



PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE CALDONAZZO

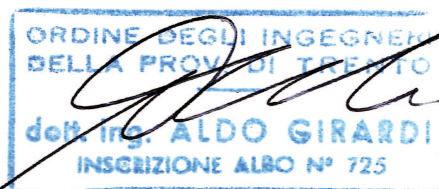
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
DUE BOX E SEI CANTINE P.ED. 1735 C.C. CALDONAZZO

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
CONFORMITÀ CATASTALE	7
CONFORMITÀ TAVOLARE	7
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONALE	7
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	8
SITUAZIONE IPOTECARIA	8
VINCOLI, GRAVAMI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI PER LA PARTE ACQUIRENTE	8
CALCOLO CONSISTENZA (SUPERFICI COMMERCIALI)	8
CRITERI E METODO DI STIMA	10
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI REALIZZO DEI BENI ALLO STATO ATTUALE	11
ELENCO DEGLI ALLEGATI:	12

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, delle porzioni materiali 23, 30, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 dell'edificio p.ed. 1735 C.C. Caldonazzo sito a Caldonazzo in Via del Roro, di proprietà della suddetta Bieffe Immobiliare SRL.

Come da richiesta in fase di nomina, la suddetta proprietà viene stimata considerandola divisa in 8 lotti così definiti:

- **lotto 1 (sub. 23 p.m. 23):** box auto di circa 22 mq di superficie calpestabile
- **lotto 2 (sub. 30 p.m. 30):** box auto di circa 19 mq di superficie calpestabile con locale accessorio comunicante ad uso cantina di circa 14 mq di superficie calpestabile
- **lotto 3 (sub. 36 p.m. 36):** cantina di circa 4 mq di superficie calpestabile
- **lotto 4 (sub. 37 p.m. 37):** cantina di circa 4 mq di superficie calpestabile
- **lotto 5 (sub. 38 p.m. 38):** cantina di circa 4 mq di superficie calpestabile
- **lotto 6 (sub. 39 p.m. 39):** cantina di circa 4 mq di superficie calpestabile
- **lotto 7 (sub. 40 p.m. 40):** cantina di circa 4 mq di superficie calpestabile
- **lotto 8 (sub. 41 p.m. 41):** cantina di circa 14 mq di superficie calpestabile

Ai fini di espletare l'incarico ricevuto si è:

- svolto numerosi sopralluoghi in sito 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 Caldonazzo 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.

LOCALIZZAZIONE

I beni oggetto di stima fanno parte dell'edificio p.ed. 1735 C.C. Caldonazzo (costituendone le porzioni materiali 23, 30, 36, 37, 38, 39, 40, 41), che si trova nel comune di Caldonazzo, in via del Roro n. 6. Si tratta di una zona periferica, confinante con una zona agricola, separata dal centro dell'abitato dalla strada principale e dalla ferrovia della Valsugana. Gli immobili oggetto di stima sono ubicati al piano interrato di una palazzina di recente costruzione, in buono stato di conservazione.

CARTOGRAFIA



Ortofoto



ESTRATTO MAPPA
scala 1:1000



Estratto mappa catastale

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima consistono in due box (garage) e da sette cantine che si trovano al piano interrato dell'edificio p.e.d 1735 ovvero un edificio residenziale di recente costruzione. Al piano interrato è possibile accedere tramite scala (accesso pedonale) che conduce alle entrate degli appartamenti dello stesso complesso residenziale oppure tramite rampa (accesso carrabile) che conduce alla pubblica via denominata via del Roro. L'edificio si trova in una zona non molto edificata e con abbondanza di posti auto e garage privati. Gli edifici circostanti sono prevalentemente villini già dotati di idonei spazi e possibilità di parcheggio. Pertanto si ipotizza che l'interesse commerciale dei beni immobiliari oggetto di stima sia limitato ai proprietari delle abitazioni dello stesso edificio residenziale p.ed. 1735.

Di seguito si riporta la descrizione dei lotti che verranno stimati.

LOTTO	Porzione materiale	Descrizione ¹ libro fondiario	Dati catastali			
			Categoria	Classe	Consistenza mq	Rendita catastale €
LOTTO 1	p.m. 23	a piano interrato: garage	C/6	3	23	34,09 €
LOTTO 2	p.m. 30	a piano interrato: garage, cantina	C/6	3	26	49,58 €
LOTTO 3	p.m. 36	a piano interrato: cantina	C/2	2	5	8,26 €
LOTTO 4	p.m. 37	a piano interrato: cantina	C/2	2	5	8,26 €
LOTTO 5	p.m. 38	a piano interrato: cantina	C/2	2	5	8,26 €
LOTTO 6	p.m. 39	a piano interrato: cantina	C/2	2	5	8,26 €
LOTTO 7	p.m. 40	a piano interrato: cantina	C/2	2	5	8,26 €
LOTTO 8	p.m. 41	a piano interrato: cantina	C/2	2	13	22,27 €

Descrizione dei beni oggetto di stima e individuazione dei lotti.

