



STUDIO INGEGNERIA EDILE

dott. ing. Aldo Girardi

c.f. GRRLLDA50T27C756N - p.i. 00388230229
38015 Lavis (TN) - via Carlovi, 9 tel/fax 0461246263
www.girardistudio.it - studio@girardistudio.it

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI BORGO VALSUGANA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
P.M.1 P.ED. 190 C.C. BORGO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO BIEFFE IMMOBILIARE SRL IN LIQ.NE
R.G. N. 9/2017
SENTENZA DEL 5/1/2017 DEP. 10/01/2017
Giudice Delegato Dott. Filippo D'Aquino

Lavis, 17 giugno 2017

IL TECNICO
dott. ing. Aldo Girardi



SOMMARIO

PREMESSA	3
LOCALIZZAZIONE	3
CARTOGRAFIA	4
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	6
TITOLI EDILIZI E AUTORIZZAZIONI	7
REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	7
SITUAZIONE CATASTALE	7
SITUAZIONE TAVOLARE	8
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONALE	8
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	8
SITUAZIONE IPOTECARIA	8
VINCOLI, GRAVAMI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI PER LA PARTE ACQUIRENTE	8
CALCOLO CONSISTENZA (SUPERFICI COMMERCIALI)	10
CRITERI E METODO DI STIMA	12
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI REALIZZO DEI BENI ALLO STATO ATTUALE	13
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	14
CONCLUSIONE	15
ELENCO DEGLI ALLEGATI:	16

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Aldo Girardi, iscritto con numero 725 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento, è stato nominato in data 6/4/2017 dal Giudice Delegato, su richiesta del curatore dott.ssa Laura Filippi, per redigere una stima immobiliare nell'ambito della liquidazione per fallimento di Bieffe Immobiliare SRL. Pertanto, con la presente relazione, si vuole stimare il più probabile valore di realizzo alla data odierna, della porzione di immobile sito a Borgo Valsugana in corso Ausugum, di proprietà della suddetta Bieffe Immobiliare SRL.

Come da richiesta in fase di nomina, la suddetta proprietà (porzione materiale 1 p.ed. 190 C.C. BORGO) verrà stimata come beni appartenenti ad un unico lotto.

Ai fini di espletare l'incarico ricevuto si è:

- svolto numerosi sopralluoghi in situ ai fini di esaminare lo stato di conservazione e di possesso del bene e l'effettiva corrispondenza tra stato di fatto e lo stato autorizzato.
- compiuto visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Valsugana per raccogliere tutta la documentazione utile alla valutazione della regolarità urbanistica ed edilizia e per reperire la dichiarazione di agibilità.
- richiesto visure e contattato l'Ufficio Tavolare competente al fine di valutare eventuali formalità, rischi e oneri destinati a rimanere a carico dell'acquirente, oneri e vincoli che saranno cancellati.
- richiesto visure e contattato l'Ufficio dei Cementi Armati della Provincia di Trento per verificare l'avvenuto deposito della denuncia delle opere strutturali e del relativo collaudo statico.

LOCALIZZAZIONE

I beni oggetto di stima fanno parte dell'edificio p.ed. 190 C.C. BORGO (costituente la porzione materiale 1), che si trova nel centro storico dell'abitato nel comune di Borgo Valsugana. Il comune si trova a circa 35 km da Trento, con cui è ben collegato, ed è munito di un buon numero di servizi e attività commerciali. L'edificio è di antica origine con muri portanti in pietra e copertura in legno. Risulta essere prevalentemente attiguo ad altri edifici. Ha un unico affaccio completamente libero che dà sull'argine pedonale del fiume Brenta (lato sud), a est si affaccia in parte su un vicolo stretto ed in parte è contiguo ad un altro edificio, a nord dà in parte su corso Augusum e in parte è contiguo ad un altro edificio, a ovest è contiguo ad un altro edificio. Gli ingressi (costituiti da scale e ballatoi) e la gran parte delle finestre delle unità immobiliari danno su una corte interna, abbastanza ristretta e poco luminosa.

CARTOGRAFIA



Ortofoto



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Catasto

Data: 17/06/2017
Ora: 20:42

Visura Particelle Prenotate

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2017

Operatore:
Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	Ufficio Catasto competente BORGO VALSUGANA
Comune amministrativo: BORGO VALSUGANA (Cod. B006)	
Comune catastale: BORGO (cod. 37)	
Particella Edificiale 190	



Costo del documento 3 Euro

Estratto mappa catastale

dott. ing. Aldo Girardi
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TRENTO
Ingegnere iscritto al n.725 d'Albo

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Da ricerca effettuata presso l’Ufficio Tavolare della Provincia di Trento, sede di Borgo Valsugana, non si è reperito alcuna planimetria di piano di casa materialmente divisa relativamente alla porzione materiale 1 dell’immobile p.ed. 190 C.C. Borgo. Si riporta di seguito la descrizione come da visura tavolare¹ in allegato.

La porzione materiale 1 dell’immobile p.ed. 190 C.C. BORGO consiste in:

- a sottoterra: cantina.
- a pianoterra: avvolto.
- a secondo piano: intero piano.
- a sottotetto: intero piano.

