



**geom. Farina Alessandro**

c/o STAF

via C. Battisti, 29 – fraz. Ponte Arche

38077 COMANO TERME (TN)

☎ 0465/701269, Fax 0465/701269

geomfarina.alessandro@gmail.com

c.f. FRNLSN75E27L378Y p.iva 01639190220

## **TRIBUNALE DI TRENTO**

### **Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata

RGE n. **41/2021**

Giudice delegato dott. S. Aceto

Promossa da

contro

interventuti

---

## **RELAZIONE DI STIMA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTI N° 1 - 2**



Tecnico incaricato: geom. Farina Alessandro

Con studio in Comano Terme (TN) fraz. Ponte Arche, Via C. Battisti n. 29

Comano Terme, febbraio 2022

## SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO .....	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE .....	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA .....	4
LOTTO 1.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	6
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	7
4. DESCRIZIONE FABBRICATO .....	8
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....	14
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	22
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	22
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	24
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	25
10. POSSIBILITÀ' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	25
11. VALUTAZIONE .....	26
12. VALORE DI STIMA .....	28
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA .....	28
14. VALORE CORRETTO.....	28
15. INDICAZIONE FINALE.....	28
LOTTO 2.....	30
16. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	30
17. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	31
18. UBICAZIONE E CONTESTO .....	32
19. DESCRIZIONE DEI FONDI OGGETTO DI STIMA .....	32
20. SITUAZIONE URBANISTICA .....	34
21. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	34
22. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	35
23. POSSIBILITÀ' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	35
24. VALUTAZIONE .....	35
25. VALORE DI STIMA .....	36
26. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA .....	36
27. VALORE CORRETTO.....	37
28. INDICAZIONE FINALE.....	37
ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE.....	39

La perizia si compone di n. 39 pagine e di n. 11 allegati

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

**ESPERTO NOMINATO** geom. Farina Alessandro - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 2504 con studio in fraz. Ponte Arche, via C. Battisti 29 - 38077 Comano Terme (TN)  
Tel. e fax 0465/700675 -  
e-mail: geomfarina.alessandro@gmail.com  
C.F. FRNLSN75E27L378Y - P.IVA 01639190220

**COMMITTENTE** Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott. S. Aceto

**INCARICO  
EX. ART. 173 BIS** Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data *28 settembre 2021*, giuramento per accettazione incarico di data *29 settembre 2021*, termine per il deposito della relazione in data *28 gennaio 2022*, successivamente prorogato al *31 marzo 2022*.

**FINALITÀ**

A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si fissasse.

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.

Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile.

**ALTRE DATE**

Sopralluogo	24 febbraio 2022
Valutazione (epoca di stima)	febbraio 2022

**ASSUNZIONI** Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

### B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

**CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI  
EX ART. 567, 2° COMMA** Effettuato

**SEGNALAZIONE AL GIUDICE  
DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI** Nessuna

### C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato a Libro Fondiario di Borgo Valsugana con G.N. 864/2021 di data 20/04/2021 notificato il 04/04/2021, colpisce la proprietà degli esecutati ..... n. il ..... a ..... ed ..... n. il ..... a ....., sui seguenti beni:

– C.C. Roncegno in PT 1779 II **P.ed. 1670** **comproprietà quota 5/8**

Comproprietari (riferiti all'epoca di intavolazione atto di pignoramento):

..... n.a ..... il ....., con quota di 3/8

..... n.a ..... il ....., con quota di 2/8

..... n.a ..... il ....., con quota di 2/8

..... n.a ..... il ....., con quota di 1/8

– C.C. Roncegno in PT 3914 II **P.f. 2079/1** **piena proprietà**

Proprietario:

..... n.a ..... il .....

**N.B.:** con contratto dd. 20/10/2021 intavolato sub G.N. 2422/2021 l'esecutato ..... ha acquisito la quota di comproprietà di 2/8 di ....., pertanto attualmente risulta comproprietario per la quota indivisa di 5/8; la presente perizia di stima è riferita alle quote di comproprietà indicate nell'atto di pignoramento.

### D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

**BENI PIGNORATI  
OGGETTO DI PERIZIA**

– C.C. Roncegno PT 1779 II **p.ed. 1670**

che identifica un edificio residenziale in stato di abbandono, sito in via San Silvestro n. 15, fraz. Marter – Roncegno Terme (TN)

– C.C. Roncegno PT 3914 II **p.f. 2079/1**

che identifica un terreno edificabile in area per attività produttive, sito in via San Silvestro, fraz. Marter – Roncegno Terme (TN)

*In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in due lotti (come sopra descritti) in base alle loro caratteristiche, difficoltà di accesso per mancanza di diritti di transito intavolati e proprietà diverse, in particolare si ritiene di tenere separato l'edificio alla periferia del centro abitato di Marter, dal terreno ubicato poco distante; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione del valore degli immobili considerando l'opportunità di vendita in lotti separati.*

**LOTTO 1**  
**in C.C. Roncegno**  
**Edificio residenziale: P.T. 1779 p.ed. 1670**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

**CLASSIFICAZIONE  
CATASTALE**

In Catasto attualmente gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Roncegno	E	1670	1779	18	edificio	-	257 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 1670 risulta così censita:

Comune	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Roncegno	E	1670	1	18	-	C/2	2	64 mq	77 mq	€ 102,47
Roncegno	E	1670	2	18	-	A/2	4	5,5 vani	141 mq	€ 340,86
Roncegno	E	1670	3	18	-	A/2	4	5 vani	102 mq	€ 309,87
Roncegno	E	1670	4	18	-	A/2	6	7 vani	205 mq	€ 614,58

In allegato copia estratto di mappa, visura e planim. catastali (all. n. 1-3)

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE**

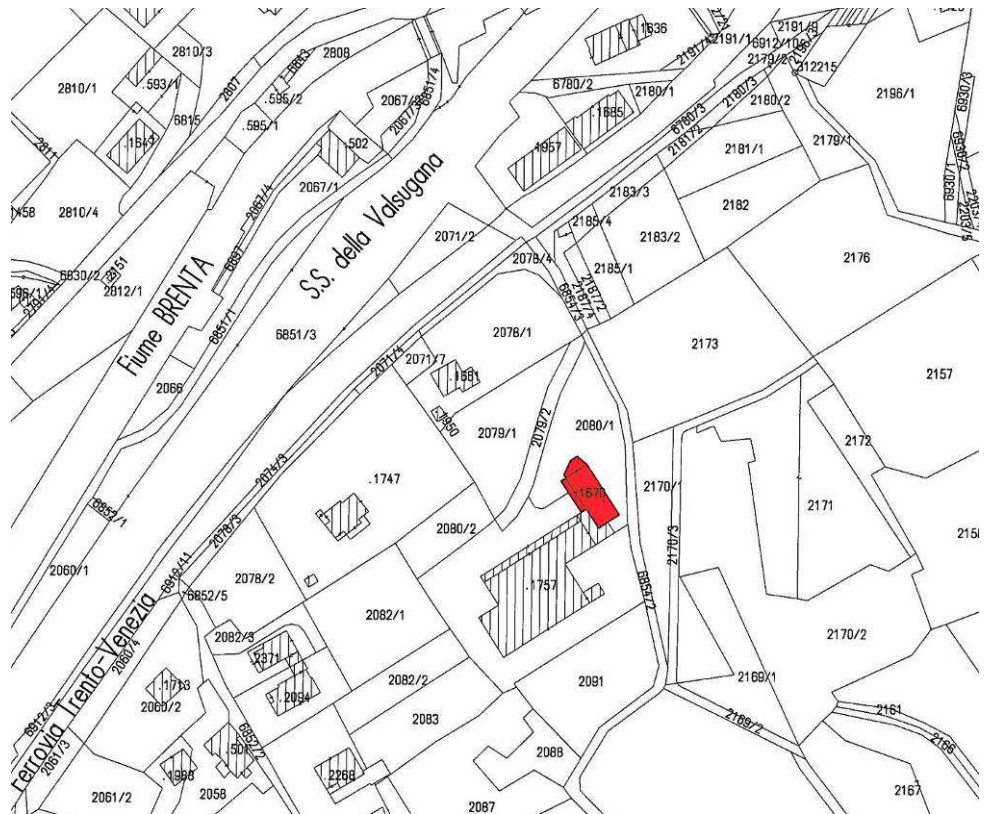
L'immobile p.ed. 1670 è allibrato in PT 1779 del mandamento di Roncegno con comproprietà iscritta a nome dell'esecutato ..... per la quota di 5/8 (la quota pignorata è di 3/8) ed ..... per la quota di 2/8; l'edificio non è suddiviso in porzioni materiali.

