

STUDIO

TECNICO

ALBERTINI

FRANCO

STUDIO TECNICO

geom. Franco Albertini

☎ 0465/701269

Fax 0465/700675

frazione Ponte Arche

via C. Battisti, 29

38077 COMANO TERME (TN)

c.f. LBRFNC49H14A902H

p.iva 00194010229

albertini.franco@gmail.com

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. **118/2019**

Giudice delegato dott. B. Sieff

Promossa da

contro

RELAZIONE DI STIMA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO



Tecnico incaricato: geom. Franco Albertini

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

Comano Terme, febbraio 2020

SOMMARIO

<i>INTRODUZIONE</i>	3
A. <i>ANAGRAFICHE E INCARICO</i>	3
B. <i>ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE</i>	3
C. <i>ATTO DI PIGNORAMENTO</i>	4
D. <i>IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA</i>	4
<i>LOTTO 1 (UNICO)</i>	5
1. <i>IDENTIFICAZIONE DEL BENE</i>	5
2. <i>PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO</i>	6
3. <i>UBICAZIONE E CONTESTO</i>	7
4. <i>DESCRIZIONE FABBRICATO</i>	8
5. <i>DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA (LOTTO UNICO)</i>	13
6. <i>SITUAZIONE URBANISTICA</i>	18
7. <i>CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI (riferite alla porz. pignorate)</i>	19
8. <i>VINCOLI E ONERI GIURIDICI</i>	20
9. <i>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</i>	21
10. <i>POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA</i>	21
11. <i>VALUTAZIONE</i>	21
12. <i>VALORE DI STIMA</i>	22
13. <i>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA</i>	22
14. <i>VALORE CORRETTO</i>	23
15. <i>INDICAZIONE FINALE</i>	23
<i>CONCLUSIONI</i>	24
<i>ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE</i>	24

La perizia si compone di n. 24 pagine e di n. 7 allegati

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO geom. Albertini Franco - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 757 con studio in fraz. Ponte Arche, via C. Battisti 29 - 38077 Comano Terme (TN)
Tel. e fax 0465/701269
e-mail: albertini.franco@gmail.com
C.F. LBRFNC49H14A902H - P.IVA 00194010229

COMMITTENTE Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. B. Sieff

**INCARICO
EX. ART. 173 BIS** Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data *10 dicembre 2019*, quesiti posti in udienza di data *17 dicembre 2019*, termine per il deposito della relazione in data *15 marzo 2020*.

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	6 febbraio 2020
Valutazione (epoca di stima)	febbraio 2020

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 Effettuato
EX ART. 567, 2° COMMA

SEGNALAZIONE AL GIUDICE Nessuna
DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

La sentenza dd. 05/05/2019 registrata al Libro Fondiario di Tione di Trento con G.N. 2307/2019 di data 11/07/2019, ha convertito il sequestro conservativo sub G.N. 1950/2016 in pignoramento e colpisce il **diritto di usufrutto degli esecutati** **n.a** **il** **e** **n.a** **il**, dei seguenti beni:

- C.C. Darè in PT 328 II **P.ed. 123 pp.mm. 6 – 24 – 35** **diritto di usufrutto**
Usufruttuari:
..... n. il a
..... n. il a
Proprietaria:
..... n. il a

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

**BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA**

- C.C. Darè PT 328 II **p.ed. 123 p.m. 6**
che identifica un appartamento a piano primo, di condominio sito in fraz. Darè, via Tione civ. 88 – Porte di Rendena (TN)
- C.C. Darè PT 328 II **p.ed. 123 p.m. 24**
che identifica un posto macchina coperto a piano interrato, di condominio sito in fraz. Darè, via Tione civ. 88 – Porte di Rendena (TN)
- C.C. Darè PT 328 II **p.ed. 123 p.m. 35**
che identifica un posto macchina esterno a piano terra, di condominio sito in fraz. Darè, via Tione civ. 88 – Porte di Rendena (TN)

LOTTO 1 (UNICO)

in C.C. Darè

Edificio residenziale (alloggio con accessori): P.T. 328 p.ed. 123 pp.mm. 6-24-35

