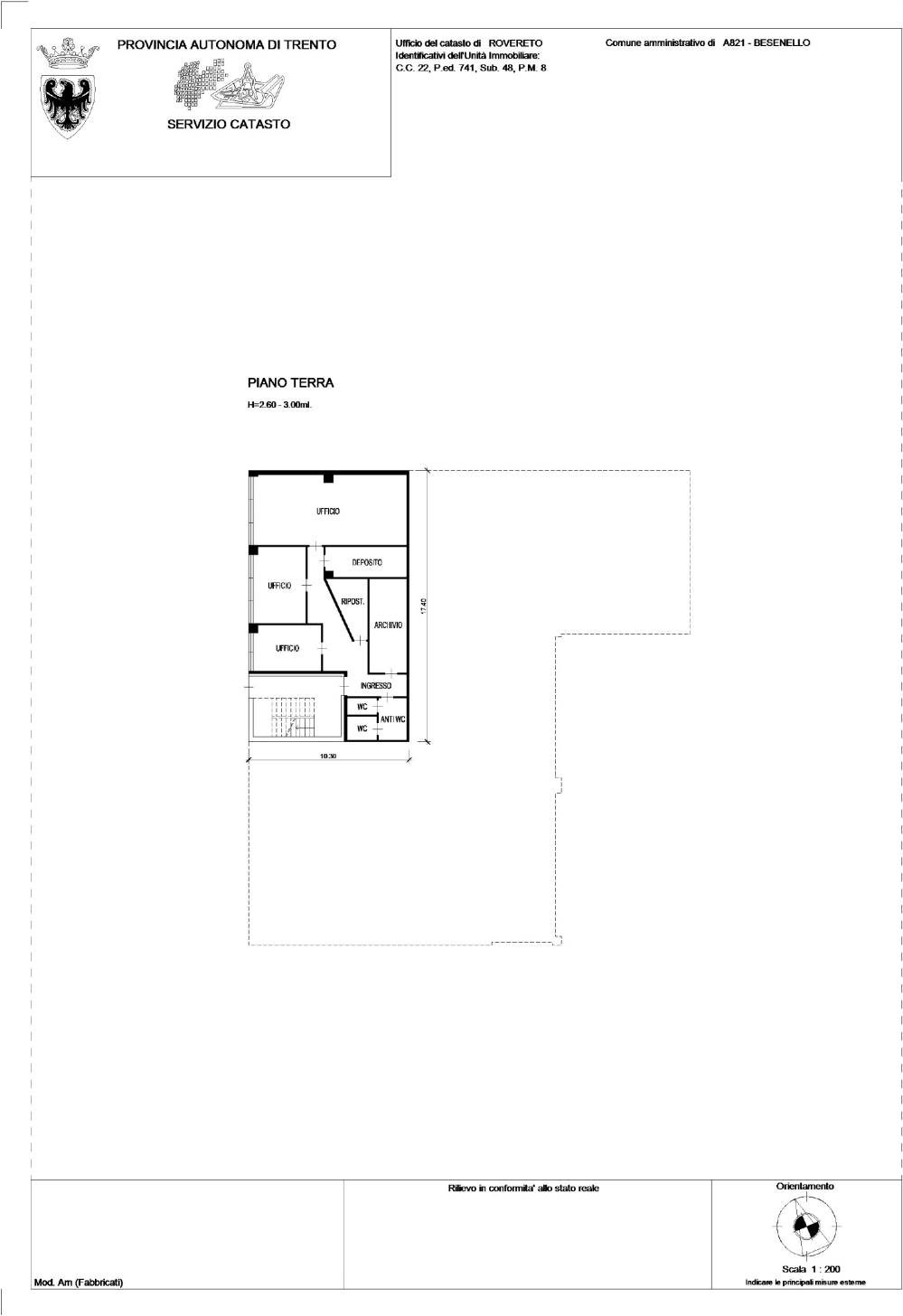


Figura 5 - Planimetria catastale del sub. 48: uffici al piano terra.