I garage sono dotati di porta basculante metallica con apertura manuale. In entrambi i casi le dimensioni sono maggiori di quelle minime previste per i box auto, ma non si tratta, ad ogni modo, di garage che possono ospitare due automobili in maniera indipendente l'una dall'altra. Il pavimento è di tipo industriale e le pareti sono realizzate con blocchi tinteggiati. Le cantine (a cui si accede da un corridoio che dà sulla zona di manovra per l'accesso ai garage) hanno porte di accesso metalliche, pavimento di tipo industriale e murature divisorie realizzate in blocchi tinteggiati.

¹ Descrizione pp.mm. come da copia particolare del libro maestro che si allega

TITOLI EDILIZI E AUTORIZZAZIONI

Si riportano di seguito i titoli edilizi relativi all'edificio p.ed. 1735 C.C. CALDONAZZO

- Concessione edilizia n° 22/2005 del 27/06/2007 – Realizzazione edificio residenziale sulla p.f. 3107
- Concessione edilizia n° 294/2007 1°variante del 15/04/2008 – Demolizione p.ed. 881 e realizzazione di un nuovo complesso residenziale sulle pp.ff. 3105/1 e 3107 e sulla p.ed. 881
- Concessione edilizia n° 212/2008 2°variante del 31/12/2008
- Concessione edilizia n° 82/2009 3°variante del 13/08/2009
- DIA n° 215/2009 4°variante del 24/08/2009
- Concessione edilizia n° 246/2009 5°variante del 22/10/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo stato di fatto dei beni oggetto di stima risulta conforme allo stato autorizzato.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dai rilievi e dalle visure effettuate lo stato di fatto dei beni oggetto di stima risulta conforme alle attuali planimetrie catastali.

CONFORMITÀ TAVOLARE

Dai rilievi e dalle visure effettuate lo stato di fatto dei beni oggetto di stima risulta conforme alla planimetria dell'attuale piano di casa materialmente divisa depositato presso gli uffici competenti.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONALE

In fase di sopralluogo non si è potuto accedere all'interno di tutte le unità immobiliari da stimare, in quanto alcune risultavano essere chiuse e non si è potuto reperire la chiave di accesso.

LOTTO	Porzione materiale	Effettuato accesso	Accessibilità	Stato occupazionale
LOTTO 1	p.m. 23	No	Basculante chiuso	non verificato
LOTTO 2	p.m. 30	Sì	Basculante aperto	libero da cose e persone
LOTTO 3	p.m. 36	Sì	Porta aperta	libero da cose e persone
LOTTO 4	p.m. 37	Sì	Porta aperta	presenza di oggetti di nullo valore e non riconducibile a un proprietario
LOTTO 5	p.m. 38	No	Porta chiusa	non verificato
LOTTO 6	p.m. 39	No	Porta chiusa	non verificato
LOTTO 7	p.m. 40	No	Porta chiusa	non verificato
LOTTO 8	p.m. 41	No	Porta chiusa	non verificato

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Si è reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldonazzo il certificato di agibilità (Certificato di agibilità del 26/11/2013 della p.ed. 1735 – domande n° 7522 del 28/10/2009 e n° 4698 del 11/06/2010). Inoltre si è reperito anche il certificato di conformità antincendio in corso di validità rilasciato dalla Provincia Autonoma di Trento Ufficio Prevenzione Incendi. (Entrambi i certificati vengono allegati alla presente relazione di stima).

SITUAZIONE IPOTECARIA

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

VINCOLI, GRAVAMI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI PER LA PARTE ACQUIRENTE

Dall'analisi del progetto autorizzato e dai diversi sopralluoghi non è emerso alcun gravame per la parte acquirente.

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 lorda misurata, omogenizzando tutte le superficie a quelle dei locali principali residenziali con adeguato coefficiente di ragguaglio. In fase di sopralluogo non si è potuto accedere all'interno di tutte le unità immobiliari da stimare. Tuttavia, confrontando le misure rilevate in sito con le misure del progetto autorizzato, si è verificata una perfetta corrispondenza tra lo stato reale e lo stato autorizzato riportato nelle piante reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldonazzo. Pertanto, per i beni in cui non si è potuto entrare e misurare la consistenza delle superfici, si prende come riferimento le superfici e le misure desunte dal progetto autorizzato.

LOTTO1: GARAGE SUB 23 P.M. 23

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale [mq]
GARAGE	23	1	23
Superficie commerciale totale			23 mq

LOTTO 2: GARAGE CON CANTINA SUB 30 PM 30

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale [mq]
GARAGE	19,5	1	19,50
Cantina comunicante	15	0,5	7,50
Superficie commerciale totale			27 mq

LOTTO 3: CANTINA SUB 36 P.M. 36

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale [mq]
CANTINA	5	0,25	1,25
Superficie commerciale totale			1,25 mq

LOTTO 4: CANTINA SUB 37 P.M. 37

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale [mq]
CANTINA	5	0,25	1,25
Superficie commerciale totale			1,25 mq