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.
Darè	E 123	328	2	edificio	-	1237 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Darè	E 123	6	2	6	A/2	1	4 vani	68 mq	€ 371,85
Darè	E 123	24	2	24	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 36,26
Darè	E 123	35	2	35	C/6	1	12 mq	13 mq	€ 33,47

In allegato copia di mappa, visura, planimetrie catastali, ecc.. (all. n. 1-4)

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile p.ed. 123 è allibrato in PT 328 del mandamento di Darè e risulta suddiviso in 47 porzioni materiali. Al Libro Fondiario di Tione di Trento la proprietà delle pp.mm. oggetto di pignoramento risulta attualmente iscritta a nome di per l'intera quota, gravata da diritto di usufrutto a favore degli esecutati e e così descritte:

P.M. 6:

- a primo piano: due stanze, corridoio, ripostiglio, bagno, soggiorno.

P.M. 24:

- a piano interrato: posto macchina.

P.M. 35:

- a pianoterra: posto macchina.

Parti comuni (comprendenti le pp.mm. pignorate):

- fra le porz. 1 incl. 47: a piano interrato: atrio.

- fra le porz. 1 incl. 16: a piano interrato: bocca di lupo, corridoio, ascensore e vano ascensore da piano interrato a piano secondo, loc. macchine per ascensore, scale e vano scale da piano interrato a piano secondo; a pianoterra: portico, corridoio; a primo piano: corridoio; a secondo piano: corridoio.

- fra le porz. 1 incl. 46: a pianoterra: due transiti, tre fioriere, cortile, prato, deposito gpl.

- fra le porz. 8-9-10-11-13 e 17 incl. 29: a piano interrato: transito, quattro bocche di lupo.

- fra le porz. 1 incl. 29 e 46: il tetto, due lucernari.
In allegato copia del piano divisione materiale (all. n. 3)

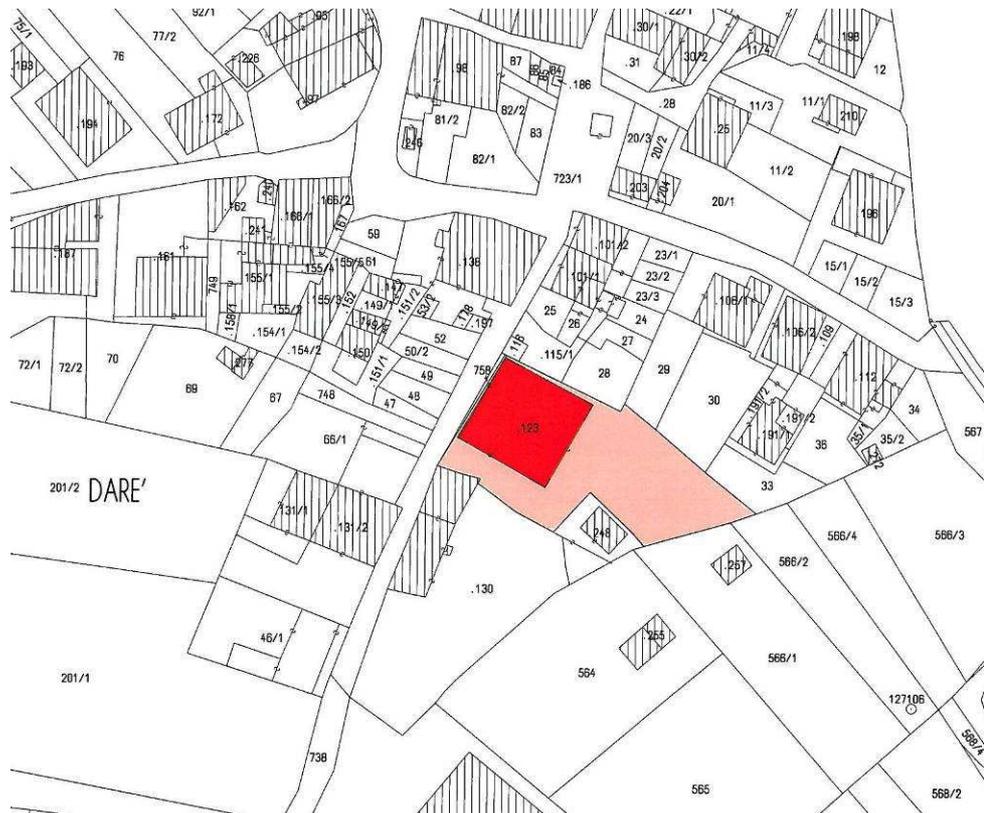
I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. n. 2).