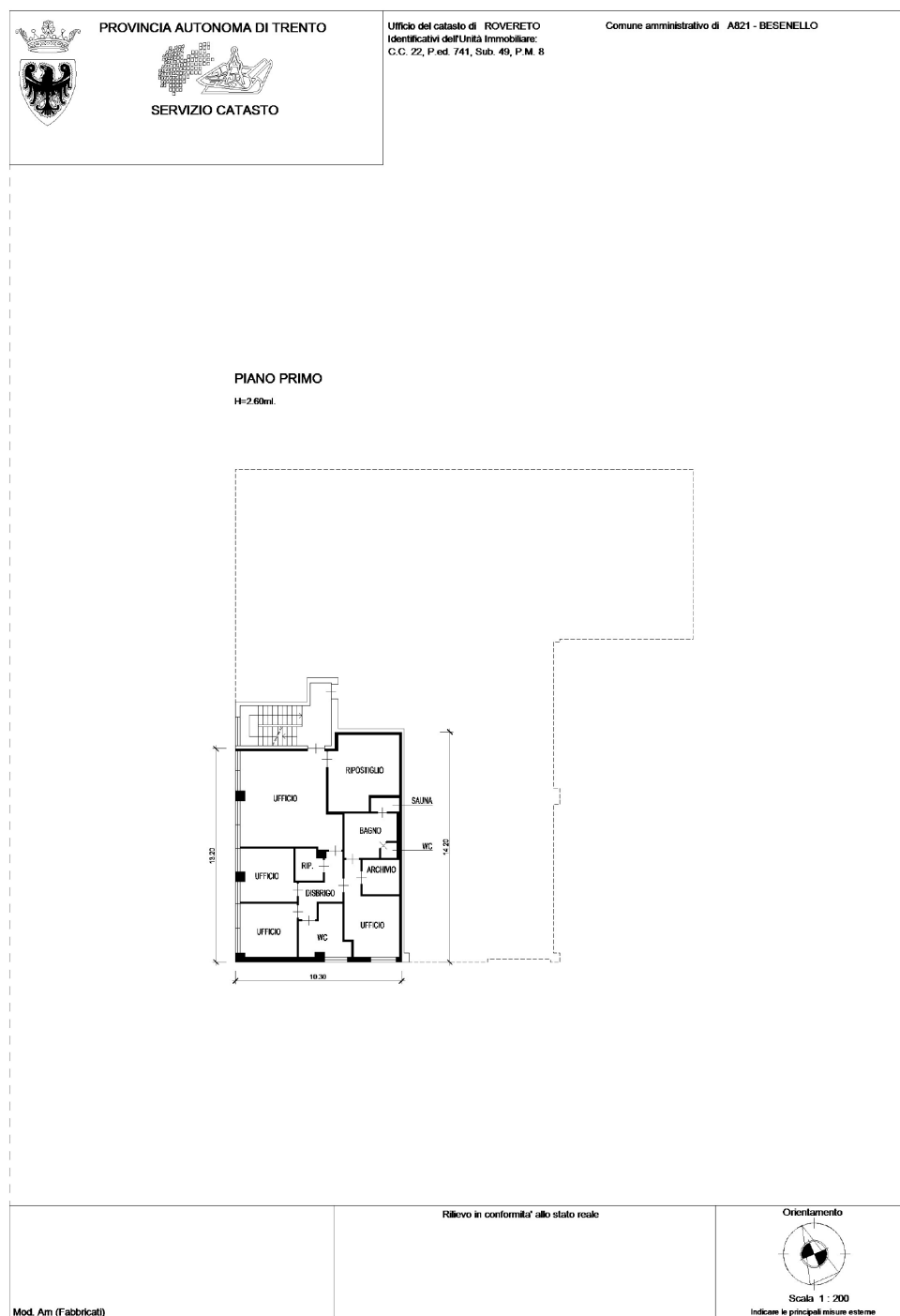


Figura 6 - Planimetria catastale del sub. 49: uffici al piano intermedio.

4. Situazione tavolare e allineamento

La copia particolare del Libro Maestro estratta il 30 luglio 2026, con dati catastali aggiornati alla medesima data e ultimo piombo evaso G.N. 4129/2026, individua tuttora un'unica P.M. 8 della p.ed. 741. La descrizione tavolare comprende, al piano terra, sei posti auto, tre depositi, anti w.c., w.c. disabili, locale caldaia, corridoio, tre uffici, archivio e cortile; al piano intermedio, quattro uffici, attesa, deposito, archivio, corridoio, ripostiglio e w.c. La documentazione catastale successiva individua invece complessivamente dieci subalterni C/6 destinati a posto auto. Il Piano di Casa Materialmente Diviso deve essere aggiornato in corrispondenza di tale configurazione catastale e urbanistica, ma non è assunto nella presente stima quale impedimento al trasferimento unitario dell'intera P.M. 8. La quota oggetto di stima corrisponde all'intera piena proprietà (1/1). Sono presenti servitù, annotazioni e formalità ipotecarie. In particolare, l'ipoteca di secondo grado intavolata con G.N. 4048/1 del 7 agosto 2006 risulta rinnovata il 17 luglio 2026 con G.N. 4129/1. Secondo le informazioni della procedura, i gravami e le annotazioni suscettibili di cancellazione saranno cancellati con il decreto di trasferimento e non incidono sul valore di mercato. Le servitù e gli altri pesi eventualmente non cancellabili restano disciplinati dai rispettivi titoli e dallo stato tavolare vigente. L'attuale configurazione degli enti oggetto di stima è conforme allo stato urbanistico in deposito e trova corrispondenza nelle planimetrie catastali. Resta da allineare il Piano di Casa Materialmente Diviso e la relativa descrizione tavolare alla distribuzione, alle destinazioni e alle pertinenze risultanti dal catasto e dalla documentazione urbanistica. L'eventuale successivo trasferimento separato delle singole unità o dei posti auto richiederà il preventivo aggiornamento del Piano di Casa Materialmente Diviso e delle conseguenti risultanze tavolari; tale adempimento non viene posto come condizione preventiva per il trasferimento unitario della P.M. 8 da parte della procedura.

