**TRIBUNALE DI TRENTO**

**FALLIMENTO BRUNNER DAVIDE E FIGLIO – FALL. N. 38/2017**

CURATORE FALLIMENTARE
**DOTT.SSA LUISA ANGELI**

# PERIZIA DI STIMA

**P.ed. 559 P.M.1; P.ed. 565 PP.FF. 1323/5, 1323/10, 1323/12, 1323/13; P.ed. 919 C.C. Canazei**
**P.ed. 273/1; P.ed. 277/3 C.C. Miola I**



**Edificio P.ed. 565 C.C. Canazei – Lotti 2 -3**



**Edificio P.ed. 919 C.C. Canazei – Lotto 4**

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Michelon
Con studio in Trento Via Alla Veduta n. 122
Tel. 0461/220104 – fax 0461/220104 e-mail: maurizio.michelon@tin.it

# SOMMARIO

INTRODUZIONE ..... 4
A. ANAGRAFICHE E INCARICO ..... 4
B. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA ..... 5
LOTTO 1 ..... 7
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE ..... 7
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO ..... 8
3. UBICAZIONE E CONTESTO ..... 9
4. DESCRIZIONE FABBRICATO ..... 13
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA ..... 14
6. SITUAZIONE URBANISTICA ..... 16
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI ..... 18
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI ..... 19
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 21
10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA ..... 21
11. VALUTAZIONE ..... 22
12. VALORE DI STIMA ..... 25
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA ..... 25
14. VALORE CORRETTO ..... 25
LOTTO 2 ..... 27
LOTTO 3 ..... 27
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE ..... 27
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO ..... 28
3. UBICAZIONE E CONTESTO ..... 29
4. DESCRIZIONE FABBRICATO ..... 33
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA ..... 34
6. SITUAZIONE URBANISTICA ..... 39
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI ..... 41
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI ..... 42
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 43
10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA ..... 44
11. VALUTAZIONE ..... 45
12. VALORE DI STIMA ..... 48
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA ..... 48
14. VALORE CORRETTO lotto 2 ..... 48
15. VALORE DI STIMA ..... 49
16. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA ..... 50
17. VALORE CORRETTO lotto 3 ..... 50
LOTTO 4 ..... 51
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE ..... 51
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO ..... 51
3. UBICAZIONE E CONTESTO ..... 52
4. DESCRIZIONE FABBRICATO ..... 55
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA ..... 56
6. SITUAZIONE URBANISTICA ..... 59
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI ..... 60
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI ..... 61
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 62

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA ..... 62
11. VALUTAZIONE ..... 63
12. VALORE DI STIMA ..... 65
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA ..... 65
14. VALORE CORRETTO ..... 65
LOTTO 5 ..... 67
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE ..... 67
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO ..... 68
3. UBICAZIONE E CONTESTO ..... 69
4. DESCRIZIONE FABBRICATO ..... 72
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA ..... 73
6. SITUAZIONE URBANISTICA ..... 77
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI ..... 78
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI ..... 79
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 80
10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA ..... 80
11. VALUTAZIONE ..... 81
12. VALORE DI STIMA ..... 82
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA ..... 82
14. VALORE CORRETTO ..... 83
CONCLUSIONI ..... 84

La perizia si compone di n. 84 pagine e di n. 6 allegati.

# LOTTO 4

**Baita di alta montagna ad uso bar denominata "Baita Locia de Contrin"**
sita in località Locia de Contrin nel Comune amministrativo di Canazei – 38032 – Canazei (TN).
**C.C. Canazei P.ed. 919 – Quota 1/5**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE CATASTALE**

In Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fabbricati è censita la seguente unità immobiliare:

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N. | CC | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita<br>Valore IM.I.S. (*) |
| 7 | 066 | 919 | 1 | 23 | | - | - | A/11 | 1 | 1,5 vani | - | Euro 49,58<br>Euro 8.329,44 |

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale.

**DESCRIZIONE TAVOLARE**

La realtà risulta allibrata in P.T. 1412 del mandamento di Cavalese con proprietà iscritta a nome di Brunner Davide per la quota di 1/5.

Foglio A 1 P.T. 716

| A1 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Particella | Corpo tavolare | Dati catastali al 29/06/2018 | | | | |
| | | Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
| p.ed. 919 | | Edificio | 0 | 100 | - | - |

I contenuti del fogli A1-A2-B-C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.
Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

**COERENZE**

P.ed. 919
Trattasi di piccola baita alpina con affaccio principale su andito cortilivo in proprietà.

## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

**PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA**

In P.T. 1412; P.ed. 919
La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:
**Brunner Davide, BRNDVD62P03B579S nato/nata il 03/09/1962 a Canazei - Cianacei - quota 1/5**
17/05/1991 - G.N. 1893/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/5
Contratto d.d. 14/07/1988, Atto d.d. 10/04/1991
riguarda p.ed. 919
27/07/2017 - G.N. 2031/3 ANNOTAZIONE
riguarda p.ed. 919
sentenza dichiarativa di fallimento dd. 21.06.2017 della Brunner Davide e Figlio s.n.c. con sede in Canazei C.F. 02090930229

| | |
|---|---|
| | **Brunner Evelina in Brunner nato/nata il 03/08/1954 a Canazei - quota 1/5**<br>17/05/1991 - G.N. 1893/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/5<br>Contratto d.d. 14/07/1988, Atto d.d. 10/04/1991<br>riguarda p.ed. 919<br><br>**Brunner Irene Lucia, BRNRNI52T53B579J nato/nata il 13/12/1952 a Canazei - Cianacei - quota 1/5**<br>17/05/1991 - G.N. 1893/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/5<br>Contratto d.d. 14/07/1988, Atto d.d. 10/04/1991<br>riguarda p.ed. 919<br><br>**Brunner Rita in Rizzi nato/nata il 21/12/1957 a Canazei - quota 1/5**<br>17/05/1991 - G.N. 1893/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/5<br>Contratto d.d. 14/07/1988, Atto d.d. 10/04/1991<br>riguarda p.ed. 919<br><br>**Verra Erminia, VRRRMN27M50B579F nato/nata il 10/08/1927 a Canazei - Cianacei - quota 1/5**<br>17/05/1991 - G.N. 1893/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/5<br>Contratto d.d. 14/07/1988, Atto d.d. 10/04/1991<br>riguarda p.ed. 919 |
| **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE** | Da notizie raccolte in sede di sopralluogo da parte del Sig. Brunner Emil si rileva che l'attività di bar in essere nel fabbricato è gestita a cura della famiglia Brunner. |
| **CONTRATTI IN CORSO** | - Dato non rilevato. |
| **DATA DEL SOPRALLUOGO** | Giugno 2018. |

