

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

## TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 49/2023

**Giudice Esecuzione:**

Dott. Michele Cuccaro

**Creditore procedente:**

XXXXXXXXXXXXXX

**Esecutato:**

XXXXXXXXXXXXXX

**Esperto incaricato:**

ing. Ciro D'Antuono

## QUESITO

“Indichi il C.T.U.

- 1 *l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
- 2 *la situazione catastale degli immobili ed in particolare;*
  - *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
  - *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;*
- 3 *una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;*
- 4 *qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;*
- 5 *una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;*
- 6 *la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;*
- 7 *la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;*
- 8 *se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma terzo c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;*
- 9 *l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

10 *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);*

11 *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

12 *la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;*

13 *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

14 *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

15 *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

16 *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

17 *la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:*

- *ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;*
- *non è ammessa la creazione di lotti interclusi;*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

- *in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;*

*18 la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*

*19 la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;*

*20 la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA, che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380”.*

\*\*\*\*\*

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

### **RISPOSTA AI QUESITI**

Preso atto del compendio immobiliare, lo scrivente iniziava le operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario avvocato Alessandra Didonè recandosi presso l'immobile in via Cavour n. 2 in loc. Ronzo - Chienis.

Sono stati effettuati due sopralluoghi (22/01/2024 e 22/05/2024). Durante gli stessi, lo scrivente prendeva appunti sullo stato dei luoghi effettuando fotografie dei particolari interni ed esterni.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

**QUESITO 1: l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita.**

**C.C. RONZO P.T. 885 II p.ed. 48/2 qualità edificio superficie 79 mq p.m. 2.**

**PARTITA TAVOLARE**

**COMUNE CATASTALE 317 Ronzo**

**885 II**

**Apertura il 05/11/2004**

**DISTRETTO Rovereto**

**Piombi      \*\*\* Nessun piombo \*\*\***

**Ultimo piombo evaso**

**P.M.2      Piombi      \*\*\* Nessun piombo \*\*\***

**Ultimo piombo evaso      G.N. 6594/2023**

**A1**

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 15/01/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 48/2		Edificio	0	79	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

**A2**

**P.M.2** a piano terra: cantina;  
a primo piano: scala e giroscale fino al secondo piano;  
a secondo piano: atrio, ripostiglio, bagno, cucina, due stanze, balcone;  
a piano sottotetto: l'intero sottotetto.

**PARTI COMUNI:** fra le porzioni 1 e 2:  
a piano terra: portico;  
a primo piano: garage;  
tetto.

**Altre P.M. non richieste**

**16/10/1981 - G.N. 3244/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE**

G.N. 3244/1981 P.M. 1, P.M. 2

riguarda p.ed. 48/2

**C COMUNE**

**\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\***

**B - P.M. 2**

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

---

C - P.M. 2

---

**28/02/2008 - G.N. 1277/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

**EUR 150.000,00**

EUR 150.000,00 di capitale, EUR 97.500,00 per un triennio di interessi al tasso del 15,00%, spese ed accessori.

a carico p.ed. 48/2 P.M. 2

Cassa Rurale Di Aldeno E Cadine - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Aldeno, 00107560229

Contratto d.d. 22/02/2008

**05/12/2023 - G.N. 6594/1 ANNOTAZIONE**

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 16.11.2023, a realizzo del credito di Buonconsiglio 4 S.r.l. (già Cassa Rurale di Aldeno e Cadine - B.C.C. - Soc. Coop., sede di Aldeno), con sede in Conegliano, C.F. 05273160266, per l'importo di EUR 111.375,17, oltre a spese e interessi ai sensi dell'atto.

a carico p.ed. 48/2 P.M. 2

---

---

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

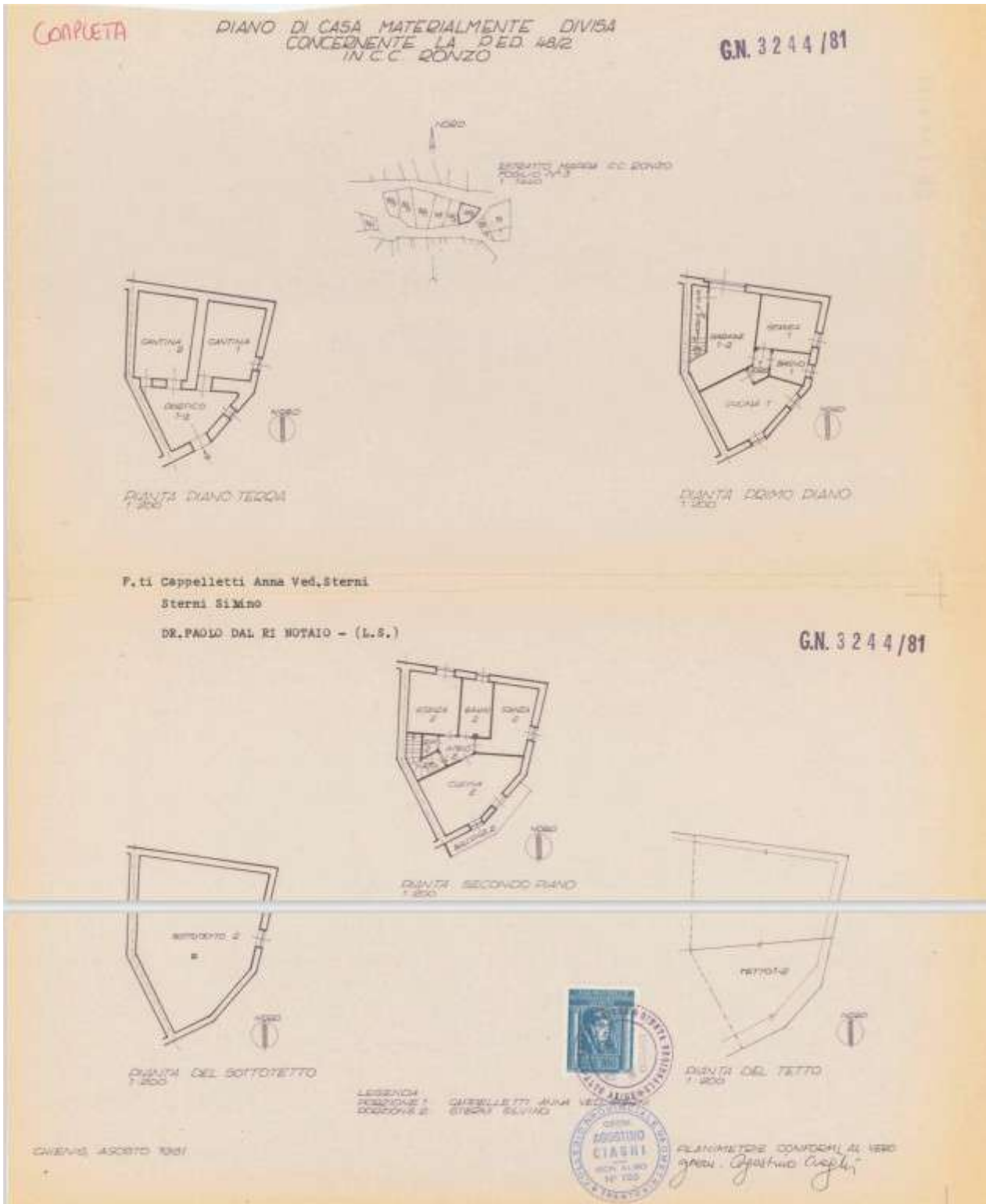


Figura 1: Piano di Casa Materialmente Divisa



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

Sarà necessario aggiornare il Piano di casa materialmente divisa (P.C.M.D.) alla situazione reale e precisamente:

- al piano terra: allargamento del portone d'ingresso e demolizione delle pareti che separavano il portico dalla cantina (P.M. 2);
- al piano primo: parte del garage, comune alle P.M. 1 e 2, è stato adibito a ripostiglio esclusivo della P.M. 1;
- al piano secondo: demolizione del ripostiglio e conseguente allargamento della stanza adiacente e trasformazione/riduzione dell'atrio in disbrigo zona notte;
- al piano sottotetto: realizzazione di una mansarda composta da un ingresso/disbrigo, 3 stanze ed un bagno.