LOTTO 5: CANTINA SUB 38 P.M. 38

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale [mq]
CANTINA	5	0,25	1,25
Superficie commerciale totale			1,25 mq

LOTTO 6: CANTINA SUB 39 P.M. 39

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale [mq]
CANTINA	5	0,25	1,25
Superficie commerciale totale			1,25 mq

LOTTO 7: CANTINA SUB 40 P.M. 40

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale [mq]
CANTINA	5	0,25	1,25
Superficie commerciale totale			1,25 mq

LOTTO 8: CANTINA SUB 41 P.M. 41

Descrizione	Sup. lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale [mq]
CANTINA	13	0,25	3,25
Superficie commerciale totale			3,25 mq

CRITERI E METODO DI STIMA

Al fine di avvicinarsi in maniera più prossima al più probabile valore di realizzo per gli immobili 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 Caldonazzo relativi al secondo semestre del 2016 (fonte O.M.I.) si ricavano i seguenti valori: per le cantine si farà riferimento ai valori per la tipologia "residenziale" (considerando poi un adeguato coefficiente di omogeneizzazione) mentre i garage si farà riferimento alla tipologia "box".

Per quanto riguarda la tipologia "box" non si sono reperite quotazioni di mercato relative alla zona Extraurbana/Rurale. Si prende quindi come riferimento il valore medio relativo alla zona centrale ridotto del 15% per tenere in conto l'effettiva localizzazione dei beni oggetto di stima.

VALUTAZIONE GARAGE		valore mercato €/mq	
tipologia	stato conservativo	min	max
Box	-	800	1200

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

$$\text{valore } \text{€/mq} = 0,85 \times \frac{800 + 1200}{2} = 850 \text{ €/mq}$$

La zona in cui si trova l'edificio è poco abitata e il numero degli spazi di parcheggio coperti e scoperti è in numero adeguato (se non in esubero) rispetto alla richiesta e necessità visto il basso numero di abitazioni limitrofe. Si considera dunque un deprezzamento di un ulteriore 20%.

$$\text{val}_{\text{garage}} = 0,8 \times 850 = 680 \text{ €/mq}$$

Per quanto riguarda la tipologia "residenziale" si riportano di seguito le quotazioni di mercato relative alla zona Extraurbana/Rurale.

VALUTAZIONE CANTINE		valore mercato €/mq	
tipologia	stato conservativo	min	max
Abitazioni Civili	Ottimo	1300	1400
Abitazioni Civili	Normale	1000	1200

Valori di mercato di vendita relativi al secondo semestre del 2016 (fonte O.M.I.) Caldonazzo zona Extraurbana/Rurale

Come riferimento si assume la media tra il massimo valore relativo allo stato “normale” e il minimo valore relativo allo stato “ottimo”. Quindi assumendo un valore medio, si ottiene $val_{residenziale} = \frac{1200+1300}{2} = 1250 \text{ €/mq}$

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. Essendo però le superfici abbastanza diverse fra loro, si applica un “coefficiente di superficie” che attribuisce un valore di mercato maggiore per le unità immobiliari di piccole dimensioni e un valore di mercato minore per le unità immobiliari di grandi dimensioni.

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 dei due garage e delle sette cantine dell'edificio p.e.d 1735 C.C. CALDONAZZO sito in via del Roro, nelle somme riportate nella tabella sottostante.

LOTTO	Descrizione	Sup. commerciale	Coeff. superficie	€/mq	Valore €	Valore di realizzo ² €
LOTTO 1	Garage sub 23 pm 23	23	0,90	680	14.076,00	14.000 €
LOTTO 2	Garage con cantina sub 30 pm 30	27	1,00	680	18.360,00	18.300 €
LOTTO 3	Cantina sub 36 pm 36	1,25	1,30	1250	2.031,25	2.000 €
LOTTO 4	Cantina sub 37 pm 37	1,25	1,30	1250	2.031,25	2.000 €
LOTTO 5	Cantina sub 38 pm 38	1,25	1,30	1250	2.031,25	2.000 €
LOTTO 6	Cantina sub 39 pm 39	1,25	1,30	1250	2.031,25	2.000 €
LOTTO 7	Cantina sub 40 pm 40	1,25	1,30	1250	2.031,25	2.000 €
LOTTO 8	Cantina sub 41 pm 41	3,25	0,90	1250	5.567,50	5.500 €

Valori di Realizzo dei beni oggetto di stima separati in lotti indipendenti.

