

## STIMA PERITALE - SCHÄTZGUTACHTEN

OGGETTO: Stima della p.ed. 2447 C.C. Laives di proprietà del fallimento n° 36/2018 "SATA s.r.l. in liquidazione" e del concordato preventivo n° 14/2010 "Cosbau s.r.l. in liquidazione" del Tribunale di Bolzano.

### PREMESSA - VORWORT

In data 07.09.2018 il curatore della massa fallimentare della società "Sata s.r.l. in liquidazione" iscritta al n° 36/2018 del Tribunale di Bolzano ha richiesto allo scrivente di stimare la quota di 1/1 delle proprietà della società Sata s.r.l., P. IVA 01193050216, presso la p.ed. 2447 C.C. Laives. Successivamente si è aggiunta la richiesta del liquidatore giudiziale della società "Cosbau s.r.l. in liquidazione".

### ADEMPIMENTI DEL C.T.U.

#### ERFÜLLUNGEN DER GERICHTSACHVERSTÄNDIGER

Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo presso i beni in data 14/09/2018, preso visione della visura catastale e di alcuni estratti tavolari nonché del piano di divisione in porzioni materiali.

Si è avuto solo una visione d'insieme dei posti auto al piano interrato, poiché questo era allagato da circa 10 cm di acqua, per mancanza di alimentazione elettrica alle pompe di drenaggio. Non si è quindi verificato lo stato del gruppo di pompaggio antincendio che alimenta l'impianto di spegnimento automatico con erogatori tipo sprinkler.

Successivamente si è effettuato un secondo sopralluogo in data 11/12/2018 per avere visione dei beni di proprietà della Cosbau. L'autorimessa era ancora parzialmente allagata, nonostante le pompe fossero state rimesse in funzione.

### DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI - KURZBESCHREIBUNG

#### TIPOLOGIA DEI BENI - ART DER LIEGENSCHÄFTE

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un centro produttivo (p.ed. 2447 C.C. Laives) denominato "Gold Center", con un piano interrato e tre piani fuori terra. In particolare sono degne di menzione:

- la p.m. 1 costituisce la maggior parte della superficie del complesso, si sviluppa su tutti i piani, è in categoria catastale F/3 ("unità in corso di costruzione");
- la p.m. 62 è un ufficio al piano secondo, l'unica unità finita e dotata di permesso d'uso, in categoria catastale D/8 ("fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni");

- le pp.mm. 13-27 e 63-80, sono posti auto scoperti ricavati sul parcheggio a raso sul tetto piano del complesso, in categoria catastale C/6 ("stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro").

#### DIFFORMITÀ RISPETTO AI DATI CATASTALI - ABWEICHUNGEN DER KATASTERSITUATION

La p.m. 62 riporta i servizi igienici come accessibili unicamente attraverso un vano ufficio; in realtà, dalla reception è stato ricavato un corridoio, restringendo il vano di cui sopra, per far sì che i servizi igienici fossero accessibili da un passaggio comune ai vari vani uffici.

Non esiste la parete divisoria tra la p.m. 1 e la p.m. 2 riportata al piano terra.

Le pp.mm. 13-27 e 63-80 non sono riconoscibili sulla terrazza, perché questa è tutta uniformemente asfaltata e non sono state tracciate delle strisce di demarcazione sulla superficie onde delimitarli.

Mancano molte divisorie tra le p.m. 6 e 7, quantunque queste siano ancora "in costruzione" (in tedesco "*in Rohbau*").

Tranne qualche posto auto sulla terrazza, tutte le restanti superfici riportano la descrizione aggiuntiva "in costruzione" (in tedesco "*in Rohbau*"), tipo "ufficio in costruzione", "posto auto in costruzione", ecc. e per questo non sono state rilevate difformità, poiché anche le eventuali tramezze già costruite all'interno di qualche unità non sono abusive fintanto che le unità sono "in corso di costruzione" e senza agibilità definitiva.

#### UBICAZIONE DEI BENI - STANDORT DER LIEGENSCHAFTEN

I beni sono ubicati nel territorio del Comune di Laives, in Via Benjamin Franklin 4, nella zona artigianale a sud dell'abitato di Laives verso il comune di Bronzolo.

Si riportano le coordinate geografiche per raggiungere i beni:

| <i>Particella</i> | <i>Formato<br/>sessagesimale</i> | <i>Formato<br/>decimale</i>  | <i>Altitudine<br/>[m s.l.m.]</i> |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| p.ed. 2447        | 46°24'53" N<br>11°19'50" E       | 46,414722 °N<br>11,330556 °E | 230                              |

#### INQUADRAMENTO DELLA ZONA - BESCHREIBUNG DER ZONE

La zona in cui sono inseriti i beni oggetto di valutazione ha le seguenti caratteristiche:

- zona artigianale periferica;
- zona di per sé a basso traffico veicolare, in vicinanza però a strada ad alto traffico (la S.S. 12 "dell'Abetone e del Brennero");
- nei pressi dell'uscita sud della nuova circonvallazione di Laives in galleria;
- a 12 km dal casello autostradale "Egna-Ora-Termeno" della autostrada A22 o a 10 km dal casello "Bolzano Sud";

- sufficiente salubrità del luogo;
- ottima possibilità di parcheggio sulle strade pubbliche nelle immediate vicinanze;
- discreta esposizione alla luce solare: il sole è visibile approssimativamente per 4,5 ore su 8,5 disponibili al solstizio d'inverno, per 8 ore su 12 agli equinozi e per 11,5 ore su 15,5 al solstizio d'estate;
- stazione ferroviaria di Laives a circa 4 km;
- fermata di autobus della linea 111 ("Bolzano Stazione – Zona Industriale Laives") a circa 300 metri;
- fermata di autobus della linea 117 ("Pineta – Laives – Vadena") a circa 800 metri.

#### DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI - BESCHREIBUNG DER GESAMTHEIT DER LIEGENSCHAFTEN

La p.ed. 2447 C.C. Laives è un edificio iniziato a costruire nel 2006 e non ancora terminato. Di progetto esso dovrà essere composto da:

- piano interrato con autorimessa da 293 posti auto, diversi vani tecnici e 4 vani scala con ascensore; di tutto questo, a parte i vani di interesse comune, 34 posti auto appartengono alla *Cosbau*, il resto afferisce alla p.m. 1 di *Sata*.
- piano terra con spazio per 7 unità ad uso artigianale/produttivo, eventualmente accorpabili tra loro, di cui 1 di *Cosbau*, il restante di *Sata*; all'esterno spazi verdi comuni e posti auto "in costruzione", afferenti la p.m. 1 di *Sata*, per 50 veicoli;
- piano primo anche con spazio per 7 unità ad uso artigianale/produttivo, eventualmente accorpabili tra loro, di cui 1 di *Cosbau*, il restante di *Sata*;
- piano secondo con spazio per 4 alloggi di servizio monocalci, 1 alloggio di servizio trilocale e 22 unità uso ufficio; di queste ultime, 2 sono stati già accorpati nella p.m. 62 di *Sata*, 9 sono di proprietà di *Cosbau*, le rimanenti afferiscono alla p.m. 1 di *Sata*;
- piano terzo, con 1 ufficio ed un parcheggio scoperto su terrazza con 102 posti auto, di cui 13 pp.mm. costituite da un singolo posto auto di *Sata* (pp.mm. 63-69 e 75-80), 1 p.m. costituita da 5 posti auto di *Sata* (p.m. 74) e 15 pp.mm. costituite da un singolo posto auto di *Cosbau*; i rimanenti 69 posti ("in costruzione") afferiscono alla p.m. 1. Vi è poi un vano tecnico con la centrale termica a gas metano, aree verdi e lo spazio previsto per posizionare le macchine di climatizzazione.

