

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata  
RGE n. **187/2018** promossa da .....  
con riunita Procedura RGE n. **234/2018** promossa da .....

Giudice delegato dott. Benedetto Sieff

contro

.....

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**



**P.ed. 179 P.M. 1 C.C. Terlago – Zona accessi  
Lotti 1 e 2**



**Fronte ovest P.ed. 179 prospiciente la pubblica via**



**Fondi a pascolo-prato ..... – Lotto 3**

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Michelon  
Con studio in Trento Via Alla Veduta n. 122  
Tel. 0461/220104 – fax 0461/220104 e-mail: maurizio.michelon@tin.it

**SOMMARIO**

INTRODUZIONE .....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO .....	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE .....	4
C. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA .....	4
LOTTO 1 .....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	6
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	7
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	8
4. DESCRIZIONE FABBRICATO .....	11
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....	12
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	18
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI .....	20
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	22
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	22
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	23
11. VALUTAZIONE .....	24
12. VALORE DI STIMA .....	26
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA .....	27
14. VALORE CORRETTO .....	27
LOTTO 2 .....	29
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	29
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	30
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	30
4. DESCRIZIONE FABBRICATO .....	34
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....	35
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	44
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI .....	46
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	48
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	48
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	49
11. VALUTAZIONE .....	50
12. VALORE DI STIMA .....	53
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA .....	54
14. VALORE CORRETTO .....	54
LOTTO 3 .....	55
LOTTO 4 .....	55
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4. DESCRIZIONE DELLE REALITÀ' OGGETTO DI STIMA .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
5. SITUAZIONE URBANISTICA .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

9. VALUTAZIONE Lotto 3; Lotto 4. ....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
LOTTO 5 .....		55
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
4. DESCRIZIONE REALITA' OGGETTO DI STIMA	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
10. VALUTAZIONE.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
CONCLUSIONI .....		56

La perizia si compone di n. 88 pagine e di n. 10 allegati.

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

<b>ESPERTO NOMINATIO</b>	geom. Maurizio Michelon - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1475 con studio in Via Alla Veduta n. 122 - 38121 Trento Tel. 0461/220104 – fax 0461/220104 - e-mail: <a href="mailto:maurizio.michelon@tin.it">maurizio.michelon@tin.it</a> maurizio.michelon@geopec.it	
<b>COMMITTENTE</b>	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Benedetto Sieff.	
<b>INCARICO EX. ART. 173 BIS</b>	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 05/02/2019, verbale di giuramento d.d. 19/02/2019, termine per il deposito della relazione giugno 2019 termine prorogato.	
<b>FINALITÀ</b>	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.	
<b>ALTRE DATE</b>	Sopralluogo	14 giugno 2019 – 28 ottobre 2019
	Valutazione (epoca di stima)	anno 2019
	Rapporto di valutazione	novembre 2019

**ASSUNZIONI**

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare 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 INIDONE**

**C. ATTO DI PIGNORAMENTO**

**Procedura Esecutiva 187/2018:**

L'atto di pignoramento registrato in **P.T. 184** del C.C. di Terlago con G.N. 9774 di data 07/11/2018 notificato in data 24/07/2018, colpisce la proprietà per intero della persona eseguita: ..... –

**Quota 1/1**

Rispettivamente a carico delle seguenti realtà:

- C.C. Terlago in P.T. 184 **P.ed. 179 P.M. 1 – Quota 1/1**

**Procedura Esecutiva 234/2018:**

L'atto di pignoramento registrato in **P.T. ....** e in **P.T. ....** del C.C. di Terlago con G.N. 10801 di data 06/12/2018 notificato in data 04/08/2018, colpisce la proprietà per intero della persona eseguita, in **P.T. ....** del C.C. di Terlago con G.N. 10801 di data 06/12/2018 notificato in data 04/08/2018 colpisce per la quota di 1/2 della persona eseguita: ..... – **Quota 1/1 e Quota 1/2.**

Rispettivamente a carico delle seguenti realtà:

- C.C. Terlago in P.T. 184 **P.ed. 179 P.M. 1 – Quota 1/1**
- C.C. Terlago in P.T. Omesso – **Quota 1/1**
- C.C. Terlago in P.T. Omesso – **Quota 1/2**

**D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA**

**BENI PIGNORATI**  
**OGGETTO DI PERIZIA**

- C.C. Terlago in P.T. 184 **P.ed. 179 P.M. 1 – Quota 1/1**  
 Porzione materiale che identifica due distinte unità immobiliari ad uso abitazione, dotate di locali accessori distribuite a piano terra e primo del fabbricato parte integrante del nucleo abitativo della frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Vallelaghi e più precisamente in Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Vallelaghi (TN).
- C.C. Terlago ..... Omesso  
 -
- C.C. Terlago .....Omesso  
 -
- C.C. Terlago .....Omesso  
 -

In considerazione della diversa ubicazione e natura dei beni, la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione del valore degli immobili raggruppati per omogeneità di caratteristiche e opportunità di vendita separata.

**NB: Si puntualizza la necessità di predisporre, prima della vendita dei beni, opportuna variante al piano di casa materialmente divisa in p.ed. 179 al fine di assegnare nuova porzione materiale all'unità di piano terra ad oggi identificabile dal solo subalterno catastale (Sub. 11 P.M.1) ed altresì ridescrivere ed individuare graficamente, nel rispetto della situazione catastale e reale, le realtà immobiliari oggetto del presente elaborato peritale in quanto il piano di casa materialmente divisa GN 1911/1958 non è aggiornato.**

**NB: Per chiarezza espositiva si assume quale riferimento identificativo dei piani del fabbricato l'evidenza catastale.**

**LOTTO 1:**

- C.C. Terlago in P.T. 184 P.ed. 179 P.M. 1 Sub. 11 "neo P.M. 9" – Quota 1/1

**LOTTO2:**

- C.C. Terlago in P.T. 184 P.ed. 179 P.M. 1 Sub. 12 – Quota 1/1

**LOTTO 3:**

- Omesso

**LOTTO 4:**

- Omesso

-

**LOTTO 5:**

- Omesso

## LOTTO 1

### Unità immobiliari uso abitazione a piano terra dotata di locali accessori

Sita nella frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Vallelaghi Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Vallelaghi (TN)

**P.ed. 179 Sub. 11 neo P.M. 9 C.C. Terlago**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### CLASSIFICAZIONE CATATALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nella tabella seguente.

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliare:

**C.C. Terlago;** p.ed. 179; sub 11; PM 1; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 5 vani; - Superficie 114 mq. ; Rendita € 374,43.

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale.

### DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in PT 184 del mandamento di Trento con proprietà iscritta a nome della persona eseguita.

**Estratto Foglio A2 P.T. 184 – P.ed. 179**

**P.M.1** A piano terra: cortile, stalla, cantina e avvolto;  
a primo piano: cucina, tre stanze, corridoio e gabinetto;  
a piano sottotetto: tezzile nell'angolo nord-ovest.

*In evidenza la consistenza tavolare del piano abitabile di cui al presente lotto – neo P.M. 9*

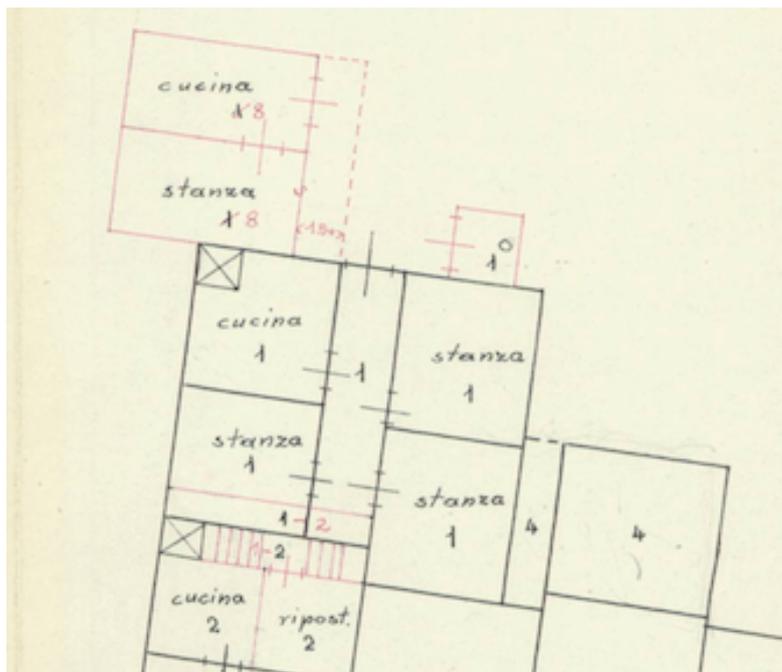
**PARTI COMUNI:** Fra le porzioni 1, 2, 3, 4 e 8: a piano terra: cortile.  
Fra le porzioni 4, 5, 6 e 7:  
a piano terra: cortile verso mattina.  
Fra le porzioni 1 e 2:  
a piano terra: aia;  
a primo piano: corridoio scale e giroscale fino al sottotetto.  
Fra le porzioni 1, 2 e 8:  
a piano terra: andito.  
Fra le porzioni 1 e 8:  
a piano terra: andito nell'angolo nord-ovest.

#### 1913 - VERBALE 327/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

Verbale 327/1913 P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7 ; G.N. 229/1951 P.M. 6, P.M. 7 ; G.N. 1911/1958 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 8

riguarda p.ed. 179

**NB:** così come esposto, si puntualizza la necessità di predisporre, prima della vendita dei beni, opportuna variante al piano di casa materialmente divisa in p.ed. 179 al fine assegnare autonoma porzione materiale (neo P.M.9) all'oggetto del presente lotto, "unità immobiliare a piano terra, da piano di casa primo piano, dotata di locali accessori e parti comuni", in appresso l'estratto da piano di casa materialmente divisa di cui al G.N. 1911/1958. Vedi a supporto la proposta di schema di nuova divisione di cui all'allegato 4.



Estratto piano di casa materialmente divisa piano primo P.M. 1 – scala vista

I contenuti del fogli A1-A2-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.

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**

P.ed. 179.

Trattasi di edificio inserito a tassello nel contesto urbano con le fronti nord, est ed ovest libere con affacci su anditi cortilivi e/o viabilità pubblica.

**2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.**

**PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA**

P.ed. 179 P.M. 1. La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

Omesso.

NB: Quanto all'iscrizione di cui al G.N. 7618 d.d. 15/12/1986 relativa al diritto di usufrutto, si rileva da atti l'estratto per riassunto dell'atto di morte dell'usufruttuario pertanto tale vincolo non verrà considerato in fase di stima dell'immobile.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Da notizie raccolte dal Sig. .... presente al sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera.

**CONTRATTI IN CORSO**

Da notizie raccolte dal Sig. .... non si rilevano contratti di affitto. Nel merito si segnala che ad oggi non ho avuto riscontro alla richiesta di informazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate. Sarà mia cura integrare l'elaborato peritale al momento dell'ottenimento della documentazione richiesta all'Ente.

**MODALITÀ DI ACCESSO**

- Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 27/05/2019 documento mai ritirato e trasmesso al mittente per compiuta giacenza. A seguito di ulteriore

**DATA DEL  
SOPRALLUOGO**

comunicazione/avviso immesso nella bussola delle lettere con fissazione di nuovo sopralluogo, è stato possibile procedere alle operazioni peritali alla presenza del Sig. ....  
14 giugno 2019.

**3. UBICAZIONE E CONTESTO**

**UBICAZIONE**

L'edificio prettamente ad uso abitazione dotato di locali accessori, risulta parte integrante a tassello del nucleo abitativo della frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Vallelaghi e più precisamente in Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Vallelaghi (TN).

**ACCESSO**

All'immobile si accede dall'antistante andito in proprietà esclusiva sul lato nord esso collegato ad un consolidato percorso carrabile asfaltato, non identificato catastalmente per il quale non si rilevano servitù di passo, idealmente connesso alla viabilità pubblica della frazione costituita da Via Strada della Paganella sul lato ovest.

**CARATTERISTICHE  
DELLA ZONA**

Monte Terlago è una piccola frazione del Comune di Vallelaghi a circa 5 Km. dall'abitato di Terlago e nelle vicinanze dei due bacini idrici del Lago di Lamar e Lago Santo. La presenza dei due laghi ha favorito negli anni una discreta espansione demografica ed edilizia perlopiù dedicata al settore turistico e stagionale, vedi la limitrofa zona delle Vallene.

**SERVIZI DELLA  
ZONA**

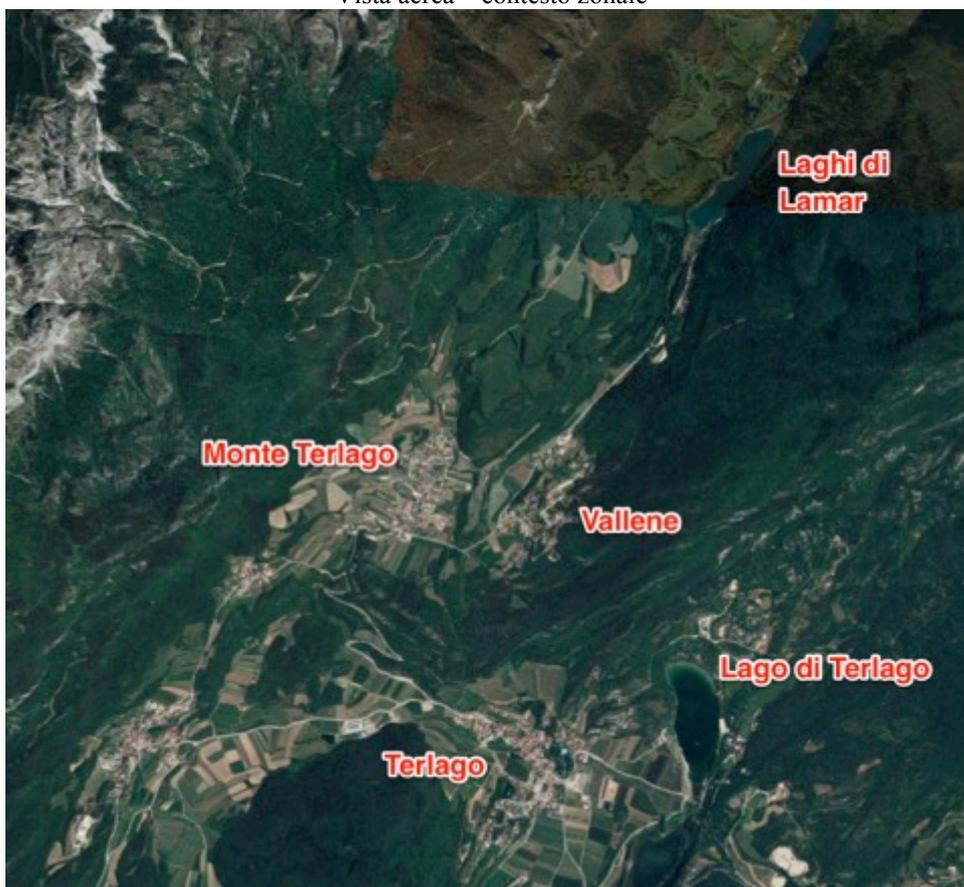
I servizi principali ed essenziali della zona, quali infrastrutture pubbliche, negozi ed attività commerciali risultano ubicati nell'abitato di Terlago esso collegato alla città di Trento da comoda viabilità nonché dal servizio di trasporto pubblico di Trentino Trasporti.