I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. n. 2).

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

**COERENZE**

Con riferimento all'estratto mappa catastale, la p.ed. 1670 pignorata confina direttamente con la p.ed. 1757 e p.f. 2080/1 (entrambe proprietà di terzi) ed attualmente risulterebbe interclusa, in quanto non dispone di collegamento diretto con la strada pubblica (p.f. 6854/3) e nemmeno di un diritto di transito sulle particelle che servono per l'accesso all'edificio (strada p.f. 2079/2 e cortile nord della p.ed. 1757, vedasi cap. 4 descrizione fabbricato).



MAPPA CATASTALE  
C.C. Roncegno – scala a vista

## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

### PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà della P.T. 1779 C.C. Roncegno, oggetto di pignoramento, è attualmente iscritta presso il Libro fondiario di Borgo Valsugana a nome di:

**..... n. il ..... a ..... (esecutato) per la quota indivisa di 5/8 (il pignoramento interessa la quota di 3/8),** con Certificato di eredità dd. 05/08/2020 Sub G.N. 1634 dd. 03/09/2020 (quota 1/8), Certificato di eredità dd. 25/11/2008 Sub G.N. 79 dd. 18/01/2021 (quota 2/8) e Contratto dd. 20/10/2021 Sub G.N. 2422 dd. 08/01/2011 (quota 1/4 non pignorata).

**..... n. il ..... a ..... (esecutato) per la quota indivisa di 2/8,** con Certificato di eredità dd. 25/11/2008 Sub G.N. 79 dd. 18/01/2021 (quota 2/8).

Comproprietari intavolati risultano:

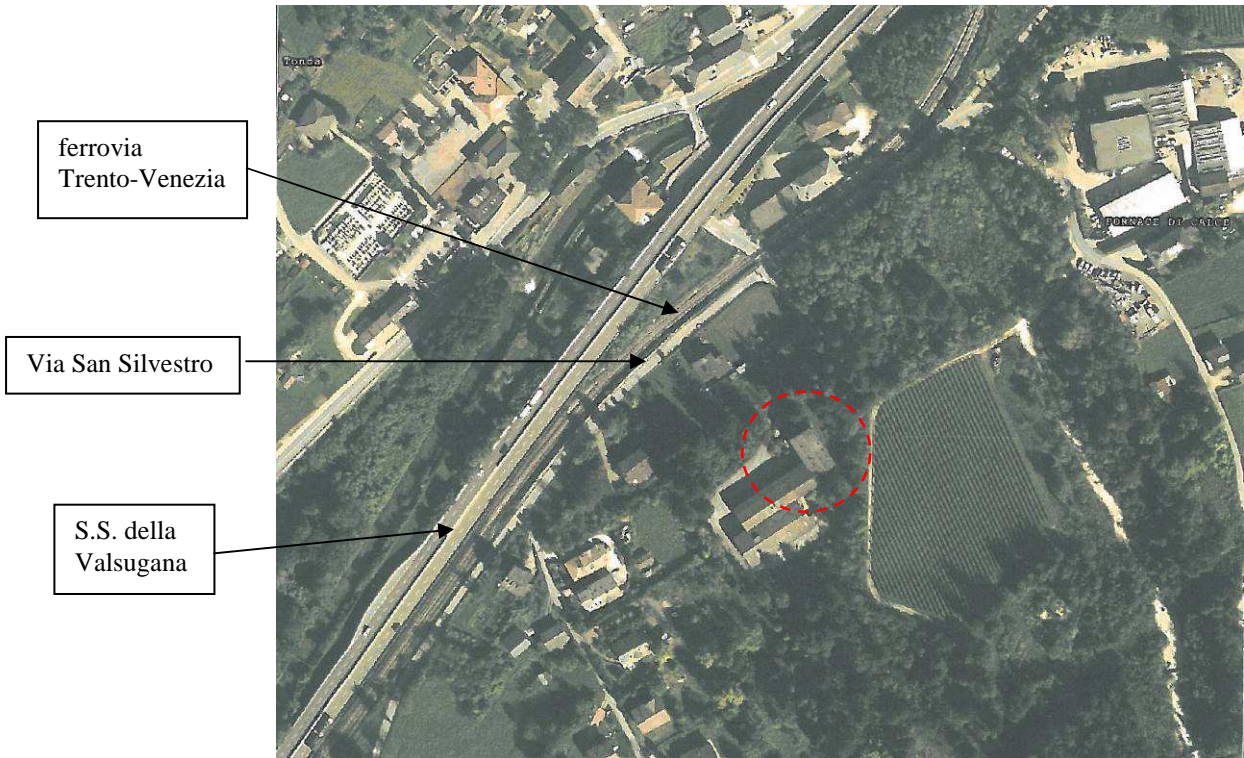
..... n. il ..... a ....., con quota di 1/8. Da ricerca effettuata presso uffici anagrafe di Roncegno e Borgo Valsugana, risulta essere il padre degli esecutati ed è deceduto il .....

---

<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato ed in stato di abbandono, l'accesso è stato eseguito tramite accesso forzoso alle presenza della Forza Pubblica.
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Nessuno
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 19/11/21, senza alcun esito;</li><li>- contatto telefonico con la comproprietaria (non eseguita) che comunicava la disponibilità a fornire alcune chiavi dell'immobile, chiedendone la successiva consegna al custode;</li><li>- lettera raccomandata per avviso accesso forzoso inviata il 18/02/22;</li><li>- in data 24/02/22 veniva effettuato sopralluogo alla presenza di due agenti di polizia locale e del fabbro per apertura delle porte, al che in loco si riscontrava che le chiavi fornite consentivano l'accesso a tutto l'immobile (vedasi verbale sopralluogo, all. n. 8)</li></ul>
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	24 febbraio 2022

### **3. UBICAZIONE E CONTESTO**

<b>UBICAZIONE</b>	L'edificio è situato nel Comune Amministrativo di Roncegno Terme, nella zona a sud della frazione di Marter (sulla riva destra del fiume Brenta), in via San Silvestro n° 15.
<b>ACCESSO</b>	All'immobile p.ed. 1670 si accede attraverso viabilità ordinaria tramite via San Silvestro che scorre parallela alla ferrovia della Valsugana; nell'ultimo tratto l'accesso avviene su particelle di proprietà privata con diritto di transito da sempre esercitato ma non intavolato (p.f. 2079/2 e p.ed. 1751). Per una migliore visione del contesto, si rimanda all'estratto mappa, all.n. 1.
<b>CARATTERISTICHE ZONA</b>	Zona periferica del centro abitato di Marter, con traffico locale limitato lungo via San Silvestro. La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto.



**SERVIZI DELLA ZONA** Nel frazione di Marter sono presenti solo alcuni servizi basilari (alimentari, negozi, ecc.) tutti gli altri servizi si trovano nella vicina sede municipale di Roncegno Terme.

#### 4. DESCRIZIONE FABBRICATO

**FABBRICATO** La p.ed. 1670 in C.C. Roncegno è un edificio residenziale che originariamente faceva parte di un unico complesso con l'adiacente p.ed. 1757 adibita a laboratorio ed attualmente la proprietà è stata frazionata ed acquistata da terzi, ciò ha generato alcuni "inconvenienti" di carattere tavolare poichè non risultano servitù di transito intavolate a favore della p.ed. 1670 pignorata che esercita da sempre il transito sulla p.f. 2079/2 e sul cortile della p.ed. 1757 per accedere al piano terra; inoltre per raggiungere i piani primo e secondo si utilizza una scala esterna ricadente nella parte nord-est della p.ed. 1757 (vedasi all. n. 7)

Il fabbricato ha una forma pressochè rettangolare con appendice nella parte nord costituita da ripostiglio a piano terra; l'edificio è distribuito su tre livelli collegati tramite il giroscale esterno sopracitato su altra proprietà.