Si stima un costo di € 1.000,00 per aggiornare il P.C.M.D. allo stato reale.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
 38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
 tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

**QUESITO 2: la situazione catastale degli immobili ed in particolare: se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite; se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;**

Dati della richiesta	[REDACTED]	Ufficio Catasto competente
Soggetto individuato	[REDACTED]	-

1. Unità immobiliari site nel Comune di RONZO - CHIENIS (codice M303)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore M.I.S. (*)	
1	317	48/2	1	5	1+2	-	-	C/6	2	14 mq	16 mq	Euro 28,92	
												Euro 4.858,56	VIA CAVOUR n. 2; Piano: T; VARIAZIONE n. 368.A01.1986 del 01-01-1986 in atti dal 09-05-1994; CLASSAMENTO AUTOMATICO

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 1	[REDACTED]	PROPRIETARIO	Intestazione diritto di proprietà G.N. n. 649.2019 del 05-02-2019 in atti dal 30-04-2019 (Certificato di eredità d.d. 22/01/2019)
2	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 2	[REDACTED]	PROPRIETARIO	Intestazione diritto di proprietà G.N. n. 3244.1981 del 16-10-1981 in atti dal 01-09-2004 (Atto di divisione d.d. 07/10/1981) mod. con G.N. n. 1277.2008 del 28-02-2008 in atti dal 01-04-2008

PIANTA PIANO TERRA  
 h NETTA = 2,60

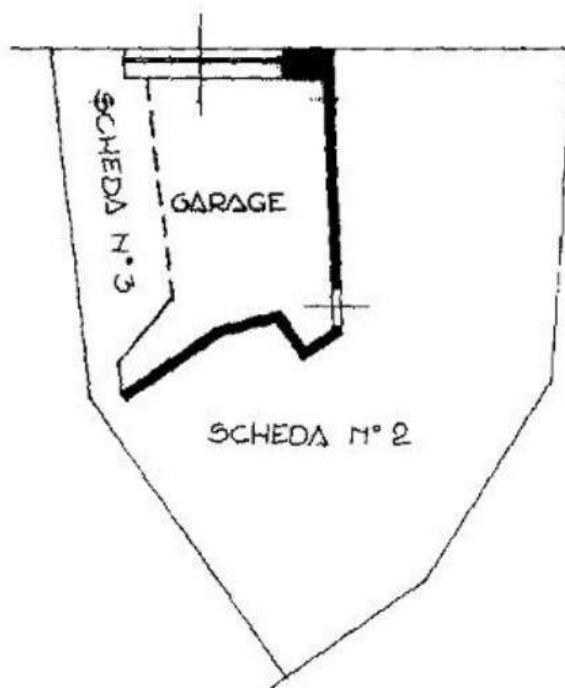


Figura 2: scheda n. 1 (garage estratto dalla planimetria catastale).

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 3: garage - piano terra.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 4: garage - piano terra.*

Si evince una discordanza tra il P.C.M.D. (rappresentato non correttamente) e la planimetria catastale, che invece rappresenta la situazione reale. Da evidenziare però uno sfalsamento dei piani tra ciò che è descritto nel P.C.M.D. (piano primo) e la planimetria catastale (piano terra).

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
 38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
 tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.S. (*)	
3	317	48/2	3	5	2	-	-	A/3	3	5 vani	128 mq	Euro 271,14 Euro 45.551,52	VIA CAVOUR n. 2; Piani: S1-T-1-2; VARIAZIONE n. 370.A01.1986 del 01-01-1986 in atti dal 09-05-1994; CLASSAMENTO AUTOMATICO Dati Ulteriori: UTILITÀ COMUNI C.C.: 317 Particella: 48/2 Subalterno: 1 C.C.: 317 Particella: 48/2 Subalterno: 4
<b>INTESTATI</b>													
N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI			DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI					
1	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 2				PROPRIETARIO			Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 3244.1981 del 16-10-1981 in atti dal 01-09-2004 (Atto di divisione d.d. 07/10/1981) mod. con G.N. n. 1277.2008 del 28-02-2008 in atti dal					

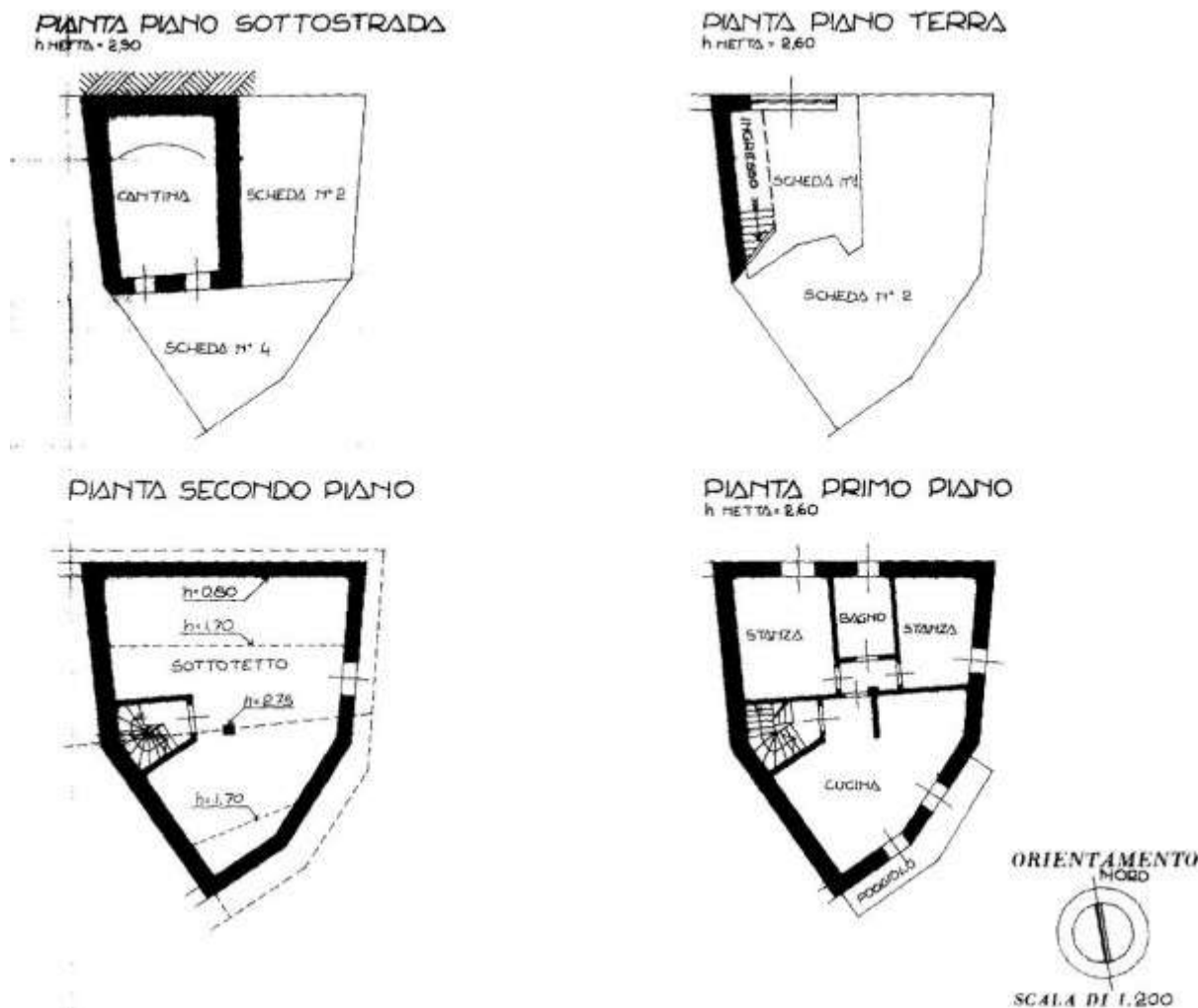


Figura 5: scheda n. 3 (appartamento e cantina – estratto dalla planimetri catastale).

E' necessario aggiornare la planimetria catastale e precisamente:

- al piano primo sotto-strada: demolire le pareti che separano il portico dalla cantina (P.M. 2);
- al piano primo: eliminare una tramezza nella cucina;

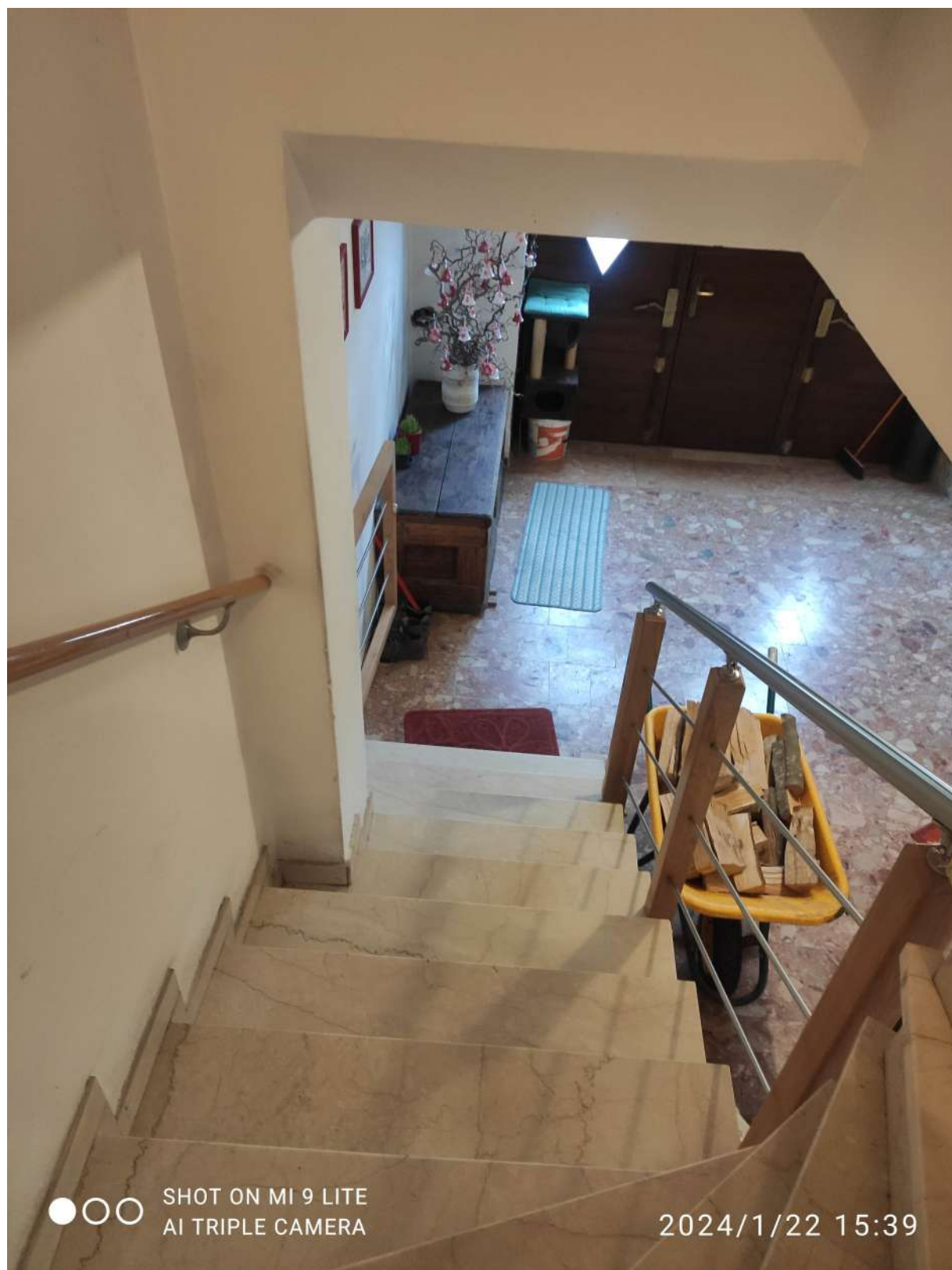
Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