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

La p.ed. 123 è un edificio condominiale isolato con cortile circostante; con riferimento all'estratto mappa catastale, si indicano i confini della particella:

Verso nord-est p.ed. 116 e 115/1, pp. ff. 28, 29, 30 e 33
verso sud-est pp. ff. 566/1 e 566/2,
verso sud-ovest p.ed. 248 e 130,
verso nord-ovest pp. ff. 723/1 e 758 (strada)



MAPPA CATASTALE
C.C. Darè – scala a vista

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E
TITOLO DI
PROVENIENZA

- La proprietà delle pp.mm. 6 e 35 della p.ed. 123, oggetto di pignoramento, è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :
..... n. il a, con Contratto dd. 18/03/1996 Sub G.N. 2315

dd. 09/08/1996 (quota ½) e con Contratto dd. 19/10/2006 Sub G.N. 925 dd. 14/03/2007(quota ½).

Con gli stessi contratti è stato intavolato il diritto di usufrutto a favore degli eseguiti n. il a e n. il a

- La proprietà della p.m. 24 oggetto di pignoramento, è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :

..... n. il a, con Contratto dd. 24/10/1997 Sub G.N. 3347 dd. 03/12/1997 (quota ½) e con Contratto dd. 19/10/2006 Sub G.N. 925 dd. 14/03/2007(quota ½).

Con gli stessi contratti è stato intavolato il diritto di usufrutto a favore degli eseguiti n. il a e n. il a

- Nel foglio C delle tre porzioni sopracitate, a carico del diritto di usufrutto, è annotato Sub G.N. 1950 dd. 15/06/2016, il sequestro conservativo a cauzione del credito di con sede in, per l'importo di €

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava utilizzato saltuariamente dagli usufruttuari eseguiti e dalla nuda proprietaria.

CONTRATTI IN CORSO

Nessuno

MODALITÀ DI ACCESSO

- raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 15/01/2020;
- sopralluogo alla presenza dell'eseguitato

**DATA DEL
SOPRALLUOGO**

6 febbraio 2020

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

L'edificio è situato nel Comune Amministrativo di Porte di Rendena, frazione Darè, in via Tione civico n° 88.

ACCESSO

All'immobile p.ed. 123 si accede attraverso comoda viabilità ordinaria, percorrendo la strada comunale costituita dalla p.f. 723/1, che confina direttamente con l'edificio e lo collega alla Strada Statale n° 239 di Campiglio che attraversa l'abitato di Darè.

Per una migliore visione del contesto, si rimanda all'estratto mappa, riportato nel capitolo precedente e foto aerea.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

Zona residenziale a sud-est del centro storico di Darè, con traffico locale limitato.

La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto.



SERVIZI DELLA ZONA La frazione di Darè è un piccolo centro abitato, i servizi principali si trovano nella vicina sede municipale di Villa Rendena (a circa 1 km.) dove sono presenti municipio, sportello bancario, negozi, ecc.

4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO La p.ed. 123 in C.C. Darè è un vecchio edificio di forma pressochè quadrata, completamente ristrutturato e con ampio cortile adiacente, che costituisce il condominio “Antica Dimora”. Attualmente l’edificio in oggetto è distribuito su cinque livelli (un interrato e quattro piani fuori terra) collegati da gioscali ed ascensore comuni nella parte centrale del fabbricato: a piano interrato posti macchina, cantine e cabina elettrica; piano terra a destinazione residenziale con n. 5 appartamenti, ciascuno con piccola porzione di cortile-giardino antistante ad uso esclusivo, posti macchina scoperti nella parte est della particella; piano primo ad uso abitativo con n. 6 appartamenti; piano secondo con n. 5 appartamenti che si sviluppano anche sul sovrastante piano soppalco, collegato tramite scale interne esclusive per ciascun alloggio (vedasi piano divisione materiale, all. n. 3).

Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà anni ‘90 in seguito ad un incendio (concessione edilizia n° 01/1994 dd. 13/04/1994); il cortile comune, adibito a transito per accedere al piano interrato ed ai posti auto esterni, è pavimentato con cubetti di porfido, con la parte più ad est sistemata a giardino, dove si trova il deposito gpl interrato.

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO**

L’immobile è in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

- SOLAI** In latero-cemento, in normali condizioni.
- STRUTTURE VERTICALI** Murature perimetrali originarie in pietra con tamponamenti in blocchi di laterizio, scale di collegamento interne tra i piani in calcestruzzo armato con rivestimento in granito lucidato.
- COPERTURA** Tetto a due falde con timpano verso sud; struttura principale e secondaria in legno e manto di copertura con tegole tipo cotto.

FOTO DEGLI ESTERNI



P.ed. 123 C.C. Darè: prospetti ovest e sud

transito comune



P.ed. 123: prospetto ovest

appartamento p.m. 6



via Tione

P.ed. 123: prospetto nord



P.ed. 123: prospetto est

accesso a piano interrato



P.ed. 123: prospetti sud ed est

transito comune



P.ed. 123: veduta cortile parte est con posti macchina esterni



P.ed. 123: bombolone gpl interrato

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA (LOTTO UNICO)

POSIZIONE Le porzioni di immobile oggetto di stima (pp.mm. 6-24-35) comprendono un appartamento nella parte nord-ovest a piano primo della p.ed. 123 C.C. Darà con posto macchina coperto a piano interrato e posto macchina esterno esclusivo, con relative parti comuni.

COMPOSIZIONE L'alloggio p.m. 6 ha una discreta esposizione su due lati (ovest e nord); nel dettaglio, si compone di :
○ P.Primo: soggiorno, due stanze, corridoio, ripostiglio e bagno;
La proprietà oggetto di pignoramento comprende due posti macchina esclusivi, di cui uno coperto a piano interrato (p.m. 24) ed uno scoperto a piano terra (p.m. 35).

PLANIMETRIA La distribuzione attuale dei locali si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia del piano divisione materiale, coincidenti con le planimetrie catastali e con la situazione reale rilevata in sede di sopralluogo.



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 disposizione dei locali effettuata in sede di sopralluogo.

Alle superfici dei locali accessori e parti pertinenziali, vengono applicati coefficienti specifici.

PIANO	P.M.	DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ.	COEFF. Specifico	SUP. COMM.LE MQ
Primo	6	Alloggio	67,20	1.00	67,20
Interrato	24	Posto macchina	15,30	0.45	6,89
Terra	35	Posto macchina scoperto	11,50	0.30	3,45
TOTALE					77,54

Ai fini della stima l'immobile si computa con la seguente consistenza:

Superficie comm.le arrotondata **mq. 78**

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

Superficie netta abitazione p. Primo mq. 57

Superficie netta posto macchina p.Int. mq. 13

Superficie netta posto macchina scoperto mq. 11

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI

A piano primo (alloggio) pavimento in piastrelle ceramiche in tutti i locali.
A piano interrato pavimento industriale per i posti macchina e corsia di manovra comune.

PARETI

Divisorie in cotto intonacate a civile con pittura

SERRAMENTI ESTERNI

Serramenti in legno con vetrocamera, dotati di ante ad oscuro.

SERRAMENTI INTERNI

Porte tamburate in legno.

SERVIZI IGIENICI

A piano primo n. 1 servizio: bagno con finestra verso nord dotato di doccia, con rivestimento in piastrelle ceramiche.

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gpl collocata nel ripostiglio, radiatori tradizionali a parete.
Presenza di caminetto nel locale soggiorno.

ALTRA IMPIANTISTICA

Impianto elettrico sottotraccia, citofono.