Il piano terra è destinato a magazzino, depositi e ripostiglio in cui si è riscontrata la presenza di alcune pareti divisorie al grezzo per ricavare altri locali accessori e la centrale termica; a piano primo due alloggi con poggiolo sui lati ovest e nord; a piano secondo ampio alloggio che occupa tutto il piano e poggiolo nella parte ovest.

Dalle ricerche agli archivi comunali, risulta una prima concessione edilizia per variante alla costruzione dell'edificio (capannone) n° 11/1973 dd. 20/08/1973 ed in seguito sono state presentate alcune richieste per costruzione di fabbricati accessori ed opere di manutenzione straordinaria.



Gli appartamenti a piano primo sono stati dichiarati inagibili con dichiarazione del Comune di Roncegno Terme del 18/09/2020 (all. n. 6).

**STATO DI  
CONSERVAZIONE  
DELL'EDIFICIO**

L'immobile risulta in scadente stato di manutenzione.

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**SOLAI**

In latero-cemento, in normali condizioni; a piano secondo il solaio superiore è dotato di soffitto a cassettoni in legno nella zona giorno.

**STRUTTURE  
VERTICALI**

Murature perimetrali portanti in calcestruzzo e blocchi cementizi a piano terra ed in blocchi di laterizio/cementizi per i piani superiori, poggioni in cls armato dotati di parapetti in legno a stecche orizzontali, scale esterne di collegamento (ricadenti su altra proprietà) in calcestruzzo armato rivestite in marmo fino a piano primo, con ultima rampa di arrivo a piano secondo, in legno.

**COPERTURA**

Tetto a due falde con struttura principale e secondaria in legno; manto di copertura in tegole cementizie.

**FOTO DEGLI  
ESTERNI**



P.ed. 1670 C.C. Roncegno: prospetto ovest



P.ed. 1670 C.C. Roncegno: prospetti nord ed ovest



P.ed. 1670 C.C. Roncegno: prospetto nord



P.ed. 1670 C.C. Roncegno: prospetti est e nord



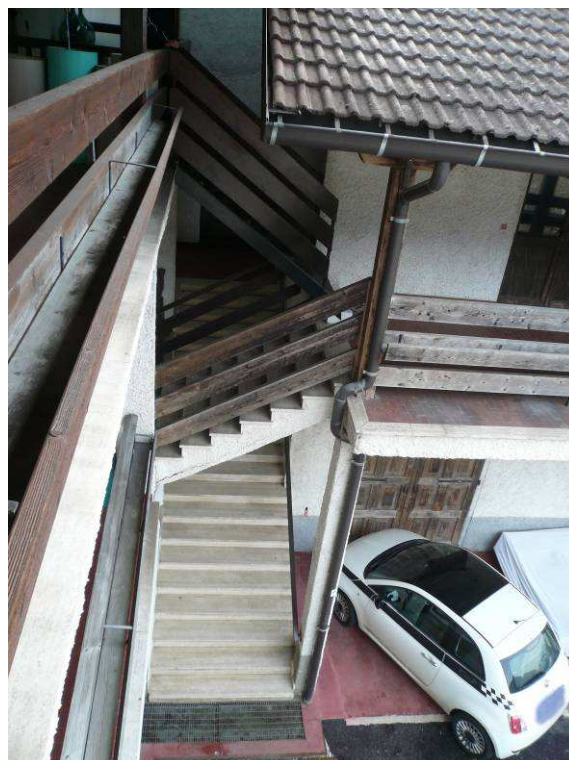
P.ed. 1670 C.C. Roncegno: prospetto est



P.ed. 1670 C.C. Roncegno: prospetto sud ed est



Scale di accesso a piano primo e secondo  
ricadenti sulla p.ed. 1757 (altra proprietà)





P.ed. 1670 C.C. Roncegno: strada di accesso all'edificio



Veduta panoramica dal poggiolo a piano secondo verso l'abitato di Marter

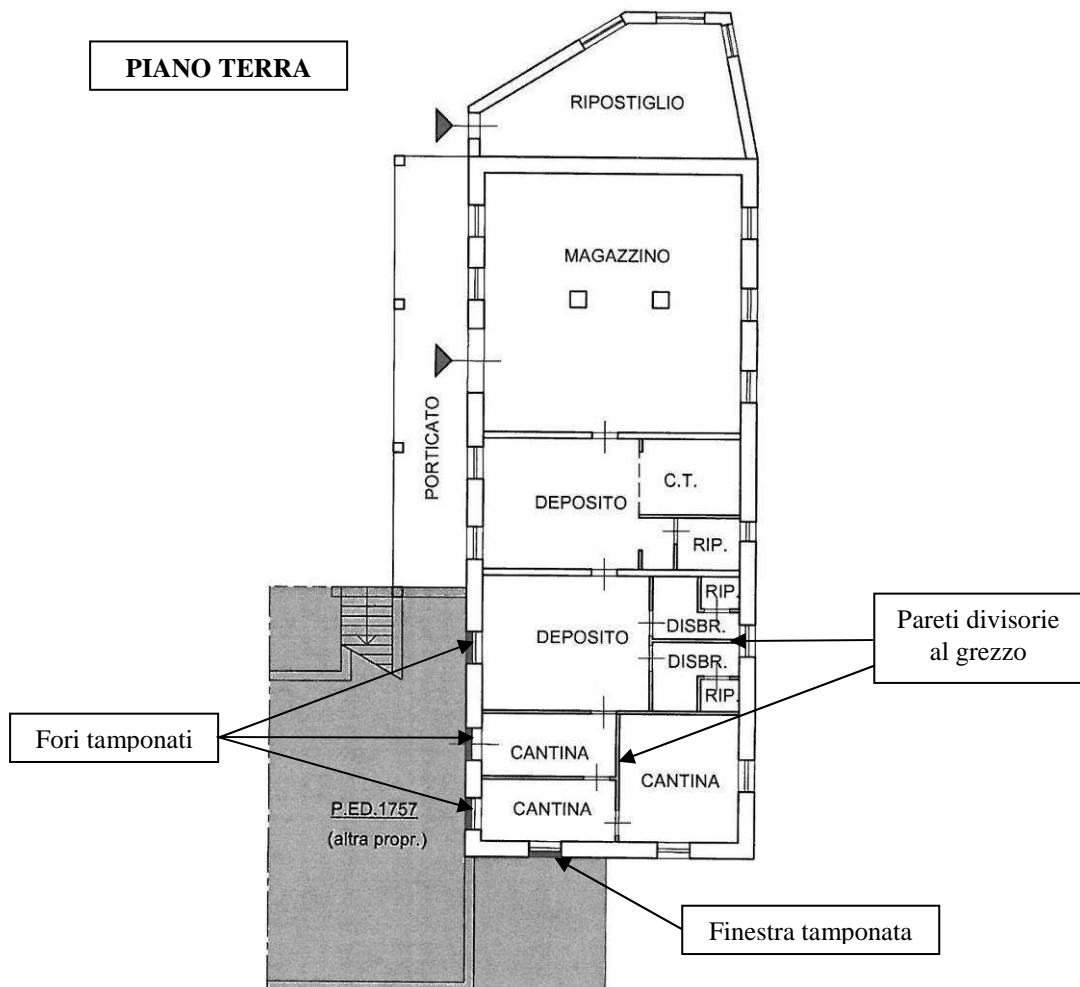
## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