Vista aerea – contesto zonale ed ubicazione P.ed. 179



Vista aerea – contesto zonale



Localizzazione immobili



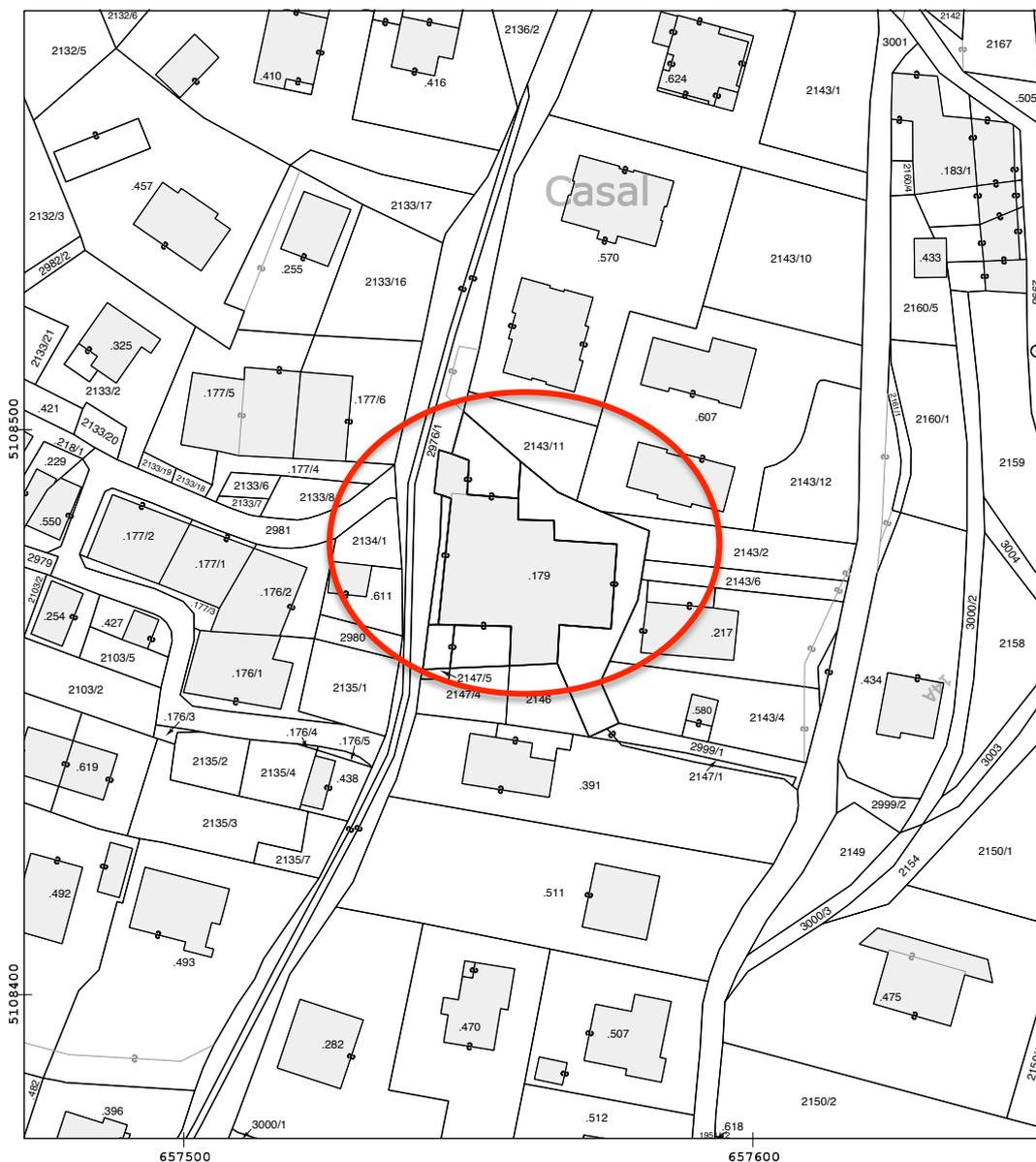
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Data:  
05/11/2019  
Ora: 10:38

## Visura Particelle Validate Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2019

Operatore:  
Pag. 1 di 1

<b>Dati della richiesta</b>	
Comune amministrativo: VALLELAGHI (Cod. M362) Comune catastale: TERLAGO (cod. 385) Particella Edificiale 179	Ufficio Catasto competente TRENTO



Scala originale 1 : 2880  
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro

Estratto mappa catastale - scala vista

#### 4. DESCRIZIONE FABBRICATO

##### FABBRICATO

Il fabbricato contraddistinto catastalmente dalla P.ed. 179 in cui trovano distribuzione le realtà oggetto del presente elaborato peritale, costituisce una consistente porzione del datato ed originario nucleo abitativo che caratterizza, in posizione centrale, la frazione di Monte Terlago.

La P.M. 1 di cui al presente elaborato, inserita a tassello nel corpo di fabbrica verso nord, identifica una porzione terra-tetto che presenta forature prospettiche con affacci verso nord, da dove si accede alle unità immobiliari attraverso autonomi accessi, verso est nonché verso ovest prospettanti la viabilità pubblica dove trova collocazione a piano terra l'accesso al locale deposito in comune con la P.M. 2.



Prospetto ovest P.M. 1



Scala esterna in legno di accesso alla P.M. 1 di primo piano



Accesso al locale deposito in comune con la P.M. 2 di piano seminterrato



Accesso alla P.M. 1 di piano terra neo P.M.9 ed antistante andito



Strada di accesso



Fronte est P.ed. 179 P.M. 1  
In evidenza le aperture dell'unità di piano terra neo P.M. 9

La porzione materiale in oggetto complessivamente, interessata negli anni da interventi di risanamento e ristrutturazione ultimo dei quali avvenuto nell'anno 2005 relativo al recupero ai fini abitativi del piano sottotetto di cui all'unità immobiliare del Lotto 2, complessivamente si presenta in buono/discreto stato di conservazione per quanto si attiene alle strutture a vista esterne, presentando caratteristiche costruttive

<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO</b>	<p>generali che rispecchiano tipologie tipiche delle edificazioni del centro storico con assenza di elementi distintivi degni di nota.</p> <p>Il fabbricato risulta in discreto stato di conservazione, assente la tinteggiatura esterna.</p>
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

<b>SOLAI</b>	In c.a. e/o laterocemento.
<b>STRUTTURE VERTICALI</b>	Murature a semplice intonaco.
<b>COPERTURA</b>	A tetto isolato ed impermeabilizzato con manto di copertura in tegole risalente all'anno 2005.

### 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

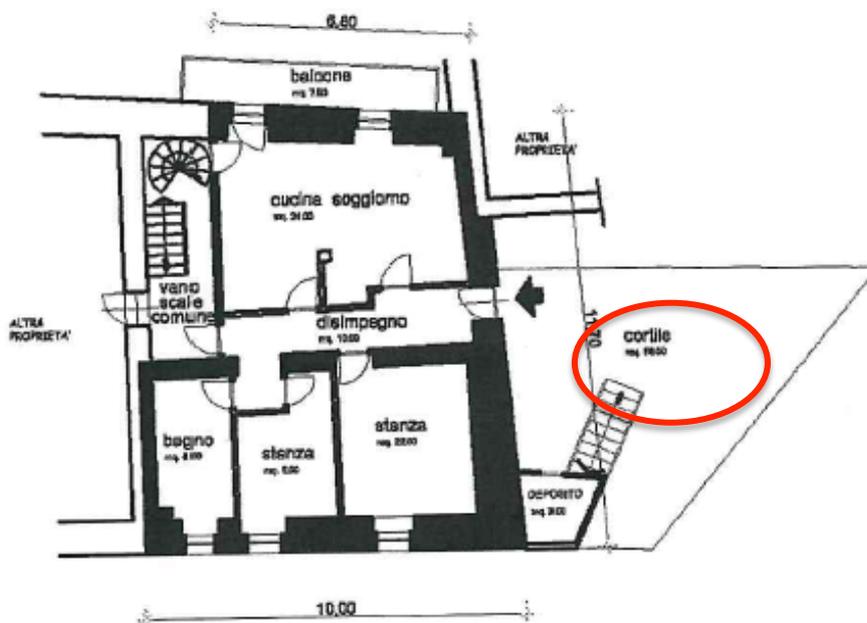
<b>POSIZIONE E COMPOSIZIONE</b>	<p><b>P.ed. 179 Sub. 11 neo P.M. 9.</b></p> <p>Trattasi di unità immobiliare di modesta consistenza distribuita a piano terra con distinti ed autonomi accessi dall'antistante andito sul lato nord nonché da vano scala interno in comune con la P.M. 2. A servizio dell'unità trovano distribuzione a piano seminterrato due locali ad uso cantina-deposito nonché un locale caldaia che integra il generatore di calore a servizio delle due unità immobiliari.</p> <p>La realtà immobiliare, nel dettaglio internamente si compone di:</p> <p><b>Piano terra:</b> disimpegno-corridoio, cucina-soggiorno, bagno, due stanze da letto, balcone con aggetto verso ovest. Deposito esterno nel sottoscala.</p> <p><b>Piano seminterrato:</b> avvolto con soffitto a volta a botte e murature perimetrali in sasso a vista, cantina-deposito sul lato est.</p> <p><b>Proposta riguardante le parti comuni tra la neo P.M. 9 e la P.M. 1:</b></p> <p><b>Piano terra:</b> Cortile sul lato nord, zona accesso. Trattasi di cortile a piano terra di forma trapezoidale antistante l'accesso all'edificio.</p> <p><b>Piano seminterrato:</b> Deposito-centrale termica verso sud-est accessibile dal deposito comune con la P.M. 2 porzione non interessata dal presente procedimento.</p> <p><b>Parti comuni del fabbricato:</b>  <b>Dal foglio A2 in P.T. 184.</b></p> <p>NB: Le parti comuni che interessano la P.M. 1 saranno per derivazione anche a favore della neo P.M. 9.</p> <p><b>PARTI COMUNI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fra le porzioni 1, 2, 3, 4 e 8: a piano terra: cortile.</li> <li>Fra le porzioni 4, 5, 6 e 7: a piano terra: cortile verso mattina.</li> <li>Fra le porzioni 1 e 2: a piano terra: aia; a primo piano: corridoio scale e giroscale fino al sottotetto.</li> <li>Fra le porzioni 1, 2 e 8: a piano terra: andito.</li> <li>Fra le porzioni 1 e 8: a piano terra: andito nell'angolo nord-ovest.</li> </ul>
---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLANIMETRI  
E

## PIANO TERRA

SCALA 1:200

H = 2.60



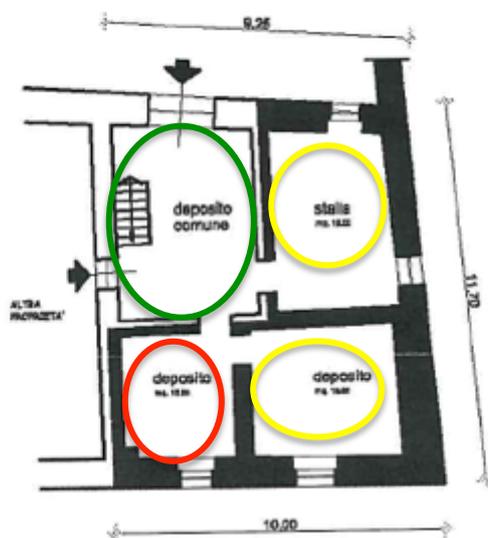
Stralcio planimetria catastale piano terra – P.ed. 179 P.M. 1 Sub. 11 neo P.M. 9  
scala a vista