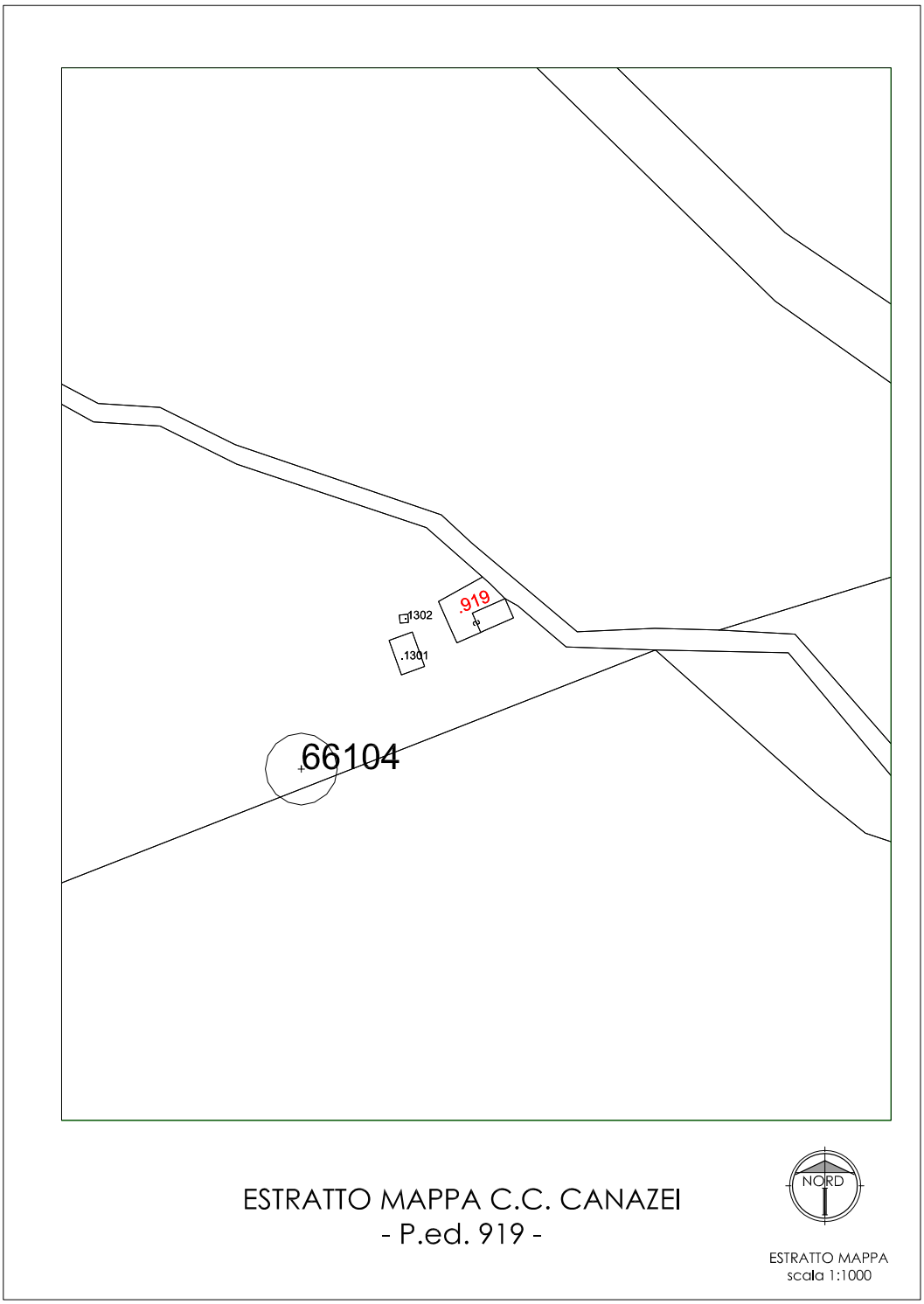
## 3. UBICAZIONE E CONTESTO

| | |
|---|---|
| **UBICAZIONE** | Il piccolo fabbricato risulta ubicato in panoramica ed amena zona montana a 1.736 s.l.m. in località Locia de Contrin nel Comune Amministrativo di Canazei – 38032 – Canazei (TN). |
| **ACCESSO** | All'immobile si accede percorrendo per circa 30' a piedi il ripido percorso peraltro carrabile e perlopiù sterrato che diparte dalla frazione di Alba in direzione Val di Contrin. |
| **CARATTERISTICHE ZONA** | Panoramica zona di alta montagna lungo il sentiero che risale verso il rifugio Contrin nel Gruppo della Marmolada. |
| **SERVIZI DELLA ZONA** | La baita "Locia del Contrin" è un punto stesso di riferimento e ristoro per escursionisti ed appassionati di montagna. |




Vista aerea - Localizzazione 919 C.C. Canazei






Estratto mappa – scala a vista

## 4. DESCRIZIONE FABBRICATO

| | |
|---|---|
| **FABBRICATO** | Trattasi di caratteristico grazioso fabbricato rustico – baito ubicato ai margini del percorso sterrato che conduce verso il rifugio Contrina, perfettamente inserito nello scenario panoramico e naturalistico montano che caratterizza l'amena località denominata "Il Cancèl di Val Contrin". Il piccolo edificio di forma regolare rettangolare, presenta tradizionale murature esterne intonacate e tinte di colore bianco con parziali rivestimenti lignei, tetto in legno spiovente ad una falda, forature dotate di serramenti lignei ed ante ad oscuro.<br>Punto di ristoro e di riferimento per escursionisti ed appassionati di montagna, nella baita "Locia de Contrin" trova sede un'attività di bar e ristorazione che sebbene la struttura sia di dimensioni minime, da quanto si legge nei siti specializzati, riscuote apprezzabili commenti da parte dei turisti i quali esprimono giudizi positivi sia per la buona qualità dei pasti sia per il simpatico servizio.<br>Internamente la struttura è composta da due locali comunicanti destinati a bar-sala ristorante e adiacente dispensa-cucina. Esternamente sui lati nord ed ovest la struttura risulta dotata di andito adibito a spazio ricreativo con tavolini e sedie.<br>Il fabbricato nel suo complesso, risulta risalente agli anni '50 e si presenta ad oggi in buono-discreto stato di manutenzione per quanto si attiene alle strutture edilizie a vista.<br>Si evidenzia che la porzione di andito e collegato deposito verso ovest, insistente in p.f. 1359/1 di proprietà comunale, è utilizzato in virtù del contratto di concessione in uso Rep. 64 d.d. 12/07/2013. |
| **STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO** | Il fabbricato risulta complessivamente in buono-discreto stato di conservazione per quanto si attiene alle strutture a vista esterne. |

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

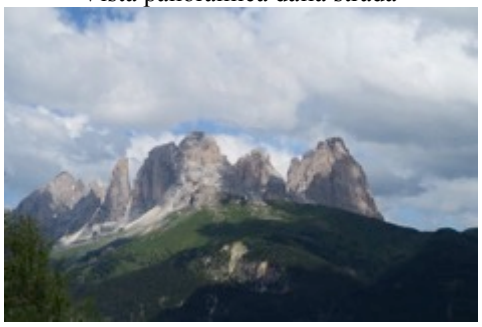
| | |
|---|---|
| **SOLAI** | - |
| **STRUTTURE VERTICALI** | Murature intonacate tinte di colore bianco con parziali rivestimenti lignei. |
| **COPERTURA** | Tetto ad una falda in legno con manto di copertura in lamiera. |
| **FOTO DEGLI ESTERNI** | <br>Baita Locia de Contrin<br><br>Vista dal sentiero |



Vista panoramica dalla strada



Viabilità sterrata di accesso



Massiccio del Sassolungo



Accesso alla baita



Prospetto laterale verso il sentiero



Prospetto laterale ovest e andito esterno



Porzione retrostante



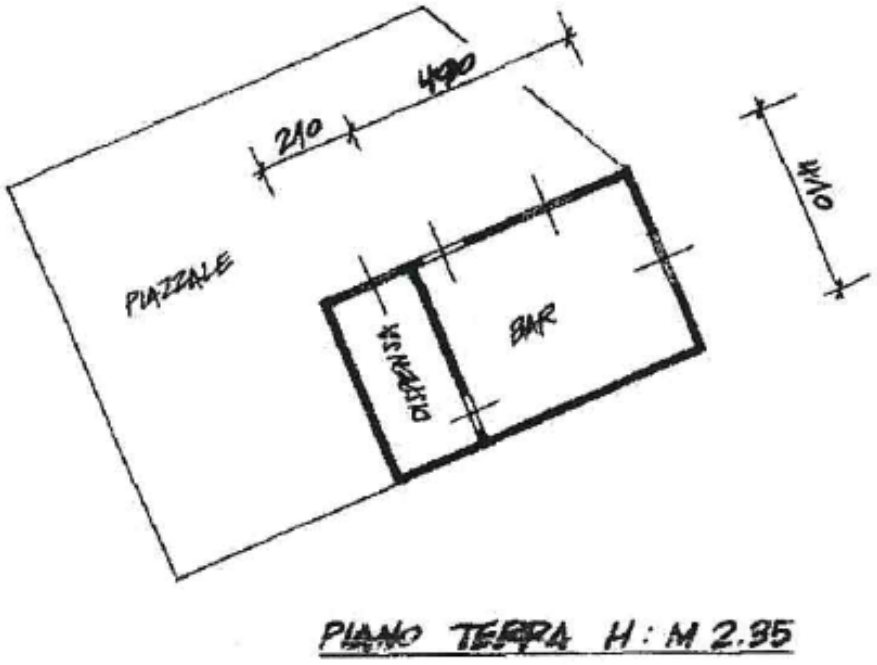
## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE E COMPOSIZIONE**

L'unità immobiliare risulta cosi composta:

- P. terra: con accesso da nord; sala ristorante e bar, dispensa-cucina, esternamente andito.