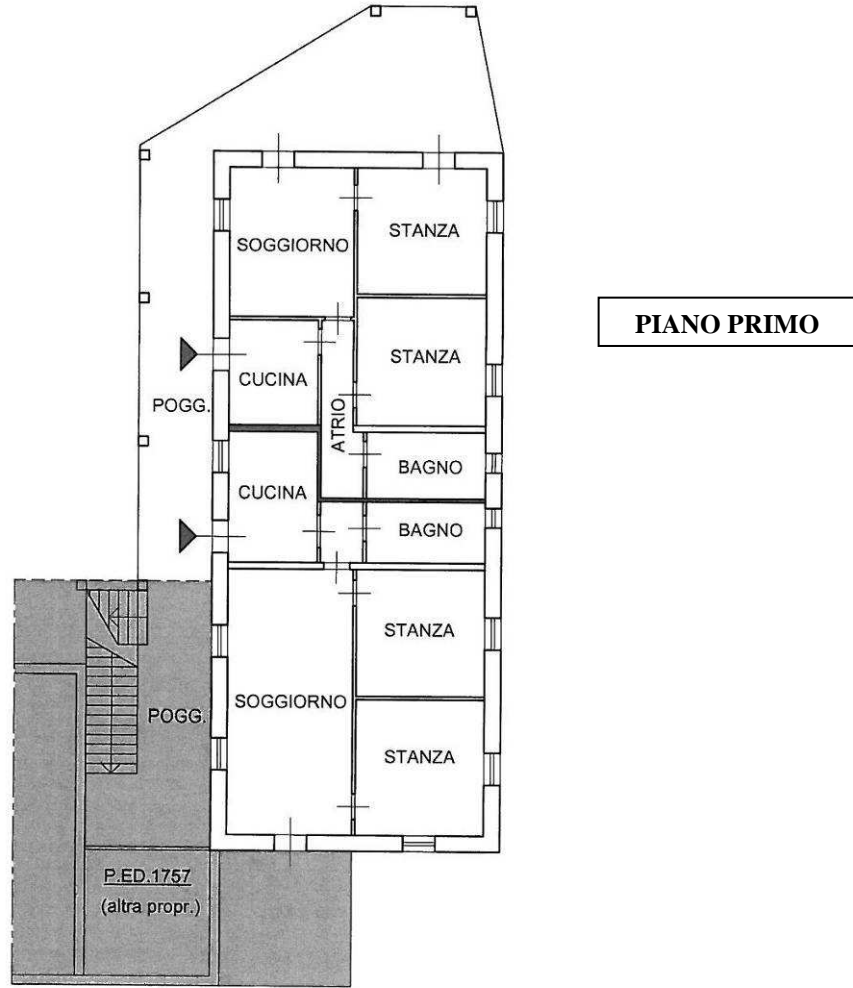
**POSIZIONE** L'immobile oggetto di stima comprende l'intera p.ed. 1670 C.C. Roncegno, costituito da un fabbricato residenziale adiacente a capannone produttivo-artigianale.

**COMPOSIZIONE** La casa ha una buona esposizione ed è ubicata in una zona caratterizzata da zone residenziali alternate a zone agricola; nello specifico l'edificio pignorato con l'adiacente capannone e terreni circostanti ricade in zone per attività produttive; nel dettaglio, internamente si compone di:

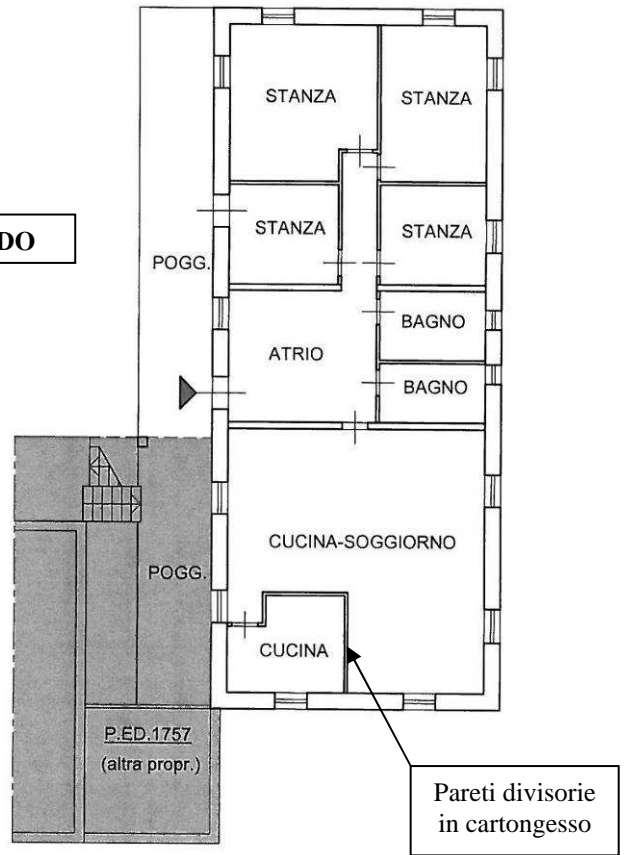
- P.Terra: ripostiglio, magazzino, due depositi, c.termica, tre ripostigli, due disbrighi, tre cantine, porticato esterno sul lato ovest;
- P.1°: alloggio nord con soggiorno, cucina, due stanze, atrio e bagno; alloggio sud con soggiorno, cucina, due stanze, disbrigo e bagno; poggiolo sui lati ovest e nord (sopra locale ripostiglio);
- P.2°: alloggio con cucina-soggiorno, cucina da ultimare con pareti in cartongesso, quattro stanze, atrio, due bagni, poggiolo sul lato ovest.

**PLANIMETRIA** La distribuzione dei locali si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia delle planimetrie catastali, con alcune modifiche apportate in base a quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo (vedasi all. n. 7).





**PIANO SECONDO**



## CONSISTENZA

Ai fini della stima, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si utilizza la Superficie Esterna Lorda (SEL).  
Le misure sono determinate con riferimento alle planimetrie catastali, con verifica della corrispondenza effettuata in sede di sopralluogo.  
Alle superfici dei locali accessori e parti pertinenziali, vengono applicati i relativi coefficienti specifici.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ.	COEFF. Specifico	SUP. COMM.LE MQ
Terra	Ripostiglio	31,40	0.25	7,85
Terra	Magazzino e loc.accessori	196,20	0.30	58,86
Terra	Porticato	30,80	0.15	4,62
Primo	Alloggio nord e sud	196,20	0.60	117,72
Primo	Poggiolo	64,10	0.30	19,23
Secondo	Alloggio	196,20	1.00	196,20
Secondo	Poggiolo	30,80	0.30	9,24
TOTALE				<b>413,72</b>

Ai fini della stima l'immobile si computa con la seguente consistenza:  
Superficie comm.le arrotondata **mq. 414**

A titolo informativo si indicano anche le superfici interne nette dell'alloggio ed accessori (SIN)

Superficie netta:

ripostiglio p. terra	mq. 26
magazzino e loc.accessori p. terra	mq. 160
porticato p.terra	mq. 30
alloggio nord piano primo	mq. 73
alloggio sud piano primo	mq. 86
poggiolo p. primo	mq. 63
alloggio p. secondo	mq. 160
poggiolo p. secondo	mq. 30

## CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

### PAVIMENTI

A piano terra piastrelle ceramiche nel ripostiglio a nord, battuto in calcestruzzo nel magazzino con alcuni locali accessori con lavori da ultimare privi di pavimentazione.

A piano primo nell'alloggio nord vecchie piastrelle ceramiche in tutti i locali; alloggio sud con moquette nelle stanze e nel piccolo disbrigo, piastrelle ceramiche nel soggiorno, cucina e bagno

A piano secondo alloggio con parquet in legno nelle stanze e piastrelle ceramiche negli altri locali.

### PARETI

Divisorie in cotto con intonaco a civile e pittura; a piano terra sono state realizzate alcune pareti interne ancora prive di intonaco (lavori eseguiti in assenza di titolo edilizio) così come una divisoria in cartongesso a piano secondo.