- al piano secondo (sottotetto): realizzare la mansarda composta da un ingresso/disbrigo, 3 stanze ed un bagno.



*Figura 6: cantina – piano primo sotto-strada.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 8: Scala di accesso all'appartamento posta al piano terra.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



Figura 9: ingresso appartamento piano primo.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 10: cucina piano primo*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 11: cucina piano primo*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



Figura 12: camera piano primo

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

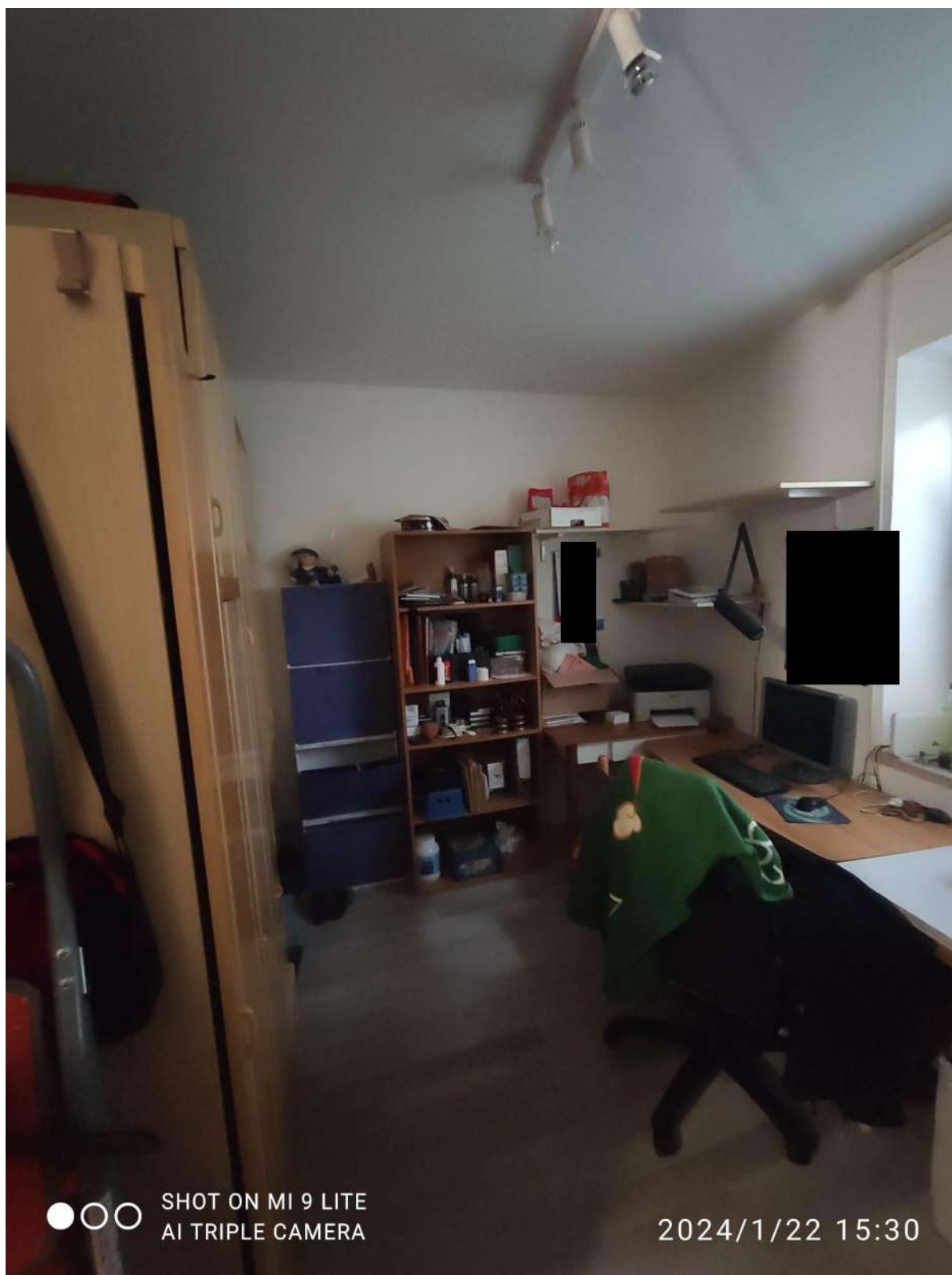


Figura 13: camera piano primo

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



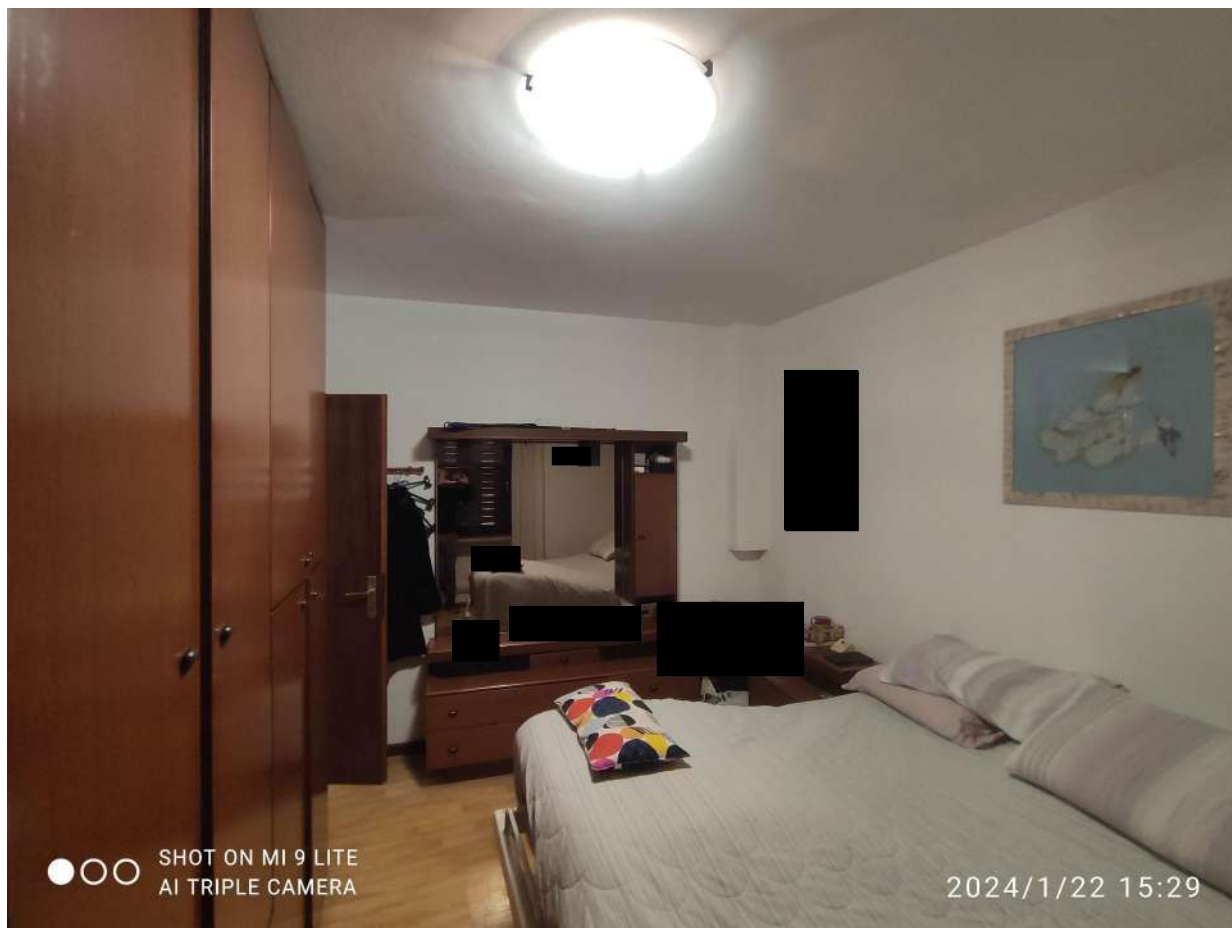
Figura 14: bagno piano primo

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



Figura 15: bagno - piano primo.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 16: camera matrimoniale - piano primo.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 17: camera matrimoniale - piano primo.*