Evidenziato in colore rosso il cortile in comune con la P.M. 1

## PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

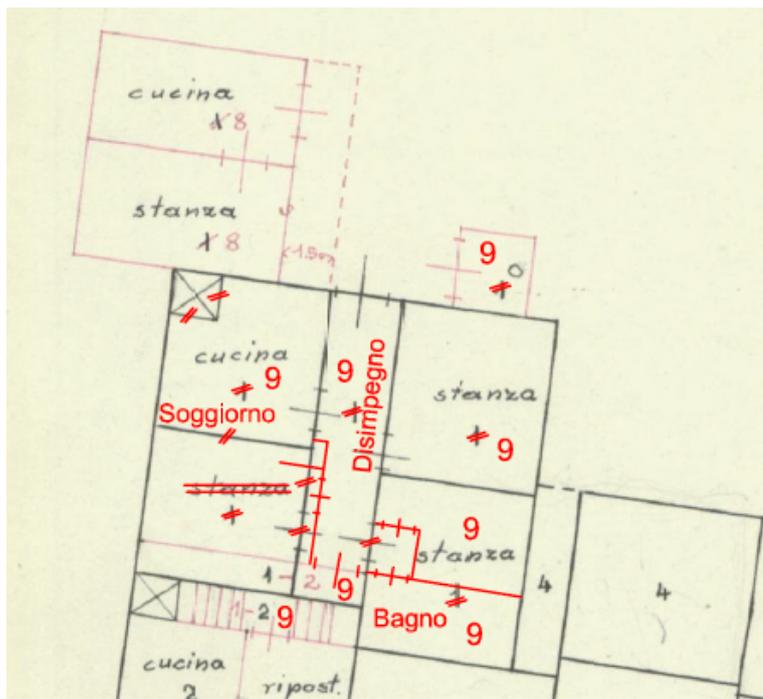
SCALA 1:200

H = 3.00

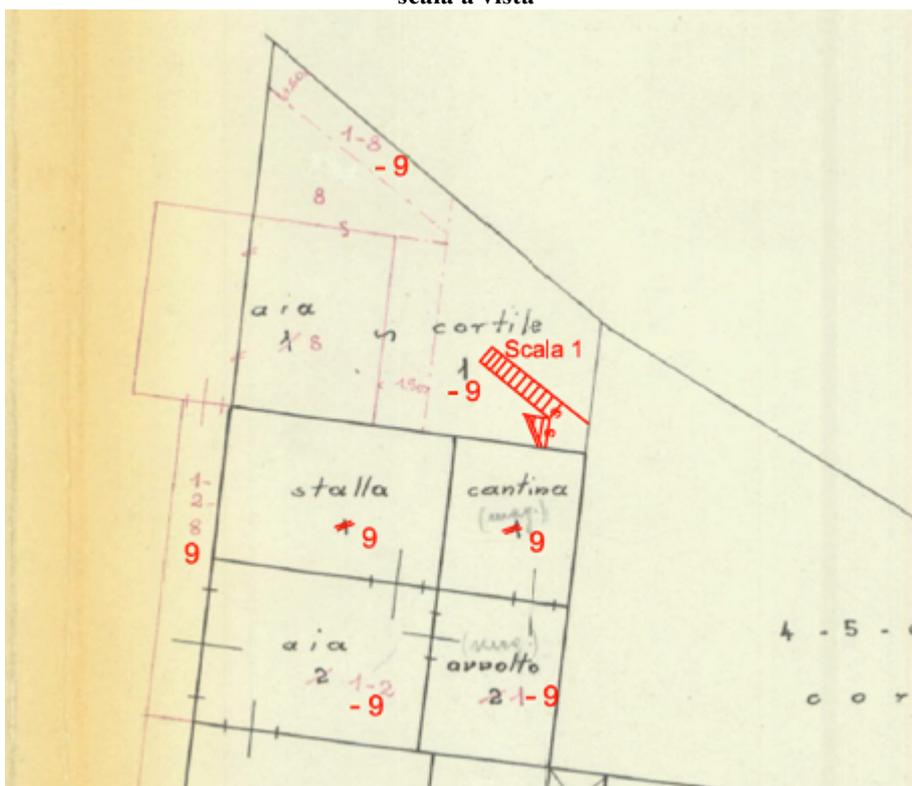


Stralcio planimetria catastale piano seminterrato – P.ed. 179 P.M. 1 Sub. 11 neo P.M. 9  
scala a vista

Evidenziato in rosso il locale caldaia – in verde il deposito in comune con la P.M. 2  
in giallo le cantine assegnate al lotto 1



Stralcio della bozza di piano di casa materialmente divisa P.ed. 179 – piano primo  
scala a vista



Stralcio della bozza di piano di casa materialmente divisa P.ed. 179 – piano terra  
scala a vista

**CONSISTENZA**

La realtà immobiliare in trattazione presenta la seguente consistenza con riferimento ai subalterni catastali:

N.B.: Le superfici espresse si intendono calpestabili, dedotte dai disegni di progetto, e/o dalle planimetrie catastali.

In neretto la superficie commerciale calcolata mediante applicazione del “nuovo sistema Italiano di misurazione” SIM che comprende – Superficie principale: oltre alla superficie utile interna l'intero spessore dei muri perimetrali (sino ad un massimo di 50cm.) e metà spessore dei muri di confine con le altre unità immobiliari (sino ad un massimo di 25 cm); Accessori: cantina-deposito 0,25; poggiolo 0,30; andito 0,10; centrale termica 0,25.

P.ED.	SUB	PM	Piano	Destinazione	Sup. utile (mq.)
179	11	1_neo 9	Terra	Soggiorno	27,00
179	11	1_neo 9	Terra	Corridoio-ingresso	10,16
179	11	1_neo 9	Terra	Bagno	7,80
179	11	1_neo 9	Terra	Stanza	8,90
179	11	1_neo 9	Terra	Stanza	14,80
<b>Sommano</b>					<b>68,66</b>
<b>Superficie commerciale</b>					<b>88,00</b>
<b>Locali accessori</b>					
P.ED.	SUB	PM	Piano	Destinazione	Sup. utile (mq.)
179	11	1_neo 9	Terra	Balcone 8,10x0,30	2,43
179	11	1_neo 9	Terra	Ingresso comune 10,20/2/2	2,55
179	11	1_neo 9	Terra	Andito comune mq. 43,00x0,10/2	2,15
179	11	1_neo 9	Semint.	Cantine lordi mq. 52x0,25	13,00
179	11	1_neo 9	Semint.	Deposito comune lordi mq. 30,00x 025/2/2	1,88
179	11	1_neo 9	Semint.	C.T. comune lordi mq. 16,00x 025/2	2,00
<b>Superficie</b>					<b>24,01</b>
<b>Superficie commerciale totale</b>					<b>112,01</b>

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto. Sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile calpestabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili e per la metodologia adottata, a corpo e non a misura.

Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicitica corrente in quanto questa fa riferimento a “superfici commerciali” spesso non definite.

#### CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

<b>PAVIMENTI</b>	- I locali principali presentano pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno a quadrotti risalenti perlopiù agli anni '80.
<b>PARETI</b>	- Intonaco al civile con idropittura.
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	- Datati serramenti in legno dotati di vetro termopan in discreto stato di conservazione.
<b>SERRAMENTI</b>	- In legno tamburato.

**INTERNI  
SERVIZI  
IGIENICI**

- N. 1 servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, con sanitari e vasca da bagno.

**RISCALDAMENT  
O E ACQUA  
CALDA**

- Da sommarie indicazioni raccolte l'impianto di riscaldamento è in comune con l'unità di piano primo-sottotetto con generatore di calore alimentato a gasolio ubicato in locale a piano seminterrato.

**ALTRA  
IMPIANTISTI  
CA**

- Elettrica, telefonica, tv nella norma.

**IDONEITÀ  
DEI LOCALI**

Unità immobiliare ad uso abitazione idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 2/3 persone..

**LOCALI  
ACCESSORI**

Locale ad uso deposito-cantina, spazio cortilivo e locale cantina in comune con la P.M. 1, deposito in comune con la P.M. 2 e P.M. 1.

**CERTIFICAZIO  
NE**

Classe non definita.

**ENERGETICA  
STATO DI  
CONSERVAZION  
E DELL'UNITÀ**

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità si può definire discreto risalente sommariamente agli anni '80, e gli spazi abitativi risultano tali da permettere da subito la fruizione.

**FOTO DEGLI  
INTERNI**

**Unità immobiliare di piano terra – piano primo con riferimento tavolare**



Zona soggiorno



Accessi alla zona soggiorno-cucina



Zona cottura



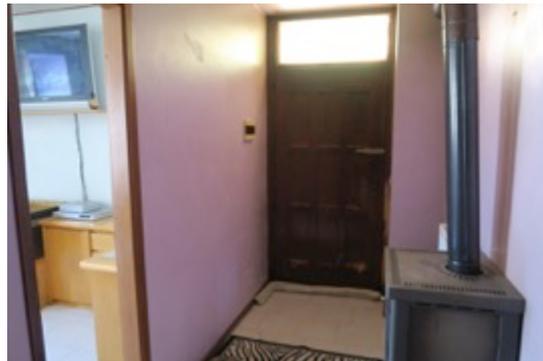
Stanza da letto



Stanza da letto



Bagno



Ingresso nord



Stanza da letto

### Locali accessori piano seminterrato



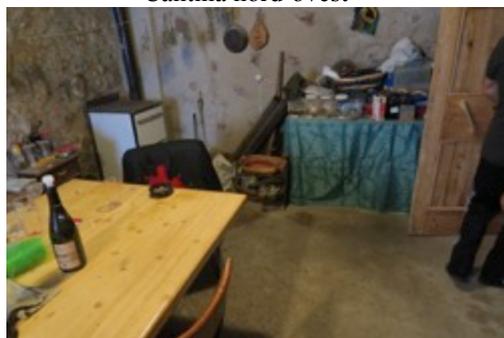
Deposito in comune con la P.M. 2



Cantina nord-ovest



Scala di accesso a piano terra in comune





Locale caldaia



Cantina nord-est



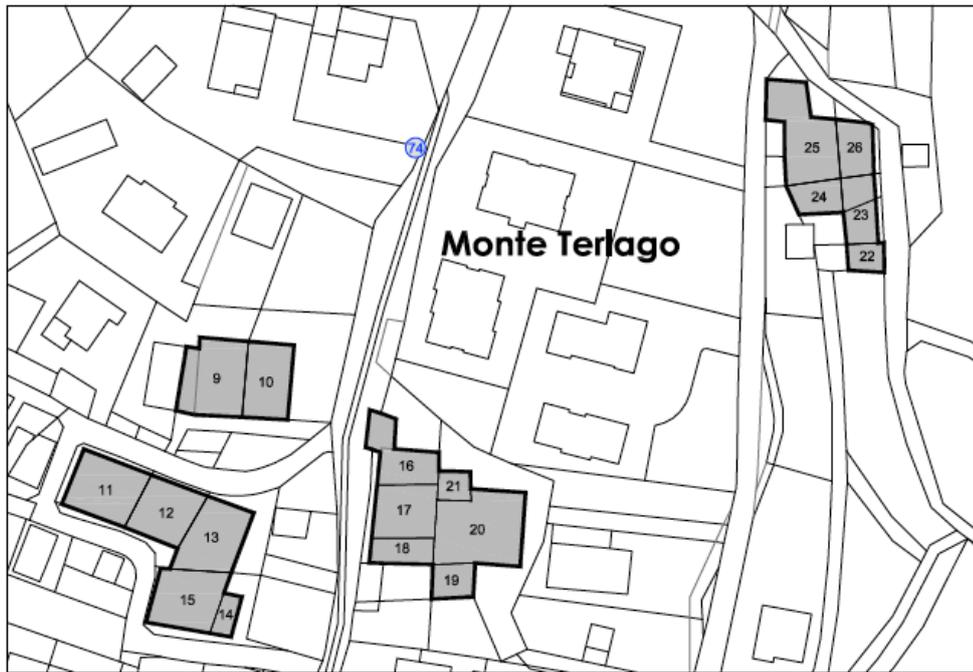
Generatore di calore

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

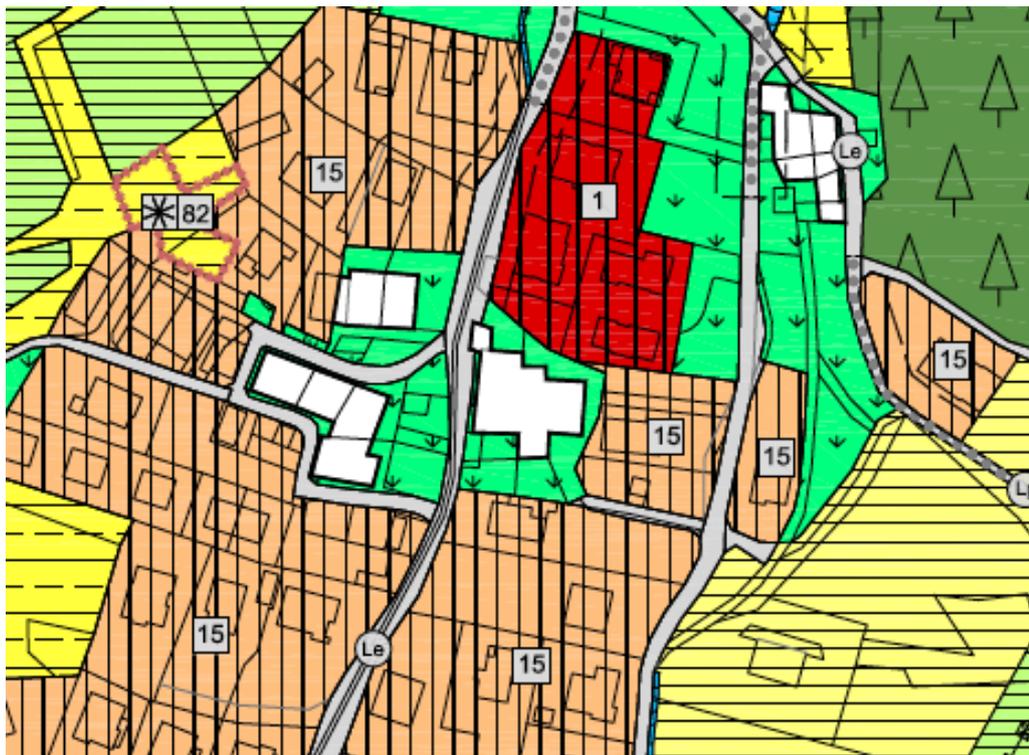
### STRUMENTO URBANISTICO

Dalla lettura del vigente PRG si rileva che la realtà ricade nella seguente zona: In perimetrazione P.G.T.I.S., categoria di intervento “Risanamento” di cui alle norme impartite dall’art. 16. A supporto si allega la scheda N 16 relativa al fabbricato.

