

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni Immobiliari**

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

Promossa da  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 2 di 3- Fascicolo B**



In Val Rendena (Trentino), a Caderzone (698 ab a 723 m slm.) - in Via Porta 1

---

**LOTTO DUE**

Riguarda, in un contesto di edilizia residenziale in zona turistica, a Caderzone, l'intero di unità immobiliare concessionata a piano terra come negozio con wc ed anti, a piano interrato magazzino e centrale termica. All'esterno posto auto e parcheggio come indicato sul piano divisionale.

Al catasto tavolare quanto sopra è identificato, in particella edificiale (p.ed.) 492, porzioni materiali (p.m) 1-13 del Comune Catastale (C.C.) di Caderzone con proprietà congiunta p.ed. 492 pp.mm. 10 e 11. (Vds relaz da pag 5)

**stimato Euro 165.000,00 (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  
In 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><b>1</b> <b>Fascicolo A</b></p>	<p><b>C.C. Bocenago p.ed. 705 – P.T. 983 – porzione materiale 21 con proprietà congiunta delle porzioni materiali 17 e 23 della p.ed. 705</b></p> <p>In concreto a piano terra posto auto e spazio sottoscala</p> <p>Situato in Località Canisaga</p>
<p><b>2</b> <b>Fascicolo B</b></p>	<p><b><u>IN QUESTO FASCICOLO:</u></b></p> <p><b>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</b></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><b>3</b> <b>Fascicolo C</b></p>	<p><b>C.C. Pinzolo p.f. 2813 – P.T. 1239</b></p> <p>Terreno di mq. 61 catastali, di conformazione irregolare</p> <p>Situato 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 DUE

### 1. L' IMMOBILE

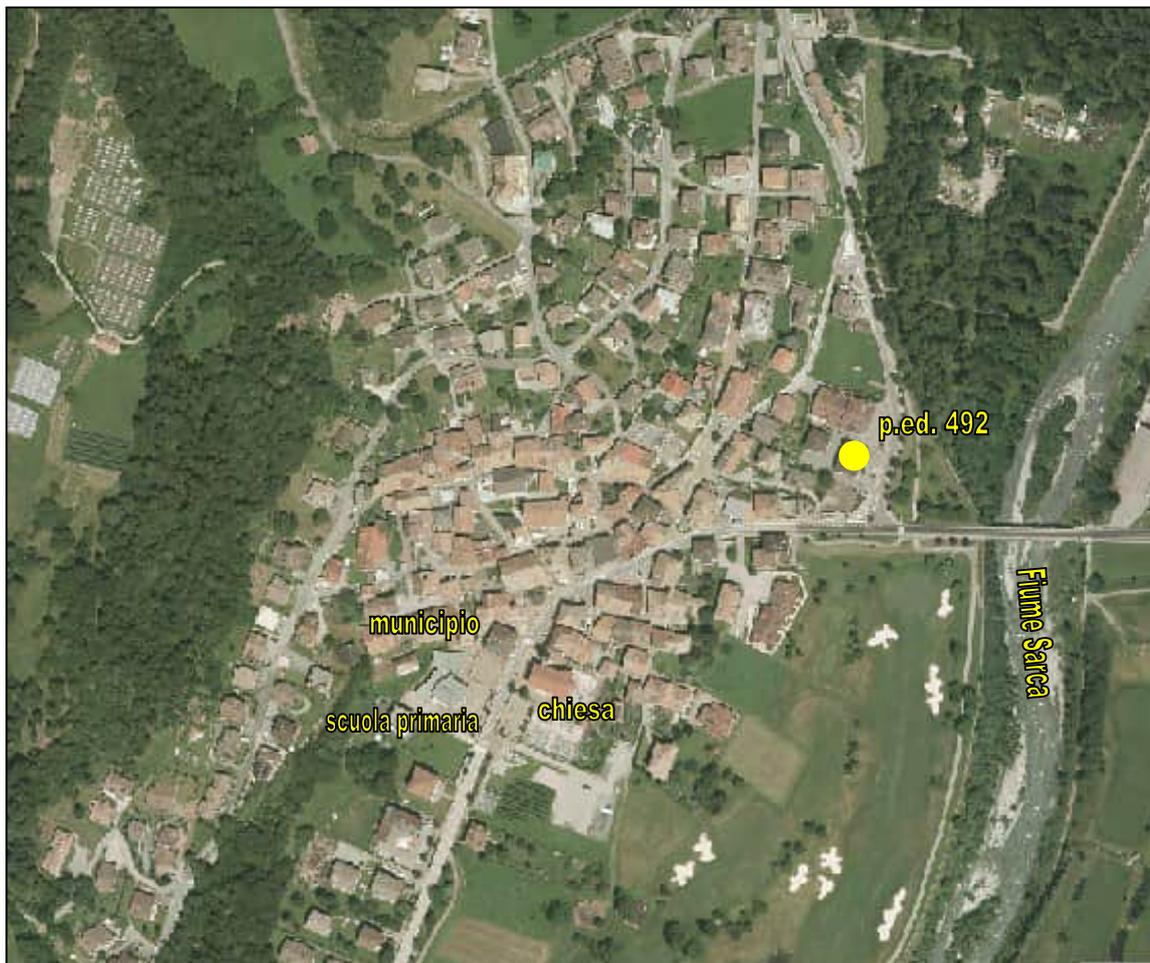
#### LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

Quanto pignorato e descritto in questa relazione è a Caderzone, in Val Rendena, comune di circa 700 abitanti, a circa 54 Km da Trento. Dista 17 Km da Madonna di Campiglio e km 3 da Pinzolo, rinomate località turistiche. E' presente la scuola primaria, le scuole secondarie sono nei vicini comuni di Spiazzo (km 9) e Pinzolo.

A Caderzone si trovano i servizi comunali e l'ambulatorio medico.

L'ospedale più vicino è a circa 14 km, a Tione.





**L'EDIFICIO IN CUI SONO I BENI PIGNORATI**



Esterni dell'edificio:  
1) vista da sud/est  
2) vista nord / est  
3) fronte nord

1



2

3





Esterni dell'edificio:  
4) vista da nord/ovest  
5) vista ovest  
6) fronte sud

4



5

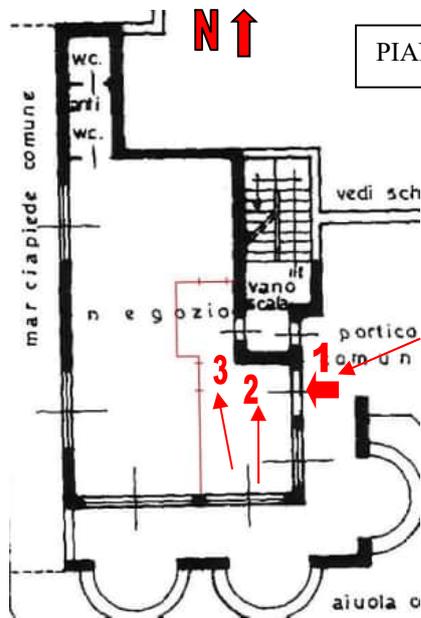
6



**GLI INTERNI**

La pianta non in scala che segue, riportata in queste pagine per contestualizzare le foto, è tratta dalla planimetria catastale che rappresenta sostanzialmente la situazione dei luoghi.

In rosso sono indicati i punti di presa delle foto e le pareti divisorie industriali sommariamente rilevate il giorno del sopralluogo.



PIANO TERRA



1

- 1) l'ingresso
  - 2) la porta d'accesso
  - 3) vano adibito ad ufficio
- Pareti divisorie industriali per ufficio.  
Pavimenti in piastrelle

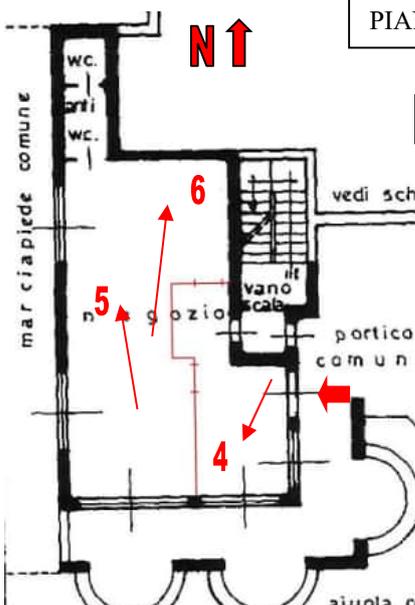


2

3



**PIANO TERRA**

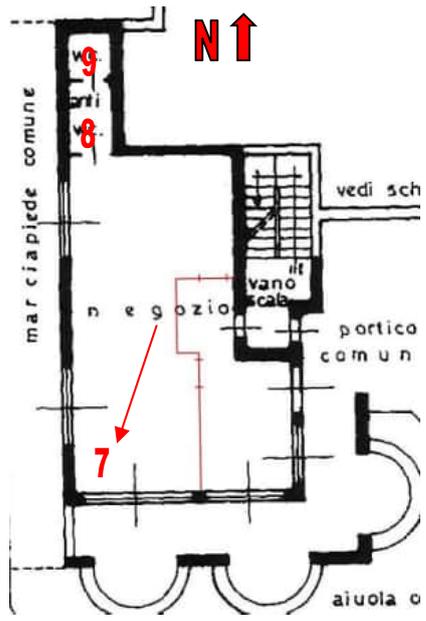


4

5

6

4) vano adibito ad ufficio  
5-6) altro vano apparentemente adibito ad ufficio  
Pareti divisorie industriali per ufficio.  
Pavimenti in piastrelle  
Serramenti esterni in legno con vetrocamera