Dai vari sopralluoghi è emerso che si tratta di diverse unità immobiliari residenziali in fase di risanamento conservativo con lavori autorizzati nel 2008, mai conclusi e sono fermi da diversi anni. Lo stato di avanzamento dei lavori è il seguente: le facciate esterne sono quasi ultimate (mancano i parapetti del balcone e piccole finiture dei serramenti), le facciate interne (verso la corte interna) sono invece al grezzo, i ballatoi e le scale di accesso agli appartamenti sono privi di parapetto e pavimentazione, mancano l’impiantistica e le finiture delle parti comuni mentre l’ascensore è già stato posato. Allo stato attuale dei fatti si possono individuare sette appartamenti, una cantina a piano terra con locale accessorio interrato e una cantina a piano interrato con accesso dagli spazi comuni.

Nello specifico si tratta di:

- Appartamento 1: appartamento a secondo piano che dà sul lato nord composto da tre vani e un bagno.
- Appartamento 2: appartamento a secondo piano che dà sul lato sud composto da tre vani, un atrio, un bagno e un balcone esclusivo.
- Appartamento 3: appartamento a secondo piano che dà sul lato est composto da quattro vani, un atrio, due bagni e un balcone esclusivo.
- Appartamento 4: appartamento a terzo piano che dà sul lato nord composto da tre vani, due atrii e un bagno.
- Appartamento 5: appartamento a terzo piano che dà sul lato sud composto da due vani un atrio e un bagno.
- Appartamento 6: appartamento a terzo piano che dà sul lato est composto da quattro vani, un atrio e un ripostiglio
- Appartamento 7: appartamento a quarto piano (non servito da ascensore) composto da due vani, un ballatoio esclusivo e un bagno.
- Cantina a piano terra: cantina con doppio accesso (da corte interna e dall'esterno a lato sud) composta da un unico locale e un accessorio comunicante a piano interrato.
- Cantina a piano interrato: cantina con accesso da corte interna

Allo stato dei fatti nessun appartamento è ultimato. Rimangono da completare l’impianto di riscaldamento (assenza della caldaia e dei sistemi di regolazione), l’impianto elettrico (va terminata la posa dei cavi e mancano i terminali), i bagni (manca la posa dei sanitari eccetto i piatti doccia), tutte le finiture essenziali (i massetti sono al grezzo privi di pavimentazione e le tramezze sono prive di stucchi e rasature) e non sono posati né i

¹ Vedasi allegato 1: COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

portoncini di ingresso né i serramenti interni oltre che i parapetti di balconi, ballatoi e scale. Si sono inoltre riscontrate moltissime difformità al progetto autorizzato: la disposizione interna dei locali di tutti appartamenti è completamente diversa, le altezze dei locali (negli appartamenti 2, 3 e 4 l'altezza netta di interpiano è minore di 2,60 m) così come le dimensioni di molti dei fori esterni ed interni non sono conformi al progetto autorizzato, inoltre nella copertura sono state realizzate sei finestre in falda non autorizzate. Le cantine al piano terra e al piano interrato sono completamente allo stato grezzo, non intonacate e prive di impianti. Il progetto autorizzato prevede sei, e non sette, appartamenti. Il settimo appartamento (quello a quarto piano) è stato ottenuto frazionando quello immediatamente sottostante che era previsto su due piani. Tale appartamento non è servito da ascensore e ha una scala non autorizzata che gli fornisce un accesso indipendente dal ballatoio.

In fase di sopralluogo si è inoltre riscontrata una carenza strutturale nel sistema statico della scala e dei ballatoi di accesso agli appartamenti. La struttura non risulta essere idonea a sopportare i carichi di progetto per la propria destinazione d'uso e sarà necessario un intervento di adeguamento statico.

Viste le numerose difformità non si allegano le planimetrie di progetto degli appartamenti in quanto fuorvianti alla loro descrizione e valutazione.

TITOLI EDILIZI E AUTORIZZAZIONI

Di seguito si riportano i titoli edilizi reperiti:

- Concessione edilizia n° 14881/2006 del 21/02/2008 – Progetto per il risanamento conservativo dell'edificio p.ed. 190 C.C. Borgo
- Voltura concessione prot. n° 7381/08 del 12/06/2008
- Concessione edilizia n° 15675/2008 del 06/05/2009 – Prima variante

Alla data odierna i lavori oggetto delle autorizzazioni sopra citate risultano sospesi, i titoli edilizi sono ad oggi scaduti non sono stati presentati altri atti autorizzativi per il completamento delle opere.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dai vari sopralluoghi e dal rilievo effettuato è emerso che sono presenti numerose difformità rispetto al progetto autorizzato (disposizione locali appartamenti, un'unità immobiliare in più, altezze nette locali abitabili, difformità misure rilievo in sito). Inoltre si è riscontrato che la struttura portante dei balconi e dei ballatoi non è idonea staticamente per garantire un sufficiente grado di sicurezza e usufruibilità dell'immobile.

SITUAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate le attuali planimetrie catastali si riferiscono all'epoca antecedente l'inizio dei lavori di ristrutturazione. Al termine dei lavori sarà necessario aggiornare tutte le planimetrie catastali.

SITUAZIONE TAVOLARE

Dalle visure effettuate non si è reperito nessuna planimetria del piano di divisione materiale raffigurante la porzione materiale 1 dell'edificio p.ed. 190 C.C. BORGO. Al termine dei lavori sarà necessario presentare un'istanza di intavolazione di un nuovo piano di casa materialmente divisa.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONALE

Lo stato dell'immobile risulta libero da persone cioè non è occupato.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non si è reperito alcun certificato di agibilità presso gli uffici competenti.

Inoltre, viste le numerose difformità rispetto al progetto autorizzato (in particolar modo l'altezza netta dei locali di alcuni appartamenti inferiore a 2,60 m) e viste le carenze strutturali riscontrate in fase di sopralluogo e non essendo ancora stati depositati, presso l'Ufficio dei Cementi Armati della Provincia di Trento, i certificati di ultimazione dei lavori e di collaudo statico, si ritiene che non vi siano i requisiti, allo stato odierno dei fatti, per il rilascio del certificato di agibilità.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Gli immobili oggetto della presente stima sono gravati dal diritto di ipoteca come risulta dall'estratto tavolare del libo maestro (vedasi allegato 1).

VINCOLI, GRAVAMI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI PER LA PARTE ACQUIRENTE

Dall'analisi del progetto autorizzato e dai diversi sopralluoghi è emerso.

DIFFORMITÀ URBANISTICA

Si sono riscontrate numerose difformità rispetto al progetto autorizzato (diversa distribuzione interna negli appartamenti, un'unità immobiliare in più, altezze nette locali abitabili minori di 2,60 m, difformità tra le dimensione delle finestre, delle altezze dei locali degli appartamenti e della copertura rilievate in situ e quelle da progetto autorizzato, presenza finestre in falda non autorizzate).

DIFFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Le attuali planimetrie catastali si riferiscono all'epoca antecedente l'inizio dei lavori.

CONVENZIONE INTAVOLAZIONE PROPRIETÀ PARTI COMUNI

Esiste una convenzione privata (non intavolata) d.d. 15/5/2006 integrata il 29/5/2008 tra tutti i proprietari dell'immobile che impegna la proprietà della pm. 1 (oggetto di stima) ad accollarsi tutti i costi necessari per l'intavolazione di un'istanza che vari, al termine dei lavori, la proprietà delle parti comuni, adeguandola allo stato di progetto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (Realizzando il vano ascensore si sono infatti variate le parti comuni).

MANCANZA DI PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

Vista l'assenza di un piano di divisione materiale raffigurante la porzione materiale 1 dell'edificio p.ed. 190 C.C. BORGO, al termine dei lavori sarà necessario aggiornare tutte le planimetrie tavolari.

CARENZE STRUTTURALI

In fase di sopralluogo è emerso che la struttura portante della scala e dei ballatoi non è idonea staticamente per garantire un sufficiente grado di sicurezza e usufruibilità dell'immobile. Inoltre non è ancora stato rilasciato il certificato di Collaudo Statico.

FIDEIUSIONE MONETIZZAZIONE
SPAZI PARCHEGGIO

Esiste una fideiussione ITAS che copre il costo per la monetizzazione, e relativi interessi, pari a 38.025,46 € richiesta dal Comune di Borgo Valsugana al rilascio dell'autorizzazione urbanistica a garanzia dell'eventuale mancato impegno, da parte del titolare della concessione edilizia, a reperire (entro tre anni dal rilascio dell'autorizzazione) il numero di posti auto nelle vicinanze dell'immobile richiesto dai lavori di risanamento. Ad oggi tale impegno non è stato rispettato.

CALCOLO CONSISTENZA (SUPERFICI COMMERCIALI)

La superficie di riferimento, al fine della stima del più probabile valore di realizzo, è la superficie commerciale che viene calcolata, partendo dalla superficie linda misurata, omogenizzando tutte le superficie a quelle dei locali principali residenziali con adeguato coefficiente di ragguaglio.

APPARTAMENTO 1

appartamento composto da tre vani e un bagno a secondo piano lato nord

Descrizione	Sup. linda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locali principali e accessori diretti	65	1	65
Balconi e ballatoi esclusivi	-	0,3	-
Quota parte parti comuni	3	0,3	0,9
Superficie commerciale totale			65,9 mq

APPARTAMENTO 2

appartamento composto da tre vani, un atrio e un bagno a secondo piano lato sud

Descrizione	Sup. linda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locali principali e accessori diretti	60	1	60
Balconi e ballatoi esclusivi	9	0,3	2,7
Quota parte parti comuni	9	0,3	2,7
Superficie commerciale totale			65,4 mq

APPARTAMENTO 3

appartamento composto da quattro vani, un atrio e due bagni a secondo piano lato sud-est

Descrizione	Sup. linda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locali principali e accessori diretti	92	1	92
Balconi e ballatoi esclusivi	9	0,3	2,7
Quota parte parti comuni	15	0,3	4,5
Superficie commerciale totale			99,2 mq