IDONEITÀ DEI LOCALI

Fabbricato per uso prevalentemente turistico stagionale; idoneo all'alloggio di un nucleo di 3/4 persone

LOCALI ACCESSORI	L'alloggio dispone di posto macchina a piano interrato raggiungibile tramite scale ed ascensore comuni.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	A seguito di accertamenti l'edificio risulta completamente ristrutturato circa 25 anni fa; in particolare l'alloggio p.m. 6 presenta finiture in buono stato e tali da poter permetterne da subito la sua fruizione.
NOTE	Nessuna

FOTO DEGLI INTERNI



Piano primo: soggiorno



Piano primo: soggiorno (angolo cottura)



Piano primo: soggiorno (parte ingresso)



Piano primo: stanza



Piano primo: stanza



Piano primo: bagno



Piano primo: ripostiglio



Giroscale e ascensore comuni



Piano interrato: posto macchina (p.m.24)



Piano interrato: corsia di manovra comune

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Nel P.R.G. vigente del Comune di Porte di Rendena la p.ed. 123 C.C. Darè ricade all'interno del piano insediamenti storici dell'abitato di Darè con categoria d'intervento prevista R3 – Ristrutturazione edilizia, mentre il cortile pertinenziale rientra in Spazi privati e Verde privato in centro storico (art. 15.4 delle N.d.A.)



PRATICHE EDILIZIE

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la p.ed. 123 C.C. Darè, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n° 02/84 dd. 02/08/1984
- concessione edilizia n° 01/94 dd. 13/04/1994
- autorizzazione edilizia n° 01/95 dd. 24/03/1995
- concessione edilizia n° 08/95 dd. 15/05/1995 (variante)
- concessione edilizia n° 04/96 dd. 19/03/1996 (variante)
- concessione edilizia n° 13/96 dd. 08/05/1996
- concessione edilizia n° 15/96 dd. 08/05/1996 (variante)
- autorizzazione edilizia n° 30/99 dd. 28/09/1999
- autorizzazione edilizia n° 09/04 dd. 10/06/2004
- comunicazione n° 42/17 dd. 16/10/2017

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

AGIBILITÀ

Risulta presentato il certificato di abitabilità prot. 730 dd. 21/04/1997 per l'intero edificio

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI (riferite alla porz. pignorata)

REGOLARITÀ EDILIZIA	Gli accertamenti eseguiti non hanno evidenziato irregolarità nelle porzioni eseguite
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno
CONFORMITÀ IMPIANTI	Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. Spesa per eventuali certificazioni 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'unità pignorata (alloggio p.m. 6) pari a circa € 500,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si è verificato che le planimetrie catastali risultano coincidenti allo stato di fatto
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Nessuno
CONFORMITÀ TAVOLARE	L'edificio attualmente risulta diviso in 47 porzioni materiali, nel piano di divisione materiale dell'intero edificio le pp.mm. 6, 24 e 35 oggetto di pignoramento risultano conformi allo stato di fatto, la situazione è quindi regolare.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Non risultano scoperti verso l'amministrazione condominiale per l'esercizio in corso, per i dettagli vedasi l'allegato n. 7.

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 Pubblico¹ 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** Nei fogli A2 e C comune della P.T. 328 sono intavolate varie servitù di transito, diritto di elettrodotto interrato, condurre e mantenere tubi interrati per scarichi acque bianche e nere, ecc.; per il dettaglio si rimanda all'estratto tavolare allegato n. 2.
Nel foglio C delle pp.mm. 6, 24 e 35 risulta iscritto il diritto di usufrutto a favore di n. il a e di n. il a; su tale diritto reale è annotato Sub G.N. 1950 dd. 15/06/2016, il sequestro conservativo a cauzione del credito di con sede in, per l'importo di €

**ATTI DI ASSERVIMENTO
URBANISTICO** Nessuno

IPOTECHE Nessuna

PIGNORAMENTI – 11/07/2019 - G.N. 2307
ANNOTAZIONE
della sentenza dd. 05/05/2019 di conversione del sequestro conservativo in pignoramento per l'importo di € a favore di sede di
A carico p.ed. 123 pp.mm. 5-24-35