**PLANIMETRIA**




**Estratto planimetria catastale – scala vista**

**CONSISTENZA**

La realità immobiliare in trattazione presenta la seguente consistenza:
N.B.: La superficie commerciale espressa è stata dedotta per approssimazione sulla scorta della planimetri catastale.
In neretto la superficie commerciale calcolata mediante applicazione del "nuovo sistema Italiano di misurazione" SIM che comprende – Superficie principale: oltre alla superficie utile interna l'intero spessore dei muri perimetrali (sino ad un massimo di 50cm.) e metà spessore dei muri di confine con le altre unità immobiliari (sino ad un massimo di 25 cm); Accessori: -.

| P.ED. | SUB | PM | Piano | Destinazione | Sup. L (mq.) |
|---|---|---|---|---|---|
| 919 | - | - | Terra | Bar | 28,70 |
| 919 | - | - | Terra | Andito mq. 71,00 x 0,15 | 10,65 |
| | | | | **Superficie commerciale arr.** | **40,00** |

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto. Essa sarà anche adottata successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili e per la metodologia adottata, a corpo e non a misura.

**CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**
NB: da notizie raccolte si può sommariamente evidenziare a seguito le seguenti caratteristiche.

| | |
|---|---|
| **PAVIMENTI** | Piastrelle ceramiche. |
| **PARETI** | Intonaco a civile con idropittura |
| **SERRAMENTI ESTERNI** | In legno a vetro semplice. |
| **SERRAMENTI INTERNI** | In legno tamburato. |
| **SERVIZI IGIENICI** | Esterno. |
| **RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA** | Nessuno ad esclusione di una stufa a legna. |
| **ALTRA IMPIANTISTICA** | Energia elettrica fornita da generatore di corrente portatile. |
| **LOCALI ACCESSORI** | Andito esterno. |
| **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** | Classe non definita. |
| **STATO DI CONSERVAZIONE** | Il fabbricato come esposto, si presenta in buono-discreto stato di conservazione. |
| **FOTO DEGLI INTERNI** | |

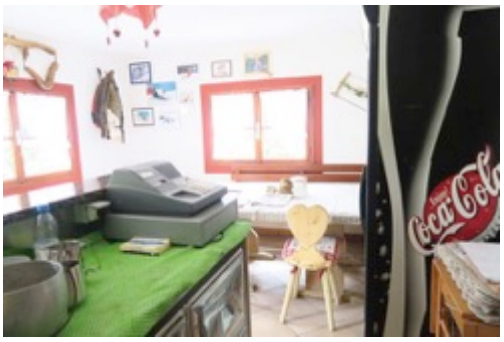


Ingresso



Zona ristorante





Cucina - ripostiglio

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO UIRBANISTICO**

Dalla lettura dell'allegato CDU datato gennaio 2018 nonché da quanto il Vigente PRG prevede, si rileva che la p.ed. 919 ricade nella seguente zone evidenziando una sostanziale corrispondenza tra le previsioni del vigente PRG rispetto a quanto riportato nel CDU; nello specificio:

**certifica**

che nel vigente Piano Regolatore Generale comunale che la p.f. 1323/5 di mq. 158 sita località "Palua" del C.C. Canazei ricade per mq. 10 circa in "aree per la mobilità" – (Art. 38) e per mq. 148 circa in zona "B1 – parti urbane a carattere prevalentemente residenziale e ricettivo, di completamento" – (Art. 29);

che la p.f. 1323/10 di mq. 385 sita in località "Palua" ricade per mq. 266 circa in zona "B1 – parti urbane a carattere prevalentemente residenziale e ricettivo, di completamento" – (Art. 29) e per mq. 119 circa in "area agricola di interesse secondario" – (Art. 34);

che la p.f. 1323/12 di mq. 113 e la p.f. 1323/13 di mq. 102 site in località "Palua" ricado per intero in zona "B1 – parti urbane a carattere prevalentemente residenziale e ricettivo, di completamento" – (Art. 29);

che le p.ed. 559 di mq. 182 e la p.ed. 565 di mq. 565 site in località "Palua" ricadono per intero in "B1 – parti urbane a carattere prevalentemente residenziale e ricettivo, di completamento" – (Art. 29);

che la p.ed. 919 sita in località "Sopra Alba" del C.C. Canazei ricade per intero in "area a bosco" – (Art. 35).

| | |
|---|---|
| **PRATICHE EDILIZIE** | Dalla lettura dell'allegata certificazione si rileva che sulla p.ed. 919 non sono stati rilasciati atti sindacali.<br>Si rileva il rinnovo dell'autorizzazione allo scarico prot. 3770 d.d. 01/07/2016.<br>A completamento si evidenzia la concessione di edificare in sanatoria relativa all'ampiamento del deposito a servizio del fabbricato p.ed. 919 insistente sulla p.f. 1359/1, di proprietà comunale, edificio ed andito di cui al contratto di concessione in uso Rep. 64 d.d. 12/07/2013.<br>Per la corretta e completa certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale. |
| **AGIBILITÀ** | Da quanto è stato possibile appurare non si rileva il deposito del documento. |

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

| | |
|---|---|
| **REGOLARITÀ EDILIZIA** | Fabbricato eretto ante 1967. Si rileva la presenza di una tettoia retrostante al fabbricato verso sud per la quale si prevede la rimozione in quanto eretta in proprietà pubblica. |
| **ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA** | In prima approssimazione si prevede un costo per la rimozione del manufatto di complessivi € 2.000,00. |
| **CONFORMITÀ IMPIANTI** | - |
| **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** | Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica. |
| **COSTI PER CERTIFICAZIONE** | Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait<br>pari a € 400,00 |
| **CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI** | Non si rilevano sostanziali difformità. |
| **COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** | Nessuno. |
| **CONFORMITÀ TAVOLARE** | - |
| **COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE** | Nessuno. |

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico 1 a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato–offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

1. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

| | |
|---|---|
| **LIMITAZIONI D'USO** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 1412. |
| **DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** | Foglio B in P.T. 1412. |
| **CONVENZIONI MATRIMONIALI** | Foglio B in P.T. 1412 – Brunner Davide.<br>27/07/2017 - G.N. 2031/3 ANNOTAZIONE<br>riguarda p.ed. 919<br>sentenza dichiarativa di fallimento dd. 21.06.2017 della Brunner Davide e Figlio s.n.c. con sede in Canazei C.F. 02090930229 |
| **ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 1412. |
| **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 1412. |
| **IPOTECHE** | In P.T. 1412 a carico della quota di 1/5 Brunner Davide.<br>**12/10/2015 - G.N. 2958/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**<br>quote gravate 1/5 Brunner Davide, BRNDVD62P03B579S nato/nata il 03/09/1962 a Canazei - Cianacei (G.N. 1893/1 - 1991)<br>Grava Corpo tavolare<br>**EUR 55.000,00**<br>per l'importo massimo, a garanzia della somma di EUR 37.336,88.= per capitale, interessi spese ed accessori come da decreto ingiuntivo<br>Bautechnik - S.R.L. sede di Bolzano, 00602610214<br>Decreto ingiuntivo d.d. 12/06/2015<br>annotazione simultaneità con accessorie P.T. 716 II P.M.1 G.N.2958/2 - 2015 P.T. 717 II G.N.2958/3 - 2015<br>**24/02/2016 - G.N. 494/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**<br>quote gravate 1/5 Brunner Irene Lucia, BRNRNI52T53B579J nato/nata il 13/12/1952 a Canazei - Cianacei (G.N. 1893/1 - 1991)<br>Grava Corpo tavolare<br>**EUR 100.000,00**<br>per la somma complessiva<br>Cassa Raiffeisen Nova Levante Società Cooperativa sede di Nova Levante, 00159390210<br>Decreto ingiuntivo d.d. 17/08/2015<br>annotazione simultaneità con principale P.T. 716 II P.M.1 G.N.494/1 - 2016 |

| | |
|---|---|
| | **29/08/2016 - G.N. 2406/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**<br>quote gravate 1/5 Brunner Davide, BRNDVD62P03B579S nato/nata il 03/09/1962 a Canazei - Cianacei (G.N. 1893/1 - 1991)<br>Grava Corpo tavolare<br>**importo massimo EUR 150.000,00**<br>di cui EUR 100.586,58.= di capitale, interessi, spese liquidate e successive occorrende come da titolo<br>Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa sede di Moena, 00135870228<br>Decreto ingiuntivo d.d. 19/08/2016<br>12/09/2016 - G.N. 2534/4 ANNOTAZIONE<br>simultaneità con la P.T. 53 c.c. Miola I (Distretto di Pergine Valsugana) quale partita principale<br>"Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale" |
| **PIGNORAMENTI** | - In P.T. 1412.<br>**31/05/2017 - G.N. 1479/1 ANNOTAZIONE**<br>quote gravate 1/5 Brunner Davide, BRNDVD62P03B579S nato/nata il 03/09/1962 a Canazei - Cianacei (G.N. 1893/1 - 1991)<br>atto di pignoramento immobiliare notificato il 15.05.2017 a garanzia del credito della Bautechnik - s.r.l. con sede in Bolzano C.F. 00602610214 fino alla concorrenza della somma di EUR 37.646,90.= oltre agli interessi dal 09.02.2017 al saldo, le spese del presente procedimento e le successive occorrende<br>a carico p.ed. 919 |
| **ISCRIZIONI** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 1412. |

**Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati.**

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|---|---|
| **NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE** | – Proprietà in quota di persona fisica. |
| **SPESE CONDOMINIALI** | Nessuna. |
| **ARREDO** | L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.<br>Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi. |

## 10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

| | |
|---|---|
| **QUOTA PIGNORATA** | La procedura di fallimento colpisce la quota di 1/5 degli immobili in proprietà del legale rappresentante della Società fallita. |
| **SEPARAZIONE DELLA QUOTA** | - Attese le caratteristiche dell'immobile si rileva che lo stesso non concede la possibilità di separazione in natura della quota colpita dalla procedura di fallimento.<br>Pertanto si procede alla stima sommaria dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota di 1/5. |

## 11. VALUTAZIONE

**P.ed. 919 C.C. Canazei – quota 1/5.** *Baita montana ad uso bar.*

PRECISAZIONI E LIMITAZIONI
Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (1).
A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

(1) le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

- Tenuto conto degli elementi in narrativa e per analogia con beni simili in zone limitrofe; considerata la posizione, la possibilità di accesso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, lo scrivente tecnico determina il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante applicazione del criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, con la puntualizzazione che il mercato di questo tipo di costruzioni è particolare e ristretto. La domanda per edifici rustici simili alla tipologia di cui alla presente, risulta molto spesso superiore all'offerta quando essi siano raggiungibili a mezzo meccanico esso sia jeep o simili. Ne consegue che, a prescindere dallo stato d'uso, finiture, vetustà ecc., essi possono trovare positivi riscontri nel mercato immobiliare a prezzi elevati in virtù della localizzazione, panoramicità, accessibilità.
- nota ; C.V.I. cap. 5.2.2 Secondo l'international Valuation Standards e l'European Valuation Standards *"il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"* Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecno Borsa III edizione.
- Tale definizione è sostanzialmente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia con lettera n. 60299 d.d. 18/03/1999 *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".*
- tenuto conto del complessivo buono-discreto stato di manutenzione dell'edificio risalente comunque agli anni '50;

- tenuto conto della possibilità di accesso carrabile al compendio immobiliare caratterizzato da collegamento viario che sebbene sterrato ed adatto ad automobili 4x4 consente nei mesi estivi il raggiungimento agevole nella zona;
- tenuto conto che normalmente lo standard di mercato per immobili simili prevede un offerta assimilabile a costruzioni in legno e/o muratura di piccola superficie dai 20 ai 40 mq. e più su due livelli con terreni pertinenziali a prato e/o alpe, normalmente non collegati ad acqua corrente ma asserviti da sorgente e/o pozzo, in zone accessibili a mezzo meccanico, i valori medi e le offerte di mercato possono rientrare, a prescindere dallo stato d'uso, in una forbice molto ampia compresa tra € 60.000,00/80.000,00 a € 120.000,00/150.000,00 e più;
- tenuto conto dell'alta vocazione turistica a livello internazionale della zona, della peculiare e ottima posizione panoramica della baita, dello scenografico contesto naturalistico ed ambientale che la circonda ed altresì della posizione adiacente ad un tracciato molto frequentato nei mesi estivi che collega la Valle di Contrin e l'omonimo rifugio con i conseguenti benefici e rientri economici per l'attività di bar e ristorazione;
- considerate e valutate le informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco, nonché dalla visione della pubblicazione "Guida Casa" 2018 listino dei prezzi commerciali degli immobili della Provincia di Trento, che per immobili simili nel Comune di Canazei definiti "negozio" viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 4.300,00 a €/mq. 5.000,00;
- tenuto conto di quanto le pubblicazioni semestrali a cura dall'Agenzia del Territorio di Trento 2° Semestre 2017 prevedono nelle proprie valutazioni per beni simili nella zona del Comune di Canazei "Zona centro abitato, Alba, Penia" – negozi con stato conservativo "ottimo" un valore compreso da €/mq. 4.300,00,00 a €/mq. 5.000,00 per superficie commerciale;

Si avrà quindi:

***P.ed. 919 C.C. Canazei – quota 1/5.*** **Baita montana ad uso bar.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **P.ed. 919** | | | |
| - commerciali mq. 40,00 | a €/mq. 2.000,00 | € | 80.000,00.= |
| **Totale complessivo arrotondato** | | **€** | **80.000,00.=** |

***VALORE QUOTA***

Il titolare della Società è proprietario per la quota di 1/4 dei beni, pertanto si procede al calcolo del valore finale dell'oggetto di pignoramento in rapporto alla quota di proprietà indivisa.

Valore quota indivisa = valore x quota di comproprietà

€ 80.000,00 x 1/5 = € 16.000,00

**VALORE QUOTA = € 16.000,00**

Valore comprensivo delle parti comuni in p.ed. 991 ed al lordo di eventuali vincoli cosi come risultanti dalle rilevanze tavolari.

## 12. VALORE DI STIMA

**LOTTO 4**
Considerato quanto in narrativa si ritiene che il più probabile valore di mercato della P.ed. 919 C.C. Canazei, realità immobiliare sita in località Locia de Contrin nel Comune Amministrativo di Canazei – 38032 – Canazei (TN). che individua una baita montana ad uso bar, corrisponde a complessivi:

**€ 80.000,00**
(Euro ottantamila/00)

**Valore quota 1/5** **€ 16.000,00**
(Euro sedicimila/00)

## 13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = (€ 80.000,00) * 0.05 = € 4.000,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

| | | | |
|---|---|---|---|
| → | Regolarità urbanistica | = € | 2.000,00.= |
| → | Peculiarità di vendita | = € - | 4.000,00.= |
| | SOMMA DELLE DETRAZIONI ARR. | = € | 6.000,00.= |

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a
DETRAZIONE arr. = € - 6.000,00

## 14. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato dalla differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

| | | |
|---|---|---|
| Valore normale | € | 80.000,00 |
| Detrazioni | € | -6.000,00 |
| Sommano arrotondati | € | 74.000,00 |

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.ed. 919 C.C. Canazei, realità immobiliare sia in località Locia de Contrin nel Comune Amministrativo di Canazei – 38032 – Canazei (TN). che individua una baita montana ad uso bar, è valutata complessivamente pari a:

**VALORE SPECIFICO arrotondato =** **€ 74.000,00**
(Euro settantaquattromila/00)

**VALORE SPECIFICO arrotondato quota 1/5=** **€ 14.800,00**
(Euro quattordicimilaottocento/00)

**PRECISAZIONI:**

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo e verifiche tecniche personali da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

# LOTTO 5

**Porzione di fabbricato da ristrutturare**
sito nella frazione della Faida nel Comune di Baselga di Pinè – 38042 - Baselga di Pinè (TN).
**C.C. Miola I P.ed. 273/1 – Quota 1/2; P.ed. 277/3 – Quota 1/8**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE CATASTALE**

In Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.
Al Catasto Fabbricati sono censite la seguenti unità immobiliari:

P.ed. 273/1

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N. | CC | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita Valore IM.I.S. (*) |
| 1 | 233 | 273/1 | 1 | 14 | | - | - | C/6 | 1 | 12 mq | 13 mq | Euro 19,83<br>Euro 3.331,44 |

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N. | CC | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita Valore IM.I.S. (*) |
| 2 | 233 | 273/1 | 2 | 14 | | - | - | A/4 | 1 | 1,5 vani | - | Euro 27,89<br>Euro 4.685,52 |

P.ed. 277/3

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N. | CC | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita Valore IM.I.S. (*) |
| 3 | 233 | 277/3 | | | | - | - | F/1 | - | - | - | Euro 0,00 |

F1: Area urbana.
In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale.

**DESCRIZIONE TAVOLARE**

Le realità risultano allibrate in P.T. 53 e 903 del mandamento di Pergine Valsugana con proprietà iscritta a nome di Brunner Davide per la quota rispettivamente di 1/2 e 1/8.