### INSEDIAMENTO STORICO ISOLATO - Rif. 1



Estratto PRG – scala vista



Estratto PRG – scala vista

#### PRATICHE EDILIZIE

Dalla lettura dell'allegata certificazione si rileva che per il fabbricato in trattazione sono stati rilasciati i seguenti atti sindacali:

N° PRATICA	RICHIEDENTE	OGGETTO LAVORI	LOCALITÀ
Concessione edilizia n. 10 di data 10/04/1986		APERTURA FORO FINESTRA	E 178/2 TERLAGO
Concessione edilizia n. 88 di data 14/12/1988		VARIANTE RISTRUTTURAZIONE CASA	E 178/2 TERLAGO
Concessione edilizia n. 58 di data 03/08/1998		SISTEMAZIONE EDIFICIO	E 178/2 TERLAGO
Concessione edilizia n. 67 di data 29/10/2003		RECUPERO AD USO ABITATIVO SOTTOTETTO	E 179 TERLAGO
Concessione edilizia n. 1 di data 11/11/2003		VARIANTE ALLA C.ED. 67/03 "RECUPERO AD USO ABITATIVO SOTTOTETTO"	E 179 TERLAGO
Concessione edilizia n. 25 di data 07/03/2005		2° variante alla c.ed. 67/03 "recupero ad uso abitativo sottotetto"	E 179 TERLAGO
Concessione edilizia n. 18 di data 17/05/2007		SISTEMAZIONI ESTERNE	E 179 TERLAGO F 2143/10 TERLAGO
Concessione edilizia n. 59 di data 03/12/1985		RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA 77/81	E 178/2 TERLAGO
Concessione edilizia n. 77 di data 13/10/1981		RISANAMENTO ORGANICO EDIFICIO	E 179 TERLAGO

Altre DIA prot. 2671 d.d. 26/07/2006 relativa alla posa di pannelli solari a tetto.

Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### AGIBILITÀ

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale per l'unità in oggetto non si è reperito il certificato di agibilità. Si rileva il deposito del certificato di agibilità N. 10/2007 con prot. 3717 d.d. 08/10/2007 relativo all'unità di primo piano-sottotetto. Puntualizzando, sulla scorta degli allegati grafici di cui alla Concessione di variante N. 25/2005, risulta evidente la distribuzione interna dell'alloggio oggetto del presente lotto conforme alla situazione catastale.

Per gli edifici esistenti la normativa attuale riferibile all'Art. 93 comma 10 L.P. n. 15 04 agosto 2015, prevede per l'adempimento la presentazione di specifica certificazione redatta da parte di un tecnico abilitato relativa alla conformità dell'edificio secondo le modalità previste dal vigente regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

L'attività tecnica presenta molteplici fattori ad oggi imprevedibili connessi, in via non esaustiva, a verifiche delle norme igienico-sanitarie, certificazioni impianti, verifiche dei collegamenti fognari, idoneità statica ecc. nonché attività tecniche a supporto relative a sopralluoghi, ispezioni, compilazione della prevista modulistica, reperimento delle necessarie certificazioni ed attività suppletive.

Ai fini di stima, considerate le caratteristiche dell'immobile ed altresì talune certificazioni citate nel certificato di agibilità del Sub. 12, si prevede un costo presunto in via prudenziale e di massima pari ad € 2.000,00.

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti sulla scorta dei documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Valledaghi non hanno evidenziato particolari difformità, vedi piante stato di variante 2 di cui alla Concessione di edificare N. 25 d.d. 07/03/2005.

#### ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Nessuno.

#### CONFORMITÀ IMPIANTI

Per l'unità in oggetto non si sono reperite le relative certificazioni.

	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.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	In considerazione della proposta di variante al piano si dovrà procedere al conseguente aggiornamento della situazione catastale, vedi andito e locale caldaia in comune.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	Per la presentazione della variazione catastale del Sub. 11 si prevede un costo a forfait pari a € 600,00
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	Come esposto si rende necessario aggiornare il piano di casa materialmente divisa G.N. 1911/1958.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Per la presentazione della variante al piano di casa materialmente divisa si prevede un costo a forfait pari a € 1.500,00
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	Condominio non costituito.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico 1 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.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati nonché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto/edificio sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di avere certezza in merito alla presenza di eventuali condutture interrato quali scarichi fognari, allacciamenti alle reti tecnologiche.	Si assume che non siano presenti allacciamenti e/o condutture di scarico in particolare a servizio di altri soggetti.
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

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 ad 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

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 184.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 184.
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 184.
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	Foglio C in P.T. 184 P.M. 1.  <b>Omesso</b>  NB: Quanto all'iscrizione di cui al G.N. 7618 d.d. 15/12/1986 relativa al diritto di usufrutto, si rileva da atti l'estratto per riassunto dell'atto di morte dell'usufruttuario pertanto tale vincolo non verrà considerato in fase di stima dell'immobile.
<b>ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO IPOTECHE</b>	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 184.  Foglio C P.T. 184 P.M. 1  Omesso.  <b>Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati.</b>
<b>PIGNORAMENTI</b>	Foglio C P.T. 184 P.M. 1  Omesso.
<b>ISCRIZIONI</b>	-

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<b>NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE</b>	- Proprietà di soggetto privato.
<b>SPESE CONDOMINIALI</b>	Condominio non costituito.
<b>ARREDO</b>	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, e simili) <u>non sono compresi nella valutazione prodotta.</u> Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

## 10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA  
PIGNORATA  
SEPARAZIONE  
DELLA QUOTA

Gli atti di pignoramento colpiscono la proprietà per intero dell'immobile.

-

## 11. VALUTAZIONE

### C.C. Terlago

**P.ed. 184 P.ed. 179 P.M. 1 (Neo P.M. 9) – Quota 1/1.**

*Unità immobiliare ad uso abitazione a piano terra dotata di locali accessori a piano seminterrato.*

#### PRECISAZIONI E LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le 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 alle varie norme di settore (1).

A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

(1) le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Tenuto conto degli elementi in narrativa e per analogia con beni simili in zone limitrofe; considerata la posizione, la possibilità di accesso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, lo scrivente tecnico determina il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale;

- considerate e valutate le informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco, nonché dalla visione della pubblicazione "Guida Casa" 2019 listino dei prezzi commerciali degli immobili della Provincia di Trento, che per immobili simili a Terlago definiti "nuovo" viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 2.200,00 a €/mq. 2.400,00, definiti "usato" viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 1.350,00 a €/mq. 1.550,00;
- tenuto conto di quanto le pubblicazioni semestrali a cura dall'Agenzia del Territorio di Trento, riferimento 1° semestre 2019, prevedono nelle proprie valutazioni per beni simili nella zona del Comune di Vallelaghi – zona suburbana "Monte Terlago-Vallene" abitazioni civili con stato conservativo ottimo un valore compreso da €/mq. 2.100,00 a €/mq. 2.300,00 per superficie commerciale, definiti normale viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 1.500,00 a €/mq. 1.700,00;
- tenuto conto della distribuzione a piano terra dell'unità immobiliare, comodamente accessibile dal lato nord nonché da vano scala interno comune con altra porzione che consente altresì l'accesso ai locali accessori di piano seminterrato;

- tenuto conto del complessivo discreto stato di conservazione dell'unità abitativa funzionale nella fruizione e godimento degli spazi, ma piuttosto modesto/scadente nella qualità dei materiali utilizzati risalenti perlopiù ad interventi edili di ristrutturazione e recupero avvenuti negli anni '80;
- tenuto conto della discreta dotazione di locali accessori quali ampie cantine nonché andito cortilivo sebbene in comune con la P.M.1;
- tenuto conto, di fattori decrementali dovuti al particolare momento congiunturale del mercato immobiliare, che sebbene il lieve ripresa risulta comunque caratterizzato da limitato e prudente interesse imprenditoriale con vendite perlopiù rallentate e possibilità di acquisizione di un discreto patrimonio edilizio, altresì considerata la tipologia di vendita forzata di alla presente Procedura Esecutiva;
- tenuto conto, ad ulteriore supporto alla valutazione in appresso, che le proposte in vendita di immobili simili in zona, reperibili consultando siti specializzati del settore, prevedono nelle proprie offerte: Monte Terlago *appartamento ben rifinito al piano terra composto da soggiorno, cucina, 2 stanze, bagno, ripostiglio, giardino, garage mq. 90 € 195.000,00 €/mq. 2.166,00; In centro a Monte Terlago in fabbricato storico appartamento 2 stanze, ingresso, cucina con balcone bagno mq. 65 € 85.000,00 €/mq. 1.307,00; Monte Terlago ampio appartamento risalente anno 2007 composto da ingresso, ampio soggiorno con cucina, 2 stanze, 2 bagni, balconi, garage, cantina mq. 116,00 € 199.000,00 € mq. 1.715,00.*

di tutto ciò tenuto conto si ritiene verosimile attribuire all'immobile un valore unitario medio di riferimento stimabile corrispondente ad € 1.550,00 al mq. quale media arrotondata prudenziale dei valori riferibili all'usato sopra menzionati;

di tutto ciò tenuto conto si ritiene di avere sufficienti elementi per poter stimare l'incidenza dei seguenti parametri formativi incrementali o decrementali in funzione delle situazioni migliori o peggiori rispetto al valore medio di riferimento assunto; nello specifico:

parametro zonale: inteso come qualificazione conferita all'immobile dal complesso delle caratteristiche dovute a) dall'ubicazione in centro storico, parametro assunto 0,98; b) di utenza definita dalla rete viabilistica, infrastrutturale e dalla vicinanza di servizi quali negozi attività ricreative ecc. parametro assunto 0,98; c) di posizione definita dall'insieme di caratteristiche correlate all'esposizione rispetto ai punti cardinali, verso est ed ovest parametro assunto 0,98; d) di esposizione e veduta definita attraverso la valutazione dei maggiori o minori vantaggi che derivano ai singoli locali per il loro affaccio verso un dato ambiente esterno, coefficiente medio 0,98;

parametro costruttivo: inteso come qualificazione conferita all'immobile dal complesso delle caratteristiche dovute a) strutturale, si rileva un corretto assetto statico, coefficiente 1,00; b) di finitura, discreta, coefficiente 0,97; c) impiantistica, nella media 0,98;

parametro funzionale: inteso come qualificazione conferita all'immobile dalla fruizione razionale degli spazi sia interni che esterni, trattasi di unità distribuita a piano terra coefficiente 0,98;

parametro estetico ed architettonico: inteso come qualificazione conferita all'immobile dall'aspetto architettonico complessivo esterno, si ritiene di assumere il coefficiente medio 0,97.

Si avrà pertanto che il coefficiente globale di comparazione risulta essere il seguente:

	PARAMETRO	DESCRIZIONE	INDICE
	Zonale		
K1	di ubicazione	Centro storico	0,98
K2	di utenza	Rete viabilistica e vicinanza negozi	0,98
K3	di posizione	Caratteristiche legate all'esposizione	0,98
K4	di esposizione e veduta	Vantaggi affaccio	0,98
	Costruttivo		
K5	strutturale	Nella norma	1,00
K6	di finitura	Discreta	0,97
K7	impiantistica	Nella norma	0,98
K8	Funzionale	Fruizione razionale degli spazi	0,98
K9	Estetico ed architettonico	Aspetto complessivo esterno	0,97
		<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,8335</b>

#### Riepilogo

Valore di riferimento €/mq. 1.550,00;

Coefficiente globale di comparazione K 0,8335;

Valore unitario per superficie commerciale €/mq.  $1.550,00 \times 0,8335 = \text{€/mq. } 1.291,93$  arrotondato ad €/mq. 1.300,00;

Si avrà quindi:

#### **P.ed. 184 P.ed. 179 P.M. 1 (Neo P.M. 9) – Quota 1/1.**

Appartamento uso abitazione a piano terra.

mq. 112,01 a € 1.300,00 € 145.613,00.=

**Sommano arrotondati € 145.000,00.=**

Valore comprensivo delle parti comuni in P.ed. 179 così come risultanti dalle rilevanzze tavolari nonché dalla proposta di variante al piano in allegato.

## **12. VALORE DI STIMA**

### **LOTTO 1**

**Considerato quanto in narrativa si ritiene che il più probabile valore di mercato della P.ed. 179 Sub. 11 “neo P.M. 9” C.C. Terlago, realtà immobiliare parte integrante a piano terra del fabbricato ubicato nel centro storico della frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Valledaghi e più precisamente in Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Valledaghi (TN), che individua un'unità immobiliare ad uso abitazione dotata di locali accessori, corrisponde a complessivi:**

**€ 145.000,00**

(Euro centoquarantacinquemila/00)

### 13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno 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 = (€ 145.000,00) \* 0.05 = € 7.250,00

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

Costo per:

→ Pratica agibilità	= €	- 2.000,00
→ Certificazione energetica	= €	- 600,00
→ Variazione catastale	= €	- 600,00
→ Variazione tavolare	= €	- 1.500,00
→ Peculiarità di vendita	= €	- 7.250,00
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI ARR.</b>	<b>=€</b>	<b>11.950,00</b>

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

DETRAZIONE arr. = € - 12.000,00

### 14. VALORE CORRETTO

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

Valore normale	€	145.000,00
Detrazioni	€	-12.000,00
<b>Sommano arrotondati</b>	<b>€</b>	<b>133.000,00</b>

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.ed. 179 Sub. 11 "neo P.M. 9" C.C. Terlago, realtà immobiliare parte integrante a piano terra del fabbricato ubicato nel centro storico della frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Vallelaghi e più precisamente in Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Vallelaghi (TN), che individua un'unità immobiliare ad uso abitazione dotata di locali accessori è valutata complessivamente pari a:

**VALORE SPECIFICO arrotondato = € 133.000,00**  
(Euro centotrentatremila/00)

**PRECISAZIONI:**

Si precisa come tutti 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 e verifiche tecniche personali da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

## LOTTO 2

### Unità immobiliare uso abitazione a piano primo-sottotetto e andito in comune

Sita nella frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Vallelaghi Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Vallelaghi (TN)

**P.ed. 179 Sub. 12 P.M. 1 C.C. Terlago**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### CLASSIFICAZIONE CATATALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nella tabella seguente.