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

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

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	L'immobile oggetto di pignoramento appartiene a persone fisiche, pertanto <u>la vendita non è soggetta ad IVA.</u> L'immobile ha caratteristiche tali da classificarlo a C.E.U. come abitazione non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)
SPESE CONDOMINIALI	Condominio costituito con nome "condominio Antica Dimora" amministrato dal sig. della di Millesimi di proprietà complessivi = 51,766 così suddivisi: millesimi di proprietà p.m. 6= 44,579 millesimi di proprietà p.m. 24= 4,158 millesimi di proprietà p.m. 35= 3,029
ARREDO	<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

QUOTA PIGNORATA	Il pignoramento colpisce il diritto di usufrutto a favore degli esecutati e
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Negativo

11. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata pari a 78 mq., così come calcolato nel cap. 5 alla voce "consistenza", desumibile dalle planimetrie catastali riportanti la situazione attuale in conformità ai progetti autorizzati.

Il valore di mercato attuale, delle pp.mm. 6, 24 e 35 della p.ed. 123 C.C. Darè, comprensiva delle parti in comproprietà, si reputa congruo pari ad € 95.000,00 (diconsi euro novantacinquemila/00), per un valore unitario medio di circa 1.200,00 €/mq

Detto valore unitario è determinato confrontando la valutazione riportata sui 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.

Da ricerca tavolare sono stati rilevati vari atti di c.v. negli ultimi anni (2015-2019) in cui i valori medi risultano pari a circa 1.200,00 €/mq. (copia dei rogiti sono in nostro possesso).

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 (unico)

Le pp.mm. 6, 24 e 35 della p.ed. 123 del C.C. di Darè, sita in Porte di Rendena, fraz. Darè via Tione civ. 88, individua un APPARTAMENTO a piano primo di edificio residenziale con posto macchina a piano interrato e posto macchina esterno, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 95.000,00
(Euro novantacinquemila/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).

Detrazione = € 95.000 x 0,05 = € 4.750,00

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

Costo per:

- Certificazione energetica	€	500,00
- Peculiarità di vendita	€	<u>4.750,00</u>
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€	5.250,00

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

DETRAZIONE arr. = **€ 5.000,00**
(Euro cinquemila/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	€	95.000,00
- Detrazioni	€	<u>5.000,00</u>
Sommano	€	90.000,00

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 p.ed. 123 pp.mm. 6-24-35 C.C. Darè, che individua un alloggio con posto macchina interno ed esterno in edificio residenziale, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO: € 90.000,00
(Euro novantamila/00)

Pertanto il valore del diritto di usufrutto a favore degli esecutati (età 74 anni) e (età 73 anni), viene determinato in base alle tabelle di calcolo del valore di usufrutto, abitazione ed uso vitalizi; risultante per entrambi i soggetti pari al 35% della piena proprietà e quindi:

Valore piena proprietà:	€	90.000,00	-
Valore diritto di usufrutto:	€	<u>31.500,00</u>	=
Valore nuda proprietà:	€	58.500,00	

CONCLUSIONI

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

LOTTO UNICO

Il diritto di usufrutto sulle pp.mm. 6, 24 e 35 della p.ed. 123 del C.C. di Darè, sita in Porte di Rendena, fraz. Darè via Tione civ. 88, che identificano un APPARTAMENTO a piano primo di edificio residenziale con posto macchina a piano interrato e posto macchina esterno

PREZZO BASE ASTA EURO 31.500,00

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.

Trento, febbraio 2020

L'esperto

geom. Albertini Franco

ALLEGATI

1. Estratto mappa;
2. Estratto tavolare;
3. Piano di divisione materiale;
4. Visura catastale e planimetrie;
5. Elenco pratiche edilizie e scheda centro storico;
6. Fotocopie conc.edilizia n° 15/96 dd. 08/05/1996;
7. Tabella millesimi condominiali e riepilogo spese.

ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO N. 1 (unico)

Porte di Rendena, fraz. Darè via Tione civico 88, diritto di usufrutto su appartamento in condominio completamente ristrutturato a metà anni '90 in buone condizioni; a piano primo alloggio con soggiorno, due stanze, corridoio, ripostiglio e bagno superficie netta mq. 57; a piano interrato posto auto superficie netta mq. 13; posto auto esterno superficie mq. 11.

PREZZO BASE ASTA EURO 31.500,00