Foglio A 1 P.T. 53

| Particella | Corpo tavolare | Dati catastali al 29/06/2018 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
| p.ed. 273/1 | | Edificio | 0 | 90 | - | - |

Foglio A 1 P.T. 903

| Particella | Corpo tavolare | Dati catastali al 29/06/2018 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
| p.ed. 277/3 | | Area edificiale | 0 | 20 | - | - |

I contenuti del fogli A1-A2-B-C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.
Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

| | |
|---|---|
| **COERENZE** | P.ed. 273/1.<br>Trattasi di porzione di testa di fabbricato rurale in centro storico che presenta fronti libere con affacci verso anditi sui lati nord sud ed est in aderenza verso sud.<br>P.ed. 277/3.<br>Piccola porzione di andito a tassello in centro storico adiacente alla p.ed. 273/1. |

## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

| | |
|---|---|
| **PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA** | In P.T. 53 p.ed. 273/1<br>La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:<br>**Brunner Davide, BRNDVD62P03B579S nato/nata il 03/09/1962 a Canazei - Cianacei - quota 1/2**<br>13/07/2009 - G.N. 1689/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2<br>Certificato di eredità d.d. 17/06/2009<br>riguarda p.ed. 273/1<br>26/07/2017 - G.N. 1637/1 ANNOTAZIONE<br>riguarda p.ed. 273/1<br>della Sentenza dichiarativa di fallimento dd. 21/07/2017,quale socio illimitatamente responsabile della società "Brunner Davide e Figlio s.n.c." con sede in Canazei;<br>**Zatta Sheila, ZTTSHL67L42Z133Q nato/nata il 02/07/1967 a Bellinzona - quota 1/2**<br>13/07/2009 - G.N. 1689/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2<br>Certificato di eredità d.d. 17/06/2009<br>riguarda p.ed. 273/1<br><br>In P.T. 903 p.ed. 277/3<br>La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:<br>**Brunner Davide, BRNDVD62P03B579S nato/nata il 03/09/1962 a Canazei - Cianacei - quota 1/8**<br>13/07/2009 - G.N. 1689/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/8<br>Certificato di eredità d.d. 17/06/2009<br>riguarda p.ed. 277/3<br>26/07/2017 - G.N. 1637/2 ANNOTAZIONE<br>riguarda p.ed. 277/3<br>della Sentenza dichiarativa di fallimento dd. 21/07/2017,quale socio illimitatamente responsabile della società "Brunner Davide e Figlio s.n.c." con sede in Canazei;<br>**Nenzi Mirko Giacomo, NNZMKG89S14L736Q nato/nata il 14/11/1989 a Venezia - quota 2/8**<br>24/02/2015 - G.N. 416/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/8<br>Contratto d.d. 20/02/2015<br>riguarda p.ed. 277/3<br>**Paoli Renato nato/nata il 17/09/1947 a Baselga Di Pinè - quota 2/8**<br>24/10/1985 - G.N. 1454/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/4<br>Atto di donazione d.d. 10/09/1985<br>riguarda p.ed. 277/3<br>**Prada Claudio nato/nata il 19/07/1956 a Baselga Di Pinè - quota 2/8**<br>24/10/1985 - G.N. 1455/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/4<br>Atto di donazione d.d. 10/09/1985<br>riguarda p.ed. 277/3<br>**Zatta Sheila, ZTTSHL67L42Z133Q nato/nata il 02/07/1967 a Bellinzona - quota 1/8**<br>13/07/2009 - G.N. 1689/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/8<br>Certificato di eredità d.d. 17/06/2009<br>riguarda p.ed. 277/3 |
| **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE** | Trattasi di immobile da ristrutturare. |
| **CONTRATTI IN CORSO** | - Dato non rilevato. |
| **DATA DEL SOPRALLUOGO** | Giugno 2018. |

## 3. UBICAZIONE E CONTESTO

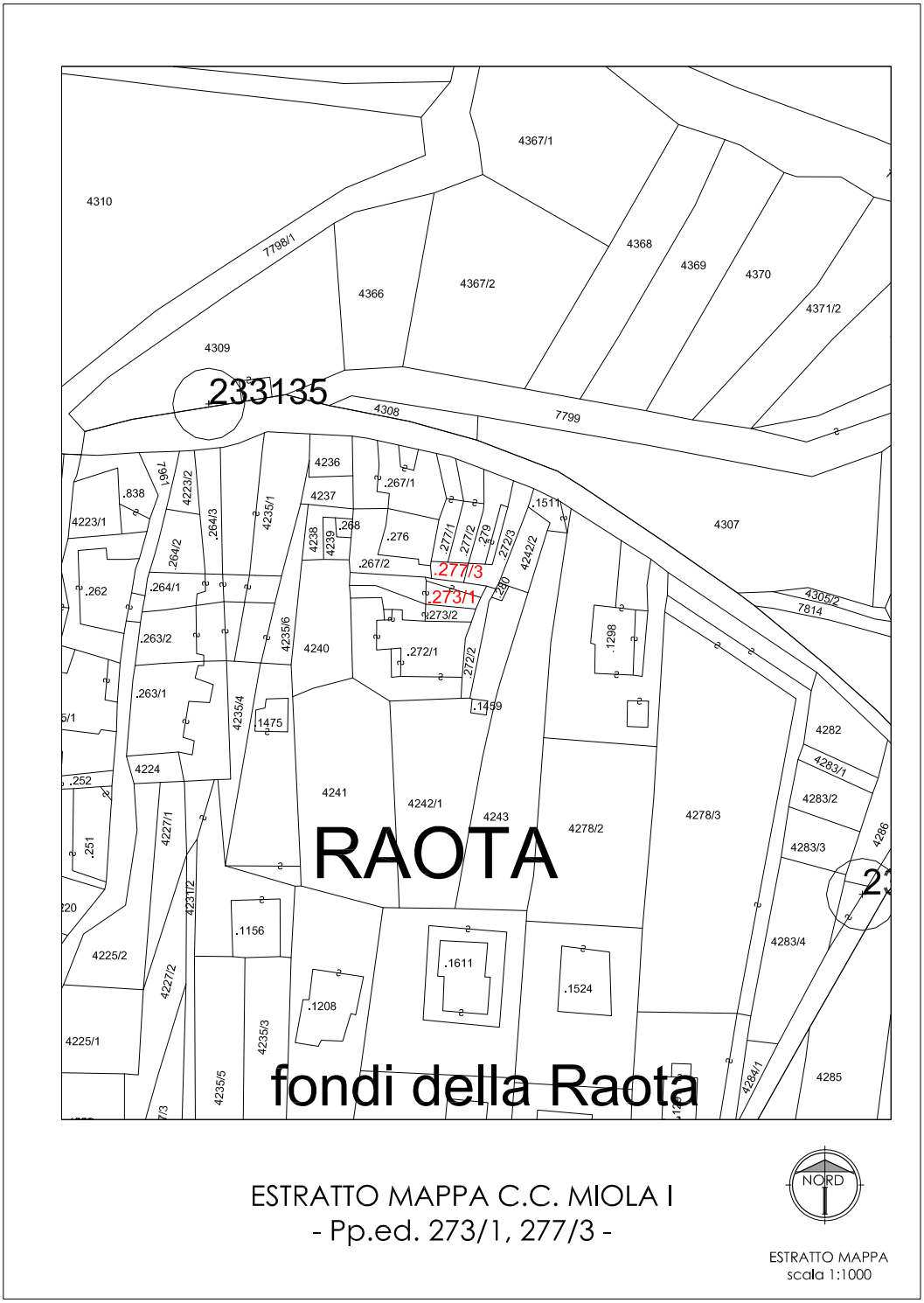
| | |
|---|---|
| **UBICAZIONE** | Il fabbricato risulta parte integrante del nucleo storico della frazione della Faida nel Comune di Baselga di Pinè – 38042 - Baselga di Pinè (TN). |
| **ACCESSO** | Il fabbricato distribuito in tre piani fuori terra presenta due distinti accessi; da ovest a collegamento esclusivo del piano terra prospiciente all'andito in proprietà esso peraltro a tassello ed intercluso nell'ambito zonale, nonché verso est per al porzione di piano terra e primo. |
| **CARATTERISTICHE ZONA** | Piccola frazione rurale del Comune di Baselga di Pinè caratterizzata perlopiù dalla presenza di coltivazioni di piccoli frutti. |
| **SERVIZI DELLA ZONA** | I servizi principali, quali negozi, attività ricreative ed amministrative sono ubicati nell'abitato di Baselga di Pinè a circa 2,5 km. raggiungibile da agevoli collegamenti viari. |



Vista aerea - Localizzazione frazione "Faida"