L'edificio ha la forma di un trapezio rettangolo, allineato sull'asse est-ovest, l'angolo sud-est è costituito da una torre cilindrica, la cui parte esterna (oltre la metà del

perimetro) è costituita da vetro strutturale "a doppia pelle"<sup>1</sup> per non surriscaldare gli ambienti interni. L'aspetto estetico del complesso è molto gradevole e si distingue sicuramente dagli edifici circostanti.

Le aree esterne sono in parte a verde, in parte asfaltate, in parte grigliate per la ventilazione della autorimessa interrata. Tutto intorno al complesso gira una strada, di larghezza variabile tra 4,6 e 6 metri, per accedere ai diversi posti auto ricavati lungo il perimetro.

L'autorimessa al piano interrato è accessibile tramite rampa coperta, è del tipo a spazio aperto ed è dotata di impianto di spegnimento manuale ad idranti e automatico con sprinkler. L'alimentazione è assicurata da un gruppo di pompaggio con serbatoio idrico di riserva. Come precedentemente scritto, non è stato possibile visionare le condizioni del gruppo di pompaggio.

Al piano interrato è stata previsto inoltre il locale per realizzare la cabina di trasformazione da media tensione dell'energia elettrica. La condizione che il locale distributore di energia elettrica ha posto per l'erogazione a delle unità finite è appunto la realizzazione di tale cabina. Precedentemente era presente una fornitura solo per energia "di cantiere" e a tale allacciamento provvisorio era connessa anche la p.m. 62, l'unico ufficio (al 2° piano) dotato di permesso d'uso parziale.

Questo è il principale motivo per cui lo scrivente non ritiene opportuno formare dei lotti per la vendita, perché ci dovrà essere un unico responsabile che si prenda in carico l'onere, anche economico, di realizzare tale cabina, oltre a ripristinare in uno stato normale l'edificio, come si descriverà nel seguito.

Il mancato pagamento delle bollette di energia elettrica ha comportato il taglio della fornitura e conseguentemente il mancato funzionamento delle pompe di svuotamento del sistema di raccolta acque dell'autorimessa; durante le piogge, infatti, l'acqua entra attraverso le griglie di aerazione e defluisce verso i pozzetti di raccolta, da dove viene pompata verso le canalizzazioni pubbliche di smaltimento. Ciò ha portato all'allagamento dell'autorimessa per circa 10 cm ma anche delle fosse degli ascensori per intero.

Il piano terra ha una altezza netta di 4,5 metri, è attualmente un ambiente unico (a parte i 4 vani scala con ascensore), allo stato grezzo con platea di fondazione con sistema "Zementol" (resistente all'acqua), tubazioni idrotermosanitarie e cavidotti elettrici in vista. I vani scala con gli ascensori e tutti i servizi igienici invece sono completamente finiti (con piastrelle, radiatori, sanitari, ecc.) e funzionanti. Ogni possibile futura unità è dotata di sottostazione con attacchi per riscaldamento ed acqua in modo da essere indipendente e pronta per qualsivoglia distribuzione,

---

<sup>1</sup> In pratica, una parete in vetro è posizionata alcuni cm davanti a quella di tamponamento, in modo da creare una intercapedine aperta e continua in cui l'aria sia libera di ascendere per effetto camino

nonché di portone sezionale per l'accesso diretto dall'esterno

Il piano primo ha una altezza netta di 3,4 metri, è raggiungibile ai veicoli unicamente per carico/scarico tramite rampa, con il limite però di altezza libera di passaggio sulla rampa di 2,85 metri. È diviso in due blocchi dalla strada di accesso alle varie unità. Come il piano terra, ogni unità è allo stato grezzo (sempre tranne scale e servizi igienici) e ogni possibile futura ha la sottostazione con gli attacchi idro-termosanitari pronti. Il blocco sud, di proprietà Cosbau, ha le pareti di divisione, mentre il blocco nord, tutto di proprietà Sata, è ancora un ambiente unico.

Il piano secondo ha una altezza netta di 3,10 metri, oltre a 15 cm di pavimentazione sopraelevata sotto la quale ci sono le installazioni elettriche, idrosanitarie e di climatizzazione, che possono essere liberamente spostate o modificate alzando i singoli moduli. Anch'esso è diviso in due blocchi, non comunicanti, ognuno con due vani scala (con ascensore) che sono l'unico mezzo di accesso. Non è accessibile ai veicoli. Anche qui sono presenti sia zone in cui non sono ancora state realizzate le pareti divisorie tra le diverse unità ufficio di progetto, che zone in cui sono state completamente realizzate. Per il resto sono presenti tutte le finiture e gli impianti (elettrico, videocitofono, rete, climatizzazione tramite ventilconvettori, ecc.).

La p.m. 62 inserita nella massa fallimentare Sata ha accorpato due unità che in progetto nascevano divise, per questo è dotata di doppi servizi igienici; è rimasta un ufficio *open-space* con divisione tramite pareti d'arredo.

Il piano terzo ha una altezza netta di 3,0 metri e un solo ufficio sulla sommità della torre circolare, anch'esso finito. Il resto è costituito da una superficie piastrellata (da rifare), da superficie in cemento grezzo per appoggiare le macchine di climatizzazione (non ancora presenti), da superficie verde, dai vani scala, dalla centrale termica e, la maggior parte, da superficie asfaltata come parcheggio per veicoli. La centrale termica è dotata di due caldaie a condensazione a gas metano marca Buderus mod. Logano plus SB615 da 400 kW di potenza al focolare ciascuna.