Elemento	Risultanza
Partita tavolare	P.T. 2282 II - C.C. 22 Besenello
Corpo tavolare	p.ed. 741
Porzione materiale	P.M. 8 unica
Proprietà	Piena proprietà — quota 1/1
Piombi	Nessun piombo; ultimo evaso G.N. 4129/2026 (rinnovazione ipoteca di II grado)
Riserve	Aggiornamento del Piano di Casa Materialmente Diviso in coerenza con il catasto e con lo stato urbanistico depositato

Tabella 2 - Quadro tavolare sintetico assunto ai fini della stima

5. Conformità urbanistico-edilizia

5.1 Inquadramento urbanistico

Dall'estratto del P.R.G. comunale prodotto, il Centro Produttivo Acquaviva ricade nelle «Aree miste, produttive-commerciali», disciplinate dall'art. 32 delle Norme di attuazione. La disciplina ammette le strutture necessarie alle attività produttive previste dal P.U.P., nonché le attività commerciali, turistiche e terziarie in genere e le funzioni pubbliche inerenti attrezzature e servizi. La superficie utile lorda dell'intero insediamento deve essere destinata almeno per il 70% alle attività produttive, mentre la quota commerciale non può superare il 15%; sono inoltre escluse le grandi strutture di vendita e la nuova costruzione di edifici residenziali, agricoli specializzati e rustici.

L'art. 32 stabilisce, salvo diverse indicazioni contenute negli specifici cartigli o nei piani attuativi, un lotto minimo di 1.500 m², altezza massima dell'edificio pari a 10,50 m, indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,73 m²/m², rapporto di copertura del 50%, rapporto massimo di utilizzo dell'interrato del 60% e verde privato minimo del 20%. Tali parametri sono richiamati ai soli fini dell'inquadramento urbanistico generale e non costituiscono verifica della capacità edificatoria residua della singola porzione materiale. [N2]

5.2 Pratica di sanatoria del 14 luglio 2016

La configurazione degli originari subalterni 20 e 21 della P.M. 8 trova riferimento nel titolo edilizio n. 768 del 17 maggio 1999 e nella successiva pratica di sanatoria presentata al Comune di

Besenello il 14 luglio 2016. La pratica riguarda la diversa distribuzione dei locali interni, con opere indicate nella domanda come eseguite il 31 dicembre 1999, ed è corredata dalla relazione tecnico-illustrativa e dalle Tav. 01 «Stato autorizzato», Tav. 02 «Stato di raffronto» e Tav. 03 «Stato di fatto», datate luglio 2016.

Al piano terra, originario subalterno 20, la pratica comprende la suddivisione dell'archivio cieco in due locali, l'ampliamento verso il corridoio dell'ufficio adiacente al vano scala condominiale e lo spostamento delle porte del vicino ufficio e dell'anti w.c. L'assetto rappresentato negli elaborati tiene conto delle modifiche ai divisori e alle aperture interne.

Al piano primo, denominato piano intermedio nella descrizione del compendio, originario subalterno 21, la pratica comprende la parete in vetrocemento fra il locale attesa e l'ufficio d'ingresso, la trasformazione dell'originario deposito in bagno con doccia in muratura e la formazione della sauna in un vano ricavato anche da parte del locale attesa. La relazione descrive inoltre la caldaia di tipo C, a camera stagna, e la canna fumaria esterna in acciaio inox con scarico in copertura.

Nella pratica del 2016 l'area è individuata come «Aree miste produttive/commerciali», ai sensi dell'art. 31 del P.R.G. allora vigente. L'inquadramento di cui al paragrafo 5.1 è riferito all'art. 32 del testo delle Norme di attuazione comunali assunto nella presente perizia.

5.3 Successiva S.C.I.A. e assetto funzionale

La successiva S.C.I.A. n. 5194 del 14 dicembre 2017 riguarda la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità immobiliari. L'intervento ha definito tre unità funzionali: uffici al piano terra, deposito/magazzino al piano terra e uffici al piano intermedio. Per le porzioni ad ufficio è previsto il passaggio dalla destinazione produttiva C1 alla direzionale D3.1; il deposito mantiene la destinazione produttiva. La comunicazione di ultimazione dei lavori reca la data del 5 dicembre 2018.

