
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. 51/2022
Giudice delegato dott. Stefano Aceto

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ART 173 bis disp.att.cpc

(Incarico: ordinanza del 19/09/2022)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI
(3 lotti in altrettanti fascicoli)

Relazione
LOTTO 3 di 3- Fascicolo C



In Val Rendena (Trentino), a Sant'Antonio di Mavignola (a 1123 m slm.) - frazione del Comune di Pinzolo
Madonna di Campiglio Sant'Antonio di Mavignola - in via Val Nambrone

LOTTO TRE

Riguarda l'intero di piccola particella fondiaria lungo via Val Nambrone (relaz da pag 5)
Al catasto tavolare quanto sopra è identificato, in particella fondiaria (p.f.) 2813 del Comune Catastale (C.C.) di
Pinzolo di mq. Catastali 61

stimato Euro 1.500,00 (arr)

PREMESSA

- BENI PIGNORATI
NELL'ESEC. 51-2022
- C.C. Bocenago in Partita Tavolare (PT) 983
In particella edificiale (p.ed.) 705 – intero di porzione materiale (p.m.) 21 (tavolarmente posto auto e sottoscala) – con proprietà congiunta per la quota di 1/48 della porzione materiale 17 (tavolarmente strada) e per la quota di 3/48 della p.m. 23 (tavolarmente cortile) della p.ed. 705

 - C.C. Caderzone in Partita Tavolare (PT) 734
In particella edificiale (p.ed.) 492 – intero delle porzioni materiali (p.m.) 1 (tavolarmente negozio, wc, anti, parcheggio a PT e magazzino e centrale termica a S1) e 13 (tavolarmente posto auto a PT) – con proprietà congiunta con altre porzioni della p.m. 10 (tavolarmente marciapiede e transito) e con altre porzioni della p.m. 11 (tavolarmente corsia con scivolo) della p.ed. 492

 - C.C. Pinzolo in Partita Tavolare (PT) 1239
Particella fondiaria (p.f.) 2813 – intero – di mq. 61 catastali

In considerazione dell'ubicazione, della natura dei beni e della loro destinazione d'uso, quanto oggetto di pignoramento viene diviso in tre lotti descritti in altrettanti fascicoli.

A. FORMAZIONE DEI LOTTI

Come detto, in considerazione dell'ubicazione, della loro natura e destinazione d'uso, i beni, oggetto di questa perizia, vengono proposti suddivisi in 3 LOTTI rappresentati in altrettanti fascicoli così descritti:

<p>1 Fascicolo A</p>	<p>C.C. Bocenago p.ed. 705 – P.T. 983 – porzione materiale 21 con proprietà congiunta delle porzioni materiali 17 (strada) e 23 (cortile) della p.ed. 705</p> <p>In concreto a piano terra posto auto e spazio sottoscala</p> <p>Situato in Località Canisaga</p>
<p>2 Fascicolo B</p>	<p>C.C. Caderzone p.ed. 492 – P.T. 734 – porzioni materiali 1 e 13 con proprietà congiunta delle porzioni materiali 10 (marciapiede-transito) e 11 (corsia con scivolo) della p.ed. 492</p> <p>A piano terra: vano concessionato negozio con wc ed anti; parcheggio e posto auto esterno</p> <p>A piano interrato: vano concessionato magazzino e centrale termica</p> <p>Situato in via Porta 1</p>
<p>3 Fascicolo C</p>	<p><u>IN QUESTO FASCICOLO:</u></p> <p>C.C. Pinzolo p.f. 2813 – P.T. 1239</p> <p>Terreno di mq. 61 catastali, di conformazione irregolare</p> <p>Situato a Sant'Antonio di Mavignola in via Val Nambrone</p>

NOTE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI:

- FASCICOLI A – B - C
LOTTI 1 – 2 - 3

Ubicazione lotti pignorati



I beni pignorati sono siti in diversi comuni catastali:

LOTTO 1:

Piano Terra: posto auto esterno e spazio sottoscala in p.ed. 705 (p.m. 21) C.C. Bocenago

LOTTO 2:

Piano Terra: vano concessionati a negozio, wc ed anti, parcheggio e posto auto esterno

Piano Interrato: magazzino e centrale termica

in p.ed. 492 (p.m. 1-13) C.C. Caderzone

LOTTO 3:

Terreno conformazione irregolare di mq. 61 catastali in C.C. Pinzolo (p.f. 2813)

RELAZIONE LOTTO TRE

1. L' IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

Quanto pignorato e descritto in questa relazione è a Sant'Antonio di Mavignola, frazione del Comune di Pinzolo-Madonna di Campiglio-Sant'Antonio di Mavignola, in Val Rendena, a circa 60 Km da Trento, è una frazione di circa 360 abitanti. Dista 7 Km da Madonna di Campiglio e km 5 da Pinzolo, rinomate località turistiche.



menu



DESCRIZIONE

La p.f. 2813 di mq 61 catastali: sulla mappa confina a nord con la strada pubblica "via Val Nambrone" ed a sud con proprietà privata. Ha conformazione triangolare con lato maggiore di circa m. 21 (mappali), in leggera pendenza.
Al momento del sopralluogo risultava non coltivata.