Si sono riscontrati i seguenti difetti (senza garanzia di completezza):

- allagamento del piano interrato e delle fosse ascensore con conseguente necessità di ripristino delle strutture una volta smaltita l'acqua nonché di verifica dell'impianto elettrico;
- piastrelle di terrazze e marciapiedi esterni da rifare perché pressoché staccate;
- diversi ventilconvettori con le tubazioni staccate o ancora imballati e quindi da allacciare;
- atti vandalici su alcuni corpi illuminanti, videocitofoni, porte interne, quadri elettrici, nonché buchi su pareti;
- graffiti sulle pareti interne del secondo piano e sulle vetrate del terzo;
- infiltrazioni sotto solaio dello spazio carrabile al primo piano;

- infiltrazioni al primo piano verso il pianerottolo del vano scale lato sud;
- crepe nell'intonaco nei corridoi comuni della parte uffici;
- alcuni distacchi di intonaco e crepe nell'isolamento all'esterno;
- tinteggiatura esterna spesso degradata e preferibilmente da rifare;
- una finestra con vetro crepato;
- alcuni pluviali con tratti non connessi.

Poiché alcuni difetti riguardano parti comuni oltre che il decoro dell'edificio, questo è il secondo motivo per cui è preferibile non dividere in lotti l'edificio, poiché è opportuno che ci sia un unico referente che lo ripristini.

Si fa notare come in tutto il complesso potranno essere presenti (da progetto), 14 unità uso produttivo, 23 unità uso ufficio e 445 posti auto (293 al piano interrato, 50 sul cortile esterno, 102 sul tetto), con un rapporto medio di circa 12 posti auto per unità, che allo scrivente appaiono esagerati e sarebbero giustificabili solo per un utilizzo commerciale del complesso.

#### IDENTIFICAZIONE TAVOLARE - GRUNDBUCHS DATEN

*INTESTAZIONE FOGLIO A1 e DIRITTI FOGLIO A2  
BENENNUNG BLATT A1 und GRUNDRECHTS BLATT A2*

p.m. 1÷69 + 74÷80, p.ed. 2447 (edificio) P.T. 3918/II C.C. Laives  
(N.d.A.: le p.m. 70÷73 sono estinte)

##### p.m. 1:

al piano interrato: 2 vani tecnici in corso di costruzione, 1 corridoio in corso di costruzione, 1 deposito in corso di costruzione, 11 posti auto coperti in corso di costruzione, 2 vani scale in corso di costruzione

al piano terra: 12 posti auto in corso di costruzione, 1 locale esposizione in corso di costruzione, 1 marciapiede in corso di costruzione, 1 griglia in corso di costruzione, 2 vani scale in corso di costruzione

al I. piano: 3 locali esposizione in corso di costruzione, 2 vani scale in corso di costruzione, 1 corridoio in corso di costruzione

al II. piano: 3 uffici in corso di costruzione, 2 vani scale in corso di costruzione

al III. piano: 1 ufficio in corso di costruzione, 1 terrazza in corso di costruzione, 3 aree verdi in corso di costruzione, 1 deposito in corso di costruzione, 7 posti auto in corso di costruzione, 2 vani scale in corso di costruzione, 1 griglia in corso di costruzione, 1 accesso

al piano tetto: 2 tetti in corso di costruzione

p.m. 2: al piano terra: 1 locale di esposizione in corso di costruzione

p.m. 3: al I. piano: 1 locale di esposizione in corso di costruzione

p.m. 4÷6: al II. piano: 1 ufficio in corso di costruzione

p.m. 7: al II. piano: 1 ufficio in corso di costruzione, 2 magazzini in corso di costruzione, 1 wc in corso di costruzione

p.m. 8÷12: al II. piano: 1 ufficio in corso di costruzione

p.m. 13÷27: al III. piano: 1 posto auto in corso di costruzione

p.m. 28÷61: al piano interrato: 1 posto auto coperto in corso di costruzione

p.m. 62: al II. piano: 6 uffici, 1 reception, 1 corridoio, 4 wc, 2 antivani, 2 locali riunione, 3 archivi, 1 locale server

p.m. 63÷69: al III. piano: 1 posto auto

p.m. 70÷73: ESTINTE

p.m. 74: al III. piano: 5 posti auto

p.m. 75÷80: al III. piano: 1 posto auto

Parti comuni:

- P.M. da 1 a 69, da 74 a 80 (contrassegnata con la lettera A): al piano terra: 2 corsie di manovra in corso di costruzione, 1 corsia di manovra, 4 griglie in corso di costruzione, 1 griglia, 1 accesso carrabile, 5 aree verdi in corso di costruzione
- P.M. 1, da 28 a 61 (contrassegnata con la lettera B):
  - al piano interrato: 3 bocche da lupo in corso di costruzione, 1 locale cisterna acqua in corso di costruzione, 1 vano pompa in corso di costruzione, 1 rampa in corso di costruzione, 1 corsia di manovra in corso di costruzione
  - al piano terra: 1 rampa in corso di costruzione, 1 bocca da lupo in corso di costruzione
  - al I. piano: 1 bocca da lupo in corso di costruzione
  - al II. piano: 1 bocca da lupo in corso di costruzione
- P.M. 1, 3, da 13 a 27, da 63 a 69, da 74 a 80 (contrassegnata con la lettera C): dal piano terra al I. piano: 1 rampa
- P.M. 1, 3 (contrassegnata con la lettera D): al I. piano: 1 corsia di manovra in corso di costruzione
- P.M. 1, da 13 a 27, da 63 a 69, da 74 a 80 (contrassegnata con la lettera E):
  - dal I. piano al III. piano: 1 rampa
  - al III. piano: 1 corsia di manovra
- P.M. da 1 a 12, 62 (contrassegnata con la lettera H):
  - dal piano interrato al III. piano: 1 vano scale in corso di costruzione
  - al III. piano: 1 locale caldaia in corso di costruzione
  - al piano tetto: 2 tetti in corso di costruzione
- P.M. 1, 10, 11, 12, da 62 a 69, da 74 a 80 (contrassegnata con la lettera I):
  - al piano interrato: 1 vano scale in corso di costruzione
  - dal piano terra al III. piano: 1 vano scale

- al piano tetto: 1 tetto
- P.M. 1, 10, 11, 12, 62: al II. piano: 1 corridoio
- P.M. 4, 5, 6, 7, 8, 9: al II. piano: 1 corridoio in corso di costruzione
- P.M. 6, 7: al II. piano: 1 corridoio in corso di costruzione
- P.M. da 13 a 27: al III. piano: 1 marciapiede in corso di costruzione

13/05/2009 - G.N. 3945/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

- G.N. 3945/2009 P.M. da 1 a 56;
- variato con G.N. 4759/2009 P.M. 1, P.M. 57, P.M. 58, P.M. 59, P.M. 60, P.M. 61, parti comuni
- variato con G.N. 3071/2014 P.M. 1, P.M. da 62 a 80, parti comuni
- variato con G.N. 5660/2014 P.M. 70, P.M. 71, P.M. 72, P.M. 73, P.M. 74, parti comuni