Gli elaborati grafici datati maggio 2017 rappresentano tale distribuzione e la formazione di quattro posti auto nella porzione retrostante, a integrazione dei sei posti auto sul fronte della S.S. 12. Il compendio comprende pertanto complessivamente dieci posti auto.

5.4 Conformità allo stato depositato e corrispondenza catastale

Alla data della presente revisione, gli enti immobiliari oggetto di stima, costituenti la P.M. 8 della p.ed. 741 C.C. Besenello, sono conformi allo stato urbanistico-edilizio in deposito presso il Comune di Besenello, risultante dalla pratica di sanatoria del 14 luglio 2016 e dalla successiva S.C.I.A. del 14 dicembre 2017. La distribuzione interna, le destinazioni d'uso e le pertinenze corrispondono alla configurazione rappresentata negli elaborati depositati.

La variazione catastale n. 1995.001.2018 dell'11 ottobre 2018 ha costituito i subalterni 47, 48 e 49, rispettivamente destinati a deposito al piano terra, uffici al piano terra e uffici al piano intermedio. L'accatastamento in atti dal 29 novembre 2018 individua i dieci posti auto subalterni 50–59. Le risultanze catastali recepiscono l'articolazione funzionale e le pertinenze rappresentate nella documentazione urbanistica.

5.5 Allineamento del Piano di Casa Materialmente Diviso

L'adempimento residuo di allineamento fra documentazione urbanistica, catastale e tavolare consiste nell'aggiornamento del Piano di Casa Materialmente Diviso relativo alla P.M. 8, con recepimento della configurazione già rappresentata negli elaborati urbanistici depositati e nelle planimetrie catastali. Il disallineamento riguarda la rappresentazione tavolare e la relativa descrizione delle consistenze.

L'aggiornamento dovrà recepire la distribuzione dei locali, le destinazioni ad ufficio e deposito, la consistenza complessiva dei dieci posti auto e le pertinenze esterne. La descrizione tavolare vigente richiama sei posti auto e mantiene una P.M. 8 unitaria. Il Piano di Casa Materialmente Diviso dovrà pertanto essere reso coerente con lo stato catastale e urbanistico attuale, con il conseguente aggiornamento delle risultanze tavolari, secondo quanto precisato al capitolo 4.

5.6 Agibilità e prevenzione incendi

Con comunicazione del 27 agosto 2026, l'Ufficio edilizio del Comune di Besenello ha riferito che la p.ed. 741, nel suo complesso, non è dotata di agibilità per problematiche relative alla rete antincendio. Questa risultanza resta distinta dalla ricostruzione dei titoli edilizi e deve essere evidenziata quale criticità documentata del compendio.

Le ricevute di rinnovo delle SCIA antincendio disponibili riguardano i depositi GPL in serbatoio fisso dei lati ovest ed est, pratiche n. 558 (553-A2) e n. 557 (553-A1), richiamate ai capitoli 2 e 7.

Il loro oggetto circoscritto non documenta il completamento della rete antincendio dell'intero complesso né il conseguimento della relativa agibilità. L'avviso comunale del 31 luglio 2025 sull'estensione della rete acquedottistica documenta un intervento programmato, il cui completamento e collegamento al sistema antincendio devono essere verificati.

Riferimenti: titolo edilizio n. 768 del 17 maggio 1999; pratica di sanatoria del 14 luglio 2016, relazione tecnico-illustrativa e relative tavole; S.C.I.A. n. 5194 del 14 dicembre 2017 e ultimazione lavori del 5 dicembre 2018; aggiornamenti catastali del 2018; comunicazione comunale del 27 agosto 2026 sull'agibilità.

[\[N2\] Comune di Besenello, P.R.G.: Norme di attuazione, art. 32, «Aree miste, produttive-commerciali», p. 28 \(consultazione 6 ottobre 2026\).](#)