Vista aerea contesto zonale - Localizzazione p.ed. 273/1




Estratto mappa – scala a vista

## 4. DESCRIZIONE FABBRICATO

| | |
|---|---|
| **FABBRICATO** | Al p.ed. 273/1 individua una fatiscente "porzione" di edificio di centro storico originariamente adibita a fienile e stalla.<br>Di forma planimetrica pressoché rettangolare allungata, distribuito in tre piani fuori terra, l'immobile costituisce la porzione di testa del modesto agglomerato edilizio a nord rispetto al centro della frazione.<br>L'edificio nel suo complesso, in disuso ormai da anni, si presenta complessivamente in precario stato di manutenzione richiedendo un generale intervento di ristrutturazione che dovrà prevedere il completo rifacimento e/o sostituzione dei piani orizzontali, della copertura ad oggi in fatiscente stato di conservazione, nonché di opere strutturali e ripristino delle murature perimetrali, oltre ad opere specialistiche ed impiantistiche a corredo.<br>Da precisare che l'eventuale prospettato intervento di ristrutturazione dovrà interessare l'intero organismo edilizio e pertanto anche l'aderente p.ed. 273/2 verso sud in proprietà di altro soggetto non interessato dal presente procedimento.<br>Si evidenzia l'oggettiva difficoltà di accesso all'edificio riconducibile ad una evidenza di servitù dell'anno 1910 a carico della sola p.f. 272/2 a est mentre l'andito verso ovest risulta intercluso. |
| **STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO** | Il fabbricato risulta complessivamente in fatiscente stato di conservazione. |

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

| | |
|---|---|
| **SOLAI** | - Piano terra in volti a botte. |
| **STRUTTURE VERTICALI** | - Murature in sasso a vista in parte intonacate in complessivo precario stato di conservazione. |
| **COPERTURA** | - Tetto in legno e manto in lastre di porfido. |
| **FOTO DEGLI ESTERNI** | <br>Prospetto ovest p.ed. 273/1 e adiacente p.ed. 273/2<br><br>Prospetto est |


Prospetto nord


Zona antistante all'ingresso est – p.f. 272/2 soggetta a servitù di passo a favore della p.ed. 273/1


Vista da est


Strada principale della frazione


Fronte nord – p.ed. 277/3


Andito p.ed. 273/1


Particolare tetto



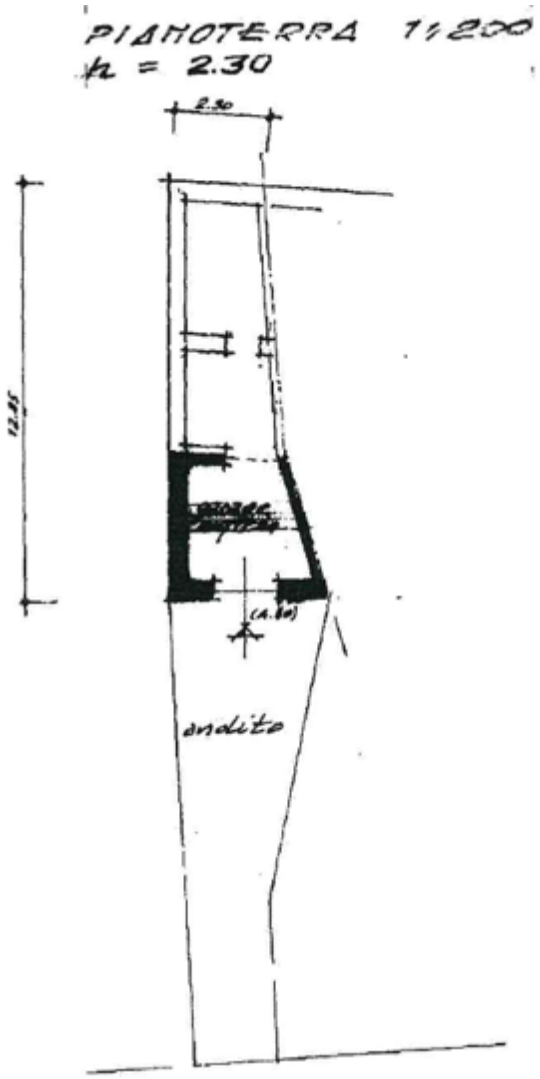
## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE E COMPOSIZIONE**

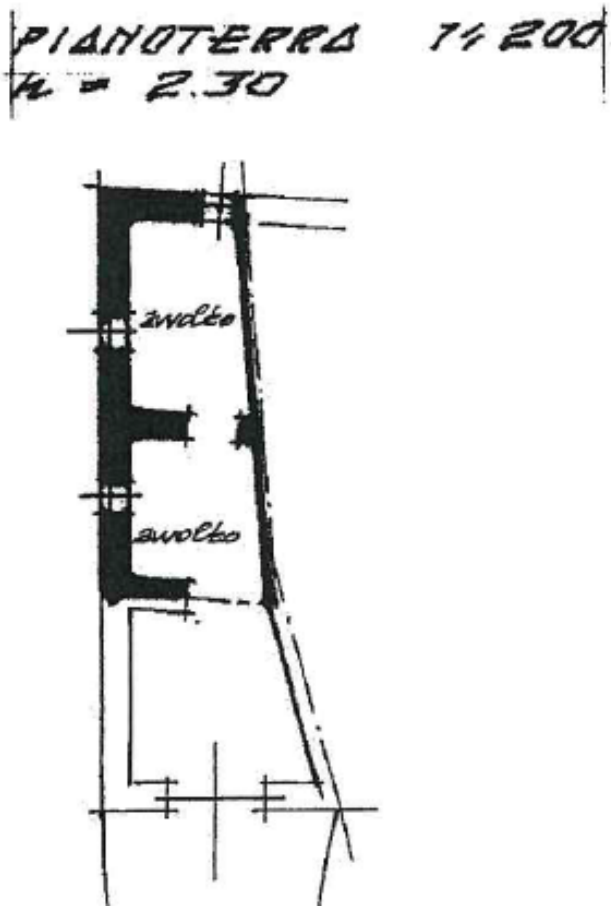
L'immobile risulta cosi composto:

- P. terra: con accesso da ovest; locale deposito-garage (Sub.1), cantine, andito.
- P. primo: con accesso da est; tezzile, ripostiglio.
- P. secondo: con accesso interno da piano primo; tezzile.