*FOGLIO B DELLA PROPRIETÀ - EIGENTUMSBLATT B*

- p.m. 1, 62÷69, 74÷80: diritto di proprietà per Sata S.r.l., sede di Trento, [REDACTED] - quota 1/1  
06/04/1986 - G.N. 2801 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1  
Contratto d.d. 25/11/1985  
05/06/2018 - G.N. 8427 Verbale d.d. 17/05/2018  
23/07/2018 - G.N. 9938 ANNOTAZIONE  
della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 10.07.2018 nr. 38/2018 della "Sata S.r.l." con sede in Trento (01193050216)
- p.m. 2÷61: diritto di proprietà per COSBAU S.R.L. in liquidazione e in concordato preventivo, sede di Mezzolombardo, [REDACTED] quota 1/1  
03/07/2009 - G.N. 5449 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1  
Contratto d.d. 25/06/2009  
05/01/2010 - G.N. 52 ANNOTAZIONE  
contratto preliminare dd 28.12.2009 in favore della [REDACTED] con sede in Milano  
15/09/2010 - G.N. 7488 ANNOTAZIONE  
decreto dd. 08.09.2010 per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo della Cosbau S.p.A., con sede in Mezzocorona  
01/04/2011 - G.N. 3165 ANNOTAZIONE  
decreto dd. 14.03.2011 di omologa del concordato preventivo della Cosbau S.p.A., con sede in Mezzocorona

*VINCOLI ED ONERI GIURIDICI COME DA FOGLIO C  
BINDUNGEN UND BELASTUNGEN GEMÄSS BLATT C*

Oneri che restano a carico dell'acquirente

Bindungen und Belastungen die zu Lasten des Käufers verbleiben

- 22/07/2008 - G.N. 6457/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ  
posa e manutenzione di condotta sotterranea ai sensi del contratto e allegata  
planimetria  
a carico p.ed. 2447  
a favore p.f. 1506/5, p.f. 1506/7  
Contratto d.d. 18/07/2008
- 25/07/2008 - G.N. 6584/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ  
canalizzazione fognaria lungo il tracciato evidenziato nella planimetria allegata al  
contratto  
a carico p.ed. 2447  
a favore p.f. 279/3, p.f. 279/13, p.f. 279/14, p.f. 279/15, p.f. 279/16, p.f. 279/17  
Contratto d.d. 18/07/2008
- 08/08/2006 - G.N. 6715 ANNOTAZIONE  
vincoli ai sensi dell' art. 47-bis della L.P. 11.8.1997, n. 13 di destinazione d'uso  
per insediamenti produttivi, di divieto di cessione di diritti reali  
a carico p.ed. 2447, p.m. 1÷69, p.m. 74÷80

Oneri che si estinguono con la procedura

Bindungen und Belastungen die mit dem Verfahren erlöschen

- 13/04/2006 - G.N. 2975 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA  
EUR 14.400.000,00 importo complessivo, di cui EUR 9.000.000,00 per capitale,  
interesse annuo massimo del 12%, interesse di mora annuo massimo del 16% ed  
EUR 5.400.000,00 di cauzione per accessori  
a carico p.ed. 2447, p.m. 1 (P.T. principale)  
a carico p.ed. 2447, p.m. 62÷69, p.m. 74÷80 (P.T. accessorie)  
a favore Banca Popolare dell'Alto Adige Società cooperativa per Azioni sede di  
Bolzano  
Contratto d.d. 07/04/2006
- 27/01/2010 - G.N. 626 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA  
EUR 4.800.000,00 importo complessivo, di cui EUR 3.000.000,00 per capitale,  
EUR 1.800.000,00 per interessi massimi del 12,00%, interessi di mora massimi del  
17,00% ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi dell'art. 5 del  
contratto  
a carico p.ed. 2447, p.m. 1 (P.T. principale)  
a carico p.ed. 2447, p.m. 62÷69, p.m. 74÷80 (P.T. accessorie)



## SITUAZIONE CATASTALE - KATASTERSITUATION

Dal rilievo effettuato all'Ufficio Catasto di Bolzano, i beni oggetto di valutazione sono censiti come segue:

### *Dati Catasto Edilizio Urbano - Gebäudekataster Daten*

Proprietà Sata s.r.l.:

| DATI IDENTIFICATIVI |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |   |
|---------------------|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|---|
| CC                  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita<br>-----<br>Valore IMI (*)        |
| 681                 | 2447                  | 63   | 15     | 1  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                                 |
| 681                 | 2447                  | 64   | 15     | 62 | -                   | -          | D/8    | -      | -           | -          | Euro 4.601,00<br>-----<br>Euro 314.018,25 |
| 681                 | 2447                  | 65   | 15     | 63 | -                   | -          | C/6    | 2      | 14 mq       | 14 mq      | Euro 88,21<br>-----<br>Euro 14.819,28     |
| 681                 | 2447                  | 66   | 15     | 64 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48     |
| 681                 | 2447                  | 67   | 15     | 65 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48     |
| 681                 | 2447                  | 68   | 15     | 66 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48     |
| 681                 | 2447                  | 69   | 15     | 67 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48     |
| 681                 | 2447                  | 70   | 15     | 68 | -                   | -          | C/6    | 2      | 13 mq       | 13 mq      | Euro 81,91<br>-----<br>Euro 13.760,88     |
| 681                 | 2447                  | 71   | 15     | 69 | -                   | -          | C/6    | 2      | 13 mq       | 13 mq      | Euro 81,91<br>-----<br>Euro 13.760,88     |

| DATI IDENTIFICATIVI |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |  |
|---------------------|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|--|
| CC                  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita<br>-----<br>Valore IMI (*)     |
| 681                 | 2447                  | 72   | 15     | 74 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48  |
| 681                 | 2447                  | 73   | 15     | 74 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48  |
| 681                 | 2447                  | 74   | 15     | 74 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48  |
| 681                 | 2447                  | 75   | 15     | 74 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48  |
| 681                 | 2447                  | 76   | 15     | 74 | -                   | -          | C/6    | 2      | 14 mq       | 14 mq      | Euro 88,21<br>-----<br>Euro 14.819,28  |
| 681                 | 2447                  | 77   | 15     | 75 | -                   | -          | C/6    | 2      | 20 mq       | 20 mq      | Euro 126,02<br>-----<br>Euro 21.171,36 |
| 681                 | 2447                  | 78   | 15     | 76 | -                   | -          | C/6    | 2      | 11 mq       | 11 mq      | Euro 69,31<br>-----<br>Euro 11.644,08  |
| 681                 | 2447                  | 79   | 15     | 77 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48  |
| 681                 | 2447                  | 80   | 15     | 78 | -                   | -          | C/6    | 2      | 12 mq       | 12 mq      | Euro 75,61<br>-----<br>Euro 12.702,48  |
| 681                 | 2447                  | 81   | 15     | 79 | -                   | -          | C/6    | 2      | 11 mq       | 11 mq      | Euro 69,31<br>-----<br>Euro 11.644,08  |
| 681                 | 2447                  | 82   | 15     | 80 | -                   | -          | C/6    | 2      | 21 mq       | 21 mq      | Euro 132,32<br>-----<br>Euro 22.229,76 |