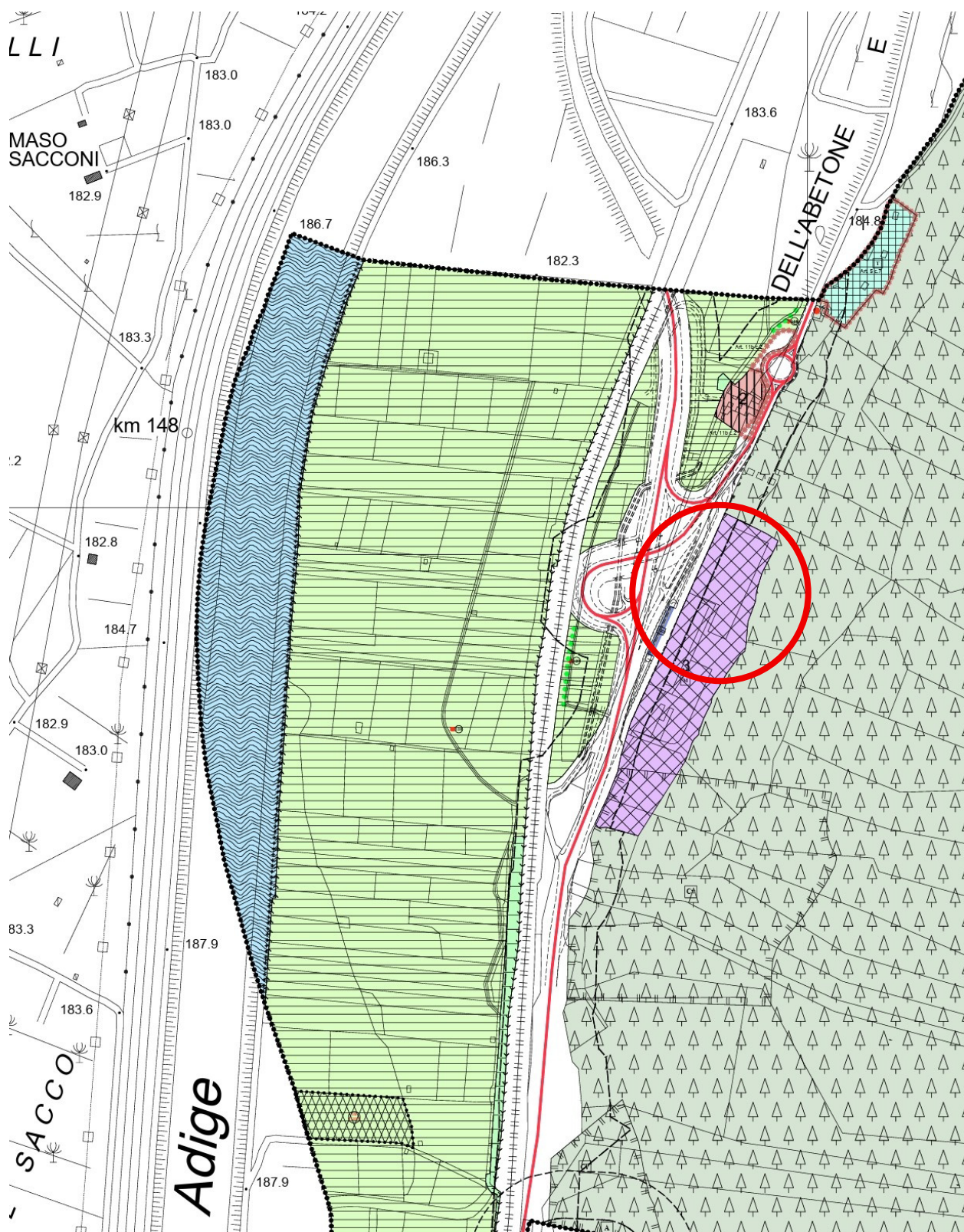


Figura 1 - Estratto del P.R.G. comunale: inquadramento dell'area del Centro Produttivo Acquaviva.

ART. 32
AREE MISTE, PRODUTTIVE-COMMERCIALI

1. In queste aree sono ammesse le strutture necessarie alle attività di cui ai commi 1, 6 e 11 dell'art. 33 delle Norme di attuazione del P.U.P., quelle per le attività commerciali, turistiche e terziarie in genere, nonché funzioni pubbliche inerenti attrezzature e servizi.
2. La superficie utile lorda (Sul) dell'intero insediamento, deve essere destinata almeno per il 70% alle attività produttive, mentre per quelle commerciali è previsto un limite massimo del 15%.
3. Sono escluse le grandi strutture di vendita.
4. Non è ammessa la nuova costruzione di edifici residenziali, agricoli specializzati e rustici.
5. Salvo indicazioni diverse contenute negli specifici cartigli o nei Piani Attuativi, sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

Lotto minimo	m ²	1500
Altezza edificio	m	10,50
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	m ² /m ²	0,73
Rapporto di copertura	%	50
Rapporto di utilizzo dell'interrato max:	%	60
Verde privato min.:	%	20

Figura 2 - Estratto dell'art. 32 delle Norme di attuazione: «Aree miste, produttive-commerciali».

6. Ubicazione, accessibilità e caratteristiche del compendio

Il complesso immobiliare è situato in località Acquaviva, lungo l'asse della S.S. 12, in posizione intermedia tra Besenello e Mattarello. La collocazione assicura visibilità e accessibilità veicolare, ma è esterna ai nuclei urbani e presenta una vocazione prevalentemente produttiva e di servizio. Il fabbricato è addossato sul lato orientale alla parete rocciosa ed è servito da viabilità interna e da spazi di manovra.