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



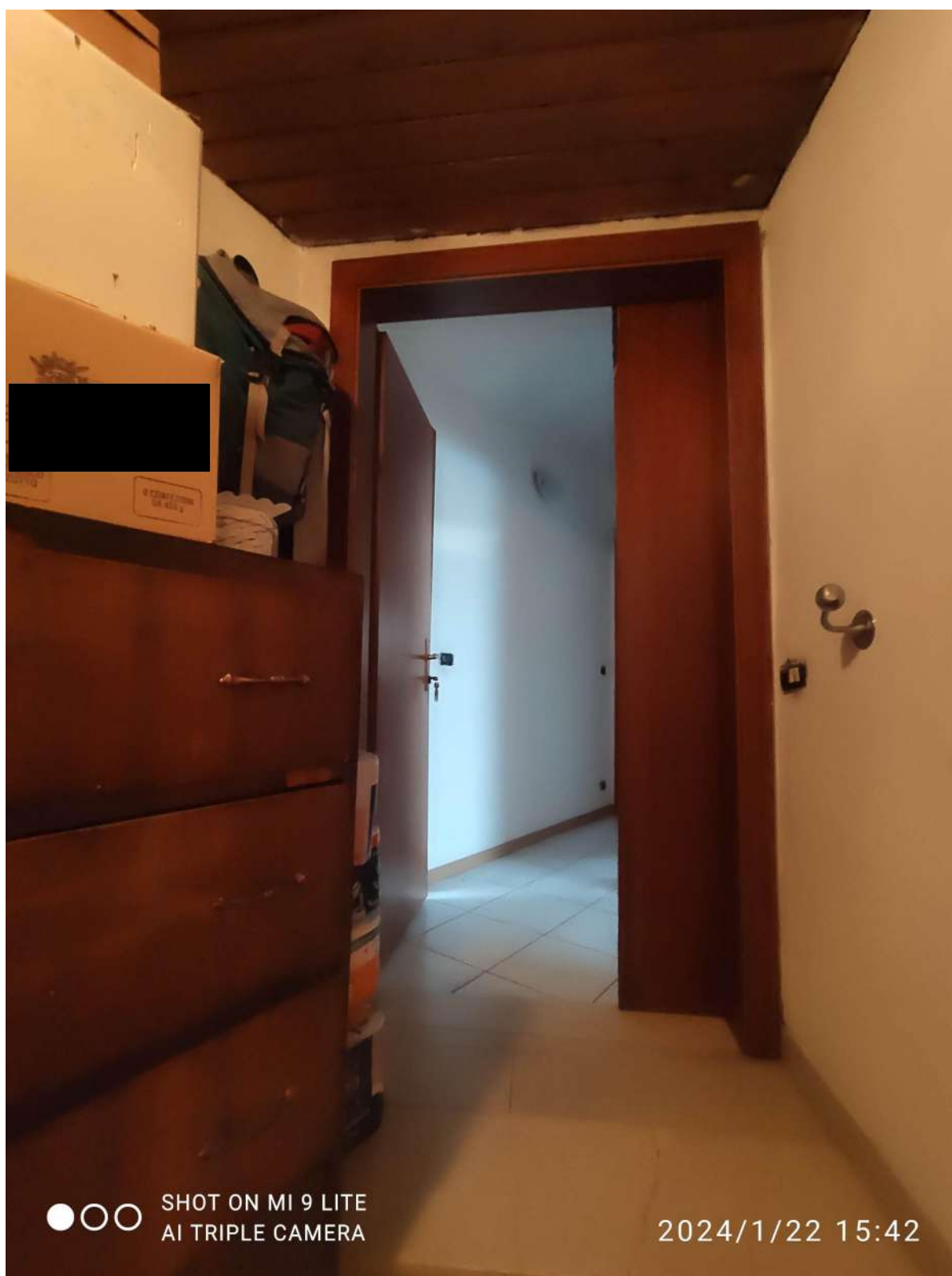
Figura 18: poggiolo - piano primo.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



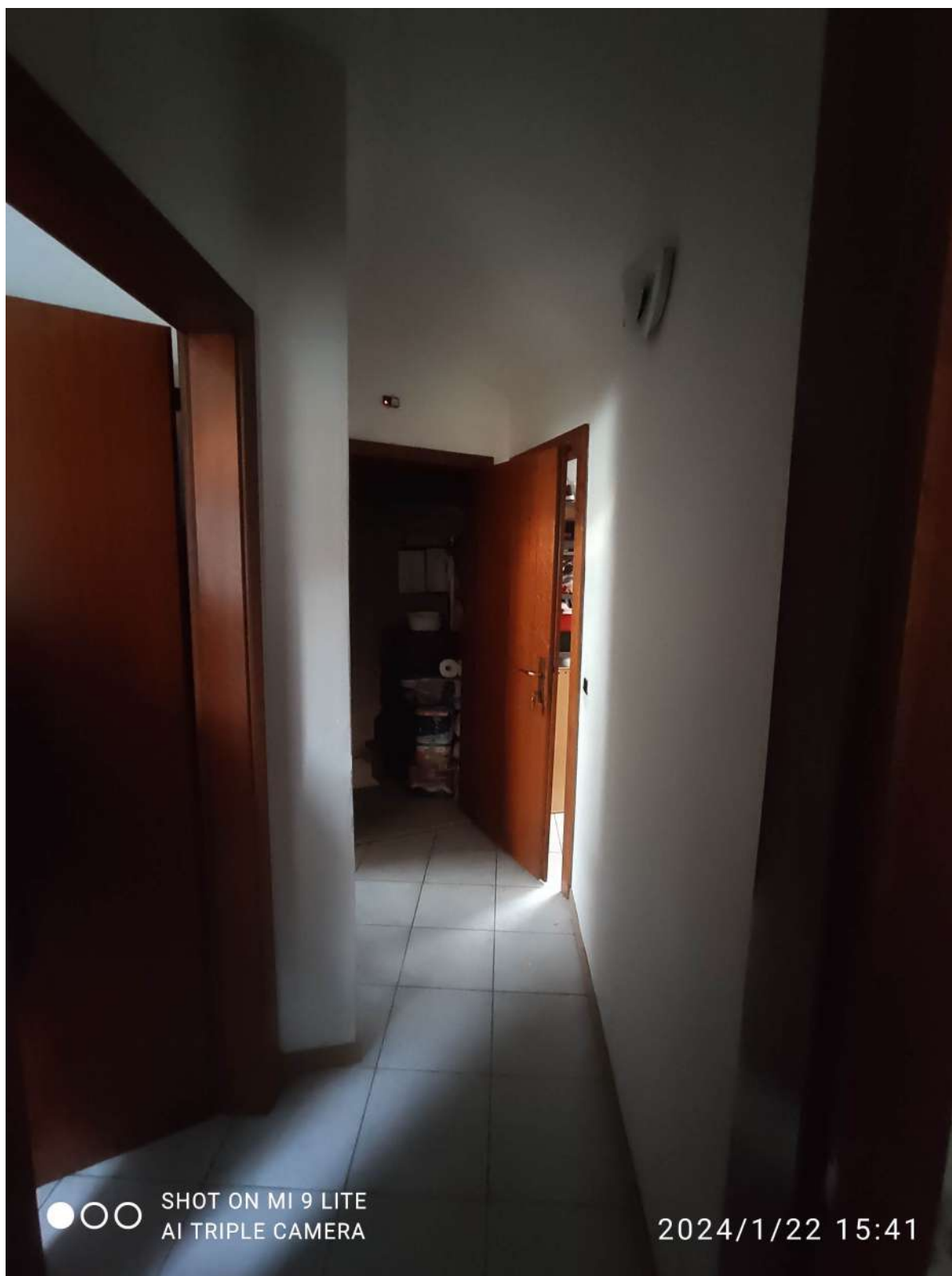
Figura 19: poggiolo - piano primo.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