---

<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	<p>A piano terra vecchi serramenti con vetro semplice nella parte sud e finestre in legno con vetrocamera nel magazzino e parte centrale dell'edificio.</p> <p>A piano primo vecchi serramenti in legno con vetrocamera dotati di ante ad oscuro (alcune mancanti, vedasi doc. fotografica).</p> <p>A piano secondo portoncino d'ingresso blindato, serramenti in legno con triplo vetro sostituiti nel 2012.</p>
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	<p>Porte interne in legno.</p>
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	<p>A piano primo n. 2 servizi: per l'appartamento nord bagno con finestra verso est, dotato di doccia, per l'appartamento sud bagno con finestra verso est, dotato di vasca, entrambi con rivestimento in piastrelle ceramiche; a piano secondo n. 2 servizi: due bagni adiacenti (uno dotato di doccia ed uno di vasca) con finestra verso est.</p>
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	<p>Riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a gpl ubicata nella parte centrale del piano terra (risulta installata nel 2008 in base alla richiesta depositata in Comune), nel corso delle operazioni peritali non si è potuto verificare il corretto funzionamento dell'impianto termoidraulico; radiatori tradizionali in acciaio. Nella zona giorno degli alloggi a piano primo e secondo sono presenti dei caminetti alimentati a legna.</p>
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	<p>Edificio attualmente non allacciato alla rete elettrica; impianto elettrico sottotraccia, conformità alle normative vigenti da certificare.</p>
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	<p>L'edificio attualmente non è idoneo all'alloggio permanente negli appartamenti in quanto risulta abbandonato da alcuni anni e privo di allacci (elettrico e idrico).</p>
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	<p>I locali accessori sono ubicati a piano terra, collegati agli alloggi tramite il giroscale esterno (ricadente su altra proprietà).</p>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Classe non definita</p>
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	<p>A seguito di accertamenti l'edificio risulta costruito a metà anni '70; l'appartamento a piano secondo risulta in discreto stato conservativo, mentre <u>i due appartamenti a piano primo sono stati dichiarati inagibili</u> (all. n. 6) e necessitano di un intervento di risanamento.</p>
<b>NOTE</b>	<p>Nessuna</p>

**FOTO DEGLI INTERNI**



*P. terra: ripostiglio*



*P. terra: magazzino*



*P. terra: caldaia*



*P. terra: deposito*



*P. terra: cantina*



*P. terra: cantina*



*P. 1° appartamento nord: cucina*



*P. 1° appartamento nord: soggiorno*



*P. 1° appartamento nord: stanza*



*P. 1° appartamento nord: bagno*



*P. 1° appartamento sud: soggiorno*



*P. 1° appartamento sud: stanza*



*P. 1° appartamento sud: stanza*



*P. 1° appartamento sud: bagno*



*P. 2°: soggiorno*



*P. 2°: soggiorno*



*P. 2°: cucina*



*P. 2°: atrio*



*P. 2°: stanza*



*P. 2°: stanza*



*P. 2°: stanza (particolare soffitto)*



*P. 2°: bagno sud*



*P. 2°: bagno nord*

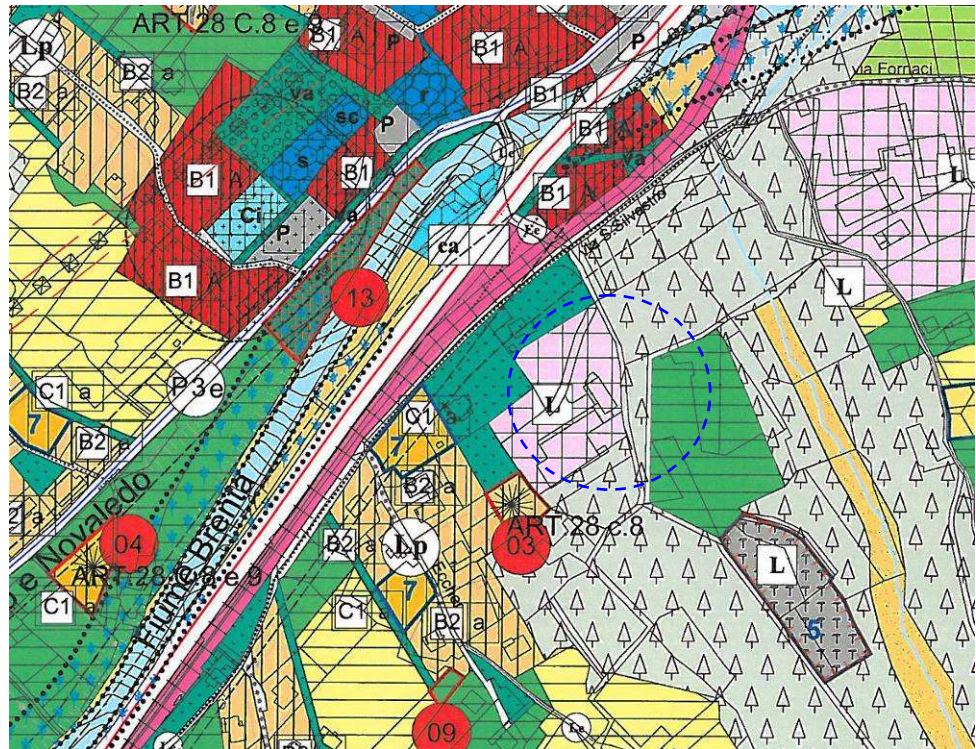


*P. 2°: poggiolo*

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO

Nel P.R.G. del Comune di Roncegno Terme la p.ed. 1670 C.C. Roncegno ricade in Aree per attività produttive e terziarie, interamente localizzata in Insedimenti produttivi settore secondario – di livello locale (art. 33 Norme di attuazione).



### PRATICHE EDILIZIE

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roncegno Terme per la particella in oggetto, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione n° 11/1973 dd. 20/08/1973
- concessione edilizia n° 37/1981 dd. 02/07/1981
- concessione edilizia n° 61/1984 dd. 23/10/1984
- D.I.A. n° 155/2008 dd. 09/12/2008
- comunicazione manutenzione straordinaria prot. n° 5471 dd. 15/06/2012
- dichiarazione inagibilità n° 1/2020 dd. 18/09/2020

Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (all. n. 5)

### AGIBILITÀ

Non risulta rilasciato certificato di abitabilità per l'edificio

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato irregolarità all'interno dell'edificio pignorato, in particolare per la variazione interna dei locali a

piano terra in cui sono state realizzate alcune pareti divisorie senza alcuna richiesta di autorizzazione edilizia in merito; inoltre si sono riscontrate anche delle lievi difformità a piano secondo con creazione del nuovo locale cucina con pareti in cartongesso (vedasi planimetrie difformità, all. n. 7) e per gli appartamenti inagibili a piano primo andrà presentato un progetto di risanamento per renderli nuovamente abitabili.

**ONERI PER  
REGOLARIZZAZIONE  
EDILIZIA**

Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.

Oneri concessione in sanatoria per difformità, e relative spese tecniche  
solo spese tecniche circa € 2.500,00

**CONFORMITÀ  
IMPIANTI**

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

Eventuale certificazione per l'intero edificio circa € 600,00

L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

**CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA**

Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.

**COSTI PER  
CERTIFICAZIONE**

Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait, per l'intero immobile pignorato (n. 3 unità abitative)

pari a circa € 1.500,00

**CONFORMITÀ  
PLANIMETRIE  
CATASTALI**

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato reale, in particolare per quanto riguarda il piano terra (vedasi all. n. 7); pertanto è necessario l'aggiornamento della denuncia catastale.

**COSTI PER  
REGOLARIZZAZIONE  
CATASTALE**

Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo comprensivo di: prestazione tecnica, sanzioni (Pav 2) ed oneri  
pari a circa € 1.300,00

**CONFORMITÀ  
TAVOLARE**

L'edificio attualmente non risulta diviso in porzioni materiali.

**COSTI PER  
REGOLARIZZAZIONE  
TAVOLARE**

Nessuno

**ONERI CONDOMINIALI  
PREGRESSI**

Nessuno

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede di finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti alla vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico<sup>1</sup> a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

1. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi per esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso 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.

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

**LIMITAZIONI D'USO** Nessuna

**DOMANDE GIUDIZIALI  
O ALTRE TRASCRIPTIONI  
PREGIUDIZIEVOLI** Nessuna

**CONVENZIONI  
MATRIMONIALI** Nessuna

**ALTRE ISCRIZIONI  
TAVOLARI** Nessuna

**ATTI DI ASSERVIMENTO  
URBANISTICO** Nessuno

**IPOTECHE**

- 21/01/2021 - G.N. 86  
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Imp.max EUR  
A favore di ..... n.il ..... a .....  
Quote gravate: 3/8 .....
- 21/01/2021 - G.N. 86  
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Imp.max EUR  
A favore di ..... n.il ..... a .....  
Quote gravate: 2/8 .....

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato (all. n. 2).

**PIGNORAMENTI**

- 24/03/1994 - G.N. 579  
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO  
Notificato il 23/03/1994 a realizzo del credito di .....  
Quote gravate: 1/8 ..... e 3/8 .....