IL TECNICO
dott. ing. Aldo Girardi



² Per il valore di realizzo si è effettuato un arrotondamento per difetto al centinaio inferiore

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE
- ALLEGATO 2: ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISO P.E.D 1735 C.C. CALDONAZZO
- ALLEGATO 3: CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
- ALLEGATO 4: CERTIFICATO DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO
- ALLEGATO 5: 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

COMUNE CATASTALE 55 Caldonazzo

4383 II

Apertura il 22/06/2007

DISTRETTO Pergine

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 3209/2016

P.M.23 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 683/2017

P.M.30 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 683/2017

P.M.36 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 683/2017

P.M.37 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 683/2017

P.M.38 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 683/2017

P.M.39 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 683/2017

P.M.40 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 683/2017

P.M.41 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 683/2017

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 19/06/2017

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 19/06/2017				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 1735		Edificio	0	2359	-	-

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.16 ESTINTA

P.M.23 a piano interrato: garage;

P.M.30 a piano interrato: garage, cantina;

P.M.36 a piano interrato: cantina;

P.M.37 a piano interrato: cantina;

P.M.38 a piano interrato: cantina;



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

P.M.39 a piano interrato: cantina;

P.M.40 a piano interrato: cantina;

P.M.41 a piano interrato: cantina;

- PARTI COMUNI:**
- a) alle pp.mm. 1 incl.15 e 17 incl.41 (spettando alla porzione 15 anche la quota dell'estinta porzione 16) : a piano interrato: rampa garage fino al pianoterra;
 - b) alle pp.mm. 1 incl. 14 e 17 incl. 41: a piano interrato: corsia di manovra;
 - c) alle pp.mm. 1 incl. 12 : a piano interrato: locale contatori acqua, centrale termica con bocca di lupo, disbrigo, scale e vanoscale fino a piano terra; a piano terra: tre cortili; a copertura: pannelli solari;
 - d) alle pp.mm. 1 incl. 8 e 10 e 12 : a piano interrato: ascensore fino a secondo piano;
 - e) alle pp.mm. 1 incl. 12 e 22 e 26 : a piano interrato: locale contatori;
 - f) alle pp.mm. 36 incl. 41 : a piano interrato: corridoio;
 - g) alle pp.mm. 13 e 14: a piano interrato: corsia di manovra con bocca di lupo; a piano terra: strada;
 - h) alle pp.mm. 9, 10 e 11: a piano interrato: scale e vanoscale fino a piano terra; a piano terra: atrio;
 - i) alle pp.mm. 1, 2, 4, 5, 19 e 20 : a piano interrato:disbrigo;
 - l) alle pp.mm. 1,2,4 e 5 : a piano interrato: scale e vano scale fino a piano terra; a piano terra: marciapiede;
 - m) alle pp.mm. 1 incl. 14: a piano terra: cortile, strada;
 - n) alle pp.mm. 4 e 5 : a piano terra: scale e vano scale fino a primo piano;
 - o) alle pp.mm. 6, 7 e 12: a piano terra: scale fino a primo piano; a primo piano: ballatoio;
 - p) alle pp.mm. 10 e 11: a piano terra: scale e vanoscale fino a primo piano;
 - q) alle pp.mm. 7 e 12 :a primo piano: scale e vano scale fino a secondo piano;
a secondo piano: ballatoio;
 - r) alle pp.mm. 1 incl. 7 : a copertura: copertura;
 - s) alle pp.mm. 8 incl. 12 : a copertura: copertura;

Altre P.M. non richieste

08/05/2008 - G.N. 1128/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

"non aedificandi" a sensi dell'art. 1 del contratto

a favore p.ed. 1735

a carico p.ed. 1089

29/10/2008 - G.N. 2600/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

" non aedificandi" a sensi dell'art.1 del contratto

a favore p.ed. 1735

a carico p.ed. 854

30/12/2016 - G.N. 3209/3 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 1735

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 23

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

09/11/2004 - G.N. 2539/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/10/2004

29/10/2007 - G.N. 2701/1 Contratto d.d. 19/10/2007

28/03/2017 - G.N. 683/1 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 05-01-2017 dichiarativa del fallimento



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

C - P.M. 23

29/10/2007 - G.N. 2702/26 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 2.500.000,00

importo capitale ed Euro 1.500.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 5,55%
annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 1735 P.M. 23

annotazione simultaneità con principale P.T. 4383 II P.M.41 G.N.2702/44 - 2007

B - P.M. 30

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

09/11/2004 - G.N. 2539/32 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/10/2004

29/10/2007 - G.N. 2701/1 Contratto d.d. 19/10/2007

28/03/2017 - G.N. 683/2 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 05-01-2017 dichiarativa del fallimento

C - P.M. 30

29/10/2007 - G.N. 2702/33 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 2.500.000,00

importo capitale ed Euro 1.500.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 5,55%
annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 1735 P.M. 30

annotazione simultaneità con principale P.T. 4383 II P.M.41 G.N.2702/44 - 2007

B - P.M. 36

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

09/11/2004 - G.N. 2539/38 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/10/2004

29/10/2007 - G.N. 2701/1 Contratto d.d. 19/10/2007

28/03/2017 - G.N. 683/3 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 05-01-2017 dichiarativa del fallimento

C - P.M. 36



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

29/10/2007 - G.N. 2702/39 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 2.500.000,00

importo capitale ed Euro 1.500.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 5,55% annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 1735 P.M. 36

annotazione simultaneità con principale P.T. 4383 II P.M.41 G.N.2702/44 - 2007

B - P.M. 37

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

09/11/2004 - G.N. 2539/39 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/10/2004