APPARTAMENTO 4

appartamento composto da tre vani, due atrii e un bagno a terzo piano lato nord

Descrizione	Sup. linda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locali principali e accessori diretti	64	1	64
Balconi e ballatoi esclusivi	-	0,3	-
Quota parte parti comuni	4	0,3	1,20
Superficie commerciale totale			65,20 mq

APPARTAMENTO 5

appartamento composto da due vani, un atrio e un bagno a terzo piano lato sud

Descrizione	Sup. linda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locali principali e accessori diretti	58	1	58
Balconi e ballatoi esclusivi	-	0,3	-
Quota parte parti comuni	8,5	0,3	2,55
Superficie commerciale totale			60,55 mq

APPARTAMENTO 6

appartamento composto da quattro vani, un atrio, un ripostiglio e due bagni a terzo piano lato sud-est

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locali principali e accessori diretti	93	1	93
Balconi e ballatoi esclusivi	-	0,3	-
Quota parte parti comuni	14,5	0,3	4,35
Superficie commerciale totale	97,35 mq		

APPARTAMENTO 7

appartamento composto da due vani e un bagno a quarto piano lato nord

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locali principali e accessori diretti	60	1	60
Ballatoi esclusivi	9,77	0,3	2,93
Quota parte parti comuni	-	0,3	-
Superficie commerciale totale	62,93 mq		

CANTINA A PIANO TERRA

Cantina a piano terra con locale accessorio a piano interrato

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locale Cantina	76	0,5	38
Accessorio piano interrato	3,18	0,25	0,80
Superficie commerciale totale	38,80 mq		

CANTINA INTERRATA

Cantina interrata con accesso da corte interna

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguglio	Sup. Commerciale [mq]
Locale Cantina	26,18	0,25	6,55
Superficie commerciale totale	6,55 mq		

CRITERI E METODO DI STIMA

Trattandosi di unità immobiliari in fase di costruzione si decide di stimare il valore che i beni avranno quando i lavori saranno terminati. Da tale valutazione verrà poi sottratta la stima dei costi di ultimazione delle opere non ultimate. Al fine di avvicinarsi in maniera più prossima al più probabile valore di realizzo per l'immobile oggetto di stima, si utilizzerà il cosiddetto metodo diretto detto anche comparativo.

Metodo diretto - comparativo

Il metodo diretto, detto anche comparativo, prevede la comparazione con i valori di reale mercato di altri immobili siti nella stessa zona. Analizzando i prezzi di mercato degli immobili per il Comune di Borgo Valsugana relativi al secondo semestre del 2016 (fonte O.M.I.) si ricavano i seguenti valori:

tipologia	valore mercato €/mq		
	stato conservativo	min	max
Abitazioni Civili	normale	1300	1500
Abitazioni Civili	ottimo	1700	1900

Valori di mercato di vendita relativi al secondo semestre del 2016 (fonte O.M.I.)

Al termine dei lavori lo stato conservativo degli appartamenti sarà ovviamente “ottimo”. Tuttavia essendo unità immobiliari appartenenti ad un edificio in centro storico, considerato lo scarso stato di conservazione delle parti comuni e che la copertura non è stata né verrà completamente rifatta, si prende come riferimento una media tra il massimo valore della tipologia “stato conservativo normale” e il minimo valore della tipologia “stato conservativo ottimo”. Quindi assumendo un valore medio, si ottiene $val_{stima} = \frac{1500+1700}{2} = 1600 \text{ €}/\text{mq}$. Valutando le caratteristiche dell’edificio in generale, si valutano i coefficienti correttivi da applicare poi ai valori delle quotazioni O.M.I.

parametro	coeff.
affaccio	0,90
esposizione	0,95
altezza soffitti	0,90
vista	0,90
Stato occupazionale	1,00
Localizzazione	1,20
Spazi comuni	0,95
Val. energetica	0,90
Servizi e parcheggi pubblici	0,95
Coefficiente globale medio	0,68

Parametri correttivi²

² Si è scelto di non utilizzare ulteriori parametri correttivi per valutare le differenti peculiarità di ogni singolo appartamento. Tutti gli appartamenti hanno caratteristiche molto simili fra loro. L'unica differenza sta nel piano di appartenenza; il secondo e terzo piano sono meno luminosi del quarto che però non è servito dall'ascensore. Non c'è quindi una sostanziale differenziazione.

Applicando il sopracitato coefficiente di correzione globale si ottiene:

$$val_{mercato} = 1600 \times 0,68 = 1.080,05 \cong 1080 \text{ €}/mq$$

Stima costo ultimazione lavori

Per una stima del costo dei lavori di risanamento edilizio si prende come riferimento la cifra di 764,01 € ovvero il valore del costo di costruzione utilizzato, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, dall'attuale regolamento provinciale in materia di edilizia. Essendo, nel caso specifico, i lavori in avanzato stato di avanzamento, si stima il costo per il completamento delle opere come il 35% del suddetto valore.