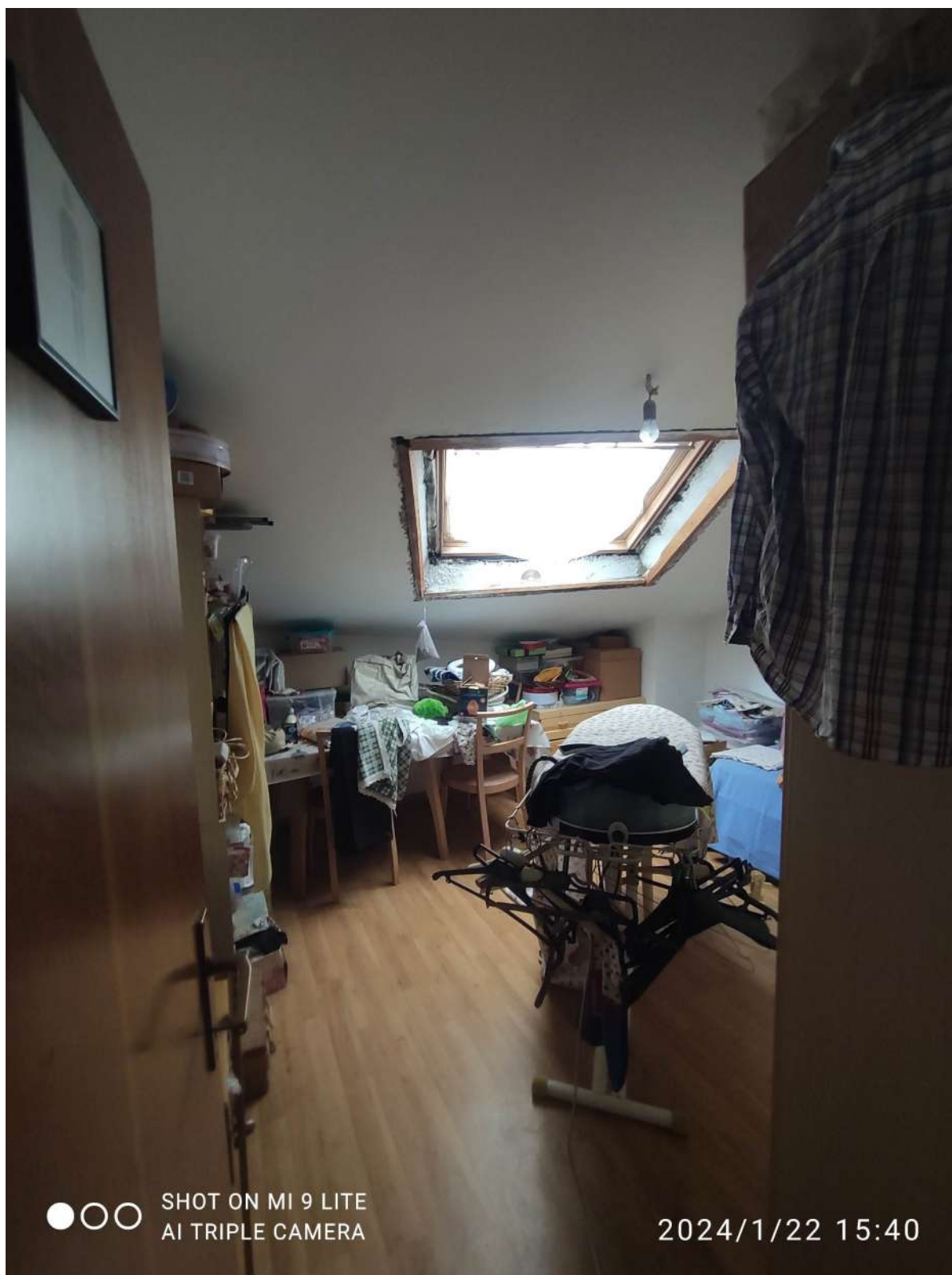
*Figura 20: ingresso – sottotetto – piano secondo.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 21: disbrigo - piano sottotetto non presente in planimetria.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 22: stanza - piano sottotetto non presente in planimetria.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 23: camera - piano sottotetto non presente in planimetria.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



Figura 24: camera - piano sottotetto non presente in planimetria.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



Figura 25: bagno piano sottotetto non presente in planimetria.



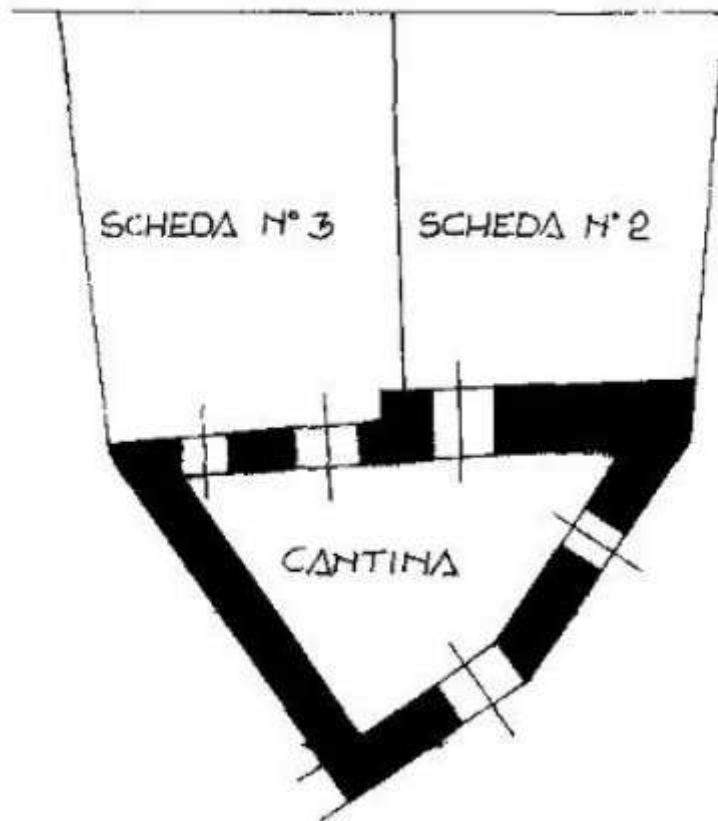
Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
 38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
 tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.S. (*)	
4	317	48/2	4	5	1+2	-	-	C/2	1	14 mq	17 mq	Euro 26,03 ----- Euro 4.373,04	VIA CAVOUR n. 2; Piano: S1; VARIAZIONE n. 368.001.1986 del 26-02-1986 in atti dal 04-10-1999; CLASSEAMENTO

**INTESTATI**

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 1		PROPRIETARIO	<i>Intervolazione diritto di proprietà G.N. n. 649.2019 del 05-02-2019 in atti dal 30-04-2019 (Certificato di eredità d.d. 22/01/2019)</i>
2	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 2		PROPRIETARIO	<i>Intervolazione diritto di proprietà G.N. n. 3244.1981 del 16-10-1981 in atti dal 01-09-2004 (Atto di divisione d.d. 07/10/1981) mod. con G.N. n. 1277.2008 del 28-02-2008 in atti dal 01-04-2008</i>

## PIANTA PIANO SOTTOSTRADA h= 3,30



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



Figura 26: cantina-portico utilizzata come locale caldaia - piano sottostrada.