Proprietà Cosbau s.r.l.:

| DATI IDENTIFICATIVI |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |                                    |
|---------------------|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|------------------------------------|
| CC                  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita<br>-----<br>Valore IMI (*) |
| 681                 | 2447                  | 2    | 15     | 2  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 3    | 15     | 3  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 4    | 15     | 4  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 5    | 15     | 5  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 6    | 15     | 6  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 7    | 15     | 7  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |

| DATI IDENTIFICATIVI |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |                                    |
|---------------------|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|------------------------------------|
| CC                  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita<br>-----<br>Valore IMI (*) |
| 681                 | 2447                  | 8    | 15     | 8  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 9    | 15     | 9  | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 10   | 15     | 10 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 11   | 15     | 11 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 12   | 15     | 12 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 13   | 15     | 13 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 14   | 15     | 14 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 15   | 15     | 15 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 16   | 15     | 16 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 17   | 15     | 17 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 18   | 15     | 18 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 19   | 15     | 19 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 20   | 15     | 20 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 21   | 15     | 21 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 22   | 15     | 22 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 23   | 15     | 23 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 24   | 15     | 24 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 25   | 15     | 25 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 26   | 15     | 26 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 27   | 15     | 27 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 28   | 15     | 28 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 29   | 15     | 29 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |

| DATI IDENTIFICATIVI |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |                                    |
|---------------------|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|------------------------------------|
| CC                  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita<br>-----<br>Valore IMI (*) |
| 681                 | 2447                  | 30   | 15     | 30 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 31   | 15     | 31 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 32   | 15     | 32 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 33   | 15     | 33 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 34   | 15     | 34 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 35   | 15     | 35 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 36   | 15     | 36 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 37   | 15     | 37 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 38   | 15     | 38 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 39   | 15     | 39 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 40   | 15     | 40 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 41   | 15     | 41 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 42   | 15     | 42 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 43   | 15     | 43 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 44   | 15     | 44 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 45   | 15     | 45 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 46   | 15     | 46 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 47   | 15     | 47 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 48   | 15     | 48 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 49   | 15     | 49 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 50   | 15     | 50 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 51   | 15     | 51 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |

| DATI IDENTIFICATIVI |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |                                    |
|---------------------|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|------------------------------------|
| CC                  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita<br>-----<br>Valore IMI (*) |
| 681                 | 2447                  | 52   | 15     | 52 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 53   | 15     | 53 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 54   | 15     | 54 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 55   | 15     | 55 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 56   | 15     | 56 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 58   | 15     | 57 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 59   | 15     | 58 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 60   | 15     | 59 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 61   | 15     | 60 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |
| 681                 | 2447                  | 62   | 15     | 61 | -                   | -          | F/3    | -      | -           | -          | Euro 0,00                          |

#### Dati Catasto Fondiario - Grundkataster Daten

|            | Qualità  | Classe | Superficie<br>mq. | R.Dominicale<br>Euro | R.Agrario<br>Euro |
|------------|----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|
| p.ed. 2447 | Edificio | 0      | 9174              | -                    | -                 |

#### SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA URBANISTISCHE UND VERWALTUNGS SITUATION

#### SITUAZIONE URBANISTICA - VERWALTUNGSSITUATION

Dal rilievo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laives, questa particella è inserita nel Piano Urbanistico Comunale come "Zona di completamento per insediamenti produttivi".

Valgono le norme di attuazione pubblicate sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 26 del 23.06.1998, in particolare l'articolo 23.1, che così recita:

*Questa zona comprende le aree di interesse comunale destinate ad insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 44 comma 2 della legge provinciale dell'11 agosto 1997 n. 13.*

*Valgono i seguenti indici:*

*1. densità edilizia massima: 8,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*

2. rapporto massimo di copertura: 70%
3. altezza massima: 13 m
4. distanza minima dal confine: 5 m
5. distanza minima tra gli edifici: 10 m
6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 90%, limitatamente alle zone per le quali è da elaborare un piano di attuazione.
7. almeno il 10 % della superficie del lotto è da sistemare a verde; metà della stessa può essere realizzata anche sui tetti piani.  
I piani di attuazione approvati rimangono in vigore.

#### POTENZIALITÀ URBANISTICA - VERFÜGBARES URBANISTISCHES VOLUMEN

Superficie lotto: 9.174,00 m<sup>2</sup> - Indice di cubatura: 8,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> → Cubatura max: 77.061,60 m<sup>3</sup>. Cubatura realizzata: 60.335,77 m<sup>3</sup>.

La cubatura residua è più teorica che reale poiché l'altezza media ponderata dell'edificio è ora pari a 12,75 m con un limite di 13 m.

#### SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - VERWALTUNGS SITUATION

È stata rilasciata una prima concessione edilizia n° 82/2003 il giorno 07/08/2006. Varianti sono poi state concesse in data 18/06/2008, 02/08/2010, 24/09/2012 (ultima concessione per cui sono stati pagati oneri di urbanizzazione), 12/12/2013; le varianti riportano sempre il n° della C.E. originale. Il giorno 14/08/2014 è stata rilasciata una licenza d'uso parziale per la sola p.m. 62, sempre con il n° della C.E. originale.

Vi è da notare che l'ultima concessione è ormai scaduta e bisognerà richiedere il rinnovo della stessa.

Dovranno poi essere versati gli oneri di urbanizzazione calcolati come differenza tra il costo di costruzione provinciale all'epoca dell'ultimo pagamento e quello all'atto della richiesta di rinnovo concessione, meno la percentuale sui lavori finiti come da art. 12 del D.P.G.P. n° 5/1998 (Regolamento di esecuzione alla legge urbanistica provinciale).

#### ILLECITI URBANISTICI - URBANISTISCHE ÜBERTRETUNGEN

Nessuno.

#### DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

#### ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN

Per la valutazione economica del complesso, si utilizzeranno talvolta valori riferiti alle superfici dei piani, talvolta ai volumi, a seconda dei prezzi unitari riscontrati.