- 20/04/2021 - G.N. 864  
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO  
Notificato il 04/04/2021 a realizzo del credito di ..... n.il .....  
a .....
- Quote gravate: 3/8 .....
- 20/04/2021 - G.N. 864  
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO  
Notificato il 04/04/2021 a realizzo del credito di ..... n.il .....  
a .....
- Quote gravate: 2/8 .....

Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e la corretta certificazione si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegata.

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<b>NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE</b>	Le quote di comproprietà oggetto di pignoramento appartengono a persone fisiche, pertanto <u>la vendita non è soggetta ad IVA</u> . L'immobile ha caratteristiche tali da classificarlo come abitazione non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)
<b>SPESE CONDOMINIALI</b>	Condominio non costituito
<b>ARREDO</b>	<u>L'arredamento</u> , fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta</u> .

## 10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

<b>QUOTA PIGNORATA</b>	L'atto di pignoramento colpisce la quota di comproprietà di 5/8 indivisi, suddivisa tra gli esecutati ..... con 3/8 ed ..... con 2/8.
<b>SEPARAZIONE DELLA QUOTA</b>	Negativo

## 11. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata pari a 414 mq., così come calcolato nel cap. 5 alla voce “consistenza”, desumibile dalle planimetrie catastali con verifica della situazione attuale rilevata in sede di sopralluogo.

**Il valore di mercato attuale, della p.ed. 1670 C.C. Roncegno, si reputa congruo pari ad € 302.000,00 (diconsi euro trecentoduemila/00), per un valore unitario medio di circa 730,00 €/mq. come di seguito calcolato.**

Detto valore unitario è determinato confrontando la valutazione riportata nei vari bollettini di valutazione immobiliare (guida casa F.I.M.A.A. Trentino, Agenzia del Territorio, ecc.) ed in particolare su base di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto; in una fase di mercato in contrazione con vendite rallentate, l'indagine mercantile svolta per abitazioni ha indicato i seguenti dati:

A) Dato listino pubblico provinciale F.i.m.a.a. Guida casa 2022: appartamenti usati zona Roncegno fraz. Marter 650-950 €/mq; appartamenti darisanare 400-600 €/mq

B) Dato listino pubblico nazionale OMI per: abitazioni civili, stato conservativo normale, Comune di Roncegno Terme, zona Suburbana/Marter 1.100-1.300 €/mq.

Le rilevazioni effettuate hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore unitario medio di riferimento, per alloggi nella zona di ubicazione dell'immobile pignorato (paragonato ad edificio residenziale in zone sature, come previsto dalle norme di attuazione del PRG), pari a 800,00 €/mq.

### COMPARAZIONE PARAMETRICA

I prezzi marginali relativi a quelle caratteristiche che si discostano da quelle “ordinarie” del segmento di mercato di riferimento, si possono calcolare in termini percentuali rispetto al prezzo di riferimento, determinando un coefficiente globale di comparazione nella tabella di seguito riportata:

	Parametro	Descrizione	Indice appl.
K1	Zonale	periferica	0,99
K2	Estetico formale	normale	1,00
K3	Ambientale	esposizione e panoramicità	1,00
K4	Costruttivo-strutturale	normale	1,00
K5	Costruttivo-impiantistico	normale	1,00
K6	Costruttivo di finitura	normale	1,00
K7	Funzionale	edificio in zona produttiva adiacente a capannone	0,97
K8	Pertinenze esterne	nessuna	0,98
K9	Distributivo interno	normale	1,00
K10	Taglio dimensionale	normale	1,00
K11	Livello di piano	app. piano primo e secondo	1,00
K12	Destinazione d'uso	residenziale	1,00
K13	Gestionale	normale	1,00
K14	Giuridico	normale	1,00
K15	Urbanistico	zone produttive settore secondario	0,99
K16	Mercato	Fase di contrazione	0,98
<b>Ktot</b>		<b>Coefficiente globale (arr.)</b>	<b>0,91</b>

Si determina il valore unitario specifico dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio di riferimento:

$$\text{Valore unitario specifico} = K_{\text{tot}} \times \text{valore medio di riferimento} = \\ = 0,91 \times 800,00 \text{ €/mq} = 728,00 \text{ €/mq}$$

Valore unitario in cifra tonda che pertanto viene adottato pari a **730,00 €/mq**

Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo).

**Pertanto il valore complessivo ai fini della presente stima, tenendo conto della quota di comproprietà di 5/8 degli esecutati ..... (3/8) ed ..... (2/8), risulta pari ad €.**  
**189.000,00 (Euro centottantanovemila/00).**

#### LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

## 12. VALORE DI STIMA

### LOTTO 1

La quota di proprietà di 5/8 indivisi sulla p.ed. 1670 del C.C. di Roncegno, sita nel Comune di Roncegno Terme, fraz. Marter, via San Silvestro civ. 15, individua un EDIFICIO RESIDENZIALE da risanare con n. 3 appartamenti (di cui 2 dichiarati inagibili), ricadente urbanisticamente in area per insediamenti produttivi; nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 189.000,00  
(Euro centottantanovemila/00)

## 13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5% del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).

**Calcolo peculiarità di vendita: Detrazione = € 189000 x 0,05 = € 9.450,00**

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

- Regolarizzazione edilizia	€ 2.500,00
- Certificazione energetica	€ 1.500,00
- Regolarizzazione catastale	€ 1.300,00
- Peculiarità di vendita	<u>€ 9.450,00</u>
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI</b>	<b>€ 14.750,00</b>

**Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a**

**DETRAZIONE arr. =** **€ 15.000,00**  
**(Euro quindicimila/00)**

## 14. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

- Valore normale	€ 189.000,00
- Detrazioni	<u>€ 15.000,00</u>
Somma	€ 174.000,00

## 15. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli

stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

**Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della quota di comproprietà di 5/8 indivisi sulla p.ed. 1670 C.C. Roncegno, che individua un edificio residenziale da risanare con n. 3 appartamenti (di cui 2 dichiarati inagibili), ricadente in area per insediamenti produttivi, è valutato complessivamente pari a:**

**VALORE COMPLESSIVO A):** **€ 174.000,00**  
**(Euro centosettantaquattromila/00)**

**Nel caso in cui si considerasse l'attuale quota intavolata in seguito a contratto sub G.N. 2422/2021 con cui ..... ha acquisito i 2/8 di ....., la quota di comproprietà di 7/8 indivisi intestata agli esecutati, sulla p.ed. 1670 C.C. Roncegno, risulta pari a:**

**VALORE COMPLESSIVO B):** **€ 245.000,00**  
**(Euro duecentoquarantacinquemila/00)**

**LOTTO 2**  
**in C.C. Roncegno**  
**Terreno edificabile: P.T. 3914 p.f. 2079/1**

**16. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

**CLASSIFICAZIONE  
CATASTALE**

Al Catasto Fondiario, attualmente gli immobili risultano classificati come riportato nelle tabelle seguenti.

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Roncegno	F 2079/1	3914	18	pascolo	6	1154 mq	€ 0,06	€ 0,06

In allegato copia di mappa, estratto tavolare ecc.. (all. n. 9-10)

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE**

Il terreno p.fond. 2079/1 è allibrato in PT 3914 del mandamento di Roncegno con proprietà iscritta a nome dell'esecutato .....