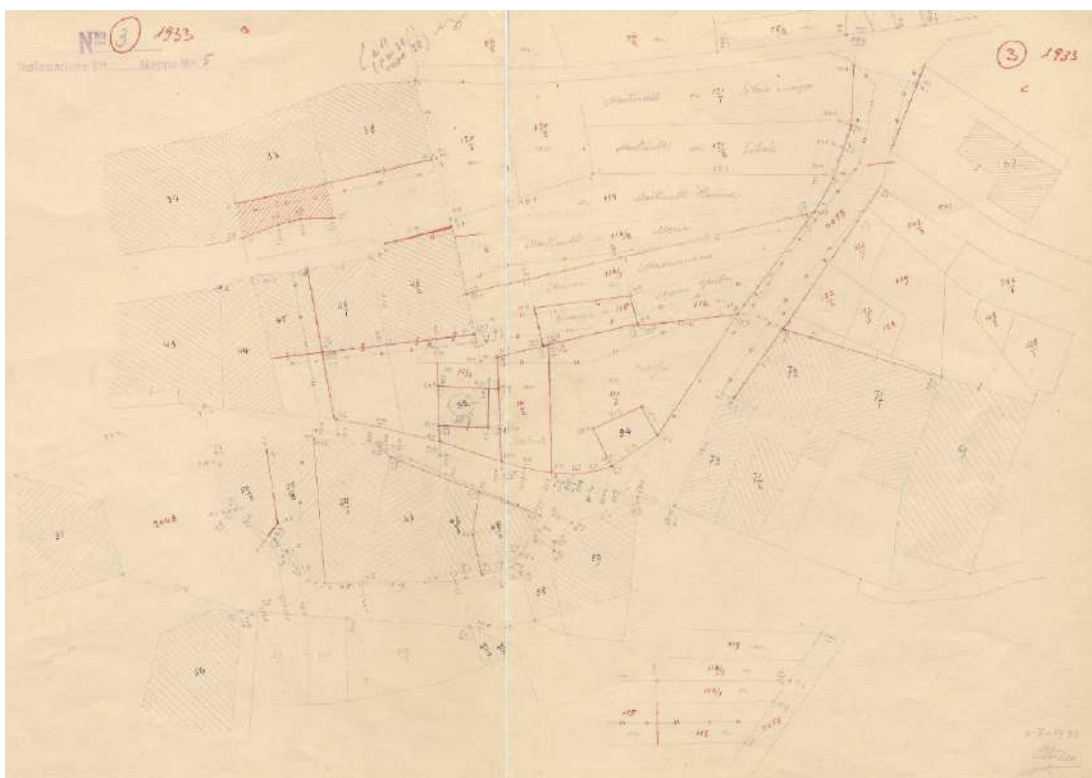
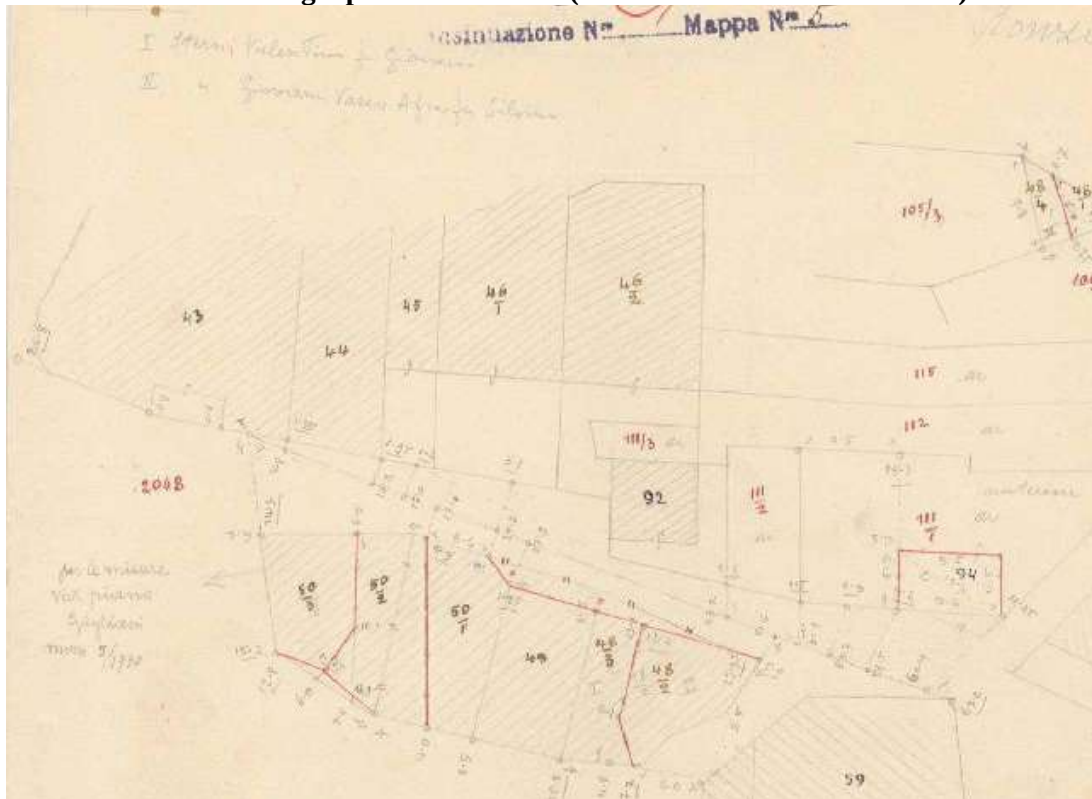
Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 27: cantina - piano sottostrada.*

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

L'edificio era già presente nel 1933 (vedi insinuazione n. 5 del 1933).



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

### QUESITO 3

**Una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale.**

<u>C.C.</u>	<u>Particella edificiale</u>	Sub.	<u>PM</u>
RONZO	48/2	1	1-2
RONZO	48/2	3	2
RONZO	48/2	4	1-2

### QUESITO 4

**Qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente.**

Le unità sono censite, sebbene necessitino di essere aggiornate all'effettivo stato reale, come già descritto nell'apposito paragrafo. Si stima un costo di € 1.000,00 oltre alla sanzione, che dipende dalla data in cui verrà presentata la pratica. Si attende l'eventuale autorizzazione a procedere da parte del giudice qualora si necessiti dell'aggiornamento delle planimetrie e delle rendite catastali.

### QUESITO 5

**Una sommaria descrizione dei beni che comprenda, nell'ordine, comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile.**

Comune di Ronzo Chienis (TN)  
Indirizzo: via Cavour n. 2

La p.ed. 48/2 in C.C. Ronzo è un edificio di civile abitazione sito in via Cavour n. 2 nel Comune di Ronzo Chienis, in un agglomerato di case posto all'estremità sud dello stesso, altimetricamente più elevata del centro storico dell'abitato di Ronzo Chienis.

Trattasi di una costruzione realizzata ante 1967, essendo l'impianto strutturale originario del centro storico, riconducibile verosimilmente alla prima metà del 1800 circa, e successivamente ristrutturata nel 1981, come dichiarato dall'esecutato.

Casa di abitazione civile con muratura portante in pietra intonacata al grezzo esternamente e finemente internamente e con solai in laterocemento e tetto in cemento armato.

Le partizioni interne sono in laterizio intonacato.

Impianto idrico ed elettrico completi e a servizio di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato. Serramenti esterni in legno. Porte tamburate semplici. Il portoncino d'ingresso è in legno. Il sedime dell'edificio ha una forma pressoché a triangolo con una rampa di ingresso adiacente ad uno dei lati. E' divisa tavolarmente nelle porzioni materiali da 1 a 2. È interessata dal procedimento la P.M. 2, che comprende l'appartamento sito al piano primo sottostrada per quanto riguarda la cantina, al piano terra per quanto riguarda la rampa di scale e al piano primo per quanto riguarda l'appartamento, composto da cucina, due stanze, bagno, disbrigo e mansarda/soffitta, per un totale commerciale pari a mq. 134.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

L'appartamento posto al piano primo è composto da: un locale cucina da cui si accede ad un disbrigo, che porta alla zona notte composta da due stanze e un bagno. I pavimenti sono diversificati a seconda del locale: il pavimento della cucina è in tipo "mosaico di marmo", quello di una stanza è in laminato, quello dell'altra stanza è in moquette linoleum finto legno e quello del bagno in ceramica così come quello del disbrigo. L'impianto di riscaldamento non funzionante è di tipo centralizzato e quindi a servizio di tutto il fabbricato. I radiatori sono in alluminio e, sentito l'esecutato, non sono funzionanti. Dal punto di vista energetico si rileva che l'isolazione della copertura non è particolarmente performante.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idraulico, gas e fognario, tutto da verificare. Inoltre si evidenzia la presenza di un impianto solare a servizio dell'intero fabbricato, privo però della relativa autorizzazione.

I serramenti esterni ed il portoncino sono in legno e i vetri degli infissi presenti nella sola cucina sono in vetro triplo camera.

I poggiali in latero cemento sono provvisti di ringhiera in ferro.

All'esito del sopralluogo è emerso che l'edificio presenta alcune problematiche di carattere edilizio-urbanistico che andranno sanate/ripristinate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ne consegue che l'edificio è oggi dichiarabile non regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico e ogni onere derivante dal perfezionamento della pratica di sanatoria sarà imputato all'assegnatario.

L'edificio è ovviamente sprovvisto dell'agibilità. Non sono stati rinvenuti certificati delle opere da impiantisti realizzate nel fabbricato.

Quanto delineato pone dunque in evidenza una problematica di carattere edilizio urbanistico, che deve essere regolarizzata attraverso pratiche edilizie.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione, come pure gli oneri necessari e conseguenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si ritiene che gli oneri derivanti da una pratica di sanatoria comprensiva di spese tecniche, sanzione, ripristini possa ammontare all'incirca ad € 8.000,00.-.

Alla luce dell'istruttoria, in sede di attivazione della pratica di sanatoria e dopo aver eseguito un rilievo di dettaglio del fabbricato, sarà possibile determinare il costo complessivo dell'iter che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario. Si tenga presente che l'onere di cui sopra non è rappresentativo dell'onere derivante dalla ricostruzione di elementi essenziali.