Al Catasto Fabbricati è censita la seguente unità immobiliare:

**C.C. Terlago**; p.ed. 179; sub 12; PM 1; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 4 vani; - Superficie 112 mq. ; Rendita € 299,55.

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale.

### DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in PT 184 del mandamento di Trento con proprietà iscritta a nome della persona eseguita.

**Estratto Foglio A2 P.T. 184 – P.ed. 179**

**P.M.1** Apiano terra: cortile, stalla, cantina e awolto;  
a primo piano: cucina, tre stanze, corridoio e gabinetto;  
a piano sottotetto: tezzile nell'angolo nord-ovest.

*In evidenza la descrizione tavolare del piano abitabile di cui al presente lotto.*

**PARTI COMUNI:** Fra le porzioni 1, 2, 3, 4 e 8: a piano terra: cortile.  
Fra le porzioni 4, 5, 6 e 7:  
a piano terra: cortile verso mattina.  
Fra le porzioni 1 e 2:  
a piano terra: aia;  
a primo piano: corridoio scale e giroscale fino al sottotetto.  
Fra le porzioni 1, 2 e 8:  
a piano terra: andito.  
Fra le porzioni 1 e 8:  
a piano terra: andito nell'angolo nord-ovest.

#### 1913 - VERBALE 327/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

Verbale 327/1913 P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7 ; G.N. 229/1951 P.M. 6, P.M. 7 ; G.N. 1911/1958 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 8

riguarda p.ed. 179

**NB:** così come esposto, si puntualizza la necessità di predisporre, prima della vendita dei beni, opportuna variante al piano di casa materialmente divisa in p.ed. 179 al fine di assegnare nuova porzione materiale all'unità di piano terra (Lotto 1) ad oggi identificabile dal solo subalterno catastale (Sub. 11 P.M.1) ed altresì ridescrivere ed individuare graficamente, nel rispetto della situazione catastale e reale, le realtà immobiliari oggetto del presente elaborato peritale in quanto il piano di casa materialmente divisa G.N. 1911/1958 non è aggiornato.

<b>COERENZE</b>	<p>I contenuti del fogli A1-A2-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.</p> <p>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.</p> <p>P.ed. 179.</p> <p>Trattasi di edificio inserito a tassello nel contesto urbano con le fronti nord, est ed ovest libere con affacci su anditi cortilivi e/o viabilità pubblica.</p>
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

<b>PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b>	<p>P.ed. 179 P.M. 1. La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:</p> <p>Omesso.</p> <p>NB: Quanto all'iscrizione di cui al G.N. 7618 d.d. 15/12/1986 relativa al diritto di usufrutto, si rileva da atti l'estratto per riassunto dell'atto di morte dell'usufruttuario pertanto tale vincolo non verrà considerato in fase di stima dell'immobile.</p>
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<p>L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta occupata dal Sig. ....</p>
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	<p>Da notizie raccolte dal Sig. .... non si rilevano contratti di affitto. Nel merito si segnala che ad oggi non ho avuto riscontro alla richiesta di informazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate. Sarà mia cura integrare l'elaborato peritale al momento dell'ottenimento della documentazione richiesta all'Ente.</p>
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	<p>- Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 27/05/2019 documento mai ritirato e trasmesso al mittente per compiuta giacenza. A seguito di ulteriore comunicazione/avviso immesso nella bussola delle lettere con fissazione di nuovo sopralluogo, è stato possibile procedere alle operazioni peritali alla presenza del Sig. ....</p>
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	<p>14 giugno 2019.</p>

## 3. UBICAZIONE E CONTESTO

<b>UBICAZIONE</b>	<p>L'edificio prettamente ad uso abitazione dotato di locali accessori, risulta parte integrante a tassello del nucleo abitativo della frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Vallelaghi e più precisamente in Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Vallelaghi (TN).</p>
<b>ACCESSO</b>	<p>All'immobile P.ed. 179 e prospiciente p.f. 2143/11 si accede dall'antistante andito in proprietà esclusiva sul lato nord esso collegato ad un consolidato percorso carrabile asfaltato, non identificato catastalmente per il quale non si rilevano servitù di passo, idealmente connesso alla viabilità pubblica della frazione costituita da Via Strada della Paganella sul lato ovest.</p>
<b>CARATTERISTICHE DELLA ZONA</b>	<p>Monte Terlago è una piccola frazione del Comune di Vallelaghi a circa 5 Km. dall'abitato di Terlago e nelle vicinanze dei due bacini idrici del Lago di Lamar e Lago Santo. La presenza dei due laghi ha favorito negli anni una discreta</p>

**SERVIZI DELLA  
ZONA**

espansione demografica ed edilizia perlopiù dedicata al settore turistico e stagionale, vedi la limitrofa zona delle Vallene.

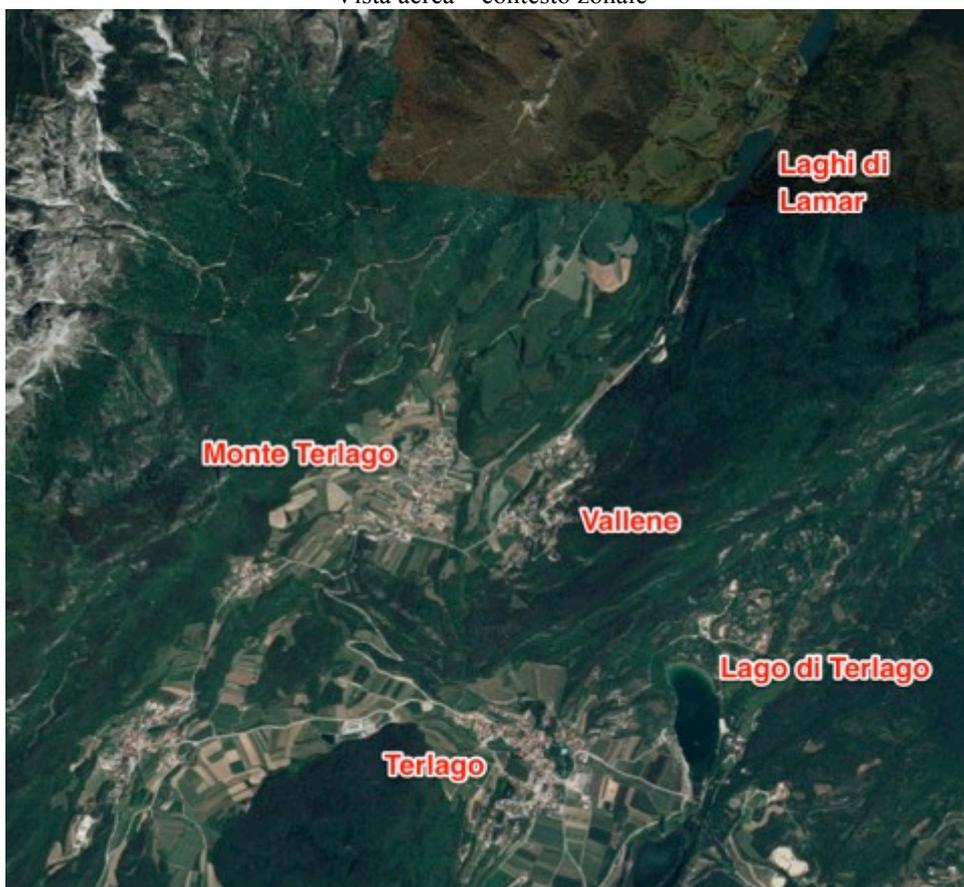
I servizi principali ed essenziali della zona, quali infrastrutture pubbliche, negozi ed attività commerciali risultano ubicati nell'abitato di Terlago esso collegato alla città di Trento da comoda viabilità nonché dal servizio di trasporto pubblico di Trentino Trasporti.



Vista aerea – contesto zonale ed ubicazione P.ed. 179



Vista aerea – contesto zonale



Localizzazione immobili



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

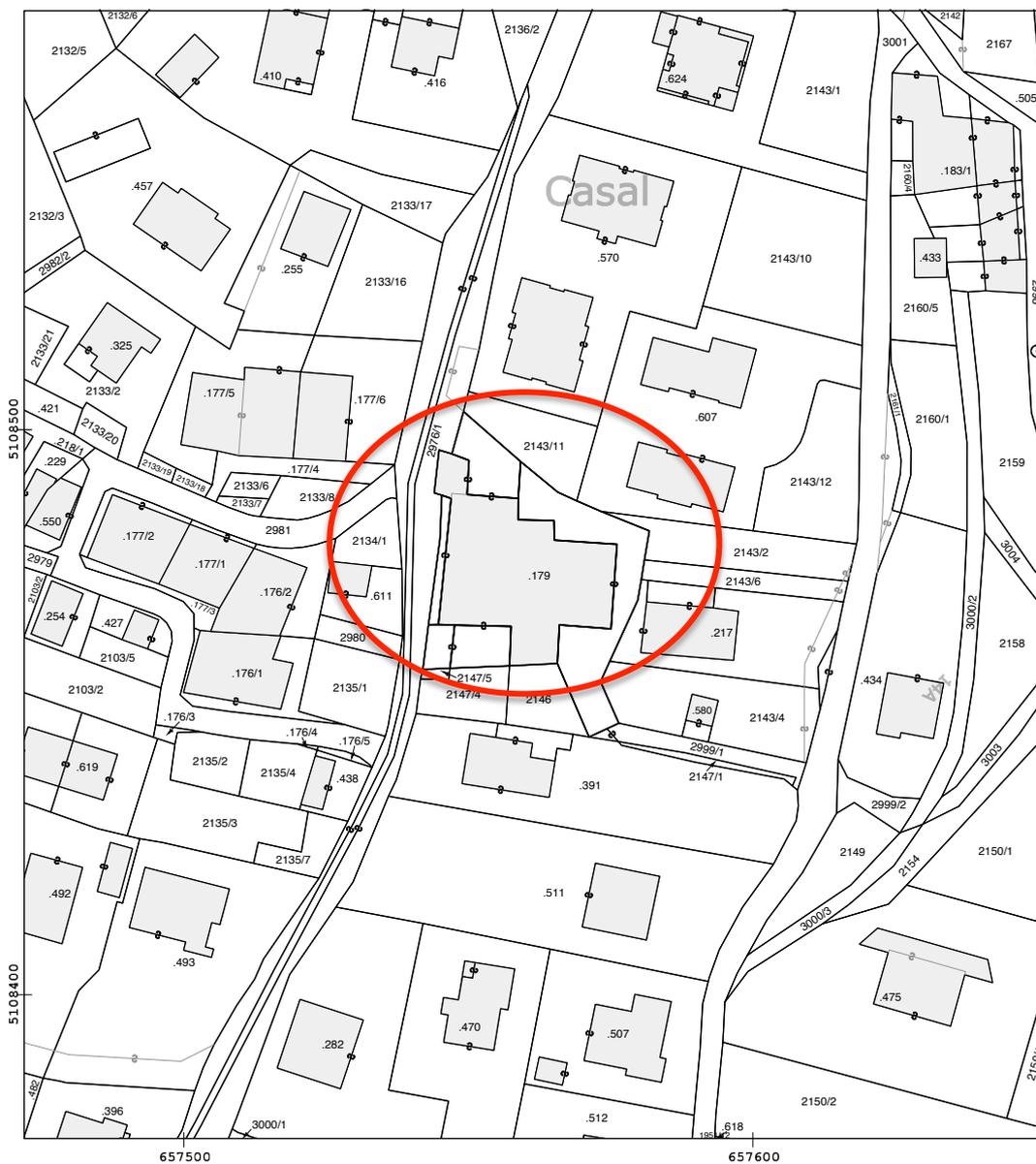
Data:  
05/11/2019  
Ora: 10:38

## Visura Particelle Validate

### Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2019

Operatore:  
Pag. 1 di 1

<b>Dati della richiesta</b>	
Comune amministrativo: VALLELAGHI (Cod. M362) Comune catastale: TERLAGO (cod. 385) Particella Edificiale 179	Ufficio Catasto competente TRENTO



Scala originale 1 : 2880  
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro

Estratto mappa catastale - scala vista

#### 4. DESCRIZIONE FABBRICATO

##### FABBRICATO

Il fabbricato contraddistinto catastalmente dalla P.ed. 179 in cui trovano distribuzione le realtà oggetto del presente elaborato peritale, costituisce una consistente porzione del datato ed originario nucleo abitativo che caratterizza, in posizione centrale, la frazione di Monte Terlago.

La P.M. 1 di cui al presente elaborato, inserita a tassello nel corpo di fabbrica verso nord, identifica una porzione terra-tetto che presenta forature prospettiche con affacci verso nord, da dove si accede alle unità immobiliari attraverso autonomi accessi, verso est nonché verso ovest prospettanti la viabilità pubblica dove trova collocazione a piano terra l'accesso al locale deposito in comune con la P.M. 2.



Prospetto ovest P.M. 1



Scala esterna in legno di accesso alla P.M. 1 di primo piano



Accesso al locale deposito in comune con la P.M. 2 di piano seminterrato



Accesso alla P.M. 1 di piano primo ed antistante andito.