La P.M. 8 comprende uffici, depositi/magazzini, n. 10 posti auto e una porzione di cortile retrostante avente superficie grafica complessiva pari a circa 742,17 m². Di tale superficie, 50,00 m² sono occupati dai quattro posti auto ricavati nel cortile; la superficie scoperta residua assunta nel prospetto di stima è pertanto pari a 692,17 m². Il cortile risulta funzionalmente asservito al magazzino e ne costituisce pertinenza, con utilità prevalentemente accessoria per accesso, manovra, carico, scarico e servizio dell'unità principale. La diversa altezza dei locali deposito, la qualità degli accessi, lo stato manutentivo, la collocazione dei parcheggi e l'assetto tavolare ancora unitario determinano valori unitari differenziati. I sei stalli sul fronte della S.S. 12 presentano migliore visibilità e accessibilità rispetto ai quattro stalli ricavati nel cortile retrostante.



Figura 7 - Vista del Centro Produttivo Acquaviva dalla viabilità principale.

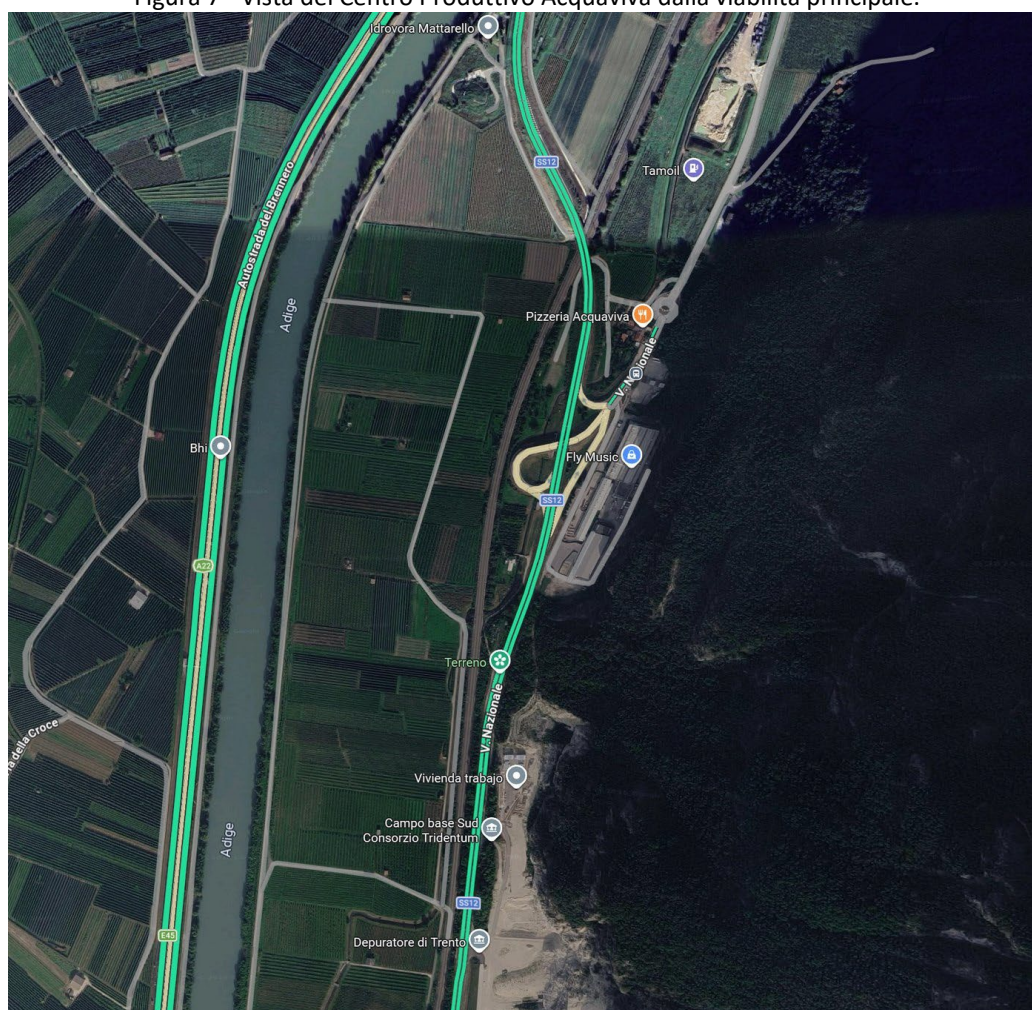


Figura 8 - Inquadramento territoriale della località Acquaviva.

7. Stato documentale e fattori incidenti sulla commerciabilità

La commerciabilità del cespite è condizionata dalla natura mista del compendio, dalla posizione esterna ai centri abitati e dalla differente fruibilità delle singole porzioni. Sotto il profilo della rappresentazione tavolare, resta da aggiornare il Piano di Casa Materialmente Diviso in allineamento con la configurazione catastale e urbanistica. Tali elementi sono considerati nella valutazione per componenti.