Pertanto:

$$costo_{completamento\ lavori} = 0,30 \times 764,01 = 229,20 \cong 230 \text{ €}/mq$$

Determinazione valore/mq dei beni

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore a mq dei beni oggetto di stima risulta essere:

$$valore_{mercato} - costo_{completamento\ lavori} = 1.080 - 230 = 850 \text{ €}/mq$$

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI REALIZZO DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

Avendo determinato il valore di mercato a metro quadrato per i beni oggetto di stima, se ne valuta il valore complessivo basandosi sulla superficie commerciale già calcolata. Il valore così ottenuto verrà poi decurtato della stima dei costi legati alle anomalie e ai gravami di cui si è già ampliante discusso.

Unità Immobiliare	Sup. commerciale	€/mq	Valore €
Appartamento 1	65,90	850	56.015,00
Appartamento 2	65,40	850	53.628,00
Appartamento 3	99,20	850	84.320,00
Appartamento 4	65,20	850	55.420,00
Appartamento 5	60,55	850	51.467,50
Appartamento 6	97,35	850	82.747,50
Appartamento 7	62,93	850	53.490,50
Cantina p. terra	38,80	850	32.980,00
Cantina interrata	6,55	850	5.567,50
TOTALE			477.598 €

Dunque si ottiene un valore totale al lordo dei costi da sostenere per le regolarizzazioni e gli oneri da sostenere per poter richiedere il certificato di agibilità : $V_{totale} = 477.589 \text{ €}$

Costi per regolarizzazioni / Stima Oneri e Gravami

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA
SANATORIA EDILIZIA

Avendo riscontrato numerose difformità rispetto al progetto autorizzato (come già ampiamente esplicato) sarà necessario redigere un progetto per ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria (comprensivo di tutte le autorizzazioni per ottenere deroga ai valori delle altezze minime nei locali abitabili). Considerando sia le spese tecniche di progettazione che le sanzioni amministrative, si stimano in **30.000€** i costi per la regolarizzazione urbanistica.

dott. ing. Aldo Girardi
 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TRENTO
 Ingegnere iscritto al n.725 d'Albo

VARIAZIONE CATASTALE

Al termine dei lavori sarà necessario aggiornare tutte le planimetrie catastali. Considerando sia le spese tecniche che gli oneri da versare all’Ufficio del Catasto, si stimano in **5.000€** i costi per la variazione catastale.

INTAVOLAZIONE PROPRIETÁ
PARTI COMUNI

Al termine dei lavori sarà necessario redigere ed intavolare un nuovo piano di casa materialmente divisa per la variazione della proprietà delle parti comuni con le altre porzioni materiali dell’edificio (come da sopracitata convenzione). Considerando le spese tecniche, gli oneri Ufficio Tavolare, gli oneri fiscali e la parcella notarile per i necessari passaggi di proprietà, si stima in **12.000€** il costo a carico di tale onere.

NUOVO PIANO DI CASA
MATERIALMENTE DIVISA

Al termine dei lavori sarà necessario aggiornare tutte le planimetrie tavolari. Considerando sia le spese tecniche che gli oneri da versare all’Ufficio del Tavolare, si stimano in **2.000€** i costi per la variazione del piano di casa materialmente divisa.

INTERVENTO STATICO

In fase di sopralluogo è emerso che la struttura portante delle scale e dei ballatoi non è idonea staticamente per garantire un sufficiente grado di sicurezza e usufruibilità degli appartamenti. Considerando sia i costi di progettazione, di realizzazione del necessario rinforzo strutturale e di collaudo statico dell’intera struttura si stima il costo dell’intervento pari a **25.000€**.

FIDEIJUSSIONE MONETIZZAZIONE
SPAZI PARCHEGGIO

Esiste una fidejussione ITAS che copre il costo per la monetizzazione, e relativi interessi, pari a **38.025,46€** richiesta dal Comune di Borgo Valsugana al rilascio dell’autorizzazione urbanistica a garanzia dell’eventuale mancato impegno da parte del titolare della concessione edilizia a reperire (entro tre anni dal rilascio dell’autorizzazione) il numero di posti auto nelle vicinanze dell’immobile. Ad oggi tale impegno non è stato rispettato quindi la somma della fidejussione verrà decurtata dal valore dei beni oggetto di stima.

Il totale della stima dei costi per le regolarizzazioni e degli oneri da sostenere per poter richiedere il certificato di agibilità ammonta a $V_{regolarizzazioni\ e\ oneri} = 112.025,46\ €$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

Alla luce di tutto quanto sopraesposto si determina il valore di realizzo come:

$$V_{realizzo} = V_{totale} - V_{regolarizzazioni\ e\ oneri} = 477.598 - 108.025,46 = 365.572,54\ €$$

CONCLUSIONE

Tutto ciò premesso, il sottoscritto dott. ing. Aldo Girardi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n° d'albo 725, avente studio in Lavis (TN), via Carlovi n. 9, nominato in data 6/4/2017 dal Giudice Delegato, su richiesta del curatore dott.ssa Laura Filippi, per redigere una stima immobiliare nell'ambito della liquidazione per fallimento di Bieffe Immobiliare SRL, stima il più probabile valore di realizzo alla data odierna dell'immobile sito a Borgo Valsugana in corso Ausugum, di proprietà della suddetta Bieffe Immobiliare SRL ovvero la porzione materiale 1 dell'edificio p.ed. 190 C.C. BORGO, considerato con un unico lotto immobiliare, in 365.572,50 € ovvero, in via cautelativa, arrotondato a **365.000 € (trecentosessantacinquemila euro)**.