Strada di accesso nord



Fronte est P.ed. 179 P.M. 1  
In evidenza le aperture dell'unità di piano primo-sottotetto

La porzione materiale in oggetto, interessata negli anni da interventi di risanamento e ristrutturazione ultimo dei quali avvenuto nell'anno 2005 relativo al recupero ai fini abitativi del piano sottotetto di cui all'unità immobiliare del presente lotto, complessivamente si presenta in buono/discreto stato di conservazione per quanto si attiene alle strutture a vista esterne, presentando caratteristiche costruttive generali che

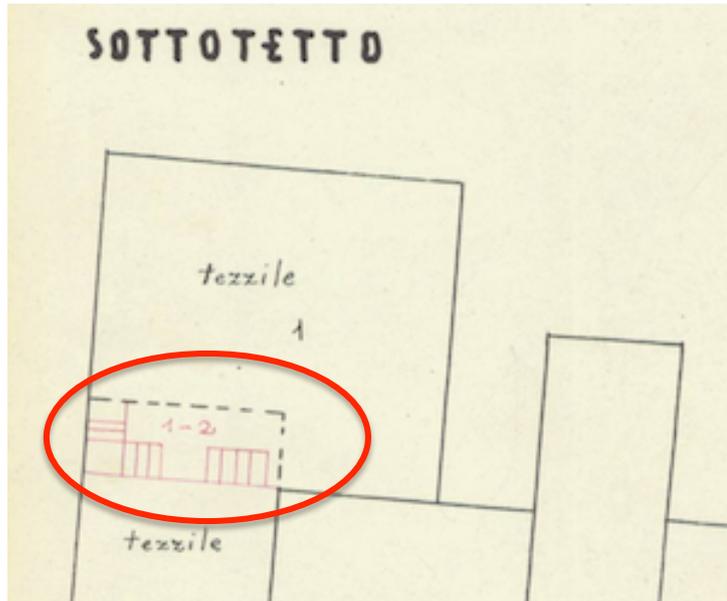
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO</b>	rispecchiano tipologie tipiche delle edificazioni del centro storico con assenza di elementi distintivi degni di nota.
	Il fabbricato risulta in buono/discreto stato di conservazione.

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

<b>SOLAI</b>	In c.a. e/o laterocemento.
<b>STRUTTURE VERTICALI</b>	Murature a semplice intonaco.
<b>COPERTURA</b>	A tetto isolato ed impermeabilizzato con manto di copertura in tegole risalente all'anno 2005.

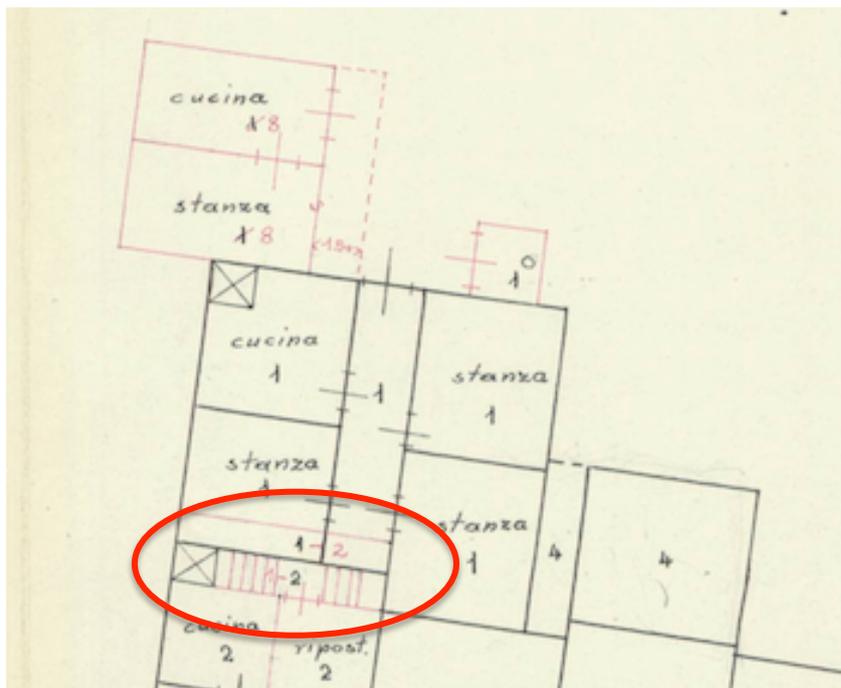
### 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

<b>POSIZIONE E COMPOSIZIONE</b>	<p><b>P.ed. 179 Sub. 12 P.M. 1.</b></p> <p>Trattasi di unità immobiliare di modesta consistenza distribuita a piano primo-sottotetto con autonomo accesso da scala esterna collegata all'antistante andito sul lato nord nonché da vano scala interno in comune con la P.M. 2. A servizio dell'unità trovano distribuzione a piano seminterrato un locale ad uso cantina-deposito nonché un locale caldaia che integra il generatore di calore a servizio delle due unità immobiliari.</p> <p>La realtà immobiliare, nel dettaglio internamente si compone di:</p> <p><b>Piano primo-sottotetto:</b> ampio locale cucina-soggiorno con accesso principale dal balcone e collegata scala esterna, disimpegno, due stanze da letto, bagno, balcone, ripostiglio, vano con integrata scala a chiocciola di collegamento al vano scala comune di piano terra e seminterrato.</p> <p><b><u>NB: dalla sovrapposizione della situazione catastale e disegni di progetto con il piano di casa materialmente divisa, sebbene esso in scala vista, si può rilevare/dedurre sommariamente che parte dell'unità immobiliare più precisamente: il locale ripostiglio; il vano scala dove trova collocazione la scala a chiocciola; parte del bagno verso ovest, da evidenze tavolari di cui al piano di casa G.N. 1911/1958, risulta in comune con la P.M. 2, porzione materiale in proprietà di soggetti estranei a tale procedimento. Tale presupposto, impone necessariamente una regolarizzazione della proprietà condizione ad oggi non prevedibile concretamente né proponibile in sede di stima in quanto interessa soggetti estranei al procedimento. Altresi si ritiene, considerata la consolidata conformazione distributiva dell'unità immobiliare, non percorribile nonché troppo onerosa la proposizione di un intervento edile al fine di incorporare la porzione in comune dal resto dell'unità immobiliare.</u></b></p> <p><b><u>Vedi a supporto le seguenti planimetrie.</u></b></p>
---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

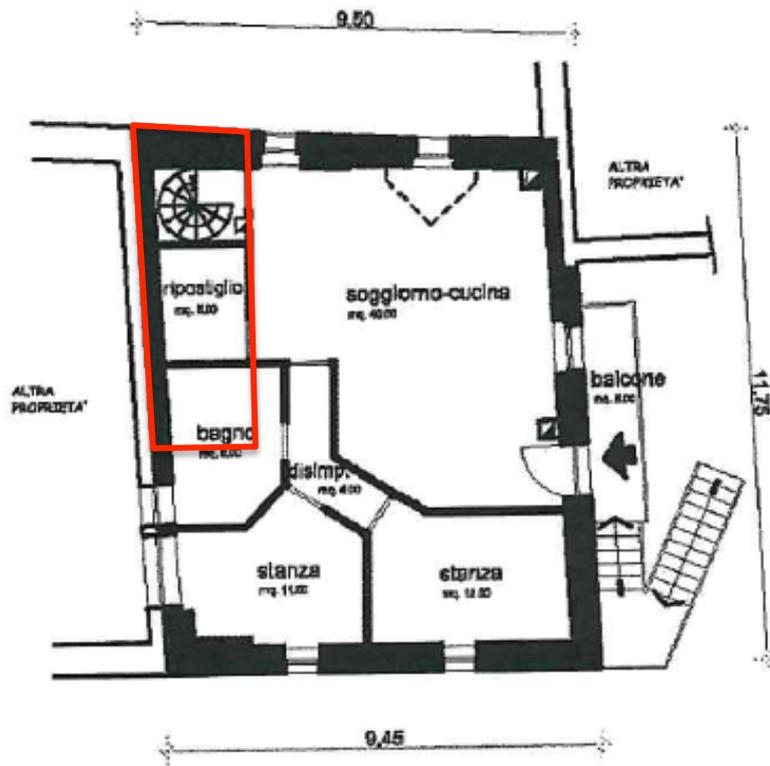


Stralcio da piano di casa materialmente divisa – piano sottotetto – scala a vista.  
**Piano attualmente occupato dall'unità immobiliare di cui al presente lotto catastalmente identificabile dal sub. 12 P.M. 1.**

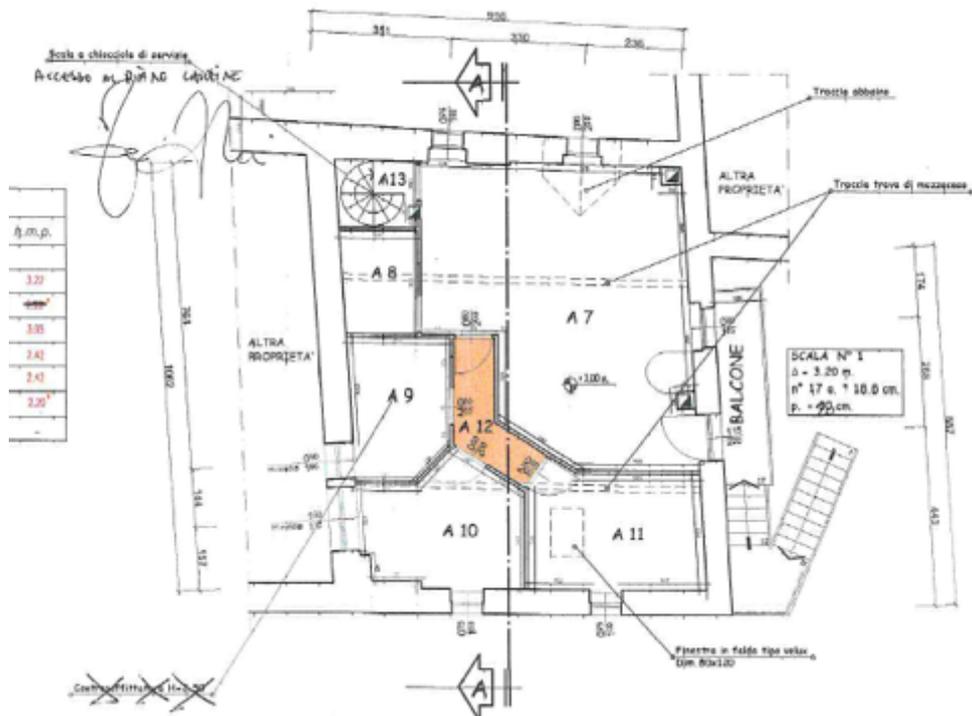
In evidenza la porzione in comune tra le pp.mm. 1 e 2.  
Descrizione della parti comuni – Estratto Foglio A2 in P.T. 184  
**a primo piano: corridoio scale e giroscale fino al sottotetto.**



Stralcio da piano di casa materialmente divisa – piano primo – scala a vista  
**NB: piano terra con riferimento su base catastale**



Planimetria catastale Sub. 12 piano primo-sottotetto – scala a vista  
In evidenza, la posizione indicativa della porzione in comune tra le pp.mm. 1 e 2.



Pianta stato di variante di cui alla Con. N. 25 d.d. 07/03/2007 – scala a vista



Stralcio dalla bozza di piano di casa materialmente divisa – piano sottotetto – scala a vista

### Proposta riguardante le parti comuni tra la neo P.M. 9 e la P.M. 1:

**Piano terra:** Cortile sul lato nord, zona accesso. Trattasi di cortile a piano terra di forma trapezoidale antistante l'accesso all'edificio.

**Piano seminterrato:** Deposito-centrale termica verso sud-est accessibile dal deposito comune con la P.M. 2 porzione non interessata dal presente procedimento.

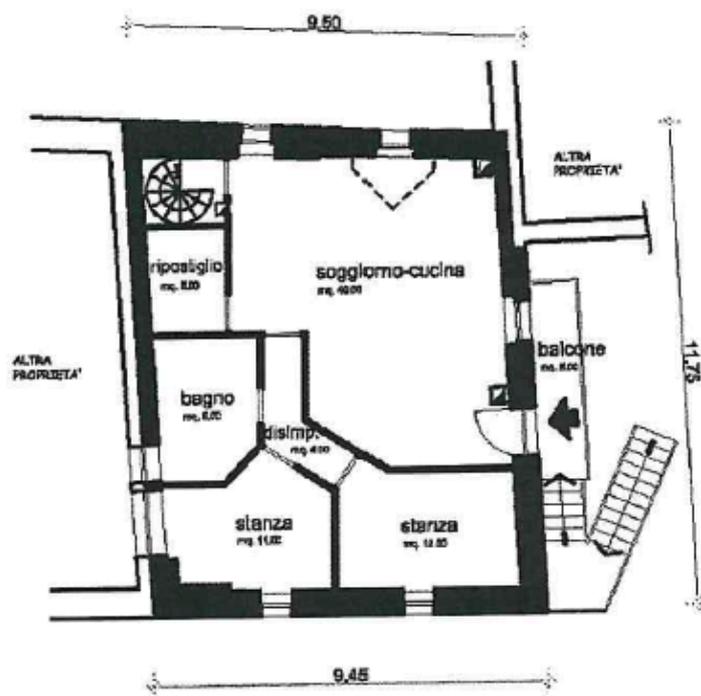
### Parti comuni del fabbricato:

#### Dal foglio A2 in P.T. 184.

NB: Le parti comuni che interessano la P.M. 1 saranno per derivazione anche a favore della neo P.M. 9.

- PARTI COMUNI:**
- Fra le porzioni 1, 2, 3, 4 e 8: a piano terra: cortile.
  - Fra le porzioni 4, 5, 6 e 7:  
a piano terra: cortile verso mattina.
  - Fra le porzioni 1 e 2:  
a piano terra: aia;  
a primo piano: corridoio scale e giroscale fino al sottotetto.
  - Fra le porzioni 1, 2 e 8:  
a piano terra: andito.
  - Fra le porzioni 1 e 8:  
a piano terra: andito nell'angolo nord-ovest.

PLANIMETRIE

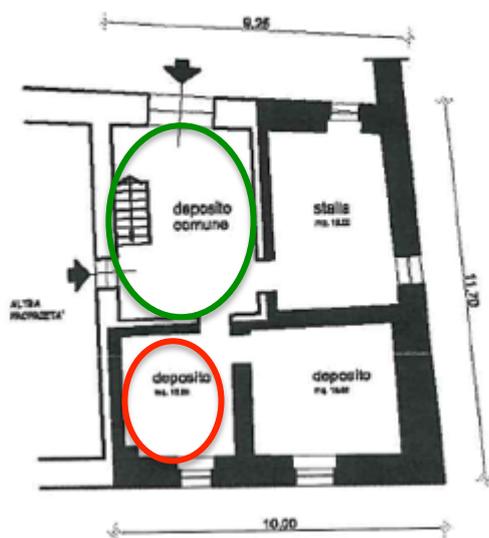


Stralcio planimetria catastale piano primo – P.ed. 179 P.M. 1 Sub. 12  
scala a vista

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

SCALA 1:200

H= 3.00



Stralcio planimetria catastale piano seminterrato – scala a vista  
Evidenziato in rosso il locale caldaia – in verde il deposito in comune con la P.M. 2

CONSISTENZA

La realtà immobiliare in trattazione presenta la seguente consistenza con riferimento ai

subalterni catastali:

N.B.: Le superfici espresse si intendono calpestabili, dedotte dai disegni di progetto, e/o dalle planimetrie catastali.