PIANO TERRA

7

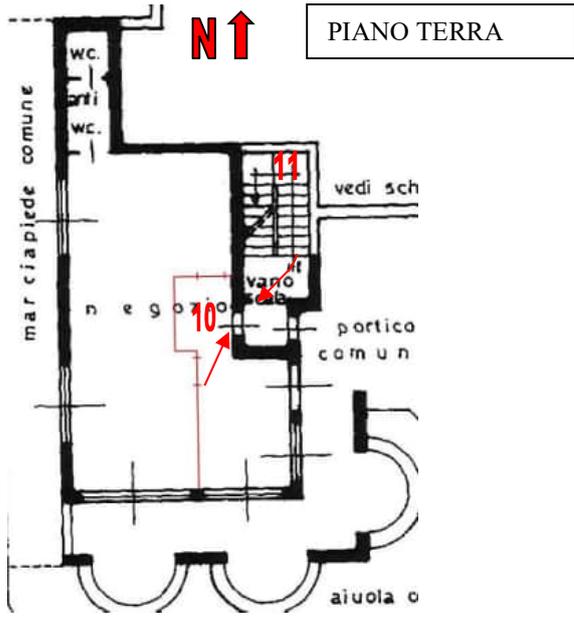


8



7) vano apparentemente adibito ad ufficio  
8) anti wc  
9) wc  
Pavimenti in piastrelle.  
Nella foto 9 è visibile il produttore dell'acqua calda, non rilevata la funzionalità

9



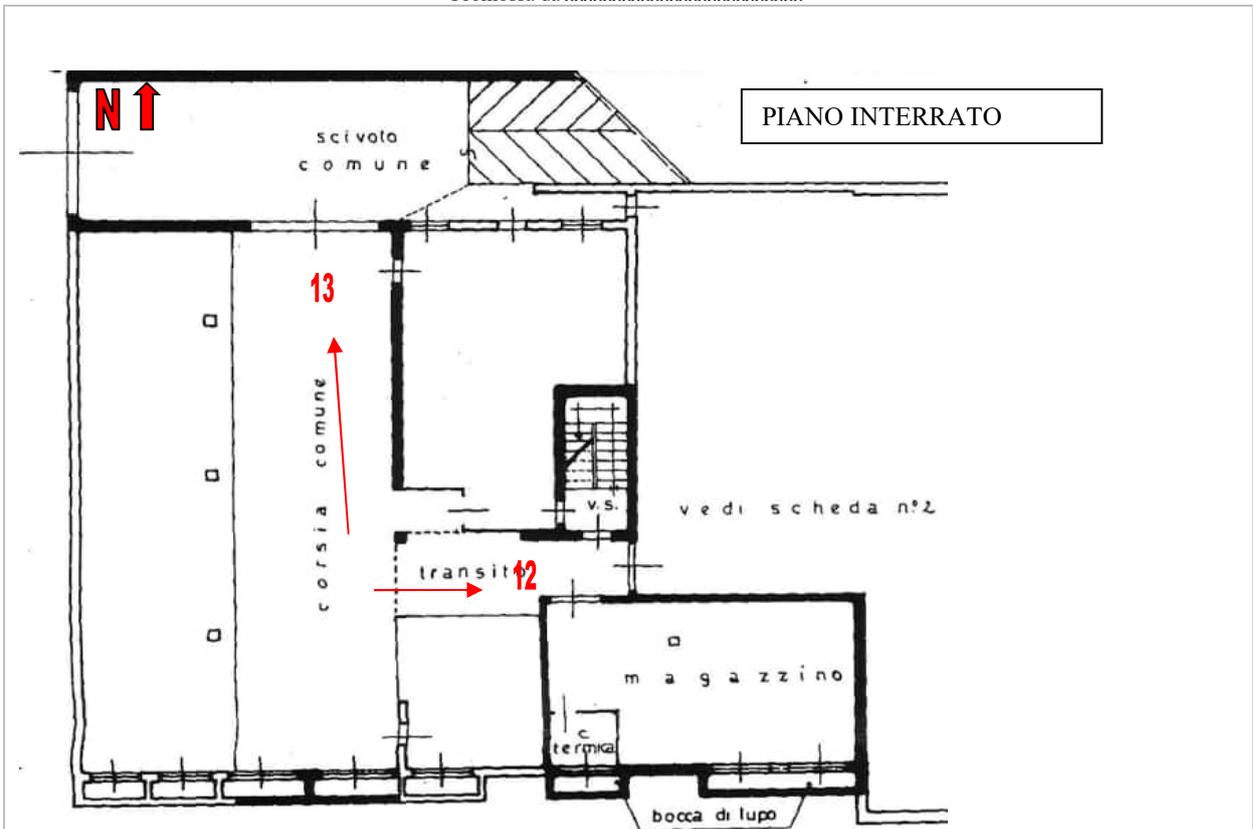
10



10) la porta d'accesso dal vano scala  
11) scala discendente a piano interrato

11



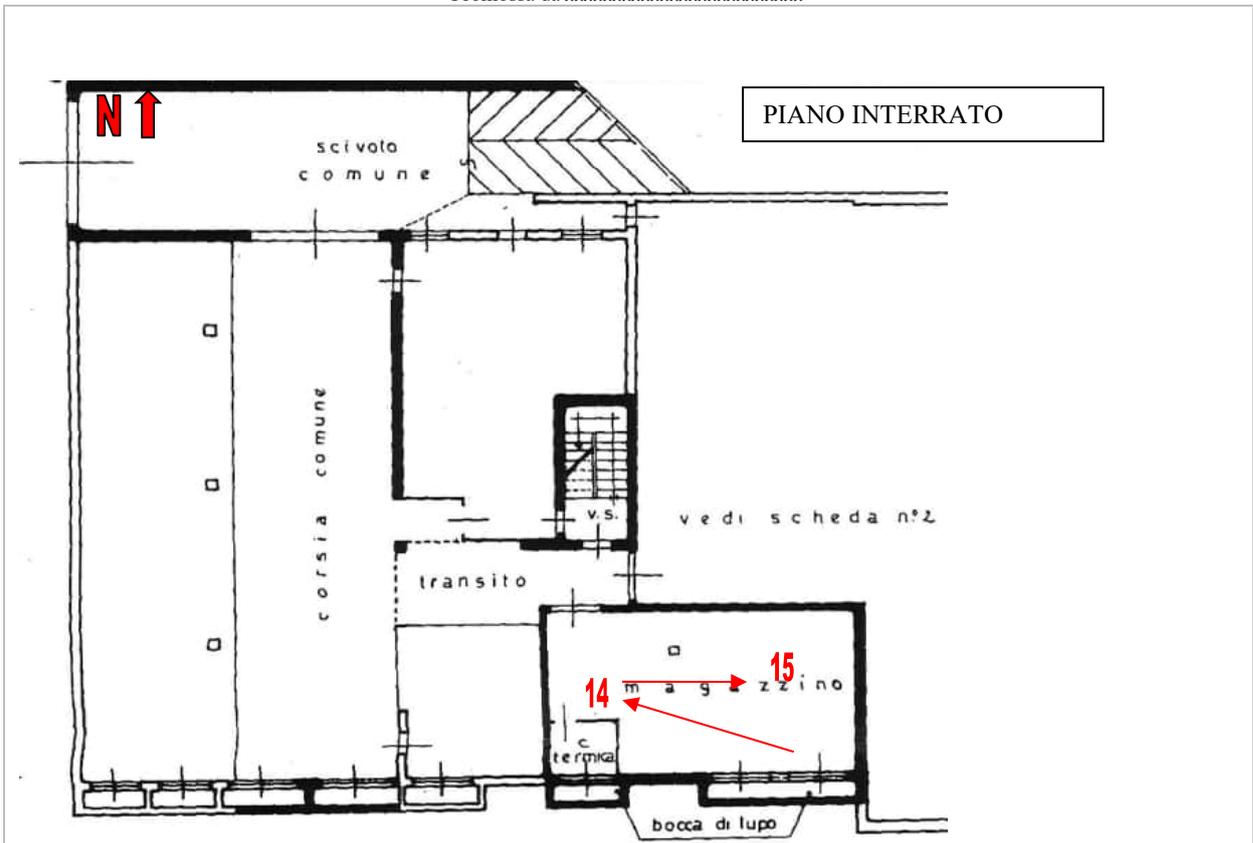


12

12) transit comune d'accesso al magazzino  
13) corsia comune  
Pavimento in piastrelle