IL TECNICO
dott. ing. Aldo Girardi



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE
2. POLIZZA FIDJEUSSORIA SPAZI DI PARCHEGGIO
3. CONVENZIONE INTEGRATIVA DD.29.05.2008
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

959 II

COMUNE CATASTALE 37 Borgo

Apertura il 20/07/2007

DISTRETTO Borgo Valsugana

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2327/2008

P.M.1 **Piombi** *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 768/2017

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 12/06/2017				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 190	Edificio		0	252	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

A2

- P.M.1** A sottoterra: cantina.
 A pianoterra: awolto.
 A secondo piano: intero piano.
 A sottotetto: intero piano.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni:

- 1, 2, 3 e 4: a pianoterra: portico, cortile con scalini, scala per il primo piano; a primo piano: scala e giroscala.
- 1, 2 a pianoterra: sottoscala.
- 1, 3 a primo piano: atrio.

Altre P.M. non richieste

26/02/1987 - G.N. 487/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 487/1987 P.M. 2, P.M. 3 ; G.N. 1028/1987 P.M. 2 ; G.N. 465/2006 P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4
 riguarda p.ed. 190

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 1

Bieffe Immobiliare S.R.L. sede di Milano, 01872900228 - quota 1/1



*Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Borgo Valsugana*

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

21/05/2008 - G.N. 1390/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 16/05/2008

28/03/2017 - G.N. 768/1 ANNOTAZIONE
della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 05/01/2017.

C - P.M. 1

21/05/2008 - G.N. 1391/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 1.000.000,00

di capitale ed Euro 600.000,00- per tre annualità di interessi al tasso del 5,70%
annuo, spese ed accessori.

a carico p.ed. 190 P.M. 1

Atto d.d. 16/05/2008

12/04/2010 - G.N. 925/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 700.000,00

di capitale, ed Euro 200.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 4% annuo,
spese ed accessori.

a carico p.ed. 190 P.M. 1

Atto d.d. 08/04/2010

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00



POLIZZA N 1280603

COD. AGENZIA 006

RAMO CAUZIONI

COD. RAMO D21

POLIZZA FIDEJUSSORIA

**CAUZIONE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI ED ONERI DI CUI ALLE CONCESSIONI EDILIZIE
 RILASCIATE AI SENSI DELLA LEGGE 28-1-1977 N. 10**

premesso

- che a seguito di richiesta di

il Sindaco del Comune di **BORGO VALSUGANA**, con sede in **Piazza Degasperi, 20 - 38051 Borgo Valsugana (TN)** (in seguito denominato "Assicurato") ha notificato in data _____ avviso dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione edilizia ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed in attuazione di regolare delibera consiliare;

- che, in quanto ne ricorrono gli estremi di applicabilità, ed in relazione alla concessione suindicata, in data _____. è stata stipulata tra le parti una convenzione ai sensi dell'art. 7 della Legge 28/1/1977 n. 10, ovvero da parte del Contraente è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo;

ciò premesso

La Società **ITAS MUTUA** (in seguito denominata "Società"), autorizzata dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato, con decreto del 10/12/1984 n.15945, pubblicato nella G.U. n.344 del 15/12/1984, ad esercitare le assicurazioni nel ramo cauzione e in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n.348, domiciliata in Trento - Via Mantova n.67, codice fiscale 00110750221, con la presente polizza, alle condizioni che seguono, si costituisce **fidejussore del Contraente** - il quale accetta per sé e per i propri successori ed aventi causa, dichiarandosi con questi solidalmente tenuto per le obbligazioni derivanti dal presente contratto - a favore del Assicurato, fino a concorrenza della somma garantita pari ad Euro **38.025,46** (Euro trentottomilaventicinque/46) a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti citati in premessa:

impegno a reperire parcheggi pertinenziali di nuova costruzione entro tre anni, e comunque prima dell'ottenimento dell'abitabilità dell'alloggio e, in mancanza, al pagamento del contributo per parcheggi, maggiorato degli interessi legali, in relazione a Pratica Ed. n. 14881/06