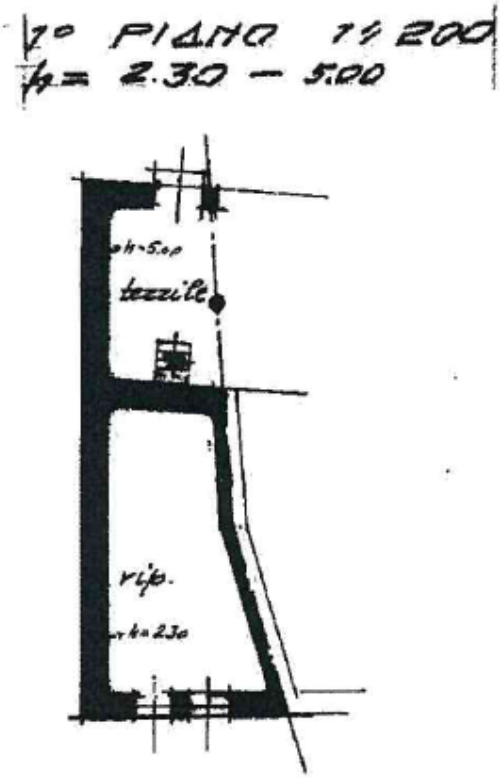
**PLANIMETRIA**



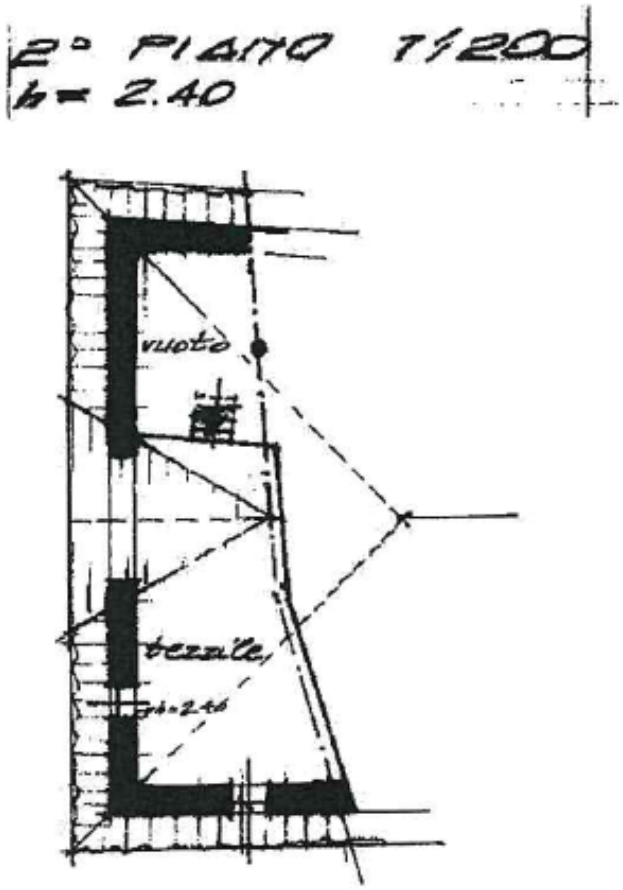

**Estratto planimetria catastale Sub. 1 – scala vista**




**Estratto planimetria catastale piano terra Sub. 2 – scala vista**




**Estratto planimetria catastale piano primo Sub. 2 – scala vista**




**Estratto planimetria catastale piano secondo Sub. 2 – scala vista**

**CONSISTENZA**

La realità immobiliare in trattazione presenta la seguente consistenza:
N.B.: La superficie commerciale espressa è stata dedotta per approssimazione sulla scorta della planimetrie catastali.
In neretto la superficie commerciale calcolata mediante applicazione del "nuovo sistema Italiano di misurazione" SIM che comprende – Superficie principale: oltre alla superficie utile interna l'intero spessore dei muri perimetrali (sino ad un massimo di 50cm.) e metà spessore dei muri di confine con le altre unità immobiliari (sino ad un massimo di 25 cm); Accessori: -.

| P.ED. | SUB | PM | Piano | Destinazione | Sup. L (mq.) |
|---|---|---|---|---|---|
| 273/1 | 1-2 | - | T. | Avvolti. | 32,00 |
| 273/1 | 1-2 | - | 1°,2° | Tezzile. | 64,00 |
| | | | | **Superficie commerciale arr.** | **96,00** |

P.ed. 277/3 Area edificiale mq. 20,00

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto. Essa sarà anche adottata successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili e per la metodologia adottata, a corpo e non a misura.

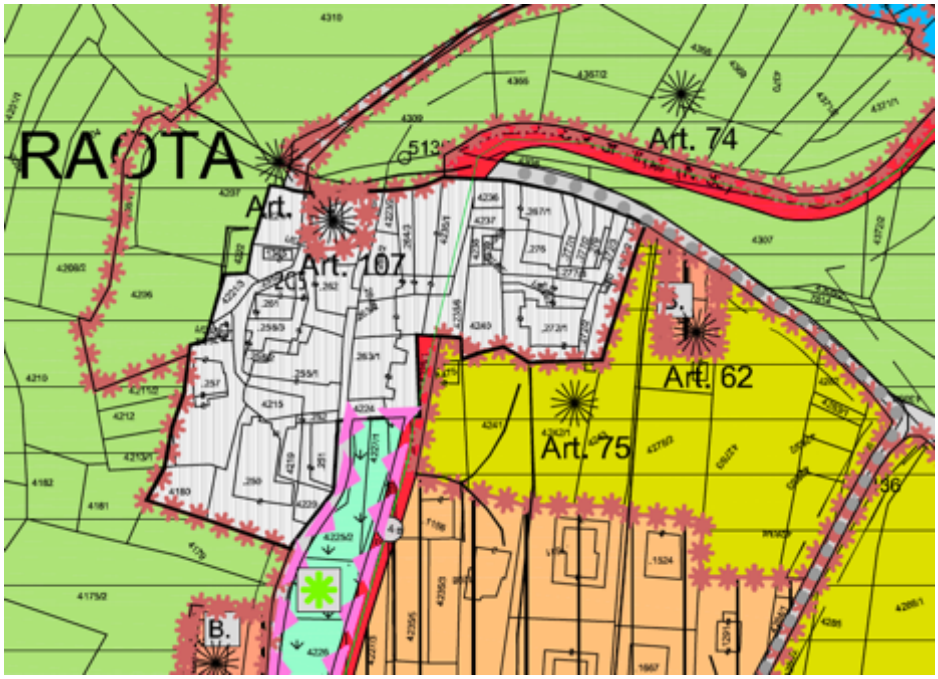
**CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**
I campi sottostanti non verranno compilati in quanto trattasi di edificio che necessita un generale intervento di ristrutturazione.

| | |
|---|---|
| **PAVIMENTI** | - |
| **PARETI** | - |
| **SERRAMENTI ESTERNI** | - |
| **SERRAMENTI INTERNI** | - |
| **SERVIZI IGIENICI** | - |
| **RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA** | - |
| **ALTRA IMPIANTISTICA** | - |
| **LOCALI ACCESSORI** | Andito esterno. |
| **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** | - |
| **STATO DI CONSERVAZIONE** | Il fabbricato come esposto, necessita di un complessivo intervento di ristrutturazione. |

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO UIRBANISTICO**

Dalla lettura del vigente PRG del Comune di Baselga di Pinè, si rileva che la p.ed. 273/1 e P.ed. 277/3 ricadono nella seguente zona:
perimetrazione P.G.T.I.S. di cui alle norme impartite dagli articoli 52 -56.






| | |
|---|---|
| **PRATICHE EDILIZIE** | Ad quanto è stato possibile verificare nel contesto del sopralluogo presso gli uffici tecnici del Comune di Baselga di Pinè non si rileva nessun documento ammnistrativo riferibile all'immobile. Immobile costruito ante 1967. |
| **AGIBILITÀ** | Da quanto è stato possibile appurare non si rileva il deposito del documento. |

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

| | |
|---|---|
| **REGOLARITÀ EDILIZIA** | Fabbricato eretto ante 1967. |
| **ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA** | Nessuno. |
| **CONFORMITÀ IMPIANTI** | - |
| **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** | Immobile non soggetto. |
| **COSTI PER CERTIFICAZIONE** | - |
| **CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI** | Non si rilevano sostanziali difformità. |
| **COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** | Nessuno. |
| **CONFORMITÀ TAVOLARE** | - |

| | |
|---|---|
| **COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE** | Nessuno. |

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico 1 a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato–offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

1. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

| | |
|---|---|
| **LIMITAZIONI D'USO** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 53, 903. |
| **DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** | Foglio B in P.T. 53, 903 quota Brunner Davide.<br>26/07/2017 - G.N. 1637/2 ANNOTAZIONE<br>riguarda p.ed. 277/3<br>della Sentenza dichiarativa di fallimento dd. 21/07/2017,quale socio illimitatamente responsabile della società "Brunner Davide e Figlio s.n.c." con sede in Canazei; |
| **CONVENZIONI MATRIMONIALI** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 53, 903. |
| **ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI** | Foglio C P.T. 903<br>**1910 - VERBALE 1355/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**<br>passo a piedi e con carri attraverso il cortile verso settentrione<br>a carico p.ed. 277/3<br>a favore p.ed. 276<br>Usucapione<br>**1910 - VERBALE 1355/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**<br>passo a piedi e con carri sull'aia di settentrione<br>a carico p.ed. 277/3<br>a favore p.ed. 276<br>Usucapione<br>Foglio A 2 P.T. 53<br>**1910 - VERBALE 64/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**<br>passo a piedi e con carri sul lato di settentrione del cortile<br>a favore p.ed. 273/1<br>a carico p.ed. 272/2 |

| | |
|---|---|
| **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 53, 903. |
| **IPOTECHE** | In P.T. 53, 903 sulla quota di Brunner Davide.<br>**29/08/2016 - G.N. 2064/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**<br>Grava Corpo tavolare<br>**importo massimo EUR 150.000,00**<br>di cui EUR 100.586,58 di capitale, interessi, spese liquidate e successive occorrende coma da titolo.<br>Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa sede di Moena, 00135870228<br>Decreto ingiuntivo d.d. 19/08/2016<br>annotazione simultaneità con accessorie P.T. 903 II G.N.2064/2 - 2016<br>15/09/2016 - G.N. 2211/1 ANNOTAZIONE<br>simultaneità con le PP.TT. 716 P.M. 1, 717, 1412 C.C. CANAZEI-CINECEI (Distretto di CAVALESE) quali ulteriori partite accessorie |
| **PIGNORAMENTI** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 53, 903. |
| **ISCRIZIONI** | Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 1412. |

**Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati.**

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|---|---|
| **NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE** | – Proprietà in quota di persona fisica. |
| **SPESE CONDOMINIALI** | Nessuna. |
| **ARREDO** | L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.<br>Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi. |