29/10/2007 - G.N. 2701/1 Contratto d.d. 19/10/2007

28/03/2017 - G.N. 683/4 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 05-01-2017 dichiarativa del fallimento

C - P.M. 37

29/10/2007 - G.N. 2702/40 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 2.500.000,00

importo capitale ed Euro 1.500.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 5,55% annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 1735 P.M. 37

annotazione simultaneità con principale P.T. 4383 II P.M.41 G.N.2702/44 - 2007

B - P.M. 38

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

09/11/2004 - G.N. 2539/40 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/10/2004

29/10/2007 - G.N. 2701/1 Contratto d.d. 19/10/2007

28/03/2017 - G.N. 683/5 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 05-01-2017 dichiarativa del fallimento

C - P.M. 38

29/10/2007 - G.N. 2702/41 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 2.500.000,00

importo capitale ed Euro 1.500.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 5,55% annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 1735 P.M. 38

annotazione simultaneità con principale P.T. 4383 II P.M.41 G.N.2702/44 - 2007



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

B - P.M. 39

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

09/11/2004 - G.N. 2539/41 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/10/2004

29/10/2007 - G.N. 2701/1 Contratto d.d. 19/10/2007

28/03/2017 - G.N. 683/6 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 05-01-2017 dichiarativa del fallimento

C - P.M. 39

29/10/2007 - G.N. 2702/42 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 2.500.000,00

importo capitale ed Euro 1.500.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 5,55%
annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 1735 P.M. 39

annotazione simultaneità con principale P.T. 4383 II P.M.41 G.N.2702/44 - 2007

B - P.M. 40

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

09/11/2004 - G.N. 2539/42 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/10/2004

29/10/2007 - G.N. 2701/1 Contratto d.d. 19/10/2007

28/03/2017 - G.N. 683/7 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 05-01-2017 dichiarativa del fallimento

C - P.M. 40

29/10/2007 - G.N. 2702/43 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 2.500.000,00

importo capitale ed Euro 1.500.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 5,55%
annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 1735 P.M. 40

annotazione simultaneità con principale P.T. 4383 II P.M.41 G.N.2702/44 - 2007

B - P.M. 41

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

09/11/2004 - G.N. 2539/43 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 11/10/2004

29/10/2007 - G.N. 2701/1 Contratto d.d. 19/10/2007

28/03/2017 - G.N. 683/8 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 05-01-2017 dichiarativa del fallimento



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

C - P.M. 41

29/10/2007 - G.N. 2702/44 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 2.500.000,00

importo capitale ed Euro 1.500.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 5,55%
annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 1735 P.M. 41

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 4383 II P.M.23 G.N.2702/26 - 2007
P.T. 4383 II P.M.30 G.N.2702/33 - 2007
P.T. 4383 II P.M.36 G.N.2702/39 - 2007
P.T. 4383 II P.M.37 G.N.2702/40 - 2007
P.T. 4383 II P.M.38 G.N.2702/41 - 2007
P.T. 4383 II P.M.39 G.N.2702/42 - 2007
P.T. 4383 II P.M.40 G.N.2702/43 - 2007