1

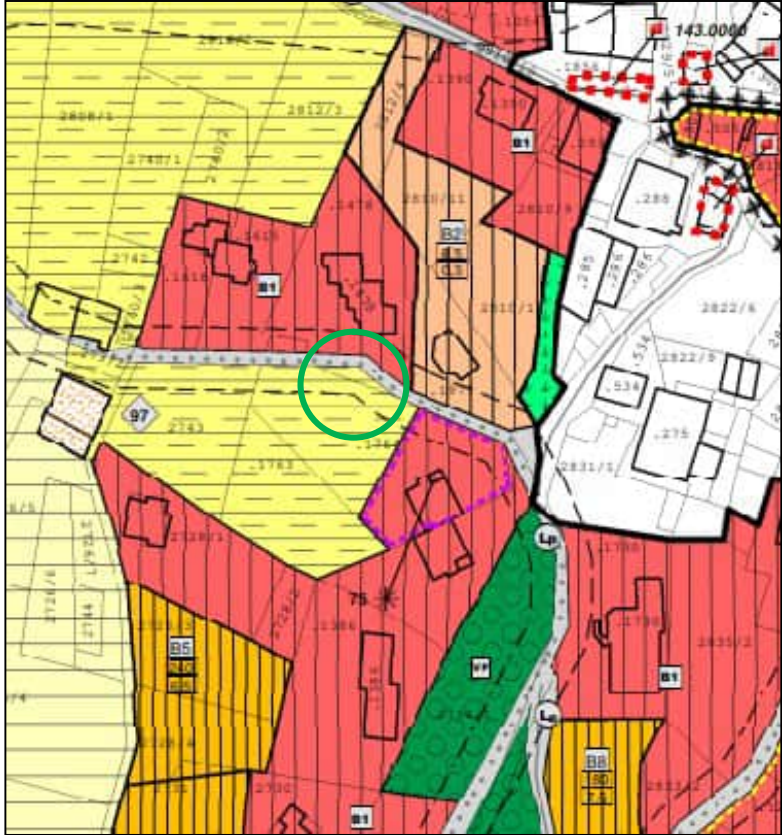














2

3



3. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

<p>Situazione urbanistica</p>	<p>Nel P.R.G. del Comune di Pinzolo la p.f. 2813 è inserita in zona “Area agricola locale” regolamentata dall’art. 35 delle Norme di Attuazione ed in “Fascia di rispetto Stradale” regolamentata dall’art. 43. (vds allegato CDU e Norme d’Attuazione)</p>  <p>AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI</p> <table border="0"> <tr> <td>Art.33</td> <td></td> <td>Area agricola del PUP E1 - Art.37 l.p.5/2008 (E103_P)</td> </tr> <tr> <td>Art.34</td> <td></td> <td>Area agricola di pregio del PUP E2 - Art.38 l.p.5/2008 (E104_P)</td> </tr> <tr style="border: 1px solid red;"> <td>Art.35</td> <td></td> <td>Area agricola locale E3 - (E110_P)</td> </tr> </table> <p>FASCE DI RISPETTO RETE STRADALE/STRUTTURE TECNOLOGICHE</p> <table border="0"> <tr style="border: 1px solid red;"> <td>Art.43</td> <td></td> <td>Fascia di rispetto stradale (G103_P)</td> </tr> </table>	Art.33		Area agricola del PUP E1 - Art.37 l.p.5/2008 (E103_P)	Art.34		Area agricola di pregio del PUP E2 - Art.38 l.p.5/2008 (E104_P)	Art.35		Area agricola locale E3 - (E110_P)	Art.43		Fascia di rispetto stradale (G103_P)
Art.33		Area agricola del PUP E1 - Art.37 l.p.5/2008 (E103_P)											
Art.34		Area agricola di pregio del PUP E2 - Art.38 l.p.5/2008 (E104_P)											
Art.35		Area agricola locale E3 - (E110_P)											
Art.43		Fascia di rispetto stradale (G103_P)											
<p>Pratiche edilizie</p>	<p>Non rilevate</p>												