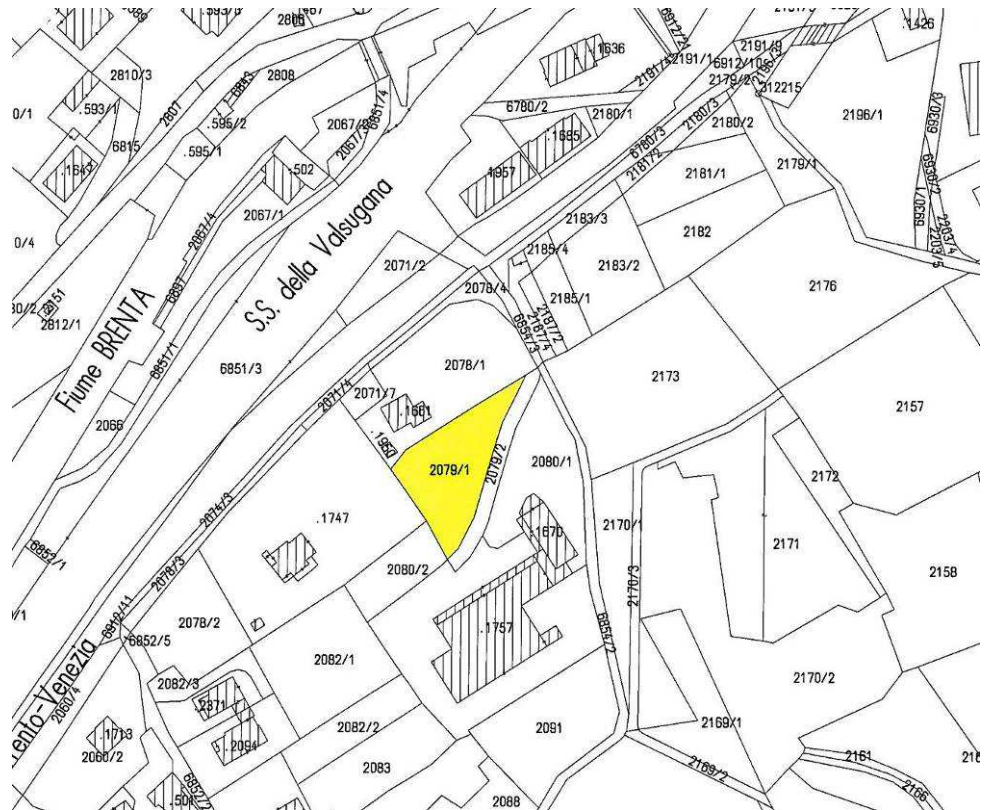
I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. n. 10).

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

**COERENZE**

Con riferimento all'estratto mappa catastale, si indicano i confini della p.f. 2079/1:

Verso nord-ovest p.f. 2078/1,  
verso sud-est p.f. 2079/2 (strada),  
verso sud-ovest p.f. 2080/2 e p.ed. 1747.



MAPPA CATASTALE  
C.C. Roncegno – scala a vista

## 17. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

<b>PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b>	La proprietà della P.T. 3914 C.C. Roncegno, oggetto di pignoramento, è iscritta presso il Libro fondiario di Borgo Valsugana a nome di: ..... n. il ..... a ..... (esecutato), con Ordinanza dd. 23/11/2011 Sub G.N. 912 dd. 08/04/2013.
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	La p.f. 2079/1 è un terreno edificabile (in aree per insediamenti produttivi del settore secondario), attualmente adibito a prato con presenza di alcune piante di alto fusto.
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Nessuno
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	- raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 19/11/21, senza alcun esito; - lettera raccomandata per avviso accesso forzoso inviata il 18/02/22; - sopralluogo ai terreni effettuato dal solo C.T.U.
<b>DATA SOPRALLUOGO</b>	24 febbraio 2022

## 18. UBICAZIONE E CONTESTO

- UBICAZIONE** Il terreno è situato nel Comune Amministrativo di Roncegno Terme, nella zona a sud della frazione di Marter (sulla riva destra del fiume Brenta), in via San Silvestro, a pochi metri di distanza dall'edificio che costituisce il lotto n° 1 della presente perizia.
- ACCESSO** Al terreno p.f. 2079/1 si accede attraverso viabilità ordinaria tramite via San Silvestro che scorre parallela alla ferrovia della Valsugana; nell'ultimo tratto l'accesso avviene su strada di proprietà privata con diritto di transito esercitato ma non intavolato (p.f. 2079/2).  
Per una migliore visione del contesto, si rimanda all'estratto mappa riportato nel capitolo precedente, e foto aerea.
- CARATTERISTICHE ZONA** Zona periferica del centro abitato di Marter, con traffico locale limitato lungo via San Silvestro. La vista dall'alto precisa l'ubicazione dei terreni in rapporto al contesto.



- SERVIZI DELLA ZONA** Nel frazione di Marter sono presenti solo alcuni servizi basilari (alimentari, negozi, ecc.) tutti gli altri servizi si trovano nella vicina sede municipale di Roncegno Terme.

## 19. DESCRIZIONE DEI FONDI OGGETTO DI STIMA

- POSIZIONE E DESCRIZIONE** Il lotto di terreno oggetto di stima è ubicato in una zona periferica della frazione di Marter, in un'area per insediamenti produttivi del settore secondario che comprende altri terreni limitrofi ed il capannone p.ed. 1757 e l'edificio abitativo adiacente p.ed. 1670 (lotto n° 1).



**COMPOSIZIONE**

Trattasi di particella di terreno pianeggiante di forma pressochè triangolare attualmente adibita a prato, che risulta direttamente confinante con la strada privata p.f. 2079/2 lungo tutto il lato sud-est e delimitata da recinzione sugli altri due lati.

**CONSISTENZA**

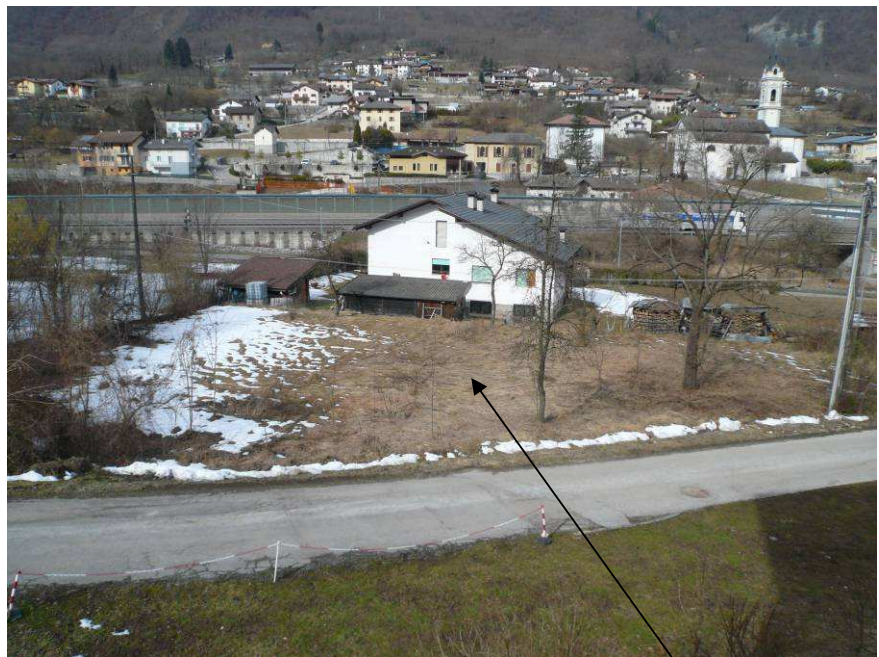
Ai fini della stima degli immobili si computa la seguente consistenza:

- P.fond. 2079/1: **Sup. catastale mq. 1.154**

Il P.R.G. di Roncegno Terme nelle aree per insediamenti produttivi del settore secondario, prevede i seguenti indici urbanistici:

Sup. minima del lotto 1.000 mq., Rapporto di copertura massimo: 60%, H. max del fabbricato: 10,00 ml.