Sono stati inoltre considerati lo stato manutentivo e l'obsolescenza delle finiture e degli impianti, le servitù e lo stato tavolare vigente, nonché i tempi normalmente necessari per la collocazione sul mercato di un compendio produttivo-direzionale di tali dimensioni e caratteristiche. I gravami e le annotazioni suscettibili di cancellazione non sono assunti quali elementi decrementali, essendone prevista la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Quanto all'approvvigionamento idrico e alla sicurezza antincendio, il Comune di Besenello ha comunicato nel luglio 2025 la programmata estensione della rete acquedottistica nella località Acquaviva. Tale circostanza costituisce un elemento prospettico favorevole, ma non è stata valorizzata come opera già realizzata o immediatamente disponibile.

Con comunicazione del 27 agosto 2026, l'Ufficio edilizio del Comune di Besenello ha riferito che la p.ed. 741, nel suo complesso, non è dotata di agibilità per problematiche relative alla rete antincendio. Gli interventi necessari per il conseguimento dell'agibilità e i relativi oneri riguardano tale problematica, trattata al paragrafo 5.6. La circostanza deve essere resa nota nell'ambito della procedura e considerata ai fini dell'utilizzo del compendio.

La documentazione antincendio comprende due ricevute di rinnovo SCIA relative ai depositi GPL del complesso. La prima, pratica n. 558 (553-A2), riguarda il deposito GPL in serbatoio fisso del lato ovest, con data di presentazione 27 aprile 2022 e successivo rinnovo da presentare entro il 9 marzo 2027. La seconda, pratica n. 557 (553-A1), riguarda il deposito GPL del lato est, con data di presentazione 12 ottobre 2023 e successivo rinnovo da presentare entro il 12 ottobre 2028. Si tratta di ricevute di deposito delle attestazioni di rinnovo periodico, il cui ambito è limitato alle attività indicate; non attestano la risoluzione delle criticità della rete antincendio dell'intero complesso.

8. Indagine di mercato e atti di confronto

L'indagine estimativa è stata condotta mediante l'esame di due atti di compravendita relativi a porzioni interne alla medesima p.ed. 741: l'atto del 30 agosto 2022 riguardante le P.M. 7, 23, 24 e 28 e l'atto relativo alla P.M. 21 acquisito al fascicolo tavolare G.N. 3349/2025. Tali atti sono stati assunti esclusivamente quali elementi di confronto e controllo, previa considerazione delle rispettive destinazioni, consistenze, livelli di piano, pertinenze, condizioni manutentive e concreta comparabilità. I corrispettivi risultanti dagli atti non vengono esposti nella presente relazione.

L'analisi è stata integrata mediante la consultazione dei listini e delle quotazioni immobiliari disponibili per Besenello e per la Vallagarina, nonché attraverso informazioni rilevate dal mercato immobiliare locale. Tali indicazioni sono state utilizzate quali riscontri generali del mercato e non sono state recepite automaticamente.

Le fonti selezionate sono state ponderate con criterio prudenziale, tenendo conto della specifica ubicazione, della vetustà, dello stato manutentivo, dell'obsolescenza delle finiture e degli impianti, dell'assetto tavolare ancora unitario, della ridotta liquidità commerciale del compendio e della presenza di n. 10 posti auto, differenziati in funzione della rispettiva collocazione.

9. Criterio e procedimento estimativo

È stato adottato il procedimento sintetico-comparativo per componenti. A ciascuna porzione è stato attribuito un valore unitario coerente con la destinazione, l'altezza utile, l'accessibilità, lo stato manutentivo e la commerciabilità. I sei posti auto sul fronte della S.S. 12 sono stati valorizzati in euro 3.000,00 ciascuno, mentre i quattro posti auto ricavati nel cortile retrostante sono stati valorizzati in euro 2.500,00 ciascuno. La superficie complessiva del cortile, pari a 742,17 m², è stata ridotta di 50,00 m², corrispondenti ai quattro stalli da 12,50 m² già autonomamente valorizzati, così da evitare una duplicazione del relativo valore. Alla superficie residua di 692,17 m² è stato attribuito il valore unitario di euro 30,00/m². Tale valore contenuto è giustificato dal vincolo di pertinenzialità e dall'asservimento funzionale dell'area al magazzino: il cortile non presenta infatti una piena autonomia economica o una commerciabilità separata, ma svolge una funzione accessoria di accesso, manovra, carico, scarico e servizio rispetto all'unità principale. Il valore unitario è pertanto determinato in funzione dell'utilità complementare apportata al magazzino e non in relazione al costo di formazione o rifacimento della pavimentazione.