13

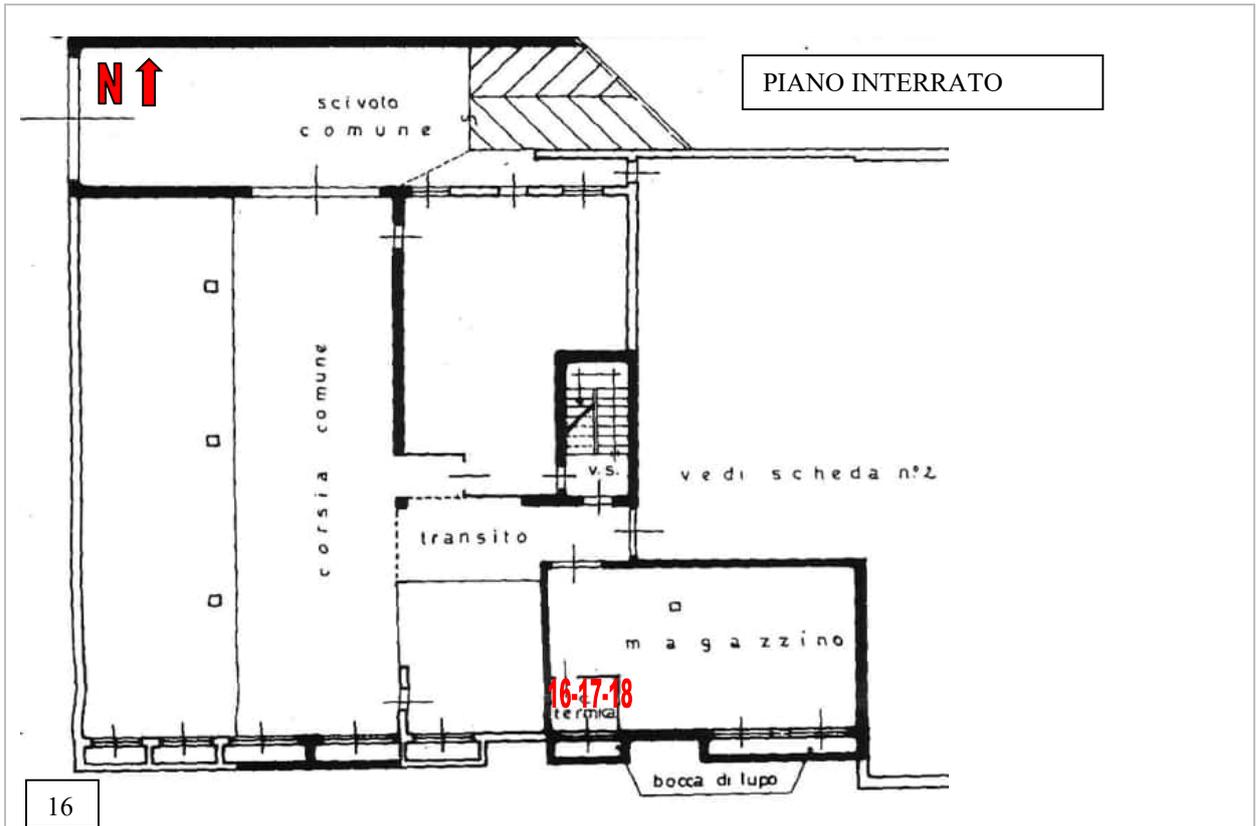


14

14-15) il magazzino.  
Pavimento industriale. Serramenti  
in legno



15

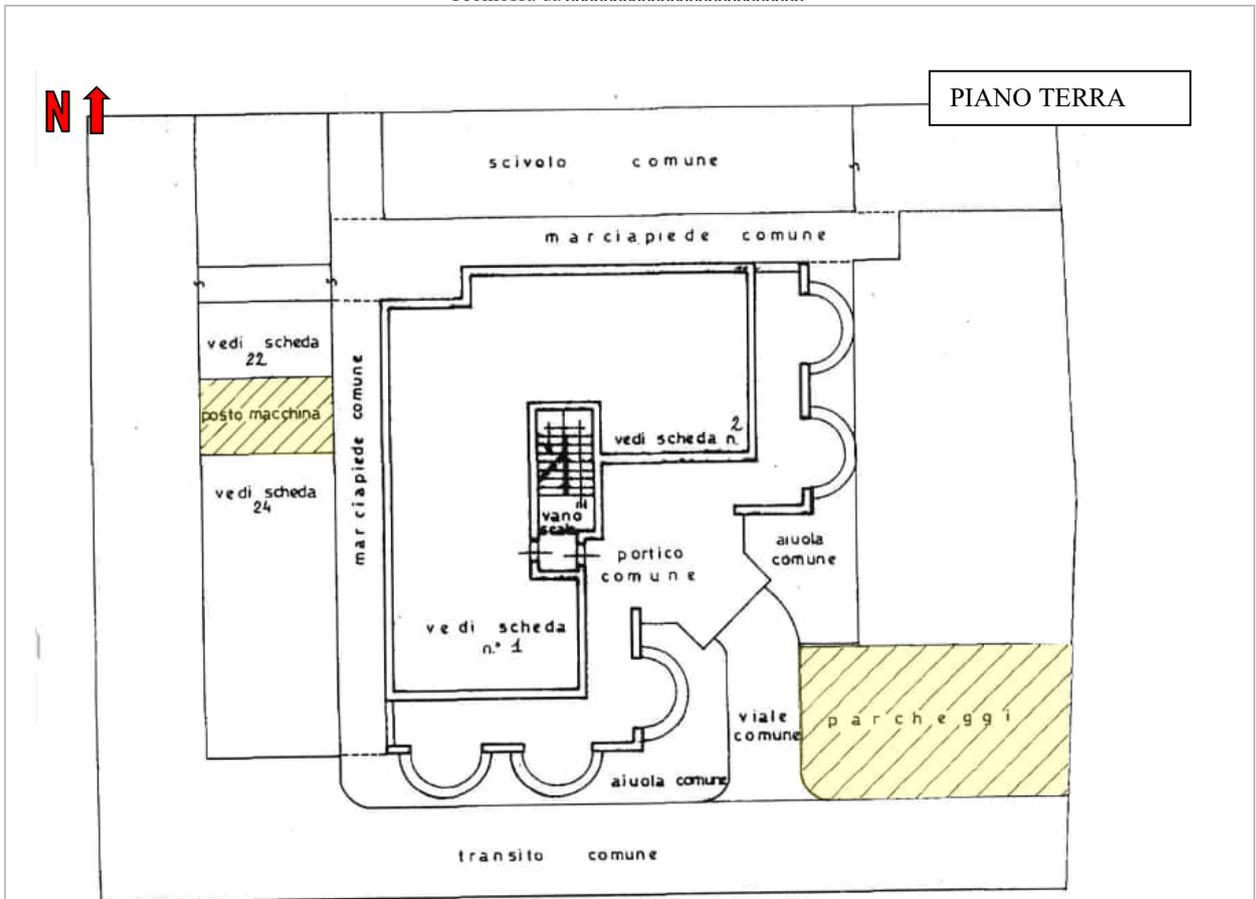


16-17-18) la centrale termica  
Non verificata la funzionalità di  
quanto nel vano

17



18



19

19) il parcheggio esterno  
20) posto auto esterno



20

## 2. CONSISTENZA

<b>Descrizione sommaria</b> (riepilogo pagine precedenti)	<b><u>P.ED. 492 C.C. CADERZONE</u></b> E' un fabbricato residenziale su quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da alloggi, posti auto interni ed esterni, magazzini, negozi e parcheggi. Oggetto di questo fascicolo è: - a piano terra di questo edificio un locale concessionato negozio con wc ed anti ed al sopralluogo adibito ad ufficio, - a piano interrato magazzino e centrale termica - a piano terra parcheggio ed un posto auto esterno. L'edificio è stato costruito a seguito del rilascio della C.E. 15/1989 del 5.7.89. <b><u>COERENZE</u></b> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> <b><u>P.ed. 492 p.m. 1</u></b> Aderenza con altra proprietà, su vano scale e portico comuni, affaccio su marciapiede comune
--	--

### RIEPILOGO DOTAZIONI: (già descritte nel § GLI INTERNI per i dettagli vds fotografie)

Pavimentazione principale	Piano Terra: piastrelle Piano Interrato: pavimento industriale
Pareti e soffitti	Intonacati
Serramenti esterni	Legno con vetrocamera
Serramenti interni	Piano Terra : laminato e legno tamburato
Servizi igienici	Piano Terra : un wc.
Riscaldamento acqua calda	e <b><u>Riscaldamento:</u></b> a Piano Interrato, in locale pignorato, vi è caldaia a gasolio della quale non è stata verificata la funzionalità (vds assunzioni). Si presuppone che sia/sia stata adibita alla produzione di acqua calda per il riscaldamento del fluido per i radiatori. <b><u>Acqua calda:</u></b> produzione da generatore in wc. Anche di questo non né stata verificata la funzionalità.

### ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

Idoneità dei locali	Idoneo all'utilizzo concessionato (negozio) ed a quello rilevato il giorno del sopralluogo (ufficio)
Certificazione energetica	Non reperita
Stato di conservazione dell'unità	Buono
Giudizio d'insieme (sintetico, per i dettagli vds relazione)	medio (la scala Tamborrino così sintetizza le caratteristiche di edifici ed alloggi: gran lusso, lusso, signorile, medio, popolare, mediocre)
Evidenze	Nessuna.