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 8 - Euro 24,00

PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

P.ED. 1735 - P.T. 4383 - SCALA 1:200

STATO FINALE



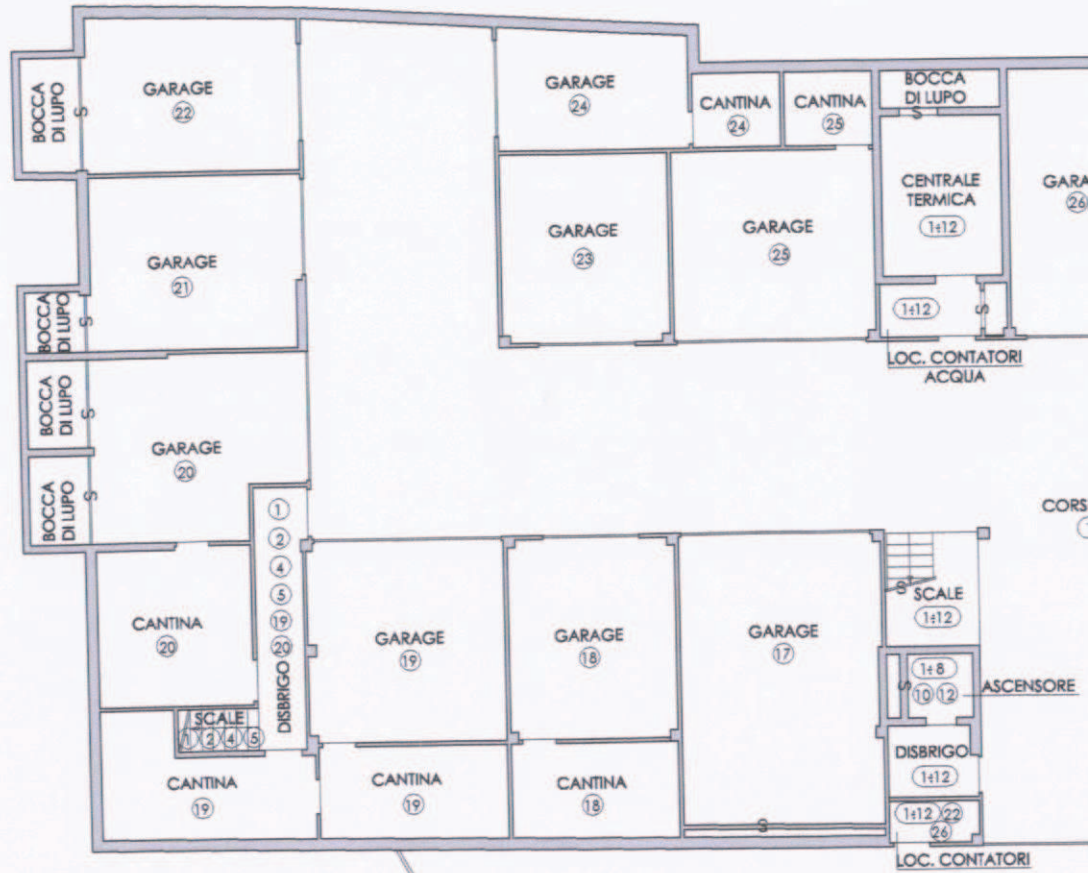
ESTRATTO MAPPA
scala 1:1000



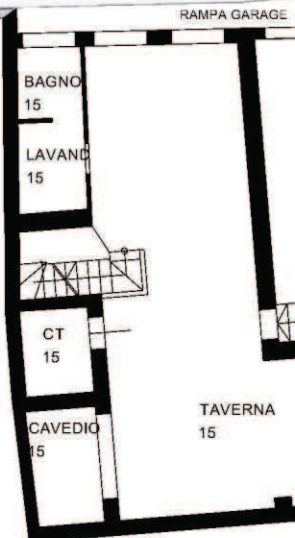
ESTRATTO CONFORME ALLA MAPPA DEPOSITATA DD 10/11/2016

CALDONAZZO, 10 /11 /2016

PIANCO



RAMPA GARAGE
1+15
17+41



INTERRATO



PRATICA EDILIZIA n° 22/05

CERTIFICATO DI AGIBILITA'**IL RESPONSABILE del SERVIZIO TECNICO**

Viste le domande di data 28/10/2009 prot. nr. 7522 e di data 11/06/2010, prot. n° 4698 presentate dal signor in qualità di legale rappresentante della società Bieffe Immobiliare s.r.l. P. IVA 01872900228 con sede a Milano - Piazza della Repubblica, 1/A, allo scopo di ottenere il certificato di agibilità del nuovo complesso residenziale sito sulle sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 della p.ed. 1735 in C.C. Caldonazzo - via del Roro nr. 4 - 6/A - 6/B - 6/C, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. dd. 06.06.2001 n. 380.

Vista la certificazione del direttore lavori di data 05/11/2012 attestante la conformità della costruzione, ai seguenti permessi di costruire:

- ✓ Concessione edilizia nr. 22/05 dd. 27/06/2007;
- ✓ Concessione edilizia nr. 294/07 dd. 15/04/2008 - 1^a variante;
- ✓ Concessione edilizia nr. 212/08 dd. 31/12/2008 - 2^a variante;
- ✓ Concessione edilizia nr. 82/09 dd. 13/08/2009 - 3^a variante;
- ✓ D.I.A. "variante" nr. 215/09 presentata il 24/08/2009 prot. nr. 5967 - 4^a variante;
- ✓ Concessione edilizia nr. 246/09 dd. 22/10/2009 - 5^a variante.

Considerato che ora la costruzione possiede i requisiti richiesti per poter essere utilizzata, secondo le vigenti leggi nazionali e provinciali, nonché secondo i vigenti regolamenti locali in materia urbanistico - edilizia, per quanto sopra detto.

Visti gli artt. 24 e 25 del D.P.R. dd. 06.06.2001 n. 380: Testo unico delle disposizioni legislative in materia edilizia.

Visto che è stata allegata la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, redatta in conformità all'art. 6 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo quanto previsto dall'art. 25 lettera a) del citato D.P.R. n. 380/2001.

DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 20,00

Viste le ulteriori certificazioni e gli atti allegati alla sopracitata domanda, secondo quanto richiesto dalle restanti norme attinenti le opere realizzate e le destinazioni d'uso autorizzate, ed in particolare secondo quanto prescritto dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001.

Viste le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico di data 26/10/2009 05/11/2009 10/11/2009 20/05/2010 21/05/2010 18/12/2009 a firma del signor Paolo Carneri titolare della ditta Teknoiob s.r.l. con sede a Trento in via Brennero nr. 139 – P. IVA 01984420222, resa ai sensi del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37.

Viste le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico delle parti comuni e dell'ascensore di data 26/10/2009 a firma del signor [redacted] ditta [redacted] 01984

Visto il progetto dell'impianto elettrico e televisivo, datato ottobre 2009, a firma del responsabile tecnico Postal Roberto.

Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento ed idraulico di data 22/10/2009, 23/11/2009 22/12/2009 a firma del signor [redacted] titolare della ditta [redacted] s.r.l. con sede a Trento in via Brennero nr. 139 – P. IVA [redacted] resa ai sensi del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37.

Visto il progetto dell'impianto di riscaldamento datato novembre 2009 a firma del tecnico [redacted]

Visto il Certificato Prevenzione Incendi, rilasciato dal Corpo Permanente dei Vigili del Fuoco di Trento – prot. 165875, a firma del Dirigente [redacted] Silvio.

Vista la dichiarazione del direttore lavori, Carneri dott. arch. Paolo, in merito alla corretta installazione della caldaia, nonché la collocazione della stessa in idoneo locale, ai sensi delle norme UNI-CIG..

Visto il certificato di collaudo statico di data 14/10/2009 a firma del tecnico [redacted]

Vista la dichiarazione del D.L. riguardante la corretta applicazione delle normative UNI CIG per la costruzione del locale caldaia e dei tubi di scarico dei prodotti della combustione di data 12/01/2010.

Visto l'attestato di certificazione energetica datato ottobre 2009 reso ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 13/07/2009, n.11-13/Leg. a firma del tecnico [redacted]

Viste le dichiarazioni congiunte del proprietario e del D.L. dd. 28/10/2009 e 01/07/2010 riguardanti:

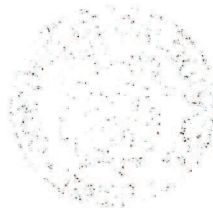
- la corretta attuazione delle disposizioni in materia di isolamento termico ed acustico;
- il corretto allacciamento del fabbricato alla fognatura comunale;
- l'adozione di tutte le disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.M. 236 di data 14/06/1989.

CERTIFICA ED AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge l'agibilità del nuovo complesso residenziale sito sulle sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 della p.ed. 1735 in C.C. Caldonazzo - via del Roro nr. 4 - 6/A - 6/B - 6/C, che consta dei seguenti locali e servizi:

LOCALI		
PIANO	Usò al quale sono destinati	Totale n.
INTERRATO	Nr. 18 garage, nr. 1 centrale termica, nr. 13 cantine, 2 disbrighi, nr. 2 locali contatori, nr. 1 corridoio.	37
TERRA	Nr. 7 stanze, nr. 5 bagni, nr. 4 disbrighi, nr. 4 cucina/soggiorno, nr. 1 studio, nr. 1 ripostiglio, nr. 1 soggiorno, nr. 1 cucina	24
PRIMO	Nr. 14 stanze, nr. 5 cucine/soggiorni, nr. 1 ingresso, nr. 1 ripostiglio, nr. 7 bagni, nr. 5 disbrighi, nr. 1 cabina armadio	34
SECONDO	Nr. 2 cucine soggiorno, nr. 4 bagni, nr. 5 stanze, nr. 1 cabina armadio, nr. 2 disbrighi, nr. 1 studio	15
	TOTALE VANI	110

Caldonazzo, li 26/11/2013



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TECNICO

[Redacted signature box]

EB

Il sottoscritto riceve in data 05.12.13.... il presente certificato di agibilità.

[Redacted signature box]

MOD. PIN 3- 2012 RINNOVO PERI

Rif. Pratica VV.F. n. 26840

P.A.T. - U125 Prot. 0367610 (A) Data 11/07/2016 Fasc. 21.7-2010-794



5941Z

PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO Servizio Antincendi e Protezione Civile Corpo Permanente Vigili del Fuoco Ufficio Prevenzione Incendi VIA SECONDO DA TRENTO 2 - 38121 TRENTO TEL. 0461-49.22.20 FAX 0461 49.22.55

ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO (art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151)

Il sottoscritto [redacted] cognome [redacted] nome [redacted] domiciliato in Via 4 novembre 6 38015 Lavis TN C.F. V N T N R C 6 8 L 2 9 C 7 7 3 N enricoventurini68@libero.it venturini@ticertifica.it nella sua qualità di Amministratore della CONDOMINIO "AL RORO" con sede in Via del Roro 4 38052 Caldonazzo TN 346 8240749 enricoventurini68@libero.it venturini@ticertifica.it

responsabile dell'attività sotto specificata, consapevole delle conseguenze penali e amministrative previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci e formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

L'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato, con la/e SCIA¹ presentate C.P.I. 26840 il 28 giugno 2010

Data presentazione [redacted] Data presentazione [redacted] Data presentazione [redacted]

relative e/o ricomprese all'attività principale di: AUTORIZZAZIONE tipo di attività (albergo, scuola, centrale termica, etc.)

sita in Via del Roro 4 38052 Caldonazzo TN 346 8240749

individuata ¹ al n./sotto classe/ cat. 75.1.a. e comprendente anche le attività di cui ai nn./sotto classe/cat:

- di avere assolto gli obblighi gestionali connessi con l'esercizio dell'attività previsti dalla normativa vigente, nonché di aver osservato i divieti, le limitazioni e le prescrizioni delle disposizioni di prevenzione incendi e di sicurezza antincendio disciplinanti l'attività medesima; di aver adempiuto l'obbligo di mantenere in stato di efficienza i sistemi, gli impianti, i dispositivi, le attrezzature, rilevanti ai fini della sicurezza antincendi, e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di aver effettuato le verifiche di

1 - e/o autorizzazione antincendio per le attività di cui all'art.11, commi 5 e 6, del DPR 01/08/2011 n.151. 2- Riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n.151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno del 7-8-2012 3- Asseverazione di cui all'art. 5 del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012.