10. Prospetto di stima

Cespite	Sup./Q.tà	Unità	Valore unitario	Valore parziale
Ufficio piano intermedio	135,20	m ²	€ 950,00	€ 128.440,00
Ufficio piano terra	155,00	m ²	€ 700,00	€ 108.500,00
Deposito h circa 2,90 m	135,00	m ²	€ 450,00	€ 60.750,00
Deposito h circa 4,75 m - zona A	192,00	m ²	€ 500,00	€ 96.000,00
Deposito h circa 4,75 m - zona B	192,00	m ²	€ 550,00	€ 105.600,00
Posti auto fronte S.S. 12	6	n.	€ 3.000,00	€ 18.000,00
Posti auto nel cortile retrostante	4	n.	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Cortile esterno pertinenziale al magazzino, al netto di n. 4 posti auto	692,17	m ²	€ 30,00	€ 20.765,10
Valore analitico complessivo				€ 548.055,10
Valore di mercato arrotondato				€ 550.000,00

Tabella 3 - Determinazione analitica del valore di mercato.

Il valore analitico complessivo risulta pari a euro 548.055,10. In considerazione dell'inevitabile margine di approssimazione proprio delle stime immobiliari, il più probabile valore di mercato viene determinato, in cifra tonda, in euro 550.000,00.

11. Precisazioni sui posti auto

La documentazione catastale individua n. 10 posti auto, costituiti dai subalterni 50-59: sei sul fronte della S.S. 12, stimati in euro 3.000,00 ciascuno, e quattro nel cortile retrostante, stimati in euro 2.500,00 ciascuno. La superficie dei quattro stalli retrostanti, pari a complessivi 50,00 m², è detratta dalla superficie del cortile per evitare una doppia valorizzazione. La descrizione tavolare vigente richiama soltanto sei posti auto: il disallineamento deve essere segnalato negli atti della procedura, ma non è assunto quale impedimento al trasferimento unitario della P.M. 8. L'allineamento consiste nell'aggiornamento del Piano di Casa Materialmente Diviso e della descrizione tavolare in corrispondenza dei dieci posti auto già censiti e rappresentati nella documentazione urbanistica. Tale aggiornamento dovrà precedere un eventuale successivo trasferimento frazionato delle singole unità o dei posti auto.

12. Informazioni condominiali

La P.M. 8 della p.ed. 741 C.C. Besenello oggetto di stima è inserita nel complesso immobiliare descritto, sito in Besenello, località Acquaviva n. 4.

In tale complesso immobiliare è giuridicamente costituito il condominio denominato «Centro Produttivo Acquaviva».

Alla data di riferimento della stima, le spese condominiali maturate e non pagate relative alla P.M. in oggetto ammontano complessivamente a euro 6.872,84, di cui euro 3.910,32 relative all'anno 2025 ed euro 2.962,52 relative all'anno 2026 in corso, come risultanti dal bilancio preventivo approvato dall'assemblea condominiale e dalla documentazione della procedura.

Quanto sopra viene reso noto ai fini dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, approvate con R.D. 30 marzo 1942, n. 318.

13. Conclusioni relative alla P.M. 8 della p.ed. 741 C.C. Besenello

Sulla base dell'incarico ricevuto, della documentazione catastale, tavolare e urbanistico-edilizia esaminata, dell'inquadramento di cui all'art. 32 delle Norme di attuazione, dell'indagine di mercato, dei due atti di confronto, dei riscontri del mercato immobiliare locale e degli accertamenti svolti in materia di agibilità e prevenzione incendi, il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare oggetto di stima è determinato, in cifra tonda, in:

€ 550.000,00

(euro cinquecentocinquantamila/00)

Il valore è espresso a corpo, nello stato di fatto e di diritto descritto nella presente relazione, e si riferisce al valore di mercato in condizioni ordinarie. Ai fini estimativi si assume, secondo le informazioni della procedura, che i gravami e le annotazioni suscettibili di cancellazione siano cancellati con il decreto di trasferimento. Gli enti oggetto di stima sono conformi allo stato urbanistico-edilizio in deposito; resta da allineare il Piano di Casa Materialmente Diviso con lo stato catastale e urbanistico. Quanto all'agibilità, resta la comunicazione del Comune di Besenello del 27 agosto 2026 relativa alle problematiche della rete antincendio dell'intero complesso; le ricevute di rinnovo SCIA disponibili riguardano i depositi GPL. La stima non comprende oneri straordinari non quantificati per aggiornamenti tavolari, adeguamenti strutturali, impiantistici, ambientali o antincendio, bonifiche o conseguimento dell'agibilità; tali eventuali oneri richiedono quantificazione autonoma.

Versione epurata dei riferimenti personali del 6 ottobre 2026 — revisione 21.