In neretto la superficie commerciale calcolata mediante applicazione del “nuovo sistema Italiano di misurazione” SIM che comprende – Superficie principale: oltre alla superficie utile interna l'intero spessore dei muri perimetrali (sino ad un massimo di 50cm.) e metà spessore dei muri di confine con le altre unità immobiliari (sino ad un massimo di 25 cm); Accessori: poggiolo 0,30; andito 0,10; centrale termica 0,25.

P.ED.	SUB	PM	Piano	Destinazione	Sup. utile (mq.)
179	12	1	Primo	Soggiorno-cucina	42,30
179	12	1	Primo	Disbrigo	4,25
179	12	1	Primo	Bagno	5,30
179	12	1	Primo	Stanza	11,15
179	12	1	Primo	Stanza	12,55
	12	1	Primo	Ripostiglio mq. 4,80/2 <b>(in comune con P.M.2)</b>	2,40
	12	1	Primo	Scala mq. 3,30/2 <b>(in comune con P.M.2)</b>	1,65
	12	1	Primo	Porzione di bagno mq. 3,00/2 <b>(in comune con P.M.2)</b>	1,50
				Sommano	81,10
				<b>Superficie commerciale</b>	<b>99,00</b>
				<b>Locali accessori</b>	
P.ED.	SUB	PM	Piano	Destinazione	Sup. utile (mq.)
179	12	1	Terra	Balcone mq. 5,70x0,30	1,71
179		1_neo 9	Terra	Ingresso comune mq. 10,20/2/2	2,55
179		1_neo 9	Terra	Andito comune mq. 43,00x0,10/2	2,15
179		1_neo 9	Semint.	Deposito comune lordi mq. 30,00x 025/2/2	1,88
179		1_neo 9	Semint.	C.T. comune lordi mq. 16,00x 025/2	2,00
				<b>Superficie</b>	<b>10,29</b>
				<b>Superficie commerciale totale</b>	<b>109,29</b>

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto. Sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile calpestabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili e per la metodologia adottata, a corpo e non a misura.

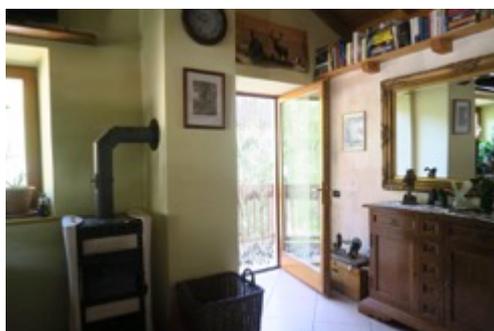
Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicitica corrente in quanto questa fa riferimento a “superfici commerciali” spesso non definite.

## CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

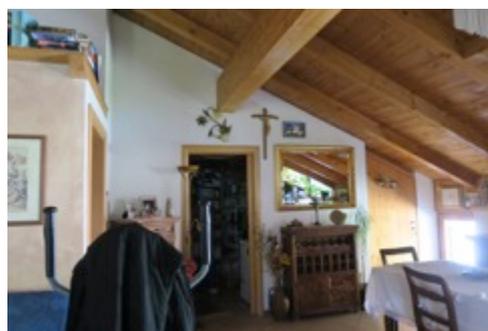
<b>PAVIMENTI</b>	- Zona giorno, disbrigo e bagno in piastrelle ceramiche, stanze in legno, pavimentazioni in buono stato di conservazione e risalenti all'anno di ristrutturazione 2005.
<b>PARETI</b>	- Intonaco al civile con idropittura. Tetto a vista con parziali controsoffitti nella zona disbrigo in legno.
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	- Serramenti in legno dotati di vetro termopan in buono stato di conservazione.
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	- In legno tamburato in buono stato di conservazione.
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	- N. 1 servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, con sanitari e vasca da bagno con integrato il box doccia.
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	- Da sommarie indicazioni raccolte l'impianto di riscaldamento è in comune con l'unità di piano terra con generatore di calore alimentato a gasolio ubicato in locale a piano seminterrato. L'impianto risulta integrato di pannelli solari a tetto.
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	- Elettrica, telefonica, tv nella norma.
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	Unità immobiliare ad uso abitazione idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 2/3 persone..
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	Spazio cortilivo e locale cantina in comune con la P.M. 1, deposito in comune con la P.M. 2 e P.M. 1.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Classe non definita.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE E DELL'UNITÀ</b>	Lo stato di conservazione complessivo dell'unità si può definire buono risalente all'anno 2005, e gli spazi abitativi risultano tali da permettere da subito la fruizione.

### FOTO DEGLI INTERNI

#### Unità immobiliare di piano primo



Zona soggiorno-ingresso nord



Accessi al ripostiglio e adiacente accesso al vano scala.



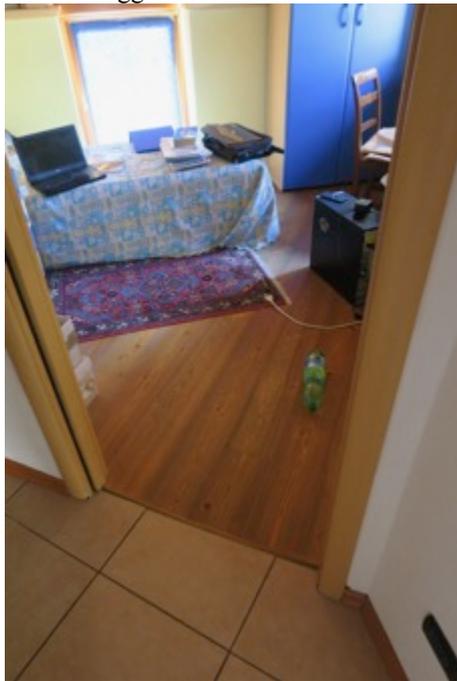
Accesso alla zona notte - ripostiglio



Zona cottura



Soggiorno con tetto a vista



Stanza da letto sud



Disbrigo notte



Bagno



Stanza da letto matrimoniale  
Tipologia pavimentazioni



Bagno



Stanza da letto matrimoniale

### Locali accessori piano seminterrato



Deposito in comune con la P.M. 2



Generatore di calore



Scala di accesso a piano terra in comune



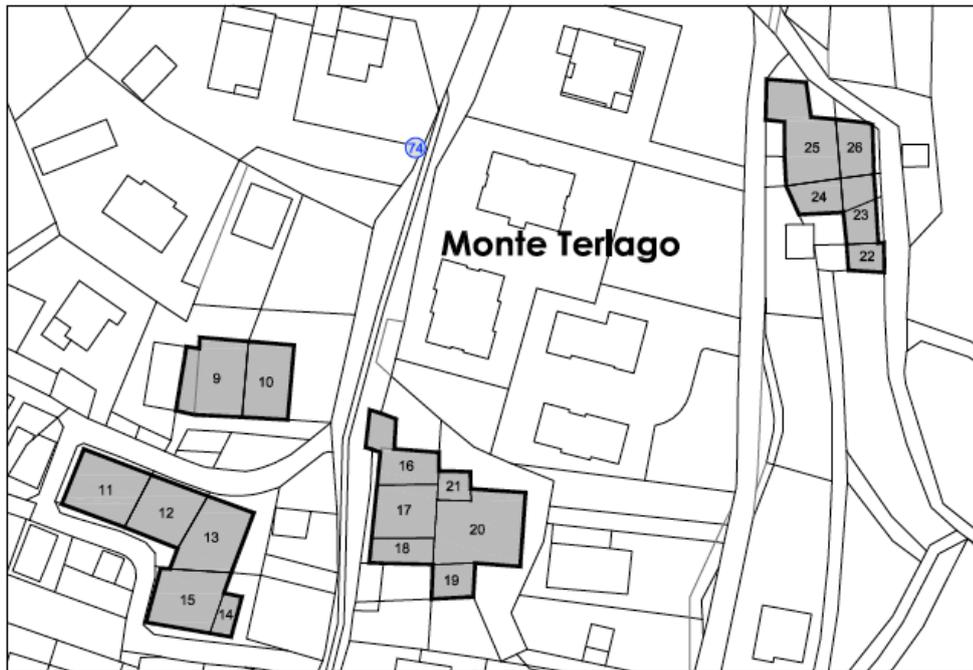
Locale caldaia

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

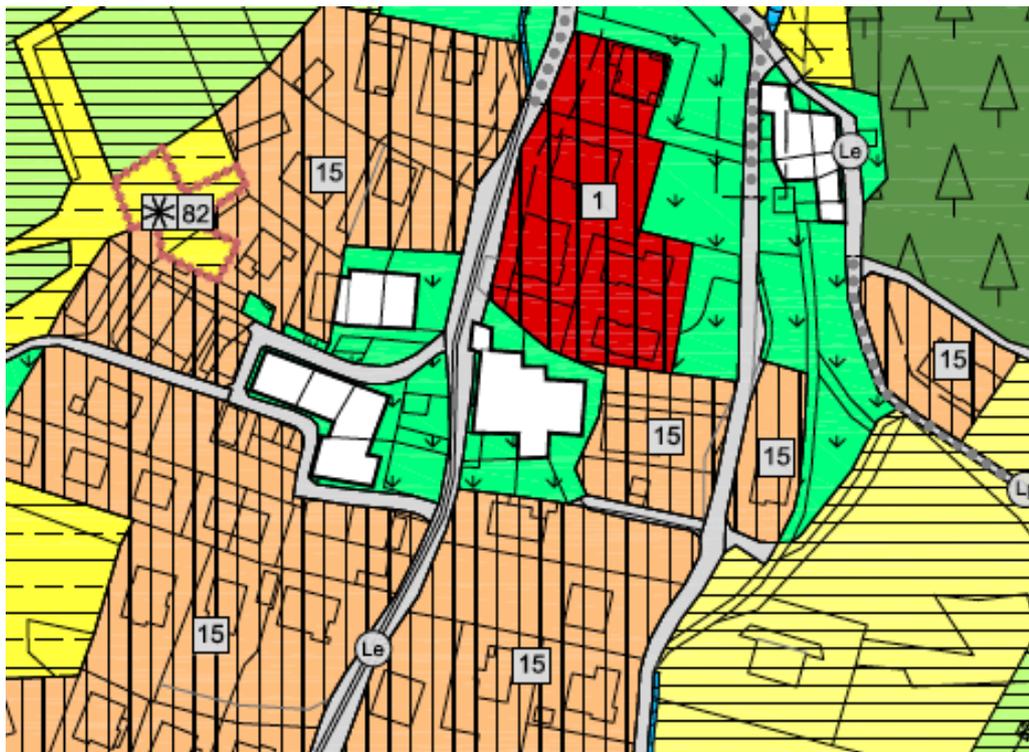
### STRUMENTO URBANISTICO

Dalla lettura del vigente PRG si rileva che la realtà ricade nella seguente zona: In perimetrazione P.G.T.I.S., categoria di intervento “Risanamento” di cui alle norme impartite dall’art. 16. A supporto si allega la scheda N 16 relativa al fabbricato.

### INSEDIAMENTO STORICO ISOLATO - Rif. 1



Estratto PRG – scala vista



Estratto PRG – scala vista

#### PRATICHE EDILIZIE

Dalla lettura dell'allegata certificazione si rileva che per il fabbricato in trattazione sono stati rilasciati i seguenti atti sindacali:

N° PRATICA	RICHIEDENTE	OGGETTO LAVORI	LOCALITÀ
Concessione edilizia n. 10 di data 10/04/1986		APERTURA FORO FINESTRA	E 178/2 TERLAGO
Concessione edilizia n. 88 di data 14/12/1988		VARIANTE RISTRUTTURAZIONE CASA	E 178/2 TERLAGO
Concessione edilizia n. 58 di data 03/08/1998		SISTEMAZIONE EDIFICIO	E 178/2 TERLAGO
Concessione edilizia n. 67 di data 29/10/2003		RECUPERO AD USO ABITATIVO SOTTOTETTO	E 179 TERLAGO
Concessione edilizia n. 1 di data 11/11/2003		VARIANTE ALLA C.ED. 67/03 "RECUPERO AD USO ABITATIVO SOTTOTETTO"	E 179 TERLAGO
Concessione edilizia n. 25 di data 07/03/2005		2° variante alla c.ed. 67/03 "recupero ad uso abitativo sottotetto"	E 179 TERLAGO
Concessione edilizia n. 18 di data 17/05/2007		SISTEMAZIONI ESTERNE	E 179 TERLAGO F 2143/10 TERLAGO
Concessione edilizia n. 59 di data 03/12/1985		RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA 77/81	E 178/2 TERLAGO
Concessione edilizia n. 77 di data 13/10/1981		RISANAMENTO ORGANICO EDIFICIO	E 179 TERLAGO

Altresì DIA prot. 2671 d.d. 26/07/2006 relativa alla posa di pannelli solari a tetto.

Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### AGIBILITÀ

Per l'unità in oggetto si rileva il deposito del certificato di agibilità N. 10/2007 con prot. 3717 d.d. 08/10/2007.

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti sulla scorta dei documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vallelaghi non hanno evidenziato particolari difformità riconducibili alla distribuzione interna di cui alle planimetrie autorizzate.

In riguardo però a quanto segnalato nel capitolo 5, si evidenzia che la condizione ad oggi dell'unità immobiliare, che integra una porzione in comproprietà con la P.M. 2 potrebbe inficiare, se non regolarizzata con intestazione univoca del diritto di proprietà alla sola P.M. 1, gli atti sindacali emessi con oneri ad oggi non determinabili.