In particolare si utilizzeranno volumi per il piano interrato e superfici per le restanti parti. I valori sono stati desunti dagli elaborati grafici di progetto.

| Piano   |                   | interrato        | terra        | primo        | secondo        | terzo / tetto        | TOTALE          |
|---|-------------------|------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|-----------------|
| <b>Sup. lorda prod.</b>   | [m <sup>2</sup> ] | 4314,6           | 4731,67      | 4543,69      | 4404,36        | 348,65               | <b>18342,97</b> |
| <b>di cui Sata</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 3764,8           | 4188,61      | 4088,67      | 3217,15        | 348,65               | <b>15607,88</b> |
| <b>di cui Cosbau</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 549,8            | 543,06       | 455,02       | 1187,21        | 0                    | <b>2735,09</b>  |
| <b>Sup. comuni</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 3228,4           | 179,27       | 120,03       | 318,26         | 26                   | <b>3871,96</b>  |
| <b>Parti esterne comuni</b>   | [m <sup>2</sup> ] | 0                | 3603,43      | 1276         | 157            | 2725                 | <b>7761,43</b>  |
| Parametrando al 50% la superficie del piano interrato, risulta un totale di:  |                   |                  |              |              |                |                      |                 |
|   |                   | <b>TOTALE</b>    |              |              |                |                      |                 |
| <b>Sup. lorda prod.</b>   | [m <sup>2</sup> ] | 16185,67         |              |              |                |                      |                 |
| <b>Sup. Sata</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 13725,48         |              |              |                |                      |                 |
| <b>Sup. Cosbau</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 2460,19          |              |              |                |                      |                 |
| <b>Sup. comuni</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 2257,76          |              |              |                |                      |                 |
| <b>Parti esterne comuni</b>   | [m <sup>2</sup> ] | 7761,43          |              |              |                |                      |                 |
| Da quanto sopra, si può calcolare la percentuale di superfici produttive di proprietà di Sata/Cosbau sul totale, onde suddividere le superfici comuni in proporzione. |                   |                  |              |              |                |                      |                 |
| <b>Piano</b>  |                   | <b>interrato</b> | <b>terra</b> | <b>primo</b> | <b>secondo</b> | <b>terzo / tetto</b> |                 |
| <b>Perc. Sata</b>   |                   | 87,26%           | 88,52%       | 89,99%       | 73,04%         | 100,00%              |                 |
| <b>Perc. Cosbau</b>   |                   | 12,74%           | 11,48%       | 10,01%       | 26,96%         | 0,00%                |                 |
| Si possono quindi ripartire le superfici interne comuni e le superfici esterne  |                   |                  |              |              |                |                      |                 |
| <b>Piano</b>  |                   | <b>interrato</b> | <b>terra</b> | <b>primo</b> | <b>secondo</b> | <b>terzo / tetto</b> | <b>TOTALE</b>   |
| <b>Quota parte Sup. comuni Sata</b>   | [m <sup>2</sup> ] | 2817,01          | 158,69       | 108,01       | 232,47         | 26,00                | <b>3342,18</b>  |
| <b>Quota parte Sup. comuni Cosbau</b>   | [m <sup>2</sup> ] | 411,39           | 20,58        | 12,02        | 85,79          | 0,00                 | <b>529,78</b>   |
| <b>Quota parte sup. esterne Sata</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 0,00             | 3189,86      | 1148,22      | 114,68         | 2725,00              | <b>7177,76</b>  |
| <b>Quota parte sup. esterne Cosbau</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 0,00             | 413,57       | 127,78       | 42,32          | 0,00                 | <b>583,67</b>   |
| <b>Sup. esterne Sata</b>  | [m <sup>2</sup> ] | 0                | 701,66       | 0            | 0              | 1704                 | <b>2405,66</b>  |
| <b>Altezza lorda</b>  | [m]               | 3,5              | 5            | 3,9          | 3,6            | 3,3                  | ---             |
| <b>Volume lordo</b>   | [m <sup>3</sup> ] | 26400,5          | 24554,7      | 18188,5      | 17001,4        | 1236,3               | <b>87381,4</b>  |

Le "superfici comuni" in tabella si intendono corsie di manovra autorimessa interrata, corridoi, vani scala, vani tecnici ecc...

Le "superfici esterne" si intendono, invece, superfici verdi, strade, viali e corsie al di fuori dell'edificio.

La "quota parte delle superfici comuni/esterne Sata" è stata calcolata in base alla percentuale di superficie produttiva di proprietà Sata sul totale (valorizzando al 50%

quella dell'interrato), escludendo le parti comuni, computate appunto a parte (senza pretesa di essere una percentuale come da ipotetica tabella millesimale). Tale valore è pari a 97,84%.

#### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO - GESAMT BEWERTUNG DES LOS *CRITERIO DI STIMA - KRITERIEN DER SCHÄTZUNG*

È certo che il più probabile valore di mercato alla data odierna si può ricercare mediante le seguenti analisi:

1. Stima ad impressione o a vista;
2. Valutazione storica;
3. Stima di confronto diretto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei fabbricati nonché per i coefficienti di merito del bene da valutare;
4. Stima a costo di costruzione

Lo scrivente utilizzerà una media tra una stima a costo di costruzione ed una stima sintetico-comparativa per i seguenti motivi:

- Il complesso non è finito e necessita di diversi lavori di ripristino.
- Nell'attuale periodo vi è maggiore offerta che domanda e i valori unitari a costo di costruzione sono certamente più alti di quelli realizzabili con una vendita anche normale.

#### *FONTI D'INFORMAZIONE - INFORMATIONSQUELLEN*

Oltre alle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo scrivente si è premunito di verificare e recepire quanto segue:

1. dati e notizie su altri beni simili o realizzati da imprese di costruzione di cui si ha diretta conoscenza o per cui è stata fatta contabilità lavori da colleghi.
2. elementi normali di confronto in comune tra i beni in esame e gli altri simili presi in confronto.
3. Contratti di compravendita di unità all'interno di complessi simili.

#### STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Oltre ai costi unitari reperiti (che comprendono già una impiantistica di base con quota parte tubazioni e cavidotti), si valorizzerà sia il terreno, sia le opere speciali realizzate (impianto sprinkler e centrale termica) che da realizzare (cabina di trasformazione), sia gli interventi di ripristino o la vetustà.

Gli oneri di urbanizzazione si dovrebbero riferire al costo di costruzione provinciale per il 2° semestre 2008 (periodo della concessione edilizia), ma lo scrivente è riuscito a risalire unicamente al valore del 2° semestre 2010 (330 €/m<sup>3</sup>).

DEFINIZIONE PREZZO UNITARIO E CALCOLO VALORE DI COSTRUZIONE

DEFINITION DES EINHEITSPREISES UND AUFBAUWERT BERECHNUNG

Si assumono quindi i seguenti costi (in parte unitari, in parte totali)

- Costo unitario volume lordo interrato: 150 €/m<sup>3</sup>;
- Costo unitario superficie lorda produt. al grezzo (piani terra e primo): 400 €/m<sup>2</sup>;
- Costo unitario superficie lorda uffici (piani secondo e terzo): 1.100 €/m<sup>2</sup>;
- Costo unitario medio superfici esterne: 150 €/m<sup>2</sup>;
- Valore terreno: 200 €/m<sup>2</sup>;
- Valore impianto sprinkler e sistema di alimentazione: 150.000 €;
- Valore centrale termica: 40.000 €;
- Decurtazione cabina di trasformazione media tensione: -50.000 €;
- Decurtazione interventi di ripristino: -100.000 €;
- Differenza costo di costruzione provinciale (vedi paragrafo "situazione amministrativa"): 22 €/m<sup>3</sup>;
- Percentuale lavori completati piani terra e primo: 51% (suscettibile di diversa interpretazione);
- Percentuale lavori completati piani secondo e terzo: 84% (suscettibile di diversa interpretazione).