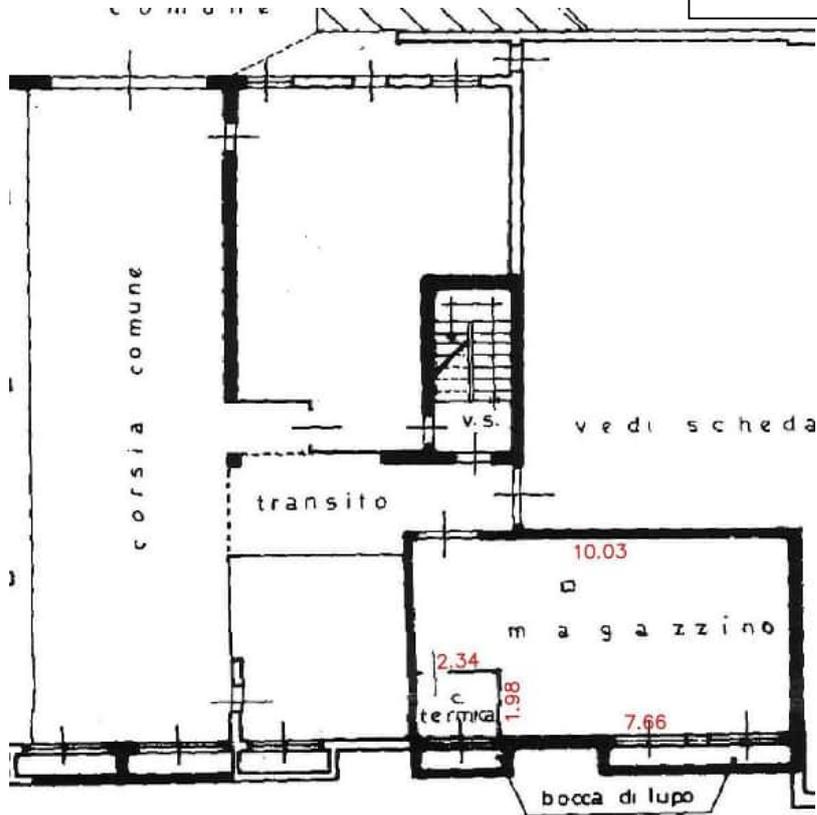
**PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE**

Stralcio di pianta (non in scala in questa rappresentazione) tratta dalla planimetria catastale

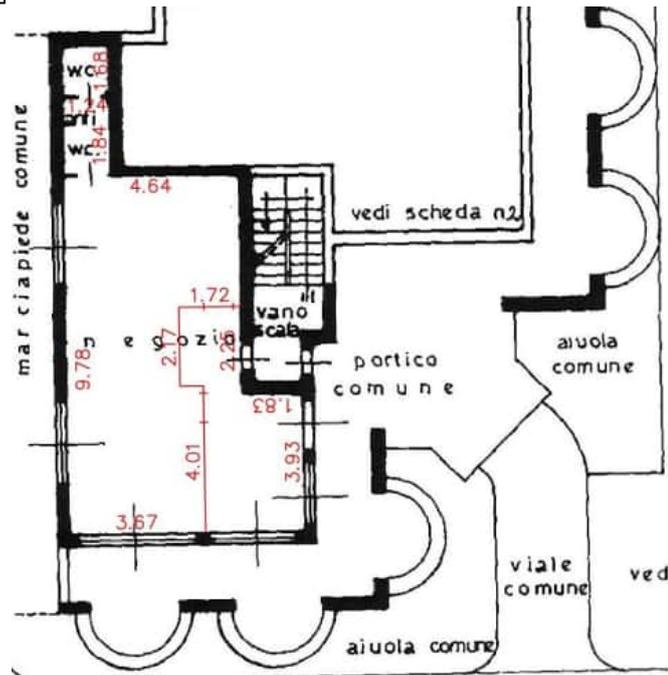
In rosso le misure rilevate sommariamente durante il sopralluogo ed indicazione della situazione dei luoghi apparsa.



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



**SUPERFICI CONSIDERATE (AI FINI DELLA VALUTAZIONE)**

Superfici nette (SIN) dedotte dal piano di casa materialmente divisa, confrontate e/o integrate con il rilievo sommario eseguito il giorno del sopralluogo.

Le superfici che ne scaturiscono sono riportate al solo scopo informativo per dare agli interessati un ordine di grandezza dei vani oggetto di valutazione perché, come ribadito anche più avanti, l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dei luoghi.

<b>LOTTO DUE</b>			
<b>p.ed. 492 p.m. 1 C.C. Caderzone</b>			
Superfici considerate ai fini del calcolo			
	<b>mq cons</b>		
<b>Piano Interrato</b>	<b>SIN *</b>	<b>r.m.**</b>	<b>SNC ***</b>
magazzino	46,94	0,22	10,33
c.t.	3,61	0,22	0,79
tot	<b>50,55</b>		<b>11,12</b>
<b>Piano Terra</b>			
negozio	56,75	1,00	56,75
anti wc	3,26	1,00	3,26
wc	2,11	1,00	2,11
	<b>62,12</b>		<b>62,12</b>
parcheggio	<b>52,78</b>	0,20	<b>10,56</b>
<b>p.ed. 492 p.m. 13 C.C. Caderzone</b>			
posto auto	<b>12,97</b>	0,35	<b>4,54</b>
* <b>SIN:</b> Superficie Interna Netta cons.			
*** <b>SNC:</b> Super. Netta Commerciale cons. (esclusi parcheggio e p.auto)			<b>73,24</b>
*** <b>SNC:</b> Super. Netta Commer. tot cons. (inclusi parcheggio e p.auto)			<b>88,34</b>
** <b>r.m.:</b> rapporti mercantili			
<b>VOLUME considerato ai soli fini del calcolo estimativo</b>			
<b>Piano Terra</b>	<b>SEL</b>	<b>h cons</b>	<b>mc</b>
	73,14	2,87	209,91
<b>Piano Interrato</b>	56,15	3,42	192,03

**Nota A:**

1. Le superfici interne **nette**, qui esposte con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono riportate a fine informativo e per rappresentare la consistenza utile dei beni. Si sottolinea che l'area totale netta indicata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite
2. In generale, per quanto riguarda le superfici assunte per il calcolo ed il valore finale rilasciato, si sottolinea che per queste aree l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dell'immobile (vds. assunzioni) e, vista anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi e per le comparazioni, (generalmente computi metrici di altri fabbricati e/o atti amministrativi e di compravendita legittimamente assunti) la stima prescinde dalle effettive misure dell'immobile ed il valore rilasciato è da considerarsi a corpo e non a misura.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

#### Identificazione catastale

**Nota:** le tabelle che seguono riportano i dati catastali aggiornati alla data del 12-10-2022.

Al Catasto Fabbricati le pp.mm. 1 e 13 della p.ed. 492 C.C. Caderzone sono così censite:

C.C.	Particella		Sub	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	<u>Rendita</u> Valore IM.I.S.
Caderzone	E	492	1	16	1	C/6	1	53 mq.	59 mq	<u>€ 82,12</u>
Caderzone	E	492	6	16	13	C/6	1	13 mq.	14 mq	<u>€ 20,14</u> <u>€ 3.383,52</u>
Caderzone	E	492	12	16	1	C/1	1	82 mq.	93 mq	<u>€ 1.452,59</u> <u>€ 83.887,07</u>

#### Identificazione tavolare

#### P.ed. 492– P.T. 734

**Nota:** si riporta la situazione tavolare aggiornata alla data del 12-10-2022 (epoca di stima).

<b>Parti comuni/ evidenze per quanto riguarda i beni oggetto di valutazione</b>	<p>21/06/1991 – G.N. 1597/6 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO di <b>p.ed. 492 p.m. 1</b>, p.m. 2, <b>p.m. 13</b>, p.m. 12, p.m. 9, p.m. 8, p.m. 7, p.m. 6, p.m. 5, p.m. 3, p.m. 4 per 2/3 con p.ed. 492 p.m. 10</p> <p>21/06/1991 – G.N. 1597/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO di <b>p.ed. 492 p.m. 1</b>, p.m. 2, p.m. 12, p.m. 9, p.m. 8, p.m. 7, p.m. 6, p.m. 5, p.m. 4, p.m. 3 per 2/3 con p.ed. 492 p.m. 11</p> <p>21/06/1991 – G.N. 1598/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITU' Sul cortile passo a piedi e con automezzi ai sensi del contratto e della planimetria A favore di p.ed. 492 p.m. 3, p.m. 4, p.m. 5, p.m. 6, p.m. 7, p.m. 8, p.m. 9, p.m. 12, <b>p.m. 13</b> A carico di p.ed. 493 p.m. 1, p.m. 2, p.m. 3, p.m. 4, p.m. 5, p.m. 6, p.m. 7, p.m. 8</p> <p>Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9 e 12: -A piano interrato: corsia Fra le porzioni 1,3,4,5,6,7,8,9: -A piano interrato: scale e vano scale per il piano terra Fra le porzioni 1 e 2: -A piano interrato: transito Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9: -A piano terra: due aiuole, viale, portico, area e marciapiede -A primo piano: tetto - il tetto</p>
<b>Aggravi foglio "C" comune</b>	Nessuna iscrizione
<b>Descrizione tavolare</b>	<b>p.m. 1</b> - a piano interrato: magazzino, centrale termica e due bocche di lupo - a piano terra: negozio, anti w.c., w.c. e parcheggi



#### 4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

Situazione urbanistica

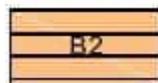
Nel P.R.G. del Comune di Caderzone la **p.ed. 492** è inserita in zona residenziale esistente di completamento “**B3 – zona semintensiva b**” regolamentata dall’art. 6.3 allegato.



#### ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO



**B1 - Intensive**  
B103



**B2 - semintensive a**  
B103



**B3 - semintensive b**  
B103

#### Art. 6

#### ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Le zone residenziali esistenti e di completamento B1 – B2 – B3 sono aree caratterizzate per la presenza di edifici a prevalente uso residenziale, che presentano una densità edilizia tale da sconsigliare ulteriori insediamenti o che richiedono un riordino urbanistico e una riqualificazione formale, anche mediante un aumento della volumetria complessiva.
2. Per edifici esistenti e completati alla data di entrata in vigore della presente Variante al P.R.G., con destinazioni compatibili con l’art. 4.2, sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico e/o di sopraelevazione anche in esubero della prescritta **Densità** (mc/mq) e **Altezza** tipica di ogni zona, purché siano svolti una sola volta per ogni singolo edificio, e purché l’ampliamento non superi il 20% per volumetrie fino a mc 1000.00, il 10% per il volume eccedente i mc 1000.00 e fino ai mc 2000.00 e il 5% per il volume oltre i mc 2000.00, per un totale massimo consentito di 350.00 mc.
3. L’aumento volumetrico è applicabile solo all’edificio principale escluse baracche e autorimesse staccate dal fabbricato.

	<p>4. Nelle sopraelevazioni l'altezza può essere aumentata oltre il limite di zona fino ad un massimo di ml 1.00 per le zone B1, B2 e B3.</p> <p>5. La sopraelevazione oltre il limite descritto al comma 4 del presente articolo rappresenta il limite massimo ed inderogabile anche a seguito dell'applicazione degli incrementi volumetrici consentiti ai sensi dell'art. 86 della L.P. 1/2008.</p> <p>6. Sono permessi interventi di demolizione e ricostruzione anche su sedime diverso da quello esistente, in tal caso non è consentito usufruire dell'ampliamento volumetrico e/o della sopraelevazione in esubero rispetto agli indici di zona descritto al comma 2 del presente articolo. Negli interventi di demolizione e ricostruzione su identico sedime e a pari volume è ammesso conservare le preesistenti distanze dai confini del lotto e dagli altri fabbricati, anche se inferiori a quelle ordinariamente prescritte.</p> <p><b>6.3. Zone B3: semintensive b</b></p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><b>DESTINAZIONE</b></td> </tr> <tr> <td>- specifica:</td> <td>residenza e servizi</td> </tr> <tr> <td>- ammessa:</td> <td>uffici, laboratori, ecc. (v. art. 4.2. comma a.)</td> </tr> <tr> <td>- vietata:</td> <td>attività moleste e nocive</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>TIPOLOGIA</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>linea a schiera o isolata</td> </tr> <tr> <td>DENSITA' (mq/mc)</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>SUP. MIN. LOTTO (mq)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>INDICE MAX. COP.</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>ALTEZZA MAX. (ml)</td> <td>11.50</td> </tr> <tr> <td>DISTANZA MIN. STRADE (ml)</td> <td>5.00 salvo art. 11.2.</td> </tr> <tr> <td>DISTANZA MIN. CONFINI (ml)</td> <td>vedi art. 3 comma 5.</td> </tr> <tr> <td>DISTANZA MIN. FABBRICATI (ml)</td> <td>vedi art. 3 comma 5.</td> </tr> <tr> <td>SPAZI DI SOSTA</td> <td>deve essere osservato quanto stabilito dall'art. 3 comma 4 delle presenti Norme di Attuazione</td> </tr> </table>	<b>DESTINAZIONE</b>		- specifica:	residenza e servizi	- ammessa:	uffici, laboratori, ecc. (v. art. 4.2. comma a.)	- vietata:	attività moleste e nocive	<b>TIPOLOGIA</b>			linea a schiera o isolata	DENSITA' (mq/mc)	1.50	SUP. MIN. LOTTO (mq)	-	INDICE MAX. COP.	40%	ALTEZZA MAX. (ml)	11.50	DISTANZA MIN. STRADE (ml)	5.00 salvo art. 11.2.	DISTANZA MIN. CONFINI (ml)	vedi art. 3 comma 5.	DISTANZA MIN. FABBRICATI (ml)	vedi art. 3 comma 5.	SPAZI DI SOSTA	deve essere osservato quanto stabilito dall'art. 3 comma 4 delle presenti Norme di Attuazione
<b>DESTINAZIONE</b>																													
- specifica:	residenza e servizi																												
- ammessa:	uffici, laboratori, ecc. (v. art. 4.2. comma a.)																												
- vietata:	attività moleste e nocive																												
<b>TIPOLOGIA</b>																													
	linea a schiera o isolata																												
DENSITA' (mq/mc)	1.50																												
SUP. MIN. LOTTO (mq)	-																												
INDICE MAX. COP.	40%																												
ALTEZZA MAX. (ml)	11.50																												
DISTANZA MIN. STRADE (ml)	5.00 salvo art. 11.2.																												
DISTANZA MIN. CONFINI (ml)	vedi art. 3 comma 5.																												
DISTANZA MIN. FABBRICATI (ml)	vedi art. 3 comma 5.																												
SPAZI DI SOSTA	deve essere osservato quanto stabilito dall'art. 3 comma 4 delle presenti Norme di Attuazione																												
<p>Pratiche edilizie</p>	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di Caderzone ci ha rilasciato l'elenco dei titoli edilizi rilasciati relativi al bene oggetto di questa valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Concessione di edificare n. 15/89 del 05/07/1989 "costruzione casa di civile abitazione e negozi"</i></li> <li>- <i>Concessione di edificare n. 15/89 Var 1 del 22/08/1990 "variante al locale interrato per ampliamento magazzino negozio primo piano"</i></li> <li>- <i>Concessione di edificare n. 15/89 Var 2 del 28/10/1991 "variante interna casa di abitazione e negozi"</i></li> <li>- <i>Autorizzazione n. 21/90 del 12/11/1990 "autorizzazione ad esporre insegna"</i></li> <li>- <i>DIA d.d. 31/05/2002 "installazione di n. 2 insegne"</i></li> <li>- <i>COL n. 12/2019 dd 26.06.2019: "tinteggiatura del giroscala condominiale"</i></li> <li>- <u>Certificato di abitabilità d.d. 03.06.1992</u></li> </ul> <p>e gli elaborati tecnici inseriti nel fascicolo allegati</p>																												

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

<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b>	<p>Le planimetrie considerate per la verifica della regolarità edilizia di quanto oggetto di questo fascicolo sono quelle allegate alla Concessione Edilizia n. 15/1989 var. 2 dd 28.10.1991.</p> <p>Confrontando la situazione dei luoghi apparente al momento del sopralluogo e quanto riportato sugli elaborati grafici di questa concessione si è rilevato che sull'elaborato tecnico non appaiono le divisorie interne industriali per ufficio evidenziate nelle pagine precedenti.</p>
<b>ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'OGGETTO DI QUESTA RELAZIONE</b>	<p>Non si prevedono oneri di regolarizzazione edilizia in quanto queste pareti risultano essere facilmente smontabili e si assume che possa essere agilmente realizzata la <u>messa in pristino</u> per riportare il locale alla destinazione concessionata.</p> <p>Vds §7b –“limiti ed assunzioni”</p>
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	<p>Non reperita</p>
<b>COSTI PER CONTROLLO IMPIANTI</b>	<p>Per il controllo degli impianti elettrici e circuiti idraulici per i sanitari si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta,</p> <p style="text-align: right;"><b>pari a € 1.000,00</b></p> <p>nota: impossibile valutare gli oneri che potrebbero scaturire da una non conformità alla normativa vigente dell'impianto elettrico. Il certificato di conformità degli impianti non è in atti.</p>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Non reperita</p>
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	<p>Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta,</p> <p style="text-align: right;"><b>pari a € 500,00</b></p>
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<p>Le planimetrie catastali non riportano le pareti interne industriali</p>
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	<p>Nessuno</p> <p>Come detto in precedenza si assume che possa essere agilmente realizzata la <u>messa in pristino</u> per riportare il locale alla destinazione concessionata e rappresentata sulle planimetrie catastali e tavolari.</p>
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	<p>La planimetria tavolare non riporta le pareti interne industriali</p>
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	<p>Nessuno</p> <p>Come detto in precedenza si assume che possa essere agilmente realizzata la <u>messa in pristino</u> per riportare il locale alla destinazione concessionata e rappresentata sulle planimetrie catastali e tavolari</p>
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	<p>L'Agenzia delle Entrate ci comunica che non risultano contratti di locazione in essere</p> <p>Vds allegata lettera del 22.11.2022</p>