Tale situazione ad oggi rende di fatto non commerciabile l'unità immobiliare, salvo il confinamento dell'area comune alle PP.MM. 1 e 2 che non può prescindere dall'esecuzione di importanti interventi edili che rendano tale spazio comune ed usufruibile alle due proprietà.

#### ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

-

#### CONFORMITÀ IMPIANTI

Da quanto si evince dal certificato di agibilità le certificazioni risultano depositate presso il Comune.

Prudenzialmente si evidenzia comunque che 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.

<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	Con riferimento a quanto segnalato nei paragrafi precedenti si evidenzia che la planimetria catastale integra nell'unità una porzione d'immobile in comproprietà con altra porzione materiale, procedura non conforme alla normativa catastale e che necessita, qualora non risultasse percorribile l'operazione di acquisizione della porzione in comune con la P.M. 2, il deposito di nuova variazione catastale.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	Per completezza per la presentazione della variazione catastale del Sub. 12 si prevede un costo a forfait pari a € 600,00
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	Come esposto si rende necessario aggiornare il piano di casa materialmente divisa G.N. 1911/1958.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Considerati nel lotto 1.
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	Condominio non costituito.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico 1 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.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati nonché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto/edificio sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di avere certezza in merito alla presenza di eventuali condutture interrato quali scarichi fognari, allacciamenti alle reti tecnologiche.	Si assume che non siano presenti allacciamenti e/o condutture di scarico in particolare a servizio di altri soggetti.
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

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 ad 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

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 184.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 184.
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 184.
	Foglio C in P.T. 184 P.M. 1.
	<b>Omesso.</b>
	NB: Quanto all'iscrizione di cui al G.N. 7618 d.d. 15/12/1986 relativa al diritto di usufrutto, si rileva da atti l'estratto per riassunto dell'atto di morte dell'usufruttuario pertanto tale vincolo non verrà considerato in fase di stima dell'immobile.
<b>ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO IPOTECHE</b>	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C in P.T. 184.
	Foglio C P.T. 184 P.M. 1
	Omesso.
	<b>Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati.</b>
<b>PIGNORAMENTI</b>	Foglio C P.T. 184 P.M. 1
	Omesso.
<b>ISCRIZIONI</b>	-

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<b>NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE</b>	- Proprietà di soggetto privato.
<b>SPESE CONDOMINIALI</b>	Condominio non costituito.
<b>ARREDO</b>	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, e simili) <u>non sono compresi nella valutazione prodotta.</u>

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

## 10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA  
PIGNORATA  
SEPARAZIONE  
DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce la proprietà per intero dell'immobile.

-

## 11. VALUTAZIONE

**C.C. Terlago**

**P.ed. 184 P.ed. 179 P.M. 1 Sub. 12 – Quota 1/1.**

*Unità immobiliare ad uso abitazione a piano primo-sottotetto.*

### PRECISAZIONI E LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le 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 alle varie norme di settore (1).

A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

(1) le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

**Premesse:**

**Vedi capitolo 5:**

**NB: dalla sovrapposizione della situazione catastale e disegni di progetto con il piano di casa materialmente divisa, sebbene esso in scala vista, si può rilevare/dedurre sommariamente che parte dell'unità immobiliare più precisamente: il locale ripostiglio; il vano scala dove trova collocazione la scala a chiocciola; parte del bagno verso ovest, da evidenze tavolari di cui al piano di casa G.N. 1911/1958, risulta in comune con la P.M. 2, porzione materiale in proprietà di soggetti estranei a tale procedimento. Tale presupposto, impone necessariamente una regolarizzazione della proprietà condizione ad oggi non prevedibile concretamente né proponibile in sede di stima in quanto interessa soggetti estranei al procedimento. Altresì si ritiene, considerata la consolidata conformazione distributiva dell'unità immobiliare, non percorribile nonché troppo onerosa la proposizione di un intervento edile al fine di scorporare la porzione in comune dal resto dell'unità immobiliare.**

**Vedi capitolo 7:**

**.....In riguardo però a quanto segnalato nel capitolo 5, si evidenzia che la condizione ad oggi dell'unità immobiliare, che integra una porzione in comproprietà con la P.M. 2 potrebbe inficiare, se non regolarizzata con intestazione univoca del diritto di proprietà alla sola P.M. 1, gli atti sindacali emessi con oneri ad oggi non determinabili.**

**Tale situazione ad oggi rende di fatto non commerciabile l'unità immobiliare, salvo il confinamento dell'area comune alle PP.MM. 1 e 2 che non può prescindere dall'esecuzione di importanti interventi edili che rendano tale spazio comune ed usufruibile alle due proprietà.**

**In considerazione delle premesse sopra riportate e trattate in narrativa, lo scrivente ritiene comunque di proporre all'Ill.mo Magistrato la valutazione dell'immobile epurando dalla consistenza dell'unità la quota di 1/2 in proprietà della P.M. 2 riconducibile ai locali citati.**

**Puntualizzando che la valutazione in appresso non considera, in quanto ad oggi non determinabili e/o prevedibili, gli oneri derivanti dalla eventuale regolarizzazione/acquisizione dell'intera proprietà ad oggi in comune ovvero oneri per la regolarizzazione edilizia che in tale caso potranno essere quantificati dopo opportuna e circostanziata richiesta all'Amministrazione comunale del Comune di Vallelaghi.**

Tenuto conto degli elementi in narrativa e per analogia con beni simili in zone limitrofe; considerata la posizione, la possibilità di accesso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, lo scrivente tecnico determina il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale;

- considerate e valutate le informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco, nonché dalla visione della pubblicazione “Guida Casa” 2019 listino dei prezzi commerciali degli immobili della Provincia di Trento, che per immobili simili a Terlago definiti “nuovo” viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 2.200,00 a €/mq. 2.400,00, definiti “usato” viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 1.350,00 a €/mq. 1.550,00;
- tenuto conto di quanto le pubblicazioni semestrali a cura dall’Agenzia del Territorio di Trento, riferimento 1° semestre 2019, prevedono nelle proprie valutazioni per beni simili nella zona del Comune di Vallelaghi – zona suburbana “Monte Terlago-Vallene” abitazioni civili con stato conservativo ottimo un valore compreso da €/mq. 2.100,00 a €/mq. 2.300,00 per superficie commerciale, definiti normale viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 1.500,00 a €/mq. 1.700,00;
- tenuto conto della distribuzione a piano primo dell’unità immobiliare, accessibile dal lato nord da scala esterna collegata al poggiolo prospiciente la zona giorno nonché da vano scala interno comune con altra porzione che consente altresì l’accesso ai locali accessori di piano seminterrato;
- tenuto conto del complessivo buono stato di conservazione dell’unità abitativa risalente all’intervento edile di ristrutturazione complessivo avvenuto a metà degli anni ‘2000 mediante utilizzo di materiali complessivamente di buona qualità e caratteristiche costruttive tipiche dell’edilizia residenziale convenzionale;
- tenuto conto, di fattori decrementali dovuti al particolare momento congiunturale del mercato immobiliare, che sebbene il lieve ripresa risulta comunque caratterizzato da limitato e prudente interesse imprenditoriale con vendite perlopiù rallentate e possibilità di acquisizione di un discreto patrimonio edilizio, altresì considerata la tipologia di vendita forzata di alla presente Procedura Esecutiva;
- tenuto conto, ad ulteriore supporto alla valutazione in appresso, che le proposte in vendita di immobili simili in zona, reperibili consultando siti specializzati del settore, prevedono nelle proprie offerte: Monte Terlago *appartamento ben rifinito al piano terra composto da soggiorno, cucina, 2 stanze, bagno, ripostiglio, giardino, garage mq. 90 € 195.000,00 €/mq. 2.166,00; In centro a Monte Terlago in fabbricato storico appartamento 2 stanze, ingresso, cucina con balcone bagno mq. 65 € 85.000,00 €/mq. 1.307,00; Monte Terlago ampio*

*appartamento risalente anno 2007 composto da ingresso, ampio soggiorno con cucina, 2 stanze, 2 bagni, balconi, garage, cantina mq. 116,00 € 199.000,00 € mq. 1.715,00.*

di tutto ciò tenuto conto si ritiene verosimile attribuire all'immobile un valore unitario medio di riferimento stimabile corrispondente ad € 2.100,00 al mq. quale media arrotondata prudenziale dei valori riferibili al nuovo sopra menzionati;

di tutto ciò tenuto conto si ritiene di avere sufficienti elementi per poter stimare l'incidenza dei seguenti parametri formativi incrementali o decrementali in funzione delle situazioni migliori o peggiori rispetto al valore medio di riferimento assunto; nello specifico:

parametro zonale: inteso come qualificazione conferita all'immobile dal complesso delle caratteristiche dovute a) dall'ubicazione in centro storico, parametro assunto 0,98; b) di utenza definita dalla rete viabilistica, infrastrutturale e dalla vicinanza di servizi quali negozi attività ricreative ecc. parametro assunto 0,98; c) di posizione definita dall'insieme di caratteristiche correlate all'esposizione rispetto ai punti cardinali, verso nord, est ed ovest parametro assunto 0,99; d) di esposizione e veduta definita attraverso la valutazione dei maggiori o minori vantaggi che derivano ai singoli locali per il loro affaccio verso un dato ambiente esterno, coefficiente medio 0,99;

parametro costruttivo: inteso come qualificazione conferita all'immobile dal complesso delle caratteristiche dovute a) strutturale, si rileva un corretto assetto statico, coefficiente 1,00; b) di finitura, buona, coefficiente 0,99; c) impiantistica, completa nella media 1,00;

parametro funzionale: inteso come qualificazione conferita all'immobile dalla fruizione razionale degli spazi sia interni che esterni, trattasi di unità distribuita a piano primo con accesso principale da scala esterna coefficiente 0,97;

parametro estetico ed architettonico: inteso come qualificazione conferita all'immobile dall'aspetto architettonico complessivo esterno, si ritiene di assumere il coefficiente medio 0,97.

Si avrà pertanto che il coefficiente globale di comparazione risulta essere il seguente:

	PARAMETRO	DESCRIZIONE	INDICE
	Zonale		
K1	di ubicazione	Centro storico	0,98
K2	di utenza	Rete viabilistica e vicinanza negozi	0,98
K3	di posizione	Caratteristiche legate all'esposizione	0,99
K4	di esposizione e veduta	Vantaggi affaccio	0,99
	Costruttivo		
K5	strutturale	Nella norma	1,00
K6	di finitura	Buona	0,99
K7	impiantistica	Nella norma	1,00
K8	Funzionale	Fruizione razionale degli spazi	0,97
K9	Estetico ed architettonico	Aspetto complessivo esterno	0,97
		<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,8768</b>



### 13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno 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 = (€ 169.000,00) \* 0.05 = € 8.450,00

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

Costo per:

→ Certificazione energetica	= €	- 600,00
→ Variazione catastale	= €	- 600,00
→ Peculiarità di vendita	= €	- 8.450,00
<u>SOMMA DELLE DETRAZIONI ARR.</u>	=€	<u>9.650,00</u>

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

DETRAZIONE arr. = € - 9.500,00

**NB: A cui andranno sommati eventuali oneri ad oggi non determinabili e/o prevedibili, derivanti dalla eventuale regolarizzazione/acquisizione dell'intera proprietà ad oggi in comune ovvero oneri per la regolarizzazione edilizia che in tale caso potranno essere quantificati dopo opportuna e circostanziata richiesta all'Amministrazione comunale del Comune di Valledlaghi.**

### 14. VALORE CORRETTO

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

Valore normale	€	169.000,00
Detrazioni	€	-9.500,00
<u>Sommano arrotondati</u>	€	<u>159.500,00</u>

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.ed. 179 Sub. 12 P.M. C.C. Terlago, realtà immobiliare parte integrante a piano primo del fabbricato ubicato nel centro storico della frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Valledlaghi e più precisamente in Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Valledlaghi (TN), che individua un'unità immobiliare ad uso abitazione è valutata complessivamente pari a:

**VALORE SPECIFICO arrotondato = € 159.500,00**  
(Euro centocinquantanovemilacinquecento/00)

**PRECISAZIONI:**

Si precisa come tutti 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 e verifiche tecniche personali da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

**LOTTO 3 Omesso**

**LOTTO 4 Omesso**

**LOTTO 5 Omesso**

## CONCLUSIONI

### LOTTO 1

P.ed. 179 Sub. 11 “neo P.M. 9” C.C. Terlago, realtà immobiliare parte integrante a piano terra del fabbricato ubicato nel centro storico della frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Vallelaghi e più precisamente in Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Vallelaghi (TN), che individua un’unità immobiliare ad uso abitazione dotata di locali accessori.

**VALORE COMPLESSIVO** € **133.000,00**

### LOTTO 2

P.ed. 179 Sub. 12 P.M. 1 C.C. Terlago, realtà immobiliare parte integrante a piano primo del fabbricato ubicato nel centro storico della frazione di Monte Terlago nel Comune Amministrativo del Comune di Vallelaghi e più precisamente in Via Mas dei Frati Civ. 4 – 38096 Vallelaghi (TN), che individua un’unità immobiliare ad uso abitazione.

**VALORE COMPLESSIVO** € **159.500,00**

### LOTTO 3

Omesso

### LOTTO 4

Omesso

### LOTTO 5

Omesso

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, Novembre 2019

**L’esperto**

geom. Geom. Maurizio Michelon

### ALLEGATI

1. Estratti mappa.
2. Estratti tavolari.
3. Piano di casa materialmente divisa.
4. Visure catastali e planimetrie.
5. Copia certificazioni Comune Vallelaghi.
6. Copia disegni e concessioni, altri disegni di progetto producibili.
7. Certificato di destinazione urbanistica.
8. Valori Guida Casa ed Agenzia del Territorio.
9. Schema divisione P.ed. 179.
10. Schema di divisione della p.f. 2663.