5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi")

MODALITÀ DI ACCESSO	raccomandata e pec per informare del sopralluogo inviata il 04.11.2021
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	A disposizione dell'esecutata
DATA SOPRALLUOGHI/O	Sopralluogo effettuato il 2 dicembre 2022
CONTRATTI IN CORSO	L'Agenzia delle Entrate ci comunica che non risultano contratti di locazione in essere Vds allegata lettera del 22.11.2022
NOTIZIE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA) : – proprietà: srl in liquidazione – non ci sono state recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno)
ALTRO	<u>Si ribadisce che tutte le cifre esposte per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § 7B assunzioni)</u>

7. VALUTAZIONE

INTERO DELLA P.F. 2813 C.C. PINZOLO – PICCOLA PARTICELLA FONDIARIA DI MQ. 61 CATASTALI

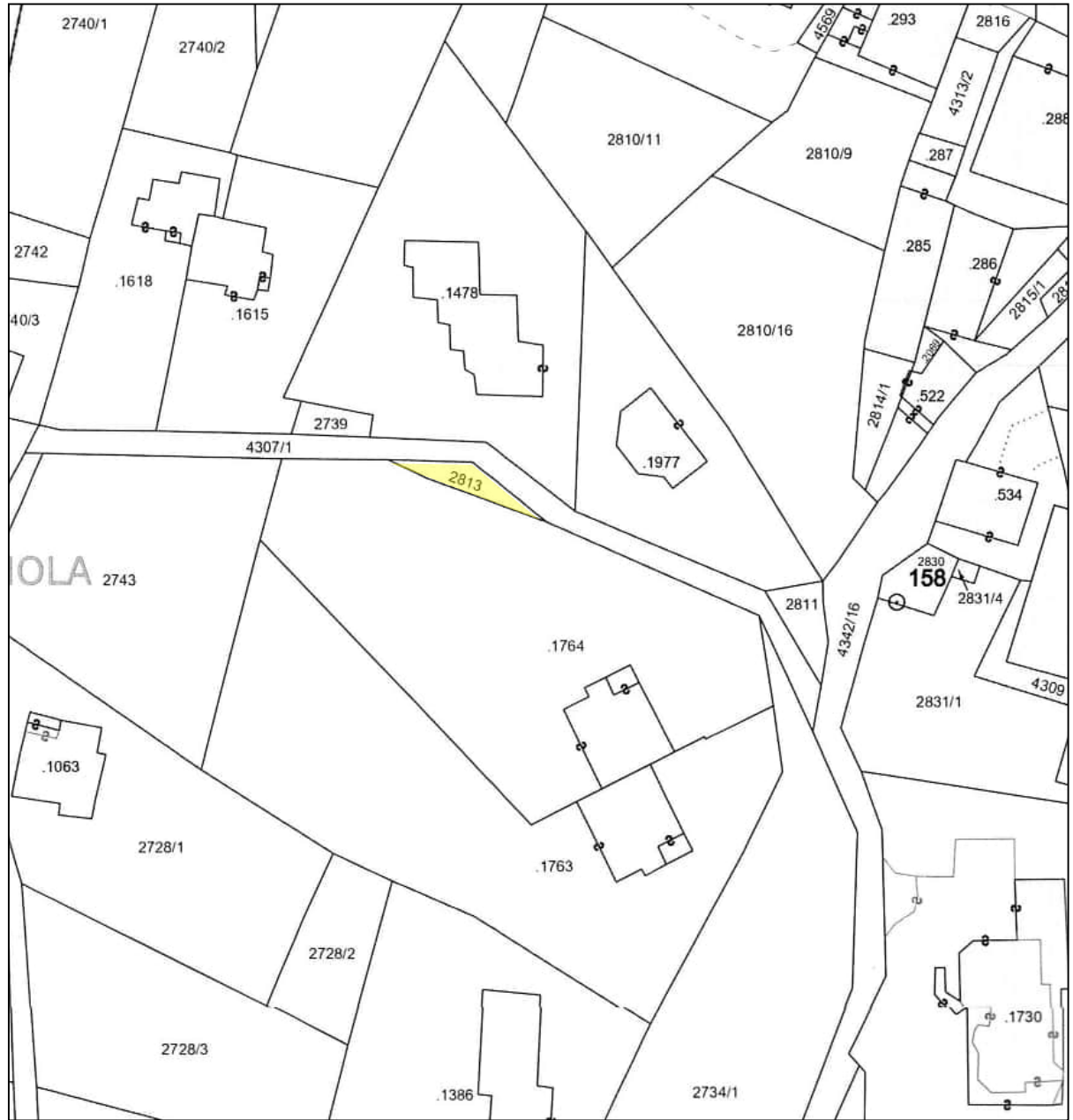
<u>Date</u>	Di stima	12/10/2022
	Di esecuzione della valutazione	dic. '22 - gennaio 2023
	Del rilascio del rapporto di valutazione	27/01/2023