ALTRO	<u>Si ribadisce che tutte le cifre espote per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § 7B assunzioni)</u>
-------	--

## 6 ALTRE INFORMAZIONI

MODALITÀ DI ACCESSO	raccomandata e pec per informare del sopralluogo inviata il 04.11.2021  In data 2.12.2022 è stato eseguito il sopralluogo con un delegato dell'esecutata.														
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	A disposizione dell'esecutata														
DATA SOPRALLUOGHI/O	Sopralluogo effettuato il 2 dicembre 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)														
SPESE CONDOMINIALI	L'immobile è situato nel Condominio "Carlin 1". L'amministratore ci comunica che: - il saldo delle spese al 31.05.2021 è di – 2.660,46 - il saldo delle spese al 31.05.2022 è di – 3.341,51 - il preventivo di spese per l'anno 2022/2023 è di € 795,60 (acconto esercizio 2022/2023 + totale da versare al 1.12.22) Il tutto come illustrato nella sottostante tabella e lettera amministratore allegata  <b>GR Immobiliare</b> <i>Affitti Amministrazioni Vendite</i>  <b>TABELLA PER VERSAMENTI RATE CONDOMINIALI</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nominativi</th> <th>Tab. mill. propr.</th> <th>Tab. mill. riscald.</th> <th>Residuo al 31/05/2022</th> <th>I Acconto esercizio 2022/2023</th> <th>Totale da versare al 01/07/2022</th> <th>Totale da versare al 01/12/2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>117,00</td> <td>0,00</td> <td>-3.341,51</td> <td>477,36</td> <td>3.818,87</td> <td>318,24</td> </tr> </tbody> </table>	Nominativi	Tab. mill. propr.	Tab. mill. riscald.	Residuo al 31/05/2022	I Acconto esercizio 2022/2023	Totale da versare al 01/07/2022	Totale da versare al 01/12/2022		117,00	0,00	-3.341,51	477,36	3.818,87	318,24
Nominativi	Tab. mill. propr.	Tab. mill. riscald.	Residuo al 31/05/2022	I Acconto esercizio 2022/2023	Totale da versare al 01/07/2022	Totale da versare al 01/12/2022									
	117,00	0,00	-3.341,51	477,36	3.818,87	318,24									
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, e simili) illustrato nelle fotografie delle pagine precedenti, <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u> La vendita forzata riguarda l'immobile e non l'arredo visto e l'attività in esso esercitata.														
ALTRO															

## 7. VALUTAZIONE

INTERO DELLE PP.MM. 1 – 13 IN P.ED. 492 C.C. CADERZONE : TAVOLARMENTE NEGOZIO CON WC ED ANTI A PIANO TERRA, MAGAZZINO E CENTRALE TERMICA A PIANO INTERRATO, PARCHEGGIO E POSTO AUTO A PIANO TERRA E CONSORTALITA' CON LE PP.MM. 10 E 11 DELLA P.ED. 492 (TAVOLARMENTE MARCIAPIEDE, TRANSITO E CORSIA CON SCIVOLO)

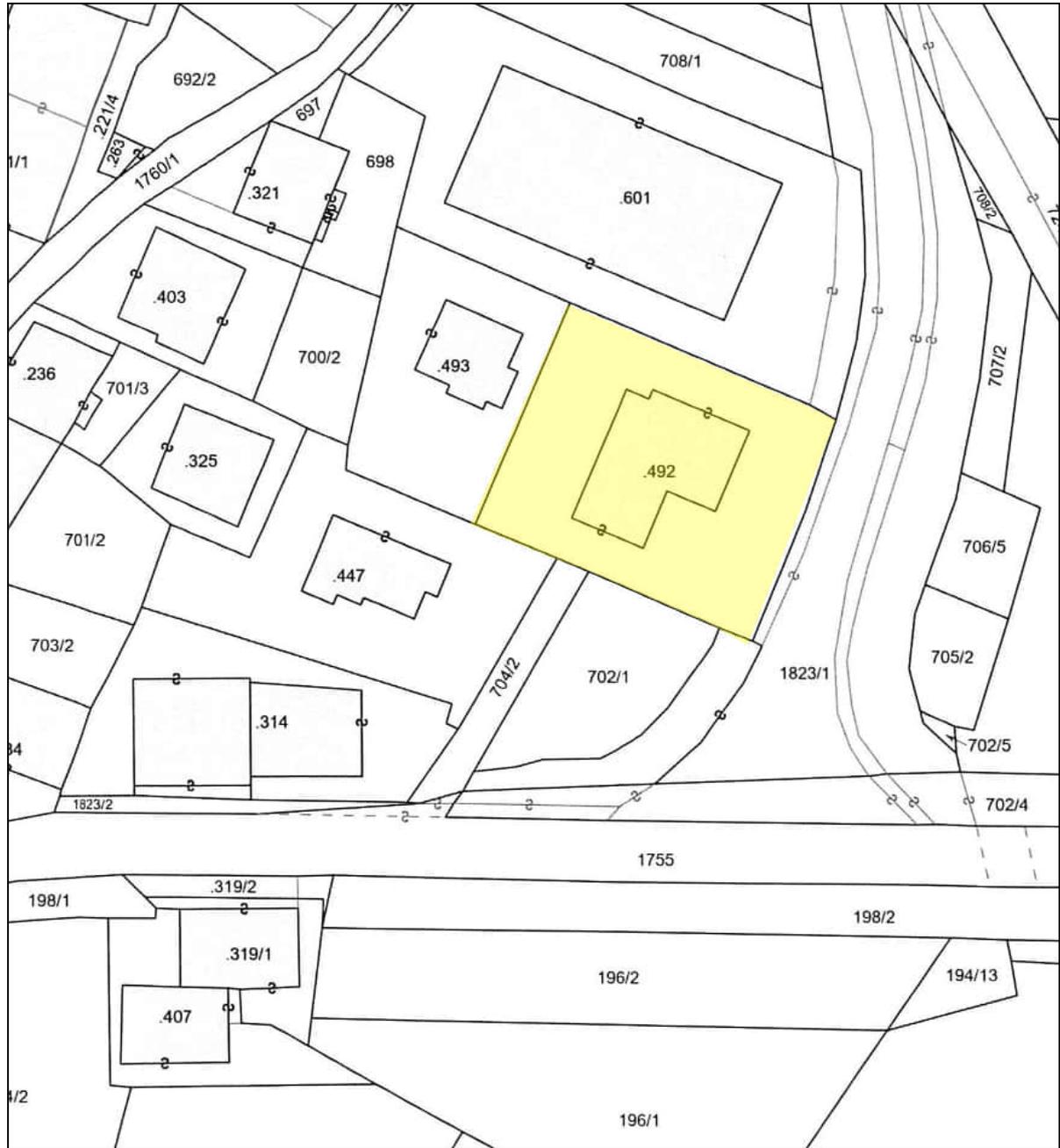
<u>Date</u>	Di stima	12/10/2022
	Di esecuzione della valutazione	Dic. '22 - gennaio 2023
	Del rilascio del rapporto di valutazione	27/01/2023

### 7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

P.ed. 492 - C.C. Caderzone



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



## 7.B LIMITI e ASSUNZIONI

<p><b><u>Limiti</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle.</li> <li>▪ Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc..</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed relativi costi.</li> </ul>
<p><b><u>Assunzioni</u></b></p>	<p>Si assume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;</li> <li>▪ che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio;</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u>;</li> <li>▪ che gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare, restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u>.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data</li> </ul>

di applicazione;

- 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.

Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce:

*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)*

- 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 dei limiti estimativi delle valutazioni "full": la valutazione comprende sì una visita sopralluogo interna dell'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 forzata<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;</li> <li>▪ Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.</li> </ul>
<p><b><u>Dichiarazioni</u></b></p>	<p><u>Rif. cap. 12 § 4.16.10 Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La versione dei fatti presentata in questo Rapporto di Valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;</li> <li>▪ le analisi le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni ed alle condizioni riportate;</li> <li>▪ l'estensore del Rapporto non ha alcun interesse verso i beni in questione;</li> <li>▪ il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici professionali previsti dal codice;</li> <li>▪ il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;</li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ il valutatore immobiliare ha ispezionato personalmente l'immobile;</li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ nessun altro soggetto, salvo la committenza e quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;</li> <li>▪ il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa;</li> <li>▪ 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.</li> </ul>

## 7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

<p><b>Segmento di mercato e caratteristiche economiche:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• immobile a Caderzone in via Porta 1</li> <li>• mercato immobiliare: in leggera ripresa;</li> <li>• <u>il tempo di esposizione, in generale</u>, di questi immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, ed in generale di circa 200 giorni;</li> <li>• <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.</li> </ul>
<p><b>Caratteri domanda e offerta:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privati, intermediatori, società.</li> </ul>
<p><b>Forma di mercato e caratteristiche economiche</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• concorrenza monopolistica.</li> </ul> <p>localizzazione: in Comune di circa 700 abitanti                  tipo di contratto: compravendita                  destinazione: negozio                  tipologia immobiliare: fabbricato residenziale                  tipologia edilizia: residenziale                  dimensioni: lotto catastale: 978 mq                  sedime: 220 mq</p>
<p><b><u>Principi di valutazione</u></b>                  Cap. 4 CVI (quinta edizione)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.2.2 stima al tempo presente;</li> <li>• 1.4 <u>scopo esplicito</u>: vendita forzata.</li> </ul>
<p><b>Procedimento di stima: metodo del costo</b>                  CVI (quinta edizione)</p>	<p>C.V.I. cap. 11, 1.1: <i>“il metodo del costo è un procedimento si stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato del fabbricato può essere stimato con il costo ricostruzione, eventualmente deprezzato per le condizioni di vetustà”.</i></p> <p>C.V.I. cap. 11, 1.2: <i>“il metodo del costosi basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente”.</i></p> <p>C.V.I. cap. 11, 1.6: <i>“l'impiego del metodo del costo può essere utilizzato nei casi in cui non siano reperibili dati di mercato, inoltre è suggerito nella stima del valore di mercato di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in genere di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.”</i></p> <p>C.V.I. cap. 11, 2.1: <i>“il metodo del costo è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'opera o dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato. Il procedimento di stima si compone quindi di tre elementi:</i>                  - il valore di mercato del terreno edificato;                  - il costo di ricostruzione a nuovo;                  - il deprezzamento.</p>

**incidenza area:**

L'incidenza dell'area prevista dal Codice delle Valutazioni Immobiliari viene calcolata valutando al costo una simile volumetria completamente da ristrutturare priva di impianti, tramezzi, serramenti ecc. assumendo che la sua esistenza teorica consenta la realizzazione di quanto pignorato.

<b>calcolo incidenza area</b>							
Procedimento: costo di riproduzione deprezzato (cap 8 CV14,1 - Cap 11 1.1)							
<b>Piano Interrato</b>							
<b>1) volume locali adibiti cantina/depositi</b>							
volume considerato ai fini della stima		192,03 mc				vita prob.le assunta	Velustà considerata ai fini del calcolo incidenza area
costo unitario €/mc		398,75 (da calcoli e ricerca prot. ZL074 producibili)					
costo riprod. a <b>nuovo</b> di stima loc. accessori entro terr. (a1)		<b>76.573,93</b> Euro					
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)							
		a nuovo		deprezzamento			
		%		%			
		Euro		Euro			
piazamento cantiere, ponteggi, scavi		2,24% 1.715,08		41% 707,47		80	33
scavi e rinterrati		20,04% 15.346,91		41% 6.330,60		80	33
opere in CA		55,56% 42.545,36		41% 17.549,96		80	33
totali		77,84% 59.607,35		41% 24.588,03		<b>(D1)</b>	
<b>Entro terra/loc.accessori: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D1)</b>							
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)							
<b>35.019,32</b>							
<b>Piano Terra</b>							
<b>2) vano adibito ad ufficio a PianoTerra concessionato negozio</b>							
volume considerato ai fini della stima		209,91 mc				vita prob.le assunta	Velustà considerata ai fini del calcolo incidenza area
costo unitario €/mc		398,75 (da calcoli e ricerca prot. ZL074 producibili)					
costo riprod. a <b>nuovo</b> di stima loc. accessori entro terr. (a1)		<b>83.703,17</b> Euro					
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)							
		a nuovo		deprezzamento			
		%		%			
		Euro		Euro			
piazamento cantiere, ponteggi, scavi		2,08% 1.740,15		41% 717,81		80	33
opere in CA		11,64% 9.746,39		41% 4.020,39		80	33
copertura		10,22% 8.555,18		66% 5.646,42		50	33
tamponamento/murature perimetrali		3,86% 3.226,92		41% 1.331,10		80	33
totali		27,80% 23.268,63		50% 11.715,72		<b>(D1)</b>	
<b>Fuori terra: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D1)</b>							
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)							
<b>11.552,92</b>							
<b>3) Piano Terra e Piano Primo</b>							
(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)							
p.ed. 492 p.m. 1 C.C. Caderzone							
		a nuovo tot (a*)		deprezzamento (D*)			
1+2		€ 82.875,98		€ 36.303,75			
(nuovo - deprezzamento)				<b>€ 46.572,23</b>		<b>(a*-D*)</b>	
<b>4) Altri fattori da considerare</b>							
<b>Spese tecniche ed amministrative/utile promotore</b>							
Utile del promotore		15%		€ 8.310,70			
spese tecniche %		10%		€ 4.657,22			
cnp		5%		€ 232,86			
imprevisti		5%		€ 2.328,61			
oneri finanziari % mesi 12		3%		€ 1.613,73			
Totale				<b>€ 17.143,12 (AC)</b>			
<b>RIEPILOGO incidenza area</b>							
Costo di ricostruz. Deprezzato (edificio)		rif 3)		valore		€ 46.572,23	
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore		4)		€ 17.143,12			
				<b>€ 63.715,36</b>			

	<p>Per la struttura in esame si sono assunti i seguenti parametri da valutazioni precedenti non contestate producibili</p> <table border="1" data-bbox="582 280 1444 649"> <tr> <td colspan="4">(elaborazioni di calcoli e ricerche prot. ZL074 producibili)</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Costi unitari considerati</td> </tr> <tr> <td>Volumi fuori terra (senza ascensore) (depositi)</td> <td>€/mc</td> <td></td> <td>221,33</td> </tr> <tr> <td>Volumi fuori terra (senza ascensore) (alloggi)</td> <td>€/mc</td> <td></td> <td>398,75</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Vita probabile considerata (voci principali)</td> </tr> <tr> <td>strutture, scavi, murature</td> <td>anni</td> <td></td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>copertura</td> <td>anni</td> <td></td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>impianti (elettrico, idraulico, sanitario)</td> <td>anni</td> <td></td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>pavimenti</td> <td>anni</td> <td></td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>intonaci</td> <td>anni</td> <td></td> <td>50</td> </tr> </table> <p><b>Nota:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I valori unitari €/mc riportati in questa pagina sono il risultato di elaborazioni di dati raccolti dall'ufficio ed inseriti in fogli di calcolo. Non sono tratti dalla pubblicistica.</li> </ul>	(elaborazioni di calcoli e ricerche prot. ZL074 producibili)				Costi unitari considerati				Volumi fuori terra (senza ascensore) (depositi)	€/mc		221,33	Volumi fuori terra (senza ascensore) (alloggi)	€/mc		398,75	Vita probabile considerata (voci principali)				strutture, scavi, murature	anni		80	copertura	anni		50	impianti (elettrico, idraulico, sanitario)	anni		50	pavimenti	anni		35	intonaci	anni		50
(elaborazioni di calcoli e ricerche prot. ZL074 producibili)																																									
Costi unitari considerati																																									
Volumi fuori terra (senza ascensore) (depositi)	€/mc		221,33																																						
Volumi fuori terra (senza ascensore) (alloggi)	€/mc		398,75																																						
Vita probabile considerata (voci principali)																																									
strutture, scavi, murature	anni		80																																						
copertura	anni		50																																						
impianti (elettrico, idraulico, sanitario)	anni		50																																						
pavimenti	anni		35																																						
intonaci	anni		50																																						
<p><b><u>Definizioni</u></b></p>	<p><b>Valore di mercato:</b>                  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><b><u>Misurazione degli immobili</u></b></p>	<p>Ricavate dalla documentazione reperita e confrontate ed integrate con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo.                  Misura delle superfici:                  - <b>Superficie Interna Netta (SIN)</b> per la quale si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza di m 0.50 dal piano pavimento.                  - <b>Superficie Esterna Lorda (SEL)</b> si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano pavimento.</p> <p><b>Nota:</b>  <u>La stima finale rilasciata</u>, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) <u>prescinde</u> dalle effettive misure dell'immobile e quindi <u>è da intendersi</u> come <b>valutazione a corpo e non a misura</b>.</p>																																								