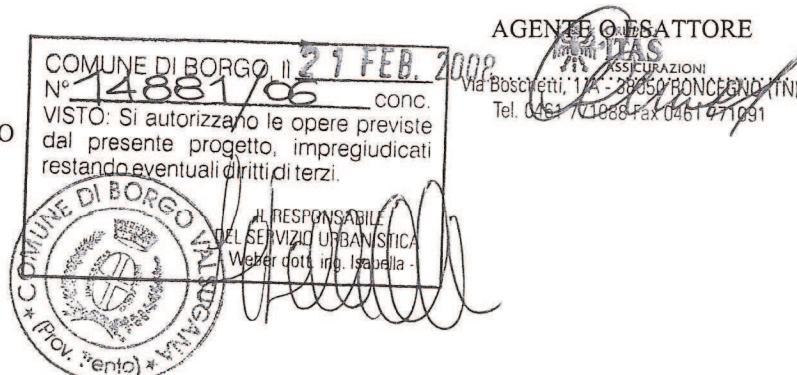
La presente polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del Contraente dagli oneri ed obblighi di cui sopra, liberazione da comprovarsi ai sensi dell'art. 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione. Peraltro la liquidazione del premio viene fatta in relazione alla durata del rapporto prevista in anni 1, mesi 0, giorni 0 e cioè dal **31/01/2008** al **31/01/2009**, fermo l'obbligo del Contraente di pagare gli eventuali supplementi di premio, in caso di maggior durata, da regalarsi come all'art. 3 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

LIQUIDAZIONE DEL PREMIO

	Imponibile	Imposte	TOTALE
Premio iniziale	337,78	42,22	380,00
Supplementi semestrali dal 31/01/2009	168,89	21,11	190,00

Emessa in quattro esemplari ad un solo effetto in **Trento/Direzione**, il **31/01/2008**

Il pagamento dell'importo di Euro **380,00**, dovuto alla firma della presente polizza, è stato effettuato per mani del sottoscritto oggi alle ore in



COPIA PER L'ASSICURATO



Via Mantova, 67
38100 Trento
Telefono 0461.891711
Telefax 0461.980297
Telex 400884 ITAS / TN

Casella postale 366
P.IVA 00110750221
C.Fisc. 00110750221
Fondo Garanzia Euro 40.000.000
Registro Imprese di Trento - 2100

Impresa autorizzata all'esercizio delle assicurazioni a norma dell'art.65 del R.D.L. n.966 del 29.04.1923



CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

Art. 1 - Delimitazione della garanzia - Alle Condizioni Generali e Particolari contenute nella presente polizza, la Società, fino a concorrenza del capitale indicato e fino al momento della liberazione del Contraente, si costituisce fidejussore nell'interesse del Contraente medesimo per le somme che questo fosse tenuto a corrispondere all'Assicurato in virtù degli obblighi ed oneri derivanti dagli atti indicati in premessa.

Art. 2 - Pluralità di contraenti - Qualora la presente polizza venga stipulata da più soggetti, questi assumono in solido verso la Società tutti gli obblighi derivanti dalla polizza stessa.

Art. 3 - Calcolo del premio - Durata - Supplementi di premio. - Il premio è calcolato in base alla durata degli obblighi ed oneri assunti dal Contraente. In caso di minor durata, il premio pagato resterà acquisito alla Società, salvo eventuale annullamento della "concessione" per fatti non imputabili al Contraente, nel qual caso la Società restituirà la frazione di premio netto relativo al periodo di tempo intercorrente fra la data in cui il Contraente avrà comprovato la liberazione della garanzia nei modi previsti dall'art. 4, e la scadenza fissata in polizza, restando però acquisito alla Società un minimo di tre decimi del premio annuo. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il Contraente non presenti i documenti indicati nel successivo art. 4, esso è tenuto al pagamento di supplementi di premio. Tali supplementi sono dovuti in via anticipata, nella misura indicata nella tabella di "liquidazione del premio". Il mancato pagamento di supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, all'Assicurato.

Art. 4 - Liberazione dall'obbligo di pagamento dei supplementi di premio - Il Contraente, per essere liberato dall'obbligo di pagamento dei supplementi di premio, deve consegnare alla Società:
a) l'originale della polizza restituitogli dall'Assicurato con annotazione di svincolo;
oppure
b) una dichiarazione rilasciata dall'Assicurato che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

Art. 5 - Pagamento del risarcimento - Il pagamento delle somme dovute in base alla presente polizza sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta dall'Assicurato, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 C.C., la Società non godrà del beneficio della preventiva escusione del Contraente. Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso al Contraente senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultimo, che nulla potrà eccepire alla Società in merito al pagamento stesso.

Art. 6 - Rivalsa - Surrogazione - Il Contraente si impegna a rimborsare alla Società, a semplice richiesta, tutte le somme da queste versate in forza della presente polizza per capitali, interessi e spese, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi eccezione, comprese quelle previste dall'art. 1952 C.C. La Società è surrogata, nei limiti delle somme pagate, all'Assicurato in tutti i diritti, ragioni ed azioni verso il Contraente, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. In ogni caso, il tasso degli interessi di mora è fissato in misura pari a quello del saggio ufficiale di sconto, aumentato di tre punti. L'Assicurato faciliterà le azioni di recupero fornendo alla Società tutti gli elementi utili in suo possesso.

Art. 7 - Rivalsa delle spese di recupero - Gli oneri di qualsiasi natura che la Società dovrà sostenere per il recupero delle somme versate o comunque derivanti dalla presente polizza sono a carico del Contraente.