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA**



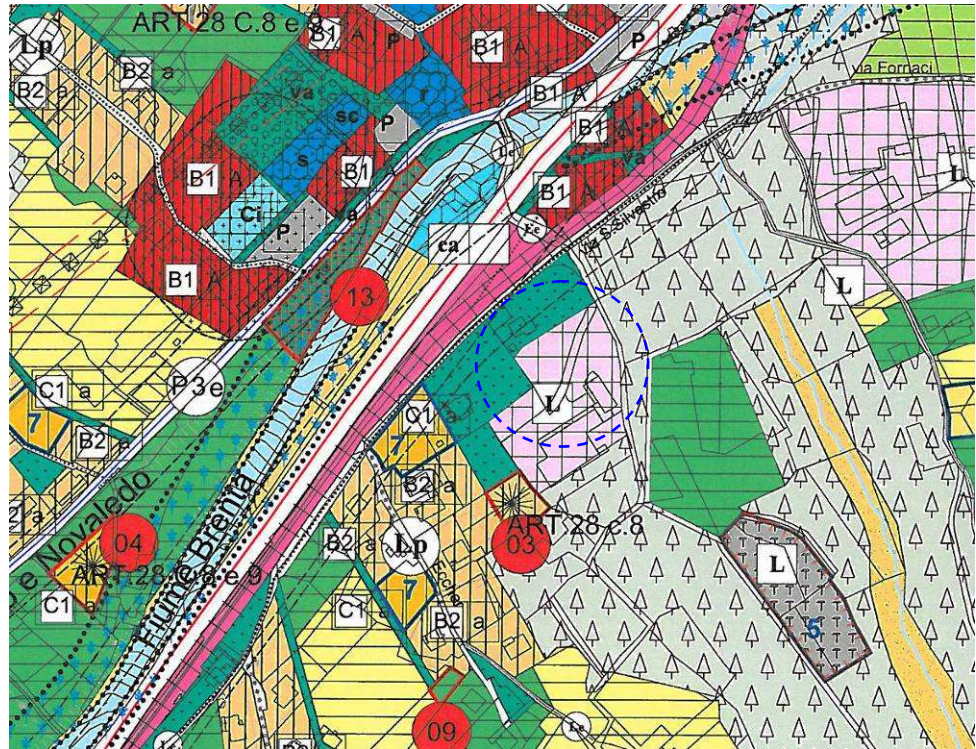
Terreno p.f. 2079/1

Strada p.f. 2079/2

## 20. SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO  
URBANISTICO**

Nel P.R.G. del Comune di Roncegno Terme la p.f. 2079/1 C.C. Roncegno ricade in Aree per attività produttive e terziarie, interamente localizzata in Insediamenti produttivi settore secondario – di livello locale (art. 33 Norme di attuazione).



## 21. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

**LIMITAZIONI D'USO** Nessuna

**DOMANDE GIUDIZIALI  
O ALTRE TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI** Nessuna

**CONVENZIONI  
MATRIMONIALI** Nessuna

**ALTRE ISCRIZIONI  
TAVOLARI** Nessuna

**ATTI DI ASSERVIMENTO  
URBANISTICO** Nessuno

**IPOTECHE** - 21/01/2021 - G.N. 86  
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Imp.max EUR  
A favore di ..... n.il ..... a .....

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato (all. n. ).

**PIGNORAMENTI**

- 27/11/2008 - G.N. 3133  
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO  
Notificato il 22/09/2008 a realizzo del credito di ..... n.il .....  
a .....
- 23/02/2010 - G.N. 480  
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO  
Notificato il 03/02/2010 a realizzo del credito di ..... n.il .....  
a .....
- 20/04/2021 - G.N. 864  
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO  
Notificato il 04/04/2021 a realizzo del credito di ..... n.il .....  
a .....

Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e la corretta certificazione si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegato.

**22. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE      La proprietà oggetto di pignoramento appartiene a persona fisica, pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

**23. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA**

QUOTA PIGNORATA      L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota di proprietà intestata all'esecutato .....

SEPARAZIONE DELLA QUOTA      Negativo

**24. VALUTAZIONE**

Per la stima sommaria, come di prassi, viene utilizzata la superficie catastale dei terreni di complessivi mq. 1.154 mq., così come riportati nel cap. 19 alla voce "consistenza".

**Il valore di mercato attuale, della p.f. 2079/1 in C.C. Roncegno, si reputa congruo pari ad € 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00), per un valore unitario medio di circa 70,00 €/mq.**

Detto valore unitario è determinato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, ed in base ai valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. e da indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto, tenendo conto della situazione particolare dell'accesso al fondo (transito utilizzato sulla strada p.f. 2079/2 non risulta intavolato).

Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo). Per i terreni, i confini non appaiono materializzati in loco e non è prevista la verifica dei luoghi con le mappe.

#### LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

### 25. VALORE DI STIMA

#### LOTTO 2

La p.f. 2079/1 del C.C. di Roncegno, sita nel Comune di Roncegno Terme, fraz. Marter, via San Silvestro, individua un TERRENO EDIFICABILE ricadente urbanisticamente in area per insediamenti produttivi, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 80.000,00  
(Euro ottantamila/00)

### 26. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5% del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).

Detrazione = € 80.000 x 0,05 = € 4.000,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

- Peculiarità di vendita	€ 4.000,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€ 4.000,00

**Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a**

**DETRAZIONE arr. = € 4.000,00**  
**(Euro quattromila/00)**

## 27. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

- Valore normale	€ 80.000,00
- Detrazioni	€ 4.000,00
Sommano	€ 76.000,00

## 28. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

**Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della p.f. 2079/1 del C.C. di Roncegno, che individua un TERRENO EDIFICABILE, ricadente in area per insediamenti produttivi, è valutato complessivamente pari a:**

**VALORE COMPLESSIVO: € 76.000,00**  
**Euro settantaseimila/00)**

## CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

La quota di comproprietà di 5/8 indivisi sulla p.ed. 1670 del C.C. di Roncegno, sita nel Comune di Roncegno Terme, fraz. Marter, via San Silvestro civ. 15, che identifica un EDIFICIO RESIDENZIALE da risanare con n. 3 appartamenti (di cui 2 dichiarati inagibili), ricadente urbanisticamente in area per insediamenti produttivi

**PREZZO BASE ASTA A) EURO 174.000,00**

Nel caso in cui si considerasse l'attuale quota intavolata in seguito a contratto sub G.N. 2422/2021 con cui ..... ha acquisito i 2/8 di ....., la quota di comproprietà di 7/8 indivisi intestata agli esecutati, sulla p.ed. 1670 C.C. Roncegno, risulta pari a:

**PREZZO BASE ASTA B) EURO 245.000,00**

### LOTTO 2

La p.f. 2079/1 del C.C. di Roncegno, sita nel Comune di Roncegno Terme, fraz. Marter, via San Silvestro, che identifica un TERRENO EDIFICABILE ricadente urbanisticamente in area per insediamenti produttivi

**PREZZO BASE ASTA EURO 76.000,00**

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.

Comano Terme, febbraio 2022

**L'esperto**

geom. Farina Alessandro

### ALLEGATI LOTTO 1

1. Estratto mappa;
2. Estratto tavolare;
3. Visura catastale e planimetrie;
4. Elenco pratiche edilizie;
5. Fotocopie licenza di costruzione n° 11/1973 dd. 20/08/1973;
6. Fotocopie dichiarazione inagibilità n° 1/2020 dd. 18/09/2020;
7. Piante situazione attuale con difformità;
8. Verbale sopralluogo dd. 24/02/2022 e dich.deposito chiavi al custode;

ALLEGATI LOTTO 2

9. Estratto mappa;
10. Estratto tavolare;
11. Certificato destinazione urbanistica e stralcio norme di attuazione.

**ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE**

**LOTTO N. 1**

Roncegno Terme, frazione Marter via S. Silvestro n. 15, quota di comproprietà di 5/8 indivisi su edificio residenziale ricadente in aree produttive, costruito a metà anni '70 in scadenti condizioni; a piano terra ripostiglio superficie netta mq. 26, magazzino, due depositi, c.termica, tre ripostigli, due disbrighi, tre cantine sup. netta mq. 160, porticato esterno sul lato ovest sup. netta mq. 30; a piano primo due alloggi inagibili: parte nord con soggiorno, cucina, due stanze, atrio e bagno superficie netta mq. 73, parte sud con soggiorno, cucina, due stanze, disbrigo e bagno superficie netta mq. 86, poggiolo sup. netta mq. 63; a piano secondo alloggio con cucina-soggiorno, cucina da ultimare con pareti in cartongesso, quattro stanze, atrio, due bagni, superficie netta mq. 160; poggiolo sul lato ovest sup. netta di mq. 30.

PREZZO BASE ASTA A) quota 5/8	<b>EURO</b>	<b>174.000,00</b>
-------------------------------	-------------	-------------------

PREZZO BASE ASTA B) quota 7/8	<b>EURO</b>	<b>245.000,00</b>
-------------------------------	-------------	-------------------

**LOTTO N. 2**

Roncegno Terme, frazione Marter via S. Silvestro; terreno edificabile ricadente urbanisticamente in aree per insediamenti produttivi, sup. catastale mq. 1.154.

PREZZO BASE ASTA	<b>EURO</b>	<b>76.000,00</b>
------------------	-------------	------------------