7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

P.f. 2813 - C.C. Pinzolo



ESTRATTO MAPPA (non in scala in questa rappresentazione, l'originale è nel fascicolo "allegati")



7.B LIMITI e ASSUNZIONI

<p><u>Limiti</u></p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi <u>né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili</u> o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle.▪ Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc..▪ Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo. <hr/> <ul style="list-style-type: none">▪ Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo.▪ Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi. <hr/> <ul style="list-style-type: none">▪ E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed relativi costi.
<p><u>Assunzioni</u></p>	<p>Si assume:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (<u>già segnalato in relazione</u>), che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quanto altro) non presenti vizi occulti di sorta. Rispetto delle normative che, si assume, doveva essere garantito dalle Direzioni Lavori e, per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dal committente.▪ che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;▪ che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio; <hr/> <ul style="list-style-type: none">▪ che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u>;▪ che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u> <hr/> <ul style="list-style-type: none">▪ si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data

	<p>di applicazione;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. <p>Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce: <i>l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52)</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione▪ che il lettore è altresì consapevole <u>dei limiti estimativi delle valutazioni "full"</u>: la valutazione comprende sì una visita sopralluogo all'immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell'immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);▪ Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, e/o dal cliente e dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;▪ Le condizioni di vendita forzata¹ sono regolate dall'avviso pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato- offerente assicurarsi dello stato di fatto o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi
--	--

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

	<p>prima della presentazione dell'offerta.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.▪ che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;▪ Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.
<p><u>Dichiarazioni</u></p>	<p><u>Rif. cap. 12 § 4.16.10 Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ La versione dei fatti presentata in questo Rapporto di Valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;▪ le analisi le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni ed alle condizioni riportate;▪ l'estensore del Rapporto non ha alcun interesse verso i beni in questione;▪ il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici professionali previsti dal codice;▪ il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;▪ il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale in cui è ubicato collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare;▪ il valutatore immobiliare ha ispezionato personalmente l'immobile;▪ nella redazione del presente documento ha collaborato per i sopralluoghi, l'audit documentale e la ricerca dei dati di mercato il personale qualificato dello Studio;▪ nessun altro soggetto, salvo la committenza e quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;▪ il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa;▪ è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso e alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori alle associazioni a cui sono iscritti, senza consenso scritto dell'autore.

7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

<p>Segmento di mercato e caratteristiche economiche:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • immobile a Sant’Antonio di Mavignola in via Val Nambrone 1 • mercato immobiliare: in leggera ripresa; • <u>il tempo di esposizione, in generale</u>, di questi immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, ed in generale di circa 300 giorni; • <u>si considera una fase espansiva dell’edilizia fra circa 12 mesi</u>; il rinnovo degli impianti dell’immobile da stimare è considerato entro il 50° anno di vita.
<p>Caratteri domanda e offerta:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • privati, intermediatori, società.
<p>Forma di mercato e caratteristiche economiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • concorrenza monopolistica. <p>localizzazione: Frazione Sant’Antonio di Mavignola di 360 abitanti</p> <p>tipo di contratto: compravendita</p> <p>destinazione: prato</p>
<p>Principi di valutazione Cap. 4 CVI (quinta edizione)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2.2 stima al tempo presente; • 1.4 <u>scopo esplicito</u>: vendita forzata.
<p>Indagini di mercato (Elaborazioni Studio Cappellini – Tesero)</p> <p>Trattasi di una piccola particella fondiaria, di forma triangolare con due lati su strada pubblica ed uno su proprietà privata.</p> <p>Si assume che sia nel segmento di mercato di <i>“monopolio bilaterale che considera un solo offerente e un solo richiedente² e un solo prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato e nelle condizioni di scambio è compreso in un intervallo”</i> (Cap. 2 CVI 2.2.8.4)</p>	
<p>Definizioni</p>	<p><u>Valore di mercato:</u> Cap. 3 CVI 2.2 Per valore di mercato si intende l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni, Cap. 3 CVI 2.3 La definizione di valore di mercato implica essenzialmente che: - la commercializzazione dell’immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell’ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; - il compratore e il venditore siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano bene informati su tutti gli aspetti della transazione e agiscano con prudenza e in modo indipendente; - non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione e le spese inerenti la stipula dell’atto di compravendita e l’eventuale intermediazione.</p>
<p>Misurazione degli immobili</p>	<p>Superficie catastale</p>

² Un richiedente teorico è il gestore/proprietario della strada; un altro il confinante sul lato maggiore del lotto.