## QUESITO 6

**La determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c..**

Premesso che la superficie è stata calcolata con l'ausilio delle planimetrie catastali (scala 1:200), per il computo della superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile) ci si è riferiti alla Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliare – Requisiti di servizio"; D.P.R. 138/98; rivista Consulente Immobiliare che prevede:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: RONZO-CHIENIS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

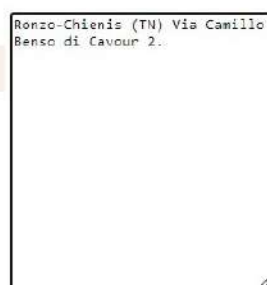
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1500	L	4	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	1900	L	4,4	5,6	L
Box	Normale	900	1000	L	3	4	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2000	L	4,7	6,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



<b>VALLAGARINA</b>		COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX	NEGOZI	CAPANNONI	
Comune/Località	Altitu-dine	NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.	VENDITA	VENDITA	VENDITA	AFFITTO
Ala	210 m	2200 / 2250	1000 / 1550	450 / 900	150 / 400	12000 / 15000	1500 / 2200	800 / 1000	3,00 / 4,00
Avio	134 m	2250 / 2300	1000 / 1300	500 / 1000	200 / 400	12000 / 15000	1300 / 1900	800 / 1000	3,00 / 4,00
Besenello	217 m	2300 / 2450	1600 / 1950	1100 / 1400	250 / 4,50	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Brentonico	693 m	2100 / 2100	1200 / 1500	550 / 800	200 / 300	18000	n.r.	n.r.	n.r.
Calliano	186 m	2300 / 2350	1500 / 1600	1000 / 1300	200 / 400	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Isera	243 m	2400 / 2600	1550 / 1850	1150 / 1350	350 / 450	20000	1800 / 2000	950 / 1000	4 / 4,50
Mori	202 m	2300 / 2650	1400 / 1700	900 / 1200	200 / 400	20000	1600 / 2300	950 / 1000	4 / 4,50
Nogaredo	235 m	2300 / 2600	1550 / 1850	1150 / 1350	350 / 450	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Nomi	179 m	2300 / 2400	1400 / 1700	1000 / 1200	200 / 350	18000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Pomarolo	210 m	2300 / 2400	1500 / 1800	1200 / 1300	300 / 400	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Ronzo-Chienis	768 m	2000 / 2100	1300 / 1600	800 / 1100	100 / 250	12000	n.r.	n.r.	n.r.
Villalagarina	190 m	2400 / 2650	1600 / 1900	1200 / 1400	350 / 500	20000	1800 / 2100	950 / 1000	4 / 4,50
Volano	191 m	2300 / 2550	1500 / 1800	900 / 1300	200 / 400	18000	1800 / 2100	950 / 1000	4 / 4,50

Figura 28: Guida Casa – 2024.

Il prezzo applicato è quello di mercato individuato dal sottoscritto per comparazione con i prezzi pubblicati dalle riviste ed Enti specializzate (per la zona in oggetto) e da recenti compravendite avvenute nella zona.

Gli immobili sono considerati liberi da qualsiasi aggravio, ovvero ipoteche, servitù, ecc.

Lo scopo della stima è quello di un'esecuzione immobiliare.

La situazione del mercato immobiliare già da alcuni anni ha subito un evidente rallentamento derivante dalla crisi economica generale.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto effettuare un calcolo delle superfici, attribuendo ai vani un coefficiente di adeguamento per poi dare un valore che dovrebbe essere il più prossimo al valore di mercato della zona.

Per la valutazione dei beni si è utilizzato un metodo di stima sintetico comparativo tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

I parametri di cui si è tenuto conto nello stabilire il valore commerciale dell'immobile sono:

- Caratteristiche estrinseche:

- ubicazione dell'immobile: posto nel centro storico di Ronzo;
- vicinanza della zona alle strutture pubbliche;
- buona accessibilità alla zona dove è ubicato l'immobile.



- Caratteristiche intrinseche:

- anno di costruzione del fabbricato;
- categoria catastale;
- contesto in cui si trova collocato l'appartamento.

Sono state prese in considerazione anche le compravendite di immobili nuovi nella stessa zona o in zone limitrofe e si sono applicati successivamente dei coefficienti al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Il valore emerso da queste indagini ha portato a ritenere che, tenuto conto dell'età del fabbricato e del contesto in cui ricade, il più probabile valore commerciale del bene dovrebbe essere prossimo a € 1.300,00/mq.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 49/2023								
CALCOLO DEI VALORI DI STIMA								
C.C. Ronzo p.ed. 48/2 sub. 3 p.m. 2								
	piano	consistenza mq	Indice	commerciale mq	€/mq	importo	quota di proprietà	
abitazione	P1	83,23	100,00%	83,23	€ 1.300,00	€ 108.198,43	1	€ 108.198,43
poggioli	P1	6,41	35,00%	2,25	€ 1.300,00	€ 2.918,62	1	€ 2.918,62
cantina	S1	33,21	25,00%	8,30	€ 1.300,00	€ 10.794,37	1	€ 10.794,37
soffitta/mansarda	P2	50,38	80,00%	40,31	€ 1.300,00	€ 52.397,36	1	€ 52.397,36
C.C. Ronzo p.ed. 48/2 sub. 1 p.m. 1-2								
garage	T	18,59	50,00%	9,30	€ 1.300,00	€ 12.084,80	0,5	€ 6.042,40
C.C. Ronzo p.ed. 48/2 sub. 4 p.m. 1-2								
portico	S1	30,01	35,00%	10,50	€ 1.300,00	€ 13.653,77	0,5	€ 6.826,88
								<b>€ 187.178,07</b>

Dai calcoli sopra riportati deriva che il valore complessivo del lotto corrispondente alla p.ed. 48/2 del Comune Catastale di Ronzo, allo stato attuale ovvero come sta e giace, viene dal sottoscritto valutato in € 187.178,07.-.

Il valore commerciale finale del bene arrotondato per difetto è dunque pari ad € 187.000,00.-, a cui vanno detratte le spese relative a:

- aggiornamento della planimetria catastale della p.ed. 48/2 sub. 3 p.m. 2 - costo € 1.000,00.-;
- aggiornamento del Piano di Casa Materialmente Divisa della p.ed. 48/2 - costo € 1.000,00.-;
- pratica di sanatoria comprensiva di spese tecniche, sanzione, ripristini possa ammontare all'incirca € 8.000,00.-;

- costo complessivo per la separazione di tutti gli impianti a circa € 22.000,00.-;  
 € 187.000,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 - € 8.000,00 - € 22.000,00 = € 155.000,00.

Il valore commerciale finale del bene al netto delle spese è di **€ 155.000,00.-**.

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, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dall'esecutato e dagli Uffici pubblici e messi a disposizione allo scrivente.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

#### QUESITO 7

**La verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata.**

Non divisibile.

#### QUESITO 8

**Se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.**

**Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

**Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.**

**Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo.**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

#### QUESITO 9

**L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Nessuna. Vedi documenti 6 e 8 relazione primo accesso del custode già depositata in febbraio 2024.

#### QUESITO 10

**L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.).**

Nessuna.

#### QUESITO 11

**L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Vedi foglio A2 dell'allegata copia completa del libro maestro.

#### QUESITO 12

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

**La verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art.1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020.**

L'immobile in oggetto non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche (vedi auto-dichiarazione allegata).

**QUESITO 13**

**La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica di un bene immobile, insieme all'acquisizione o all'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica e la verifica della dichiarazione di agibilità, sono passaggi fondamentali per assicurare che l'immobile sia conforme alle normative vigenti. Ecco una descrizione dettagliata del processo che ho eseguito nel verificare la regolarità edilizia e urbanistica.

Documentazione necessaria:

- Permessi di Costruire: verifica che l'immobile sia stato costruito in conformità ai permessi di costruire rilasciati dal Comune competente. *Documentazione smarrita dal Comune e/o non presente.*
- Concessioni Edilizie: controllo delle concessioni edilizie per assicurarsi che tutte le opere realizzate siano state autorizzate. *Documentazione smarrita dal Comune e/o non presente.*
- Sanatorie Edilizie: esame delle eventuali sanatorie edilizie per regolarizzare abusi edilizi passati. *Documentazione smarrita dal Comune e/o non presente.*
- Confronto con lo stato attuale: ho verificato che lo stato attuale dell'immobile corrisponda a quanto autorizzato negli unici documenti ufficiali, ovvero la planimetria catastale ed il Piano di Casa Materialmente Divisa ed ho riscontrato le discordanze evidenziate nei rispettivi paragrafi (par.1, 2 e 4).

Infine non è presente la seguente documentazione:

- la dichiarazione di agibilità che attesta che l'immobile è idoneo per essere abitato o utilizzato, garantendo che rispetta le normative igienico-sanitarie, di sicurezza e di risparmio energetico.

Ed il

- Collaudo statico: attesta la stabilità strutturale dell'immobile.
- Certificati degli impianti: dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, gas).
- Certificato energetico: Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Verifiche igienico-sanitarie: documentazione che attesta il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Gli aggiudicatari dovranno sostenere le spese per:

- Presentazione della domanda: invio della richiesta di agibilità al Comune, allegando tutta la documentazione necessaria tramite un tecnico appositamente incaricato.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

(Vedi in allegato il certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del D.P.R. n. 380 si data 06/06/2001 e s.m.i.).

#### QUESITO 14

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dopo un confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ronzo si è ritenuto congruo, per sanare le diverse irregolarità edilizie, un importo pari ad € 8.000,00.-.

#### QUESITO 15

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non riscontrati.

#### QUESITO 16

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non riscontrata alcuna spesa in quanto l'unità non si configura attualmente come un condominio.

#### QUESITO 17

La formazione di eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
- in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garages, non apparendo

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

### **fruttuosa la vendita separata degli stessi.**

Dall'esame delle caratteristiche dei beni lo scrivente ritiene di formare un unico lotto:

Lotto 1

- p.ed. 48/2 sub. 3 p.m. 2 in C.C. Ronzo;
- p.ed. 48/2 sub. 1 per la sola p.m. 2 in C.C. Ronzo;
- p.ed. 48/2 sub. 4 per la sola p.m. 2 in C.C. Ronzo.