(Si vedano le tabelle alle pagina successive)

| Riga | Piano  | interrato (m³) | terra (m²)     | primo (m²)     | secondo (m²)   | terzo (m²)    | esterno (m²)   | TOTALE          |
|------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| 1    | Consistenza (m³ o m²)  | 26400,50       | 4910,94        | 4663,72        | 4722,62        | 374,65        | 10167,09       |                 |
| 2    | Costo unitario   | € 150,00       | € 400,00       | € 400,00       | € 1.100,00     | € 1.100,00    | € 150,00       |                 |
| 3    | Costo parziale (riga 1 x 2)  | € 3.960.075,00 | € 1.964.376,00 | € 1.865.488,00 | € 5.194.882,00 | € 412.115,00  | € 1.525.063,50 | € 14.921.999,50 |
| 4    | Spese tecniche (+5% di riga 3)   | € 198.003,75   | € 98.218,80    | € 93.274,40    | € 259.744,10   | € 20.605,75   | € 76.253,18    | € 746.099,98    |
| 5    | Oneri di urbanizzazione, 10% del costo di costruzione provinciale (+330 €/m³ xVolume x10%) | € -            | € 810.305,10   | € 561.047,26   | € 561.047,26   | € 40.799,39   | ---            | € 1.973.199,00  |
| 6    | Vetustà 10 anni (-5% di riga 3)  | -€ 198.003,75  | -€ 98.218,80   | -€ 93.274,40   | -€ 259.744,10  | -€ 20.605,75  | -€ 76.253,18   | -€ 746.099,98   |
| 7    | Costo Totale (senza quota parte terreno) (somma da riga 3 a riga 6)                        | € 3.960.075,00 | € 2.774.681,10 | € 2.426.535,26 | € 5.755.929,26 | € 452.914,39  | € 1.525.063,50 | € 16.895.198,50 |
| 8    | Valore impianti speciali (antincendio e centr. termica)                                    |                |                |                |                |               |                | € 190.000,00    |
| 9    | Detrazione per interventi  |                |                |                |                |               |                | -€ 150.000,00   |
| 10   | Detrazione per differenza oneri di urbanizzazione (22 €/m³ xVolume x(% da terminare))      |                | -€ 460.771,70  | -€ 379.347,12  | -€ 64.196,70   | -€ 311.934,30 |                | -€ 524.968,40   |
| 11   | Valore terreno edificabile (9.174 m² x 200 €/m²)   |                |                |                |                |               |                | € 1.834.800,00  |
| 12   | Valore parziale (somma da riga 7 a riga 11)  |                |                |                |                |               |                | € 18.245.030,10 |
|      | Valore finale arrotondato  |                |                |                |                |               |                | € 18.250.000,00 |

In base alle percentuali di superfici Sata/Cosbau precedentemente riportate, si può calcolare il valore di costruzione da assegnare ad ognuna.

| Riga | Piano                         | interrato      | terra          | primo          | secondo        | terzo        | esterno        | TOTALE          |
|------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|-----------------|
| 1    | Percentuale Sata              | 87,26%         | 88,52%         | 89,99%         | 73,04%         | 100,00%      | 73,04%         |                 |
| 2    | Percentuale Cosbau            | 12,74%         | 11,48%         | 10,01%         | 26,96%         | 0,00%        | 26,96%         |                 |
| 3    | Costo parziale di costruzione | € 3.960.075,00 | € 1.964.376,00 | € 1.865.488,00 | € 5.194.882,00 | € 412.115,00 | € 1.525.063,50 | € 14.921.999,50 |
| 3a   | di cui Sata (riga 3 x 1)      | € 3.455.451,34 | € 1.738.921,98 | € 1.678.671,92 | € 3.794.584,15 | € 412.115,00 | € 1.113.977,52 | € 12.193.721,91 |
| 3b   | di cui Cosbau (riga 3 x 2)    | € 504.623,66   | € 225.454,02   | € 186.816,08   | € 1.400.297,85 | € -          | € 411.085,98   | € 2.728.277,59  |

Dividendo il totale della riga 3a per la riga 3, si ottiene la percentuale del valore a costo di costruzione di **Sata** sul totale. Parimenti per **Cosbau**.

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Percentuale Sata costr.   | 81,72%                 |
| Percentuale Cosbau costr. | 18,28%                 |
| Valore arrotondato Sata   | € <b>14.913.240,00</b> |
| Valore arrotondato Cosbau | € <b>3.336.760,00</b>  |

## STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

Lo scrivente ha reperito alcuni contratti di prima vendita per beni ubicati in complessi più o meno simili recentemente costruiti, ovvero:

- il "Maia Center", ubicato in Via Palade vicino alla stazione ferroviaria di Maia Bassa e comprendente, depositi, negozi non al dettaglio, uffici e posti auto; di questo sono noti anche alcuni valori per uffici venduti in seguito ad asta per fallimento, ad un valore sensibilmente inferiore al costo di costruzione.
- l' "Eurocenter", ubicato nella zona industriale di Lana Nord e comprendente padiglioni uso artigianale, uffici e posti auto.

In particolare quest'ultimo è strutturato in modo molto simile al Goldcenter, in quanto entrambi hanno:

- posti auto al piano interrato, sul cortile esterno e sulla terrazza;
- padiglioni uso produttivo al piano terra e superiori, accessibili anche a veicoli tramite rampa;
- uffici ai piani superiori, accessibili con ascensori o scale;
- una estetica ed un grado di finitura che li discosta e supera gli edifici circostanti.

Nonostante il complesso Eurocenter sia stato costruito tra il 2004 ed il 2006, oltre la metà delle porzioni materiali è invenduta e rimasta nella disponibilità della società proprietaria.

Ritengo che quest'ultimo aspetto giustifichi un congruo abbattimento forfettario del valore finale calcolato con i prezzi di compravendita rilevati, per lo scarso interesse rilevabile dal mercato attuale per questo genere di complessi. È da sottolineare infatti che i contratti reperiti riguardano delle compravendite occorse nel primo periodo dopo la costruzione dei complessi, quando vi poteva essere maggiore interesse per la "novità" nel panorama immobiliare specifico.