7.E ELABORAZIONI ESTIMATIVE

Vista la superficie ridotta, vista la conformazione e la forma di mercato in cui si situa questa particella fondiaria, considerato che non risultano in questo momento richiedenti

si stima a corpo

1.500,00 €

8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO TRE – fascicolo C

Il bene pignorato in questo lotto, nella procedura immobiliare 51/22 -Tribunale di Trento -, è costituito da :

- Intero di piccola particella fondiaria di mq. 61 catastali

- E' nel Comune di Pinzolo-Madonna di Campiglio-S.Antonio di Mavignola – fraz. di Sant'Antonio di Mavignola – in Via Val Nambrone

Al Tavolare il bene è individuato come p.f. 2813 in P.T. 1239 in C.C. Pinzolo

Al Catasto Fondiario C.C. Pinzolo:

- la p.f. 2813 è classificata prato cl. 6

Superfici considerate:

Superficie catastale

61 mq

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, **l'intero** della p.f. 2813 in C.C. Pinzolo può essere posta all'asta per il valore :

€ 1.500,00,00
euro millecinquecento

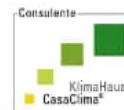
Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati con i criteri ed i procedimenti descritti e tenuto conto delle assunzioni e limitazioni considerate, sono da ritenersi congrui all'epoca di stima.

Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti prima del deposito in Cancelleria dell'originale.

Rilasciata in
Tesero, 27 gennaio 2023

Il tecnico incaricato
Moreno geom. Cappellini*
(La copia depositata in Cancelleria è firmata digitalmente)

*



- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- REV – Recognised European Valuer
- Socio Valutatore E-Valuations
- Consulente energetico Casa Clima

B.ANAGRAFICA ED INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Moreno Cappellini geometra - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 819 con studio in Via Sottopedonda n. 8 - 38038 Tesero (TN) Tel. 0462/813221 -- e-mail: consulenze@stfidelio.it C.F. CPPMRN49T17I461Z- P.IVA 00322910225
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.- Aceto
INCARICO EX ART 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e quesiti posti con ordinanza di data 19.09.2022, data udienza: 30.01.2023
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.
DATE	Sopralluogo 02/12/2022 Valutazione (epoca di stima) 12/10/2022 Rapporto di valutazione 27/01/2023

C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nessuna

D. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento intavolato con sub. GN 1914/1 (notificato il 11.05.2022) colpisce i seguenti beni immobili:

- C.C. Bocenago

- in PT 983 p.ed. 705 p.m. 21 – intestata a:

xx – **quota 1/1**

02/04/2007 – GN 1166/28 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto d.d. 27/11/2006

31/08/2008 GN 1153/7 Contratto d.d. 02/08/2007

- C.C. Caderzone

- in PT 734 p.ed. 492 p.m. 1 – intestata a:

xx – **quota 1/1**

12/10/2005 – GN 2847/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto d.d. 05/09/2005

- in PT 734 p.ed. 492 p.m. 13 – intestate a:

xx – **quota 1/1**

06/08/2008 – GN 2814/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto d.d. 01/08/2008

- C.C. Pinzolo

- in PT 1239 p.f. 2813 – intestata a:

xx – **quota 1/1**

13/03/2006 – GN 836/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto d.d. 07/03/2006

INDICE

PREMESSA	2
A. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
NOTE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI:	4
1. L' IMMOBILE	5
2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	8
3. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO	9
5. CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi").....	10
7. VALUTAZIONE.....	11
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	11
7.B LIMITI e ASSUNZIONI	13
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI.....	16
7.E ELABORAZIONI ESTIMATIVE.....	17
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	18
9 APPENDICE:	20
B. ANAGRAFICA ED INCARICO	20
C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	21
D. ATTO DI PIGNORAMENTO	21

La perizia si compone di n. 22 pagine e di n. 6 allegati in fascicolo a parte.

Allegati:

1. estratto tavolare
2. visura catastale;
3. estratto mappa;
4. CDU;
5. Norme di Attuazione;
6. lettera Agenzia delle Entrate.