Art. 8 - Imposte e tasse - Le imposte, le tasse, i contributi e tutti gli altri oneri stabiliti per legge, presenti e futuri, relativi al premio, agli accessori, alla polizza ed agli atti da essa dipendenti, sono a carico del Contraente, anche se il pagamento ne sia stato anticipato dalla Società.

Art. 9 - Forme delle comunicazioni alla Società - Foro competente. - Tutte le comunicazioni o notifiche alla Società, dipendenti dalla presente polizza, per essere valide, dovranno essere fatte esclusivamente con lettera raccomandata alla sede della sua Direzione Generale, risultante dal frontespizio della polizza stessa. Il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria nella cui giurisdizione rientra l'Assicurato per qualsiasi controversia che possa sorgere nei confronti di esso. Per quanto attiene invece ai rapporti fra la Società e il Contraente, il Foro competente, a scelta della parte attrice, è quello del luogo dove ha sede la Direzione della Società ovvero quello del luogo dove ha sede l'Agenzia che ha emesso la polizza.

CONDIZIONI PARTICOLARI

Art. 1 - L'Assicurato ed il Contraente dichiarano che non esistono, al momento della stipulazione della presente polizza, inadempimenti che possono dar luogo all'incameramento della cauzione.

Art. 2 - La Società avrà facoltà di chiedere al Contraente, e questo sarà tenuto ad ottemperare alla richiesta, idonea controgaranzia fino all'importo garantito nei casi di sopravvenuta insolvenza del Contraente, protesti a suo carico, peggioramento della sua situazione economica, liquidazione, trasformazione o cessione della Ditta Contraente.

Art. 3 - La garanzia non include il pagamento di quanto dovuto ai sensi dell'art. 3 della L. 28 febbraio 1985, n. 47

Agli effetti delle Condizioni alle eccezioni

itto dichiara di approvare specificamente le disposizioni degli articoli seguenti
are eccezioni contro la Società in merito all'eseguito pagamento); Art. 6 (Rinuncia
alla competenza territoriale).

LA SOCIETÀ
ITAS MUTUA

CONVENZIONE integrativa

La signora [REDACTED] proprietaria della p.ed. 190 p.m. 3, acconsente alla sottoscrizione e successiva presentazione della domanda di Concessione Edilizia in Variante come da richiesta di parere preventivo da parte dell'Architetto CARNERI Paolo, in qualità di progettista dell'opera per conto della [REDACTED] subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni:

1. che vengano rispettati tutti gli accordi previsti nella CONVENZIONE dd. 15.05.2006 sottoscritta dalla medesima, dalla signora [REDACTED] qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] proprietaria della [REDACTED]
2. che la stessa non debba sostenere altre spese tecniche per varianti, direzione lavori ed oneri di sicurezza necessari per dare l'opera finita, che dovranno essere a carico della ditta [REDACTED] **BIEFFE SRL**
3. che la stessa prenda visione e sottoscriva la domanda di concessione e le tavole progettuali di variante che saranno presentate.

Borgo Valsugana, 29.05.2008

BIEFFE IMMOBILIARE S.r.l.
20121 MILANO Piazza della Repubblica, 1/A
Uffici Via Filippo, 11 - Tel. e Fax 0461 757329
38051 BORGO VALSUGANA (TN)
Cod. Fisc.-N°Reg. Imp. MI-P. IVÀ 01872900228

DINA FERRETTI

Gelete Berini

Il progettista

EP

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si riporta qui di seguito una documentazione fotografica dello stato di fatto dei beni oggetto di stima. Le riprese fotografiche sono state effettuate durante i vari sopralluoghi ovvero nel periodo maggio – giugno 2017. La presente documentazione si deve considerare come parte integrante della stima immobiliare cui è allegata.



Facciata sud dell'edificio p.ed. 190 (di colore giallo)



Facciata est dell'edificio p.ed. 190 (di colore giallo) con affaccio su stretto vicolo



Facciata nord dell'edificio p.ed. 190 con affaccio su corso Ausugum (da cui si entra nell'edificio)



Ingresso da lato sud a cantina piano terra



Cantina a piano terra (si noti lo stato completamente a grezzo)
con un accesso esterno e un accesso da corte interna



Facciata lato sud non ultimata (manca il parapetto del balcone)



Ingresso appartamenti da ballatoio:
mancato i serramenti di ingresso e i parapetti e finiture dei ballatoi



Corte interna:
mancato i serramenti di ingresso e i parapetti e finiture dei ballatoi



Corte interna:
mancato i serramenti di ingresso e i parapetti e finiture dei ballatoi



Parti comuni modificate (manca l'intavolazione) a seguito della realizzazione del vano ascensore



Ballatoi e scale corte interna:
si è riscontrata carenza nel sistema statico strutturale



Ballatoi e scale corte interna:
si è riscontrata carenza nel sistema statico strutturale



Ballatoio corte interna:
mancato i parapetti e le finiture dei ballatoi



ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appartamenti non ultimati



Appartamenti non ultimati



Appartamenti non ultimati



Appartamenti non ultimati



Appartamenti non ultimati



Appartamenti non ultimati



Appartamenti non ultimati



Difformità nel numero di finestre in falda



Quarto piano: appartamento indipendente denominato appartamento 7