### DEFINIZIONE PREZZO UNITARIO E CALCOLO VALORE DI MERCATO TEORICO

### DEFINITION DES EINHEITSPREISES UND THEORETISCHEN MARKTWERTES BERECHNUNG

Si assumono quindi i seguenti valori (in parte unitari, in parte a forfait per posto auto)

- Valore forfettario per posto auto coperto: 12.000 €.
- Valore forfettario per posto auto scoperto: 10.000 €.
- Valore unitario padiglioni produttivi: 1.100 €/m<sup>2</sup>.
- Valore unitario uffici o alloggi di servizio: 1.400 €/m<sup>2</sup>.
- Decurtazione cabina di trasformazione media tensione: -50.000 €;
- Decurtazione interventi di ripristino: -100.000 €;
- Differenza costo di costruzione provinciale (vedi paragrafo "situazione amministrativa"): 22 €/m<sup>3</sup>.

| Riga | Oggetto di vendita   | posti auto coperti<br>[N°] | posti auto scoperti<br>[N°] | padiglioni produttivi<br>[m²] | uffici<br>[m²]    | TOTALE             |
|------|--|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| 1    | Consistenza (N° o m²)  | 293                        | 152                         | 9275,36                       | 4753,01           |                    |
| 2    | Valore unitario  | €<br>12.000,00             | €<br>10.000,00              | €<br>1.100,00                 | €<br>1.400,00     |                    |
| 3    | Valore parziale (riga 1 x 2)   | €<br>3.516.000,00          | €<br>1.520.000,00           | €<br>10.202.896,00            | €<br>6.654.214,00 | €<br>21.893.110,00 |
| 4    | Detrazione per opere mancanti (-40% per superf. prod. e -15% per uffici su riga 3)   |                            |                             | -€<br>4.081.158,40            | -€<br>998.132,10  | -€<br>5.079.290,50 |
| 5    | Somma parziale   | €<br>3.516.000,00          | €<br>1.520.000,00           | €<br>6.121.737,60             | €<br>5.656.081,90 | €<br>16.813.819,50 |
| 6    | Detrazione per interventi  |                            |                             |                               |                   | -€<br>150.000,00   |
| 7    | Detrazione per differenza oneri di urbanizzazione (22 €/m³ x Volume x% da terminare) |                            |                             |                               |                   | -€<br>524.968,40   |
| 8    | Valore parziale (somma da riga 5 a riga 7)   |                            |                             |                               |                   | €<br>16.138.851,10 |
|      | Valore finale arrotondato teorico  |                            |                             |                               |                   | €<br>16.140.000,00 |

In base alle percentuali di superfici *Sata/Cosbau* e n° di posti auto precedentemente riportati, si può calcolare il valore di vendita da assegnare ad ognuna.

| Riga | Piano                      | posti auto coperti | posti auto scoperti | padiglioni produttivi | uffici            | TOTALE             |
|------|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| 1    | Percentuale Sata           | 88,40%             | 90,13%              | 89,24%                | 75,02%            |                    |
| 2    | Percentuale Cosbau         | 11,60%             | 9,87%               | 10,76%                | 24,98%            |                    |
| 3    | Valore parziale di vendita | €<br>3.516.000,00  | €<br>1.520.000,00   | €<br>10.202.896,00    | €<br>6.654.214,00 | €<br>21.893.110,00 |
| 3a   | di cui Sata (riga 3 x 1)   | €<br>3.108.000,00  | €<br>1.370.000,00   | €<br>9.105.008,00     | €<br>4.992.120,00 | €<br>18.575.128,00 |
| 3b   | di cui Cosbau (riga 3 x 2) | €<br>408.000,00    | €<br>150.000,00     | €<br>1.097.888,00     | €<br>1.662.094,00 | €<br>3.317.982,00  |

Dividendo il totale della riga 3 per la riga 3a, si ottiene la percentuale del valore di vendita di **Sata** sul totale. Parimenti per **Cosbau**, dividendo per la riga 3b.

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| <i>Percentuale Sata costr.</i>   | 84,84%                    |
| <i>Percentuale Cosbau costr.</i> | 15,16%                    |
| <i>Valore arrotondato Sata</i>   | €<br><b>13.693.920,00</b> |
| <i>Valore arrotondato Cosbau</i> | €<br><b>2.446.080,00</b>  |

## CALCOLO DEL VALORE DELLA P.ED. 2447 C.C. LAIVES

Il valore di riferimento complessivo della p.ed. è calcolato come media del valore a costo di costruzione e del valore di mercato, operando delle decurtazioni per i seguenti motivi:

- Detrazione per presenza di posti auto superflui. Lo scrivente ritiene che 6 posti auto per unità (circa il 50%) siano più che sufficienti. Tenendo conto delle decurtazioni successive, si opererà una decurtazione ulteriore del 30% sul valore di mercato dei posti auto
- Detrazione del 5%, per assenza di garanzia per vizi occulti e imprevisti.
- Detrazione del 25%, per scarsa propensione del mercato ad investire in immobili simili, ovvero progettati come immobili uso commerciale e servizi, ma in zona produttiva.

| Riga | Oggetto   | Valore          |
|------|---|-----------------|
| 1    | Valore di vendita teorico posti auto  | € 5.036.000,00  |
| 2    | Decurtazione per posti auto superflui (-30% di riga 1)                                | -€ 1.510.800,00 |
| 3    | Valore di vendita padiglioni e uffici meno decurtazioni                               | € 11.104.000,00 |
| 4    | Valore di vendita complessivo (somma da riga 1 a riga 3)                              | € 14.629.200,00 |
| 4a   | di cui Sata (84,84%)  | € 12.411.410,00 |
| 4b   | di cui Cosbau (15,16%)  | € 2.217.790,00  |
| 5    | Valore a costo di costruzione   | € 18.250.000,00 |
| 5a   | di cui Sata (81,72%)  | € 14.913.240,00 |
| 5b   | di cui Cosbau (18,28%)  | € 3.336.760,00  |
| 6    | Media parziale (riga 4 e 5)   | € 16.439.600,00 |
| 6a   | Media parziale Sata (riga 4a e 5a)  | € 13.662.325,00 |
| 6b   | Media parziale Cosbau (riga 4b e 5b)  | € 2.777.275,00  |
| 7    | Detrazione per assenza di garanzia per vizi occulti e imprevisti (5% x riga 6)        | -€ 821.980,00   |
| 8    | Detrazione per scarsa propensione del mercato e ubicazione sfavorevole (25% x riga 6) | -€ 4.109.900,00 |
| 9    | Valore parziale (somma da riga 6 a riga 8)  | € 11.507.720,00 |
|      | Valore finale arrotondato   | € 11.508.000,00 |
|      | di cui Sata (pari a 83,11%)   | € 9.564.000,00  |
|      | di cui Cosbau (pari a 16,89%)   | € 1.944.000,00  |

In definitiva, il valore della p.ed. 2447 C.C. Laives è pari a € 11.508.000,00.

Tanto doveva lo scrivente per adempiere l'incarico ricevuto.

Merano, 31 gennaio 2019

In fede e con osservanza  
Il Perito  
*Ing. Andrea Ostuni Minuzzi*



ELENCO ALLEGATI AGGIUNTIVI - *VERZEICHNIS WEITERE BEILAGEN:*

- Estratto del piano urbanistico - *Bauleitplan Auszug*
- Ortofoto con il quadro complessivo dei beni - *Orthofoto mit dem Gesamtüberblick der Liegenschaften*
- Documentazione fotografica - *fotografische Dokumentation*