## 7.E ELABORAZIONI ESTIMATIVE

VALUTAZIONE							
pp.mm. 1 - 13 della p.ed. 492 con proprietà congiunta pp.mm. 10-11 della p.ed. 492 C.C. Caderzone							
Locale concessionato negozio a PT con wc ed anti, a S1 magazzino, a PT parcheggio e p.auto							
Procedimento: costo di riproduzione deprezzato (cap 8 CVI4,1 - Cap 11 1.1)							
<b>Piano Interrato - p.m. 1</b>							
<b>1) volume locali adibiti cantina/depositi</b>							
volume considerato ai fini della stima		192,03	mc				
costo unitario €/mc	221,33	(da calcoli e ricerca prot. ZL074 producibili)					
costo riprod. a <b>nuovo</b> di stima loc. tecnici en (a1)		<b>42.502,51</b>	Euro				
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)		a nuovo	deprezzamento				
	%	Euro	%	Euro		vita prob.le assunta	Vetustà prevalente considerata C.E. 15/89
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	2,24%	951,96	41%	392,68		80	33
scavi e rinterri	20,04%	8.518,33	41%	3.513,81		80	33
opere in CA	55,56%	23.614,89	41%	9.741,14		80	33
divisori interi in forati	0,39%	165,30	41%	68,19		80	33
canne fumarie e torrette	0,03%	10,90	94%	10,28		35	33
porte interne	0,51%	216,21	66%	142,70		50	33
finestre e serramenti in legno	0,89%	379,68	66%	250,59		50	33
lavori da fabbro	1,36%	578,80	66%	382,01		50	33
intonaci	3,50%	1.488,26	66%	982,25		50	33
impianto riscaldamento idrico-sanitario	1,16%	494,59	66%	326,43		50	33
pavimenti e rivestimenti	0,71%	300,49	94%	283,32		35	33
opere in ferro	0,35%	147,70	66%	97,48		50	33
pitture e isolazioni	0,81%	345,56	66%	228,07		50	33
opere in pietra naturale	11,82%	5.023,50	41%	2.072,20		80	33
sistemazioni esterne a verde	0,40%	172,12	100%	172,12		20	20
assistenze cantiere	0,22%	94,22	100%	94,22		20	20
		<b>totali</b>	<b>100,00%</b>	<b>42.502,51</b>	<b>44,13%</b>	<b>18.757,48</b>	
<b>Entro terra/loc.deposito: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D1)</b>							
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)							
<b>23.745,03</b>							
<b>Piano Terra - P.m. 1</b>							
<b>2) vano adibito ad ufficio a PianoTerra concessionato negozio</b>							
volume considerato ai fini della stima		209,91	mc				
costo unitario €/mc	398,75	(da calcoli e ricerca prot. ZL074 producibili)					
costo riprod. a <b>nuovo</b> di stima loc. tecnici en (a1)		<b>83.703,17</b>	Euro				
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)		a nuovo	deprezzamento				
	%	Euro	%	Euro		vita prob.le assunta	Vetustà prevalente considerata C.E. 15/89
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	2,08%	1.740,15	41%	717,81		80	33
opere in CA	11,64%	9.746,39	41%	4.020,39		80	33
copertura	10,22%	8.555,18	66%	5.646,42		50	33
Tamponamento/murature perimetrali	3,86%	3.226,92	41%	1.331,10		80	33
divisori interni	3,28%	2.745,17	66%	1.811,82		50	33
canne fumarie torrette	2,18%	1.820,89	94%	1.716,84		35	33
serramenti interni	4,22%	3.535,07	66%	2.333,14		50	33
finestre e serramenti	9,64%	8.072,64	66%	5.327,94		50	33
balconi, parapetti ecc	5,21%	4.359,58	66%	2.877,32		50	33
intonaci	6,17%	5.162,77	66%	3.407,43		50	33
impianto riscaldamento idrico-sanitario	13,84%	11.588,17	66%	7.648,19		50	33
Impianto elettrico	8,01%	6.700,69	66%	4.422,46		50	33
ascensore	0,00%	-	100%	-		40	40
pavimenti e rivestimenti	8,87%	7.426,71	94%	7.002,32		35	33
opere in ferro	1,35%	1.132,69	41%	467,23		80	33
pitture	1,15%	961,78	100%	961,78		20	20
opere in pietra naturale	0,93%	780,72	41%	322,05		80	33
assistenze cantiere	7,34%	6.147,67	41%	2.535,91		80	33
		<b>totali</b>	<b>100,00%</b>	<b>83.703,17</b>	<b>62,78%</b>	<b>52.550,15</b>	<b>(D3)</b>
<b>Piano Terra: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D3)</b>							
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)							
<b>31.153,02</b>							

<b>3) Totale Costi Deprezzati Piano Terra e Piano Interrato - p.m. 1</b>			
(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)			
p.ed. 492 p.m. 1 C.C. Caderzone			
		a nuovo tot (a*)	deprezzamento (D*)
		€ 126.205,69	€ 71.307,63
	(nuovo - deprezzamento)		€ <b>54.898,05</b> (a*-D*)
<b>4) Altri fattori da considerare</b>			
<u>Spese tecniche ed amministrative/utile promotore</u>			
Utile del promotore	15%	€ 9.825,75	
oneri urbanizzazione a mq:	104,92	€ 6.517,63	cons su SIN - presunto
spese tecniche %	10%	€ 5.489,81	
cnp	5%	€ 274,49	
imprevisti	5%	€ 2.744,90	
oneri finanziari % mesi 12	3%	€ 2.097,75	
Totale		€ <b>26.950,32 (AC)</b>	
<b>5) incidenza area p.ed. 492 p.m. 1</b>			
come da elaborazioni riportate al paragrafo assunzioni			€ <b>63.715,36</b>
<b>RIEPILOGO</b>			
		rif	valore
Costo di ricostruz. Deprezzato		3)	€ 54.898,05
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore		4)	€ 26.950,32
Incidenza area		5)	€ 63.715,36
<b>Valore totale a costo deprezzato Piano Terra e Piano Interrato - p.m. 1</b>			€ <b>145.563,74 a)</b>
<b>SNC</b>	superficie netta commerciale considerata di tutti i locali (esclusi parcheggio e posto auto) - vds § 2	<b>73,24</b>	<b>mq</b>
<b>Valore unitario su SNC</b>		<b>1.987,46</b>	<b>€/mq.</b>
<b>Piano Terra - parcheggio p.m. 1</b>			
	Valore unitario su SNC		1.987,46 €
	Superf. Netta Commerciale cons. - vds § 2		10,56
			<b>20.979,65 € b)</b>
<b>Piano Terra - posto auto p.m. 13</b>			
	Valore unitario su SNC		1.987,46 €
	Superf. Netta Commerciale cons. - vds § 2		4,54
			<b>9.022,09 € c)</b>
<b>VALORE PP.MM. 1 E 13 IN P.ED. 492</b>		<b>(a+b+c)</b>	<b>175.565,47 €</b>
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>			
Oneri per:			
stato d'uso e manutenzione:		€	
(già considerato nella metodologia)			
per vizi occulti dell'immobile:		€	8.778,27
5% tot. RT (riepilogo)			
(come d'uso nelle perizie per le Esecuzioni Immobiliari)			
- per conformità (come da § 4E)			
regolarità edilizia		€	
controllo impianti		€	1.000,00
certificazione energetica		€	500,00
<b>Totale adeguamento e correzioni</b>			<b>€ 10.278,27</b>
<b>VALORE RILASCIATO PP.MM. 1 e 13 P.ED. 492</b>		<b>€</b>	<b>165.287,20</b>

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

### **LOTTO DUE – fascicolo B**

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

**- Intero di negozio con wc ed anti wc a piano terra, magazzino e centrale termica a piano interrato, parcheggio e posto auto a piano terra. Viste le pareti industriali presenti e non apparenti sulla C.E., documentazione catastale e tavolare, si assume il ripristino dello stato concessionato.**

- E' nel Comune di Caderzone – in Via Porta 1

Al Tavolare il bene è individuato come pp.mm. 1 e 13 in p.ed. 492 in PT 734 in C.C. Caderzone con la proprietà congiunta delle pp.mm. 10 e 11 in p.ed. 492 in P.T. 734 in C.C. Caderzone.

Al Catasto Fabbricati C.C. Caderzone:

- la p.m. 1 p.ed. 492 è censita come subb. 1 e 12

- la p.m. 13 p.ed. 492 è censita come sub. 6

Superfici considerate:

SNC (superficie netta commerciale incluso parcheggio e posto auto)	88,34 mq
Valore unitario su SNC non considerando gli adeguamenti e correzioni di stima	1.987,38 €/mq
Valore unitario su SNC rilasciato con adeguamenti e correzioni di stima	1.871,11 €/mq

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, **l'intero** delle pp.mm. 1 e 13 in p.ed. 492 con proprietà congiunta delle pp.mm. 10-11 in p.ed. 492 in C.C. Caderzone può essere posto all'asta per il valore rilasciato arrotondato, già adeguato e corretto di:

**€ 165.000,00**  
euro centosessantacinque

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.

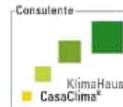
Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti prima del deposito in Cancelleria dell'originale.

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

<b>CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA</b>	Effettuato
<b>SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI</b>	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. CONSISTENZA.....	17
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	20
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO .....	22
5. CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi").....	24
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	25
7. VALUTAZIONE.....	26
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	26
7.B LIMITI e ASSUNZIONI .....	28
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI.....	31
7.E ELABORAZIONI ESTIMATIVE.....	34
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	36
9 APPENDICE: .....	38
B. ANAGRAFICA ED INCARICO .....	38
C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE .....	39
D. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	39

La perizia si compone di n. 39 pagine e di n. 10 allegati in fascicolo a parte.

### Allegati:

1. estratto tavolare
2. visura catastale;
3. piano divisionale
4. planimetrie catastali;
5. estratto mappa;
6. richiesta atti all'U.T.C.;
7. stralcio documentazione U.T.C.;
8. Norme di Attuazione;
9. Lettera amministratore
10. lettera Agenzia delle Entrate.