Sigla del responsabile dell'attività

controllo e gli interventi di manutenzione in accordo alla regolamentazione vigente, a quanto indicato nelle pertinenti norme tecniche e nelle istruzioni di uso e manutenzione del fabbricante e/o installatore.

- Allega "Asseverazione", a firma di professionista antincendio;
- Non allega "Asseverazione", a firma di professionista antincendio, in quanto non sono presenti impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi né prodotti e sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione finalizzati ad assicurare la prescritta caratteristica di resistenza al fuoco;
- Allega la seguente documentazione ai fini delle modifiche di cui all'art. 4, comma 8, del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012:

(specificare numero e tipologia dei documenti allegati)

(specificare numero e tipologia dei documenti allegati)

(barrare con il riquadro di interesse)

N.B.: la comp ilazio ne della distin ta di versa ment o e' obbli gator ia.	Attestato di versamento ² n. <u>bonifico</u> del <u>07/07/16</u> intestato alla			
	Cassa Provinciale Antincendio			
	Servizio Tesoreria			
	per un totale di € <u>50,00</u> così distinte:			
	attività n.	<u>75.1.a</u>	<u>Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati, con superficie compresa tra 300 a 1000mq.</u>	<u>€ 50,00</u>
	attività n.	Sottocl./ categoria ³		€
	attività n.	Sottocl./ categoria		€
attività n.	Sottocl./ categoria		€	
attività n.	Sottocl./ categoria		€	
attività n.	Sottocl./ categoria		€	

Informativa ai sensi del decreto legislativo 196/2003, articolo 13:

- i dati forniti verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale è stata presentata la documentazione;
- il trattamento sarà effettuato con supporto cartaceo e/o informatico;
- il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura;
- titolare del trattamento è la Provincia Autonoma di Trento;
- responsabile del trattamento è il dirigente del Servizio Antincendi e Protezione Civile;
- in ogni momento potranno essere esercitati nei confronti del titolare del trattamento i diritti di cui all'art. 7 del d.lgs.196/2003.

07/07/16

 Data

 Firma

² - In caso di utilizzo dell'approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio, di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 9-5-2007, per la definizione dell'importo, si applica l'art 6, comma 4, dello stesso decreto.

³ - Al fine di definire il relativo importo, riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n.151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno 7-8-2012.

Spazio riservato al Comando Provinciale VVF

Ai sensi dell'articolo 38 del d.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la presente domanda è stata:

sottoscritta, previa identificazione del richiedente, in presenza del dipendente addetto

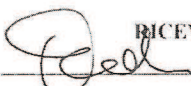
(indicare in stampatello il nome del dipendente)

sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore

N.B. La firma deve essere apposta alla presenza del pubblico ufficiale addetto alla ricezione dell'attestazione di rinnovo periodico. In alternativa, l'attestazione di rinnovo periodico, debitamente sottoscritta dal richiedente, può essere presentata da altra persona o inoltrata a mezzo posta; in tali casi, all'attestazione di rinnovo periodico deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (DPR 445/2000).

Spazio riservato al Comando Provinciale VVF

Ai sensi dell'art.5 del DPR 151/2011, io sottoscritto

 RICEVUTA

addetto incaricato con qualifica di _____, rilascio ricevuta dell'avvenuto deposito dell'attestazione di rinnovo periodico.

Il Comando Provinciale potrà effettuare i controlli di competenza volti ad accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi, nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio.

Si rammenta che le verifiche e la manutenzione di impianti, dispositivi, attrezzature e di altre misure di sicurezza antincendio adottate nell'attività, debbono essere effettuati in conformità alle istruzioni di uso e manutenzione previste ed alle disposizioni vigenti applicabili

Data 11/7/2016

Prot. 5941 2

Firma





P.A.T. - U125
Prot. 0369457 (P)
Data 11/07/2016
Fasc. 21.7-2010-794



PROVINCIA AUTONOMA TRENTO
UFFICIO PREVENZIONE INCENDI

11 LUG 2016

**IL PRESENTE
PROVVEDIMENTO
VALE FINO IL 18.03.2021**

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.



Complesso residenziale dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima



Porta di accesso al **lotto 1**: stato occupazionale non verificato in quanto non si è reperita la chiave per aprire il basculante



lotto 2: interno del garage facente parte della p.m. 30



lotto 2: interno della cantina facente parte della p.m. 30



lotto 3: cantina



lotto 4: cantina