## 10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

| | |
|---|---|
| **QUOTA PIGNORATA** | La procedura di fallimento colpisce la quota di 1/2 in P.T. 53 e 1/8 in P.T. 903 degli immobili in proprietà del legale rappresentante della Società fallita. |
| **SEPARAZIONE DELLA QUOTA** | - Attese le caratteristiche dell'immobile si rileva che lo stesso non concede la possibilità di separazione in natura della quota colpita dalla procedura di fallimento.<br>Pertanto si procede alla stima sommaria dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota. |

## 11. VALUTAZIONE

**P.ed. 273/1 – quota 1/2 P.ed. 277/3 quota 1/8.** *Edificio rustico in centro storico da ristrutturare.*

PRECISAZIONI E LIMITAZIONI
Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (1).
A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

(1) le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Tenuto conto degli elementi in narrativa e per analogia con beni simili in zone limitrofe; considerata la posizione, la possibilità di accesso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, lo scrivente tecnico determina il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale;

- considerate e valutate le informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco, nonché dalla visione della pubblicazione "Guida Casa" 2018 listino dei prezzi commerciali degli immobili della Provincia di Trento, che per immobili simili nel Comune di Baselga di Pinè definiti "da ristrutturare" viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 250,00 a €/mq. 300,00;
- tenuto conto della localizzazione del fabbricato esso parte integrante dell'agglomerato di antica origine che caratterizza la porzione verso nord della frazione ed altresì considerato il vetusto stato di conservazione che nella sua interezza necessita di una totale ed impegnativa ristrutturazione delle componenti statiche, estetiche, funzionali, sia esterne che interne, valutato altresì che tali interventi dovranno necessariamente interessare l'intero corpo di fabbrica in proprietà di soggetti non interessati da tale procedura;
- tenuto conto, di fattori decrementali dovuti al particolare momento congiunturale del mercato immobiliare, che sebbene il lieve ripresa risulta comunque caratterizzato da limitato interesse imprenditoriale con vendite rallentate e possibilità di acquisizione di un consistente patrimonio edilizio, altresì considerata la tipologia di vendita forzata di alla presente Procedura;
- tenuto conto della parziale interclusione degli immobili condizione che dovrà essere valutata e ripristinata a spese e cura degli eventuali assegnatari dell'immobile;

di tutto ciò tenuto conto si ritiene verosimile attribuire all'immobile un valore stimabile come a seguito:

Si avrà quindi:

***P.ed. 273/1 – quota 1/2 P.ed. 277/3 quota 1/8.*** Edificio rustico in centro storico da ristrutturare.

| | | |
|---|---|---|
| **P.ed. 273/1** | | |
| - commerciali mq. 96,00 | a €/mq. 150,00 | € 14.400,00.= |
| P.ed. 277/3 | | |
| - catastali mq. 20,00 | a €/mq. 70,00 | € 1.400,00.= |
| **Totale complessivo arrotondato** | | **€ 15.800,00.=** |

***VALORE QUOTA***

Il titolare della Società è proprietario per la quota di 1/2 e 1/8 dei beni, pertanto si procede al calcolo del valore finale dell'oggetto di pignoramento in rapporto alla quota di proprietà indivisa.

Valore quota indivisa = valore x quota di comproprietà

€ 14.400,00 x 1/2 = € 7.200,00

€ 1.400,00 x 1/8 = € 175,00

**VALORE QUOTA = € 7.375,00**

Valore comprensivo delle parti comuni in p.ed. 273/1 e 277/3 ed al lordo di eventuali vincoli cosi come risultanti dalle rilevanze tavolari.

## 12. VALORE DI STIMA

**LOTTO 4**

Considerato quanto in narrativa si ritiene che il più probabile valore di mercato della P.ed. 273/1 e P.ed. 277/3 quota 1/8 C.C. Miola I, realità immobiliari site nella frazione della Faida nel Comune di Baselga di Pinè – 38042 - Baselga di Pinè (TN) che individuano un edificio in centro storico da ristrutturare, corrisponde a complessivi:

**€ 15.800,00**

(Euro quindicimilaottocento/00)

**Valore quote € 7.375,00**

(Euro settemilatrecentosettantacinque/00)

## 13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.

Detrazione = (€ 15.800,00) * 0.05 = € 790,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

| | | | |
|---|---|---|---|
| → | Peculiarità di vendita | = € - | 790,00.= |
| | SOMMA DELLE DETRAZIONI ARR. | = € | 800,00.= |

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a
DETRAZIONE arr. = € - 800,00

## 14. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato dalla differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

| | | |
|---|---|---|
| Valore normale | € | 15.800,00 |
| Detrazioni | € | -800,00 |
| Sommano arrotondati | € | 15.000,00 |

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.ed. 273/1 e P.ed. 277/3 quota 1/8 C.C. Miola I, realità immobiliari site nella frazione della Faida nel Comune di Baselga di Pinè – 38042 - Baselga di Pinè (TN) che individuano un edificio in centro storico da ristrutturare, sono valutate complessivamente pari a:

**VALORE SPECIFICO arrotondato = € 15.000,00**
(Euro quindicimila/00)

**VALORE SPECIFICO arrotondato quote= € 7.000,00**
(Euro settemila/00)

**PRECISAZIONI:**
Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo e verifiche tecniche personali da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

# CONCLUSIONI

In considerazione di quanto esposto in narrativa lo scrivente propone a seguito la formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

Unità immobiliare ad uso abitazione dotata di spazi cortilivi in comproprietà contraddistinta catastalmente dalla P.ed. 559 P.M. 1 e quota di 1/4 delle PP.FF. 1323/5, 1323/12, 1323/13 C.C. Canazei, realità immobiliari site nella frazione di Alba del Comune Amministrativo di Canazei più precisamente in Via Streda de Palua Civ. 3 – 38032 – Canazei (TN).

| | | |
|---|---|---|
| **PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA** | **EURO** | **286.000,00** |
| **VALORE DELLA QUOTA pari ad 1/4** | **EURO** | **88.000,00** |

**LOTTO 2**

Unità immobiliare ad uso abitazione dotata di spazi cortilivi in comproprietà contraddistinta catastalmente dalla P.ed. 565 Sub. 1 e P.F. 1323/10 quota 1/2 C.C. Canazei, realità immobiliari site nella frazione di Alba del Comune Amministrativo di Canazei più precisamente in Via Streda de Palua Civ. 9 – 38032 – Canazei (TN).

| | | |
|---|---|---|
| **PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA** | **EURO** | **280.000,00** |
| **VALORE DELLA QUOTA (1/4 P.ed. 559 P.M. 1; 1/8 p.f. 1323/10)** | **EURO** | **70.000,00** |

**LOTTO 3**

Unità immobiliare ad uso abitazione dotata di spazi cortilivi in comproprietà contraddistinta catastalmente dalla P.ed. 565 Sub. 2 e P.F. 1323/10 quota 1/2 C.C. Canazei, realità immobiliari site nella frazione di Alba del Comune Amministrativo di Canazei più precisamente in Via Streda de Palua Civ. 11 – 38032 – Canazei (TN).

| | | |
|---|---|---|
| **PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA** | **EURO** | **323.000,00** |
| **VALORE DELLA QUOTA (1/4 P.ed. 559 P.M. 1; 1/8 p.f. 1323/10)** | **EURO** | **80.750,00** |

**LOTTO 4**

Baita montana ad uso bar contraddistinta catastalmente dalla P.ed. 919 C.C. Canazei, realità immobiliare sita in località Locia de Contrin nel Comune Amministrativo di Canazei – 38032 – Canazei (TN).

| | | |
|---|---|---|
| **PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA** | **EURO** | **74.000,00** |
| **VALORE DELLA QUOTA (quota 1/5)** | **EURO** | **14.800,00** |

**LOTTO 5**

Porzione di edificio in centro storico da ristrutturare contraddistinto catastalmente dalla P.ed. 273/1 e P.ed. 277/3 quota 1/8 C.C. Miola I,, realità immobiliare sita nella frazione della Faida nel Comune di Baselga di Pinè – 38042 - Baselga di Pinè (TN).

| | | |
|---|---|---|
| **PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA** | **EURO** | **15.000,00** |
| **VALORE DELLA QUOTE (1/2 P.ed. 273/1; 1/8 P.ed. 277/3)** | **EURO** | **7.000,00** |

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia.

Trento, luglio 2018

**L'esperto**

geom. Geom. Maurizio Michelon

ALLEGATI

1. Estratti mappa.
2. Estratti tavolari.
3. Visure catastali e planimetrie.
4. Certificazione Comune di Canazei, copia concessioni edilizie e disegni allegati.
5. Estratti PRG.
6. Valori guida Casa e Agenzia del Territorio.