### **QUESITO 18**

#### **La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A..**

Trattasi di persona fisica e pertanto non vi è assoggettamento ad IVA.

### **QUESITO 19**

#### **La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 –G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento.**

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario apparentemente risultano essere a norma a seconda delle disposizioni previste all'epoca della loro realizzazione, ma sono comunque da verificare.

L'immobile è privo anche dell'Attestato di Prestazione Energetico necessario per il trasferimento di proprietà. La sua stesura comporta una spesa di circa € 350,00.-, spesa che si ritiene debba essere posta in capo ai futuri aggiudicatari.

Il costo totale per la certificazione di conformità per tutti gli impianti presenti nell'appartamento potrebbe aggirarsi tra:

- € 500,00.- e € 1.200,00.-.

Potrebbero essere necessari interventi di adeguamento prima di poter rilasciare il certificato di conformità, con conseguenti costi aggiuntivi.

Infine, siccome gli impianti (idrico sanitario, riscaldamento, elettrico e gas) servono tutto il fabbricato compresa la p.m. 1, il futuro acquirente dovrà accollarsi il costo relativo alla separazione degli impianti di un fabbricato in due unità abitative, che comporterebbe una serie di interventi tecnici che possono variare in base alla tipologia degli impianti (elettrici, idrico-sanitari, di riscaldamento, del gas) e alle specifiche condizioni del fabbricato.

Si prospetta una stima indicativa dei costi per separare l'impianto:

#### **1. Impianti Elettrici**

- **Progettazione e autorizzazioni:** € 300,00 – 800,00.-.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

- **Nuovo quadro elettrico:** € 400,00 – 1.500,00.- per ciascuna unità.
- **Cablaggio e distribuzione interna:** € 2.000,00 – 5.000,00.- per unità abitativa.
- **Certificazione di conformità:** € 150,00 – 300,00.- per unità.

**Costo totale stimato:** € 3.000,00 – 7.600,00 per unità abitativa.

## 2. Impianti Idrico-Sanitari

- **Progettazione e autorizzazioni:** 200-600 euro.
- **Separazione delle linee idriche:** 1.500-3.000 euro.
- **Installazione nuovi contatori:** 300-800 euro.
- **Certificazione di conformità:** 100-250 euro per unità.

**Costo totale stimato:** 2.100-4.650 euro per unità abitativa.

## 3. Impianti di Riscaldamento

- **Progettazione e autorizzazioni:** 300-800 euro.
- **Installazione di caldaie separate:** 1.500-4.000 euro per unità.
- **Rifacimento del sistema di distribuzione del riscaldamento:** 2.000-5.000 euro per unità.
- **Certificazione di conformità:** 150-300 euro per unità.

**Costo totale stimato:** 3.950-10.100 euro per unità abitativa.

## 4. Impianti del Gas

- **Progettazione e autorizzazioni:** 200-600 euro.
- **Separazione delle linee del gas:** 1.000-2.500 euro.
- **Installazione nuovi contatori:** 300-800 euro.
- **Certificazione di conformità:** 100-250 euro per unità.

**Costo totale stimato:** 1.600-4.150 euro per unità abitativa.

## Costi Aggiuntivi

- **Opere murarie:** potrebbero essere necessari lavori di muratura per adattare le infrastrutture. Questi costi possono variare da 1.000 a 5.000 euro.
- **Permessi e oneri amministrativi:** variano in base al Comune e possono andare da 500 a 2.000 euro.
- **Manodopera:** la manodopera varia a seconda delle tariffe locali e del tempo necessario per completare i lavori. Un costo stimato potrebbe essere tra 2.000 e 5.000 euro.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

## **Totale stimato**

Per una singola unità abitativa, il costo complessivo per la separazione di tutti gli impianti può variare tra:

- **Minimo:** 10.650 euro.
- **Massimo:** 33.500 euro.

Nel caso specifico si prende come parametro il relativo valore medio pari ad € 22.000,00.-.

## **QUESITO 20**

**La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.**

In data 11/03/2024 il [REDACTED], tecnico del Comune di Ronzo Chienis, mi rispondeva: "In riferimento alla Sua richiesta (accesso agli atti) riferita alla p.ed 48/2 C.C. Ronzo, dopo più ricerche ho solamente trovato quanto allegato ... ovvero una semplice comunicazione dd 27/05/2003 del Sindaco, comunicazione di diniego di installazione di pannelli solari sul tetto di copertura."

La documentazione edilizia risulta dispersa. L'edificio in mappa era comunque già presente nel 1933 (vedi abbozzo del Catasto Terreni).

## **ALLEGATI:**

A completamento della presente relazione di stima si allegano i seguenti documenti:

1. estratto mappa 1:1000;
2. risposta Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazioni in essere;
3. certificato di destinazione urbanistica emesso ai sensi del comma 3 dell art 30 del DPR 380\_2001;
4. diniego del Sindaco per l'installazione di pannelli solari sul tetto di copertura;
5. dichiarazione dell'esecutato riferita al ricevimento di eventuali contributi pubblici;
6. ricevute trasmissione perizia.

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
 38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
 tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

## RIEPILOGO

### LOTTO 1

Descrizione: in C.C. Ronzo p.ed. 48/2 in P.T. 885II consistente nella P.M. 2 di un edificio residenziale ubicato nel Comune di Ronzo Chienis, che comprende al piano primo una cucina, due stanze, bagno, disbrigo e al piano secondo una mansarda/soffitta, per un totale commerciale pari a mq. 134, in proprietà al 100%; in comune con la P.M. 1 al primo piano sottostrada il portico e al piano terra il garage.

**Ubicazione:** via Cavour n.2 nel Comune di Ronzo Chienis.

**Identificativo tavolare:** p.ed. 48/2 in C.C. Ronzo P.M. 2.

### Identificativo catastale e rispettive quote di proprietà:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.S. (*)	
1	317	48/2	1	5	1+2	-	-	C/6	2	14 mq	16 mq	Euro 26,92 ----- Euro 4.858,56	VIA CAVOUR n. 2; Piano: T; VARIAZIONE n. 368.A01.1986 del 01-01-1986 in atti dal 09-05-1994; CLASSAMENTO AUTOMATICO

#### INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 1		PROPRIETARIO	<i>Intervolazione diritto di proprietà</i> G.N. n. 649.2019 del 05-02-2019 in atti dal 30-04-2019 (Certificato di eredità d.d. 22/01/2019)
2	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 2		PROPRIETARIO	<i>Intervolazione diritto di proprietà</i> G.N. n. 3244.1981 del 16-10-1981 in atti dal 01-09-2004 (Atto di divisione d.d. 07/10/1981) mod. con G.N. n. 1277.2008 del 28-02-2008 in atti dal 01-04-2008

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.S. (*)	
3	317	48/2	3	5	2	-	-	A/3	3	5 vani	128 mq	Euro 271,14 ----- Euro 45.551,52	VIA CAVOUR n. 2; Piani: S1-T-1-2; VARIAZIONE n. 370.A01.1986 del 01-01-1986 in atti dal 09-05-1994; CLASSAMENTO AUTOMATICO  Dati Ulteriori: UTILITÀ COMUNI C.C.: 317 Particella: 48/2 Subalterno: 1 C.C.: 317 Particella: 48/2 Subalterno: 4

#### INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 2		PROPRIETARIO	<i>Intervolazione diritto di proprietà</i> G.N. n. 3244.1981 del 16-10-1981 in atti dal 01-09-2004 (Atto di divisione d.d. 07/10/1981) mod. con G.N. n. 1277.2008 del 28-02-2008 in atti dal

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.S. (*)	
4	317	48/2	4	5	1+2	-	-	C/2	1	14 mq	17 mq	Euro 26,03 ----- Euro 4.373,04	VIA CAVOUR n. 2; Piano: S1; VARIAZIONE n. 368.001.1986 del 26-02-1986 in atti dal 04-10-1999; CLASSAMENTO

#### INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 1		PROPRIETARIO	<i>Intervolazione diritto di proprietà</i> G.N. n. 649.2019 del 05-02-2019 in atti dal 30-04-2019 (Certificato di eredità d.d. 22/01/2019)
2	C.C.317 / p.ed. 48/2 / P.M. 2		PROPRIETARIO	<i>Intervolazione diritto di proprietà</i> G.N. n. 3244.1981 del 16-10-1981 in atti dal 01-09-2004 (Atto di divisione d.d. 07/10/1981) mod. con G.N. n. 1277.2008 del 28-02-2008 in atti dal 01-04-2008



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

**Diritto pignorato:** proprietà.

**Conformità edilizia:** no.

**Conformità tavolare:** sì, ma distribuzione interna da aggiornare.

**Annotazioni precedenti al pignoramento:** non riscontrate.

**Immobile occupato:** sì.

**Spese condominiali arretrate:** non riscontrate.

**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:** sì.

**Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici:** vedi CDU.

**Valore di mercato euro:** € 155.000,00.-

Il sottoscritto ha inviato copia della presente relazione di stima con relativi allegati al creditore procedente e all'esecutato mediante posta elettronica certificata e raccomandata postale, comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla presente relazione, purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al sottoscritto, che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle parti di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto, lì 22/06/2024

Il tecnico estimatore:

