



geom. Farina Alessandro

c/o STAF

via C. Battisti, 29 – fraz. Ponte Arche

38077 COMANO TERME (TN)

☎ 0465/701269, Fax 0465/701269

geomfarina.alessandro@gmail.com

c.f. FRNLSN75E27L378Y p.iva 01639190220

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. **33/2021**

Giudice delegato dott. D. Bonomi

Promossa da

contro

interventuti

RELAZIONE DI STIMA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTI N° 1 - 2



Tecnico incaricato: geom. Farina Alessandro

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

Comano Terme, ottobre 2021

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	4
LOTTO 1.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	6
3. UBICAZIONE E CONTESTO	7
4. DESCRIZIONE FABBRICATO	7
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	12
6. SITUAZIONE URBANISTICA	17
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	18
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	20
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	21
10. POSSIBILITÀ' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	21
11. VALUTAZIONE	21
12. VALORE DI STIMA	23
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	24
14. VALORE CORRETTO.....	24
15. INDICAZIONE FINALE.....	24
LOTTO 2.....	26
16. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	26
17. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	27
18. UBICAZIONE E CONTESTO	28
19. DESCRIZIONE DEI FONDI OGGETTO DI STIMA	29
20. SITUAZIONE URBANISTICA	30
21. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	31
22. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	32
23. POSSIBILITÀ' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	32
24. VALUTAZIONE	32
25. VALORE DI STIMA	33
26. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	33
27. VALORE CORRETTO.....	33
28. INDICAZIONE FINALE.....	34
ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE.....	35

La perizia si compone di n. 35 pagine e di n. 10 allegati

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

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

COMMITTENTE Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. D. Bonomi

**INCARICO
EX. ART. 173 BIS** Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data *20 maggio 2021*,
giuramento per accettazione incarico di data *21 maggio 2021*, termine per
il deposito della relazione in data *28 dicembre 2021*.

FINALITÀ

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

B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi.

C. Il presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente:

1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati,
2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita,
3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.

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

ALTRE DATE

Sopralluogo	20 ottobre 2021
Valutazione (epoca di stima)	ottobre 2021

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

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

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

SEGNALAZIONE AL GIUDICE
DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI

Nessuna

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato a Libro Fondiario di Borgo Valsugana con G.N. 798/2021 di data 12/04/2021 notificato il 15/03/2021, colpisce la proprietà dell'esecutata n. il a, sui seguenti beni:

- C.C. Borgo in PT 2447 II **P.ed. 1932** **comproprietà quota 1/2**
Comproprietari:
..... n.a il, con quota di 1/2
..... n.a il, con quota di 1/2

- C.C. Carzano in PT 357 II **Pp.ff. 197/2 e 219/2** **comproprietà quota 1/2**
Comproprietari:
..... n.a il, con quota di 1/2
..... n.a il, con quota di 1/2

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA

- C.C. Borgo PT 2447 II **p.ed. 1932**
che identifica un edificio residenziale con terreno pertinenziale
circostante, sito in via G. Montebello n. 14 – Borgo Valsugana (TN)

- C.C. Carzano PT 357 II **pp.ff. 197/2-219/2**
che identificano dei terreni agricoli (boschi) a monte del torrente Maso
in località Tavera, nel Comune di Carzano (TN)

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in due lotti (come sopra descritti) in base alle loro caratteristiche ed ubicazione, in particolare si ritiene di tenere separato l'edificio residenziale nel centro abitato di Borgo Valsugana dai terreni agricoli (boschi) ubicati a Carzano; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione del valore degli immobili considerando l'opportunità di vendita in lotti separati.

LOTTO 1
in C.C. Borgo
Edificio residenziale: P.T. 2447 p.ed. 1932

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Borgo	E	1932	2447	5	edificio	-	555 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 1932 risulta così censita:

Comune	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Borgo	E	1932	1	5	-	C/6	1	22 mq	26 mq	€ 65,90
Borgo	E	1932	2	5	-	A/2	2	8 vani	189 mq	€ 516,46

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

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

L'immobile p.ed. 1932 è allibrato in PT 2447 del mandamento di Borgo con comproprietà iscritta a nome dell'esecutata per la quota di 1/2, gravata da diritto di abitazione a favore della comproprietaria; l'edificio non è suddiviso in porzioni materiali.

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

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

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale, si indicano i confini della p.ed. 1932 pignorata:

Verso nord p.ed. 1928 e 1811,
verso est p.ed. 1812,
verso sud p.f. 2503/28 (strada),
verso ovest p.f. 2504/2 (strada).

DATA DEL SOPRALLUOGO 20 ottobre 2021

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE L'edificio è situato nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana, nella zona residenziale a sud-est dell'omonimo centro abitato, in via G. Montebello n° 14.

ACCESSO All'immobile p.ed. 1932 si accede attraverso viabilità ordinaria tramite la strada p.f. 4675/2 che collega via Montebello (p.f. 2504/2) al centro storico dell'abitato di Borgo.
Per una migliore visione del contesto, si rimanda all'estratto mappa, all. n. 1.

CARATTERISTICHE ZONA Zona residenziale periferica, con traffico locale limitato lungo via Montebello.
La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto.



SERVIZI DELLA ZONA Nel centro abitato di Borgo Valsugana sono presenti tutti i servizi di tipo amministrativo, sanitario, scolastico, negozi, ecc.

4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO La p.ed. 1932 in C.C. Borgo è un edificio residenziale con cortile pertinenziale circostante, pianeggiante e recintato, adiacente alla strada pubblica.
L'accesso all'edificio avviene tramite l'ingresso pedonale e carraio sulla

p.f. 2503/28 (consortilità), stradina perpendicolare a via Montebello che costituisce l'accesso per i quattro edifici adiacenti (vedasi estratto mappa). Il fabbricato ha una forma pressochè rettangolare ed è distribuito su tre livelli con il piano terra e primo collegati tra loro tramite giroscala interno, il piano sottotetto è raggiungibile solo tramite scala retrattile con partenza dal corridoio dell'appartamento a piano primo.

Il piano terra è destinato a cantine, garage, c.termica e locali accessori; a piano primo ampio alloggio con due poggiali; a piano secondo (sottotetto) soffitta nella parte centrale che è stata delimitata con divisorie in legno ed utilizzata come ripostiglio.

Dalle ricerche agli archivi comunali, risulta una prima concessione edilizia per la costruzione dell'edificio n° 711/1973 dd. 24/05/1973 ed in seguito sono state presentate richieste di variante e varie autorizzazioni per lavori di sistemazione del fabbricato e delle sue pertinenze esterne (vedasi elenco pratiche edilizie, all. n. 4).

Il cortile esterno che circonda la p.ed. 1932 risulta sistemato a giardino con il marciapiede adiacente all'edificio ed il vialetto di accesso pavimentati in lastre di porfido posate ad opera incerta.

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO**

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI

In latero-cemento, in normali condizioni.

**STRUTTURE
VERTICALI**

Murature perimetrali portanti in calcestruzzo a piano terra ed in blocchi di laterizio per i piani superiori, scale interne di collegamento tra piano terra e primo in calcestruzzo armato rivestite in marmo, poggiali in cls armato dotati di parapetti in metallo.

COPERTURA

Tetto a padiglione, con struttura principale e secondaria in legno, coibentato nella parte centrale per l'utilizzo della soffitta; manto di copertura in tegole cementizie.

**FOTO DEGLI
ESTERNI**



P.ed. 1932 C.C. Borgo: prospetti ovest e sud



P.ed. 1932: prospetto sud con accesso dalla p.f. 2503/28 (consortilità)



P.ed. 1932: prospetti sud ed est



P.ed. 1932: prospetto est



P.ed. 1932: prospetti nord ed ovest

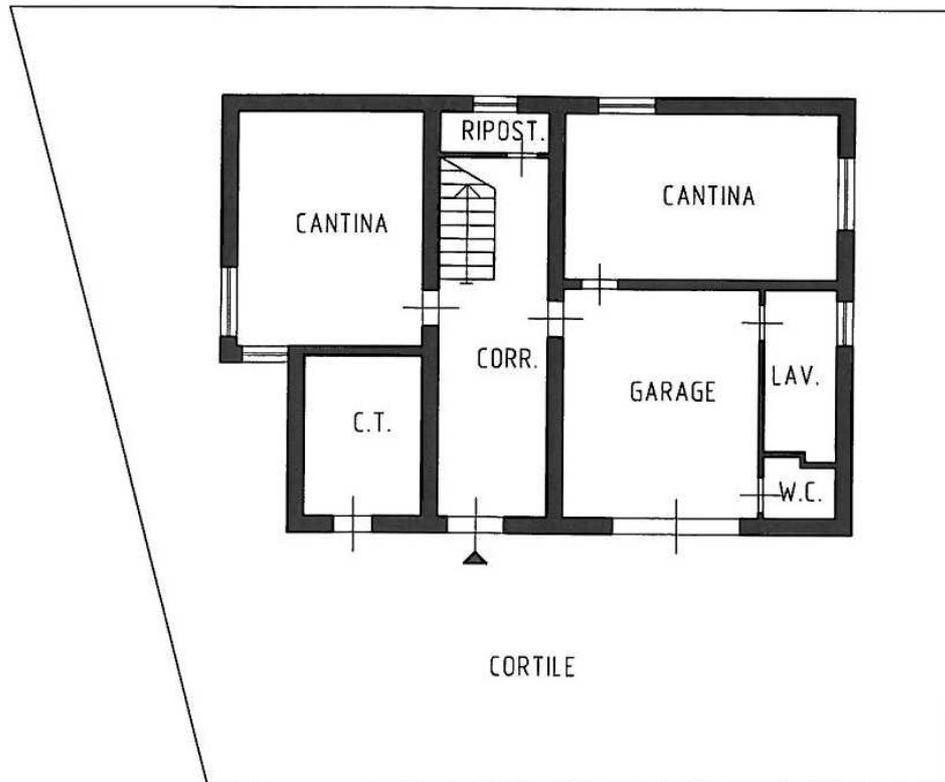


P.ed. 1932: prospetto ovest

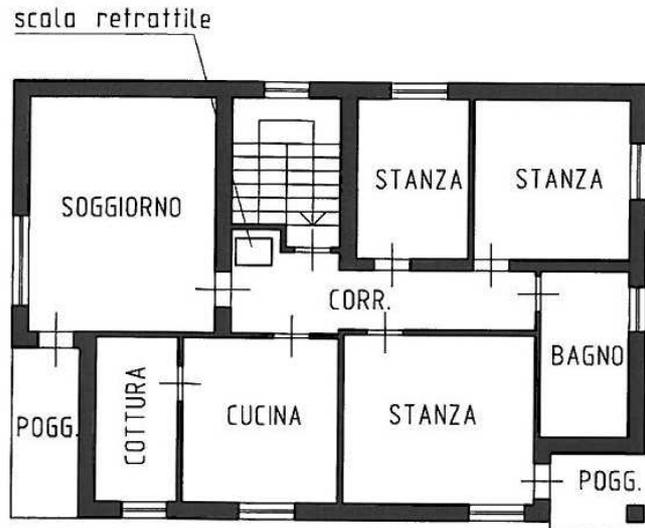
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

- POSIZIONE** L'immobile oggetto di stima comprende l'intera p.ed. 1932 C.C. Borgo, costituito da una casa indipendente con cortile circostante.
- COMPOSIZIONE** La casa ha un'ottima esposizione ed è ubicata in una zona caratterizzata da edifici residenziali di ridotte dimensioni con terreno privato; nel dettaglio, internamente si compone di:
- P.Terra: garage, due cantine, c.termica, lavanderia, w.c., ripostiglio e corridoio con scala per il piano superiore;
 - P.1°: soggiorno, cucina, cottura, tre stanze, corridoio, bagno, due poggioli;
 - P.2° (sottotetto): soffitta.
- PLANIMETRIA** La distribuzione dei locali si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia delle planimetrie catastali, con alcune modifiche apportate in base a quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo (vedasi all. n. 7).

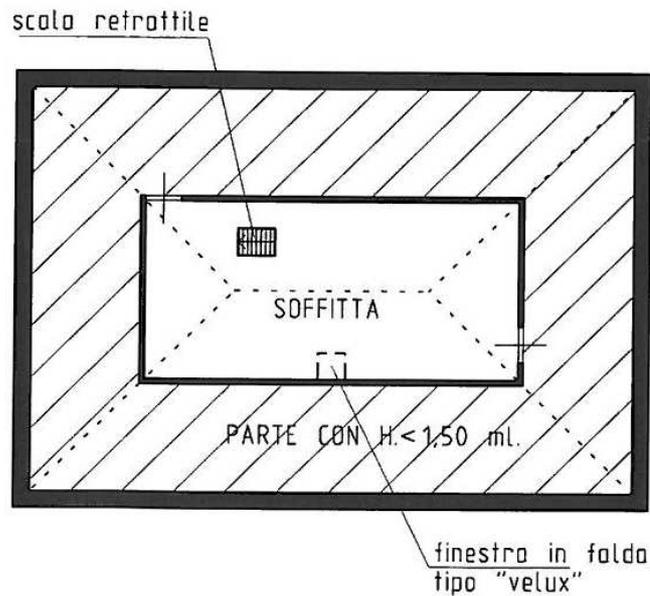
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (sottotetto)



CONSISTENZA

Ai fini della stima, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si utilizza la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Le misure sono determinate con riferimento alle planimetrie catastali, con verifica della corrispondenza effettuata in sede di sopralluogo.

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

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ.	COEFF. Specifico	SUP. COMM.LE MQ
Terra	Garage	25,00	0.50	12,50
Terra	Cantine e loc.accessori	103,50	0.30	31,05
Primo	Alloggio	116,00	1.00	116,00
Primo	Poggioli	9,50	0.30	2,85
Secondo	Soffitta	35,00	0.25	8,75
Terra	Cortile	426,00	0.10	42,60
TOTALE				213,75

Ai fini della stima l'immobile si computa con la seguente consistenza:
Superficie comm.le arrotondata **mq. 214**

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

Superficie netta:

garage p. terra	mq. 22
cantine e loc.accessori p. terra	mq. 79
alloggio piano primo	mq. 95
poggioli p. primo	mq. 9
soffitta p. secondo	mq. 32
cortile-spazi pertinenz.esterni	mq. 426

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI

A piano primo (alloggio) pavimentazione in marmo nel corridoio, piastrelle ceramiche nel soggiorno, cucina e bagno; pavimento in legno "a quadrotti" nelle stanze.

A piano terra pavimentazione in marmo nel corridoio, piastrelle ceramiche nel garage e locali accessori. Nella soffitta pavimento sintetico tipo "Tapiflex".

PARETI

Divisorie in cotto con intonaco a civile e pittura, nel soggiorno e stanze a piano primo le pareti sono dotate di un rivestimento interno in legno.

SERRAMENTI ESTERNI

Serramenti doppi con infisso in legno interno dotato di avvolgibili e controfinestre esterne in metallo.

SERRAMENTI INTERNI

Porte interne in legno.

SERVIZI IGIENICI

A piano rialzato n. 1 servizio: bagno con finestra verso est, dotato di vasca e con rivestimento in piastrelle ceramiche; a piano terra n. 1 servizio: piccolo w.c. cieco con doccia.

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a gas metano ubicata nel locale centrale termica a piano terra; radiatori tradizionali in acciaio. Nella cantina nell'angolo nord-ovest (utilizzata come locale hobby) è stata installata una piccola stufa a legna.

- ALTRA IMPIANTISTICA** Impianto elettrico sottotraccia, conformità alle normative vigenti da certificare.
- IDONEITÀ DEI LOCALI** L'edificio è idoneo all'alloggio permanente di un nucleo di 4/5 persone.
- LOCALI ACCESSORI** I locali accessori sono ubicati a piano terra, collegati all'alloggio tramite il giroscale interno.
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA** Classe non definita
- STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ** A seguito di accertamenti l'edificio risulta costruito a metà anni '70; le finiture risultano in discreto stato di manutenzione, e tali da poter permettere da subito la fruizione dell'alloggio
- NOTE** Nessuna

FOTO DEGLI INTERNI



P. primo: soggiorno



P. primo: cucina



P. primo: cottura



P. primo: stanza



P. primo: stanza



P. primo: bagno



P. secondo: soffitta



P. secondo: soffitta



*P. terra: corridoio e scala
per il primo piano*



P. terra: garage



P. terra: c.termica



P. terra: cantina



P. terra: cantina



P. terra: w.c.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO
URBANISTICO**

Nel P.R.G. del Comune di Borgo Valsugana (Variante 2021) la p.ed. 1932 C.C. Borgo ricade in Area residenziale esistente e satura B2 (art. 60 Norme di attuazione).



PRATICHE EDILIZIE

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

- concessione edilizia n° 711/1973 dd. 24/05/1973
- concessione edilizia n° 1039/1975 dd. 30/05/1975 (variante)
- concessione edilizia n° 1119/1975 dd. 04/09/1975 (variante)
- concessione edilizia n° 2327/1979 dd. 15/03/1979
- concessione edilizia n° 2567/1979 dd. 27/09/1979
- autorizzazione edilizia n° 5542/1987 dd. 21/10/1987
- condono edilizio 85 n° 6164/1988 dd. 26/10/1988
- autorizzazione edilizia n° 6577/1989 dd. 16/06/1989
- comunicazione opere n° 20405/2017 dd. 17/03/2017
- S.C.I.A. n° 21777/2019 dd. 16/09/2019

Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (all. n. 4)

AGIBILITÀ

Risulta rilasciato il certificato di abitabilità n° 7/1978 dd. 27/02/1978 per l'intero edificio (all. n. 6)

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato che lo stato reale coincide parzialmente con gli elaborati grafici allegati al progetto di condono del 1988, si sono rilevate alcune irregolarità riguardanti i fori e la realizzazione di un locale ad uso soffitta-ripostiglio a piano sottotetto; pertanto la situazione dovrà essere aggiornata con richiesta di concessione in sanatoria ed eventuale versamento di oneri di urbanizzazione.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Oneri concessione in sanatoria per difformità e relative spese tecniche Solo spese tecniche circa € 1.500,00
CONFORMITÀ IMPIANTI	Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. Eventuale certificazione per l'intero edificio circa € 600,00 L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait, pari a circa € 700,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato reale, in particolare per quanto riguarda il sottotetto (vedasi all. n. 7); pertanto è necessario l'aggiornamento della denuncia catastale.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo complessivo di: prestazione tecnica, sanzioni (Pav 2) ed oneri pari a circa € 800,00
CONFORMITÀ TAVOLARE	L'edificio non risulta diviso in porzioni materiali.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Nessuno

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

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico¹ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

1. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi per esempio quelli per oneri urbanistici o per

eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Nessuna

**DOMANDE GIUDIZIALI
O ALTRE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI** Nessuna

**CONVENZIONI
MATRIMONIALI** Nessuna

**ALTRE ISCRIZIONI
TAVOLARI** Nel foglio A2 della P.T. 2447 risulta iscritto il diritto di proprietà congiunto della p.ed. 1932 per $\frac{1}{4}$ con la p.f. 2503/28 (strada consortale).
Nel foglio C risulta iscritto il diritto di abitazione gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di ed a favore di n. il a (madre dell'esecutata).

**ATTI DI ASSERVIMENTO
URBANISTICO** Nessuno

IPOTECHE

- 15/10/2008 - G.N. 2694
INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di, sede di
Quote gravate: $\frac{1}{2}$
- 26/10/2009 - G.N. 2745
INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di, sede di
Quote gravate: $\frac{1}{2}$
- 04/03/2010 - G.N. 589
INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di n. il a ...
Quote gravate: $\frac{1}{2}$
- 17/08/2010 - G.N. 2130
INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di, sede di
Quote gravate: $\frac{1}{2}$
- 19/10/2017 - G.N. 2688
INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di, sede di
Quote gravate: $\frac{1}{2}$

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

PIGNORAMENTI – 12/04/2021 - G.N. 798
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO
Notificato il 15/03/2021 a realizzo del credito di, sede di
Quote gravate: 1/2

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

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE La quota di comproprietà oggetto di pignoramento appartiene a persona fisica, pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.
L'immobile ha caratteristiche tali da classificarlo come abitazione non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)

SPESE CONDOMINIALI Condominio non costituito

ARREDO L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati e simili) non è compreso nella valutazione prodotta.

10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce la quota di comproprietà di 1/2 indiviso intestata all'esecutata, gravata da diritto d'abitazione a favore della comproprietaria

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Negativo

11. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata pari a 214 mq., così come calcolato nel cap. 5 alla voce "consistenza", desumibile dalle planimetrie catastali con verifica della situazione attuale rilevata in sede di sopralluogo.

Il valore di mercato attuale, della p.ed. 1932 C.C. Borgo, comprensiva delle parti in comproprietà, si reputa congruo pari ad **€ 195.000,00 (diconsi euro**

centonovantacinquemila/00), per un valore unitario medio di circa 900,00 €/mq. come di seguito calcolato.

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

A) Dato listino pubblico provinciale F.i.m.a.a. Guida casa 2021: appartamenti usati zona Borgo 900-1.400 €/mq; appartamenti da risanare 500-800 €/mq

B) Dato listino pubblico nazionale OMI per: abitazioni civili, stato conservativo normale, Comune di Borgo Valsugana, zona Centrale/centro abitato 1.300-1.600 €/mq; Ville e villini stato conservativo normale, Comune di Borgo Valsugana, zona Centrale/centro abitato 1.400-1.600 €/mq.

Le rilevazioni effettuate hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore unitario medio di riferimento, per alloggi nella zona di ubicazione dell'immobile pignorato, pari a 900,00 €/mq.

COMPARAZIONE PARAMETRICA

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

	Parametro	Descrizione	Indice appl.
K1	Zonale	periferica	0,99
K2	Estetico formale	normale	1,00
K3	Ambientale	esposizione e panoramicità	1,00
K4	Costruttivo-strutturale	normale	1,00
K5	Costruttivo-impiantistico	normale	1,00
K6	Costruttivo di finitura	normale	1,00
K7	Funzionale	edificio indipendente	1,01
K8	Pertinenze esterne	Cortile-giardino esclusivo	1,02
K9	Distributivo interno	normale	1,00

K10	Taglio dimensionale	normale	1,00
K11	Livello di piano	Appart.piano primo	1,01
K12	Destinazione d'uso	Residenziale	1,00
K13	Gestionale	normale	1,00
K14	Giuridico	normale	1,00
K15	Urbanistico	normale	1,00
K16	Mercato	Fase di contrazione	0,98
Ktot	Coefficiente globale (arr.)		1,01

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

$$\text{Valore unitario specifico} = K_{\text{tot}} \times \text{valore medio di riferimento} = \\ = 1,01 \times 900,00 \text{ €/mq} = 909,00 \text{ €/mq}$$

Valore unitario in cifra tonda che pertanto viene adottato pari a **900,00 €/mq**

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

Pertanto il valore complessivo ai fini della presente stima, tenendo conto della quota di comproprietà di 1/2 dell'esecutata, risulta pari ad €. 97.500,00 (Euro novantasettemilacinquecento/00).

LIMITAZIONI

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

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

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

12. VALORE DI STIMA

LOTTO 1

La quota di comproprietà di 1/2 indiviso sulla p.ed. 1932 del C.C. di Borgo, sita nel Comune di Borgo Valsugana, via G. Montebello civ. 14, individua un EDIFICIO RESIDENZIALE con terreno pertinenziale circostante; nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 97.500,00
(Euro novantasettemilacinquecento/00)

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

Calcolo peculiarità di vendita: Detrazione = € 97.500 x 0,05 = € 4.875,00

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

Costo per:

- Regolarizzazione edilizia	€	1.500,00
- Certificazione energetica	€	700,00
- Regolarizzazione catastale	€	800,00
- Peculiarità di vendita	€	4.875,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€	7.875,00

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

DETRAZIONE arr. = € 7.500,00
(Euro settemilacinquecento/00)

14. VALORE CORRETTO

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

- Valore normale	€	97.500,00
- Detrazioni	€	7.500,00
Sommano	€	90.000,00

15. INDICAZIONE FINALE

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

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della quota di proprietà di 1/2 indiviso sulla p.ed. 1932 C.C. Borgo, che individua un edificio residenziale con terreno pertinenziale circostante, è valutato complessivamente pari a:

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

Il valore della comproprietà sopra determinato va ridotto del diritto di abitazione a favore di (età 79 anni) pari al 25% della piena proprietà, determinato in base alle tabelle di calcolo del valore di usufrutto, abitazione ed uso vitalizi e di conseguenza il valore della nuda proprietà dell'esecutata è pari al 75% della piena proprietà, quindi:

Valore piena proprietà (quota 1/2):	€ 90.000,00	-
Valore diritto di abitazione:	<u>€ 22.500,00</u>	=
Valore nuda proprietà (quota 1/2):	€ 67.500,00	(Euro sessantasettemila-cinquecento/00)

LOTTO 2
in C.C. Carzano
Terreni agricoli: P.T. 357 pp.ff. 197/2-219/2

16. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

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

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Carzano	F 197/2	357	1	bosco	4	5063 mq	€15,69	€ 1,31
Carzano	F 219/2	357	1	bosco	5	3439 mq	€ 8,88	€ 0,89

In allegato copia di mappa, estratto tavolare ecc.. (all. n. 8-9)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

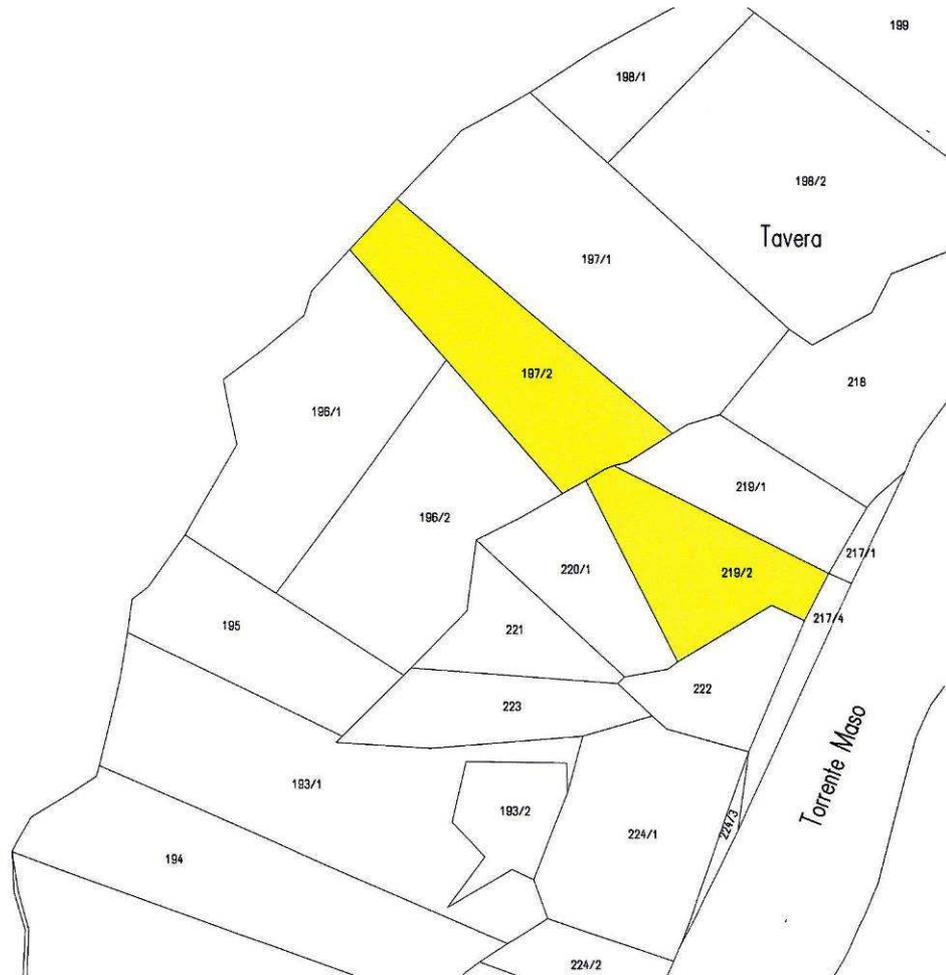
I terreni pp.ff. 197/2 e 219/2 sono allibrati in PT 357 del mandamento di Carzano con **comproprietà di 1/2** iscritta a nome dell'esecutata

I contenuti dei 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 (all. n. 9).

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

Le particelle risultano raggruppate in un unico blocco di forma irregolare; per identificare i confini delle particelle che compongono tale blocco, si riporta di seguito il relativo estratto mappa:



MAPPA CATASTALE
C.C. Carzano – scala a vista

17. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà della P.T. 357 C.C. Carzano, oggetto di pignoramento, è iscritta presso il Libro fondiario di Borgo Valsugana a nome di: n. il a (esecutata) per la quota indivisa di 1/2, con Certificato di eredità dd. 24/01/2006 Sub G.N. 1442 dd. 29/06/2006. Comproprietari intavolati risultano: n. il a, con quota di 1/2
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Le particelle sono terreni agricoli (boschi) sulle pendici della stretta valle attraversata dal torrente Maso.
CONTRATTI IN CORSO	Nessuno
MODALITÀ DI ACCESSO	- raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 01/10/21; - appuntamento concordato con il marito dell'esecutata in seguito a contatto telefonico; - sopralluogo ai terreni effettuato dal solo C.T.U.

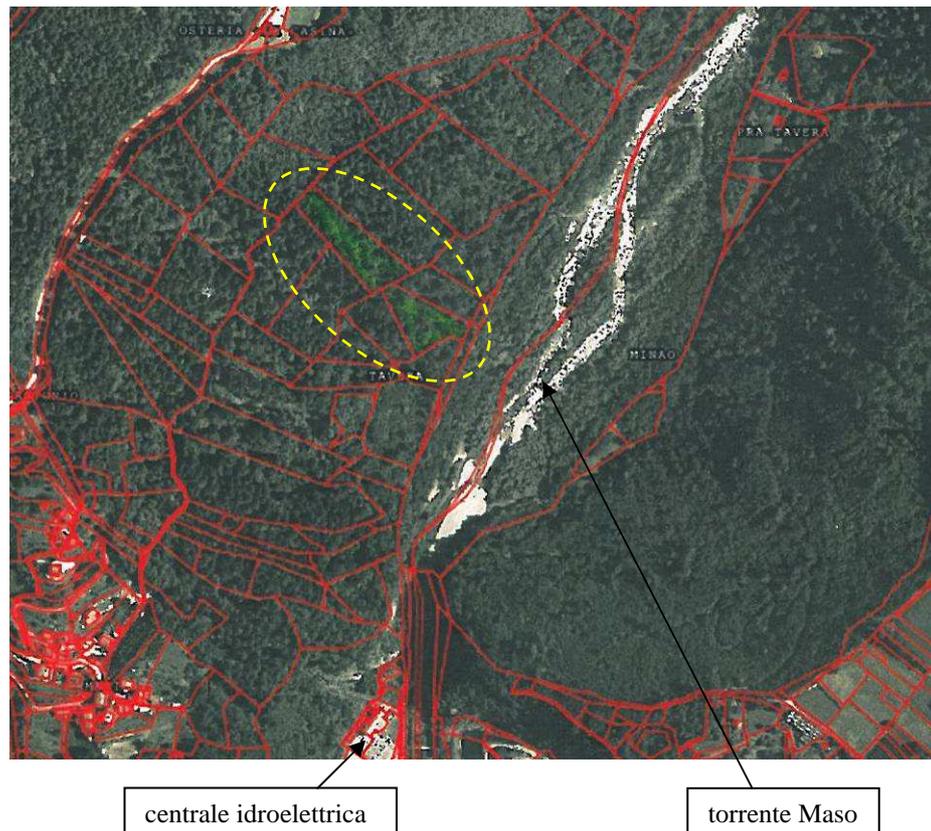
DATA SOPRALLUOGO 20 ottobre 2021

18. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE Il lotto n° 2 è situato nel Comune Amministrativo di Carzano, su terreni in pendenza in località Tavera, nella valle del torrente Maso, a monte della centrale idroelettrica.

ACCESSO Ai terreni si accede tramite strada forestale che parte dalla centrale idroelettrica e che prosegue lungo la riva destra del torrente Maso (in occasione del sopralluogo risultava chiusa al transito di veicoli per pericolo di caduta massi nel primo tratto).
Per una migliore visione del contesto, si rimanda all'estratto mappa riportato nel capitolo precedente, e foto aerea.

CARATTERISTICHE ZONA Zona boscata di media montagna lungo i versanti della valle caratterizzata dalla presenza dell'alveo del torrente. La vista dall'alto precisa l'ubicazione dei terreni in rapporto al contesto.



SERVIZI DELLA ZONA Zona isolata priva di servizi; nella vicina sede municipale di Carzano (a circa 1 km.) si trovano i servizi principali.

19. DESCRIZIONE DEI FONDI OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE E DESCRIZIONE Il lotto di terreno oggetto di stima è ubicato in una zona di media montagna del Comune di Carzano.

COMPOSIZIONE Trattasi di particelle di terreno in pendenza lungo le pendici di un versante montuoso, a bosco misto di conifere e ceduo.

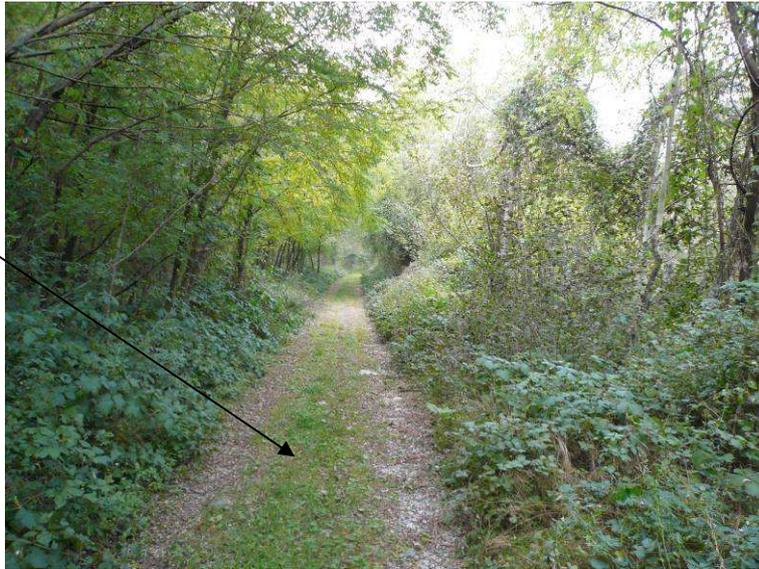
CONSISTENZA Ai fini della stima degli immobili si computa la seguente consistenza:
- Pp.ff. 197/2-219/2 (bosco): **Sup. catastale mq. 8.502**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Boschi pp.ff.
197/2-219/2

Strada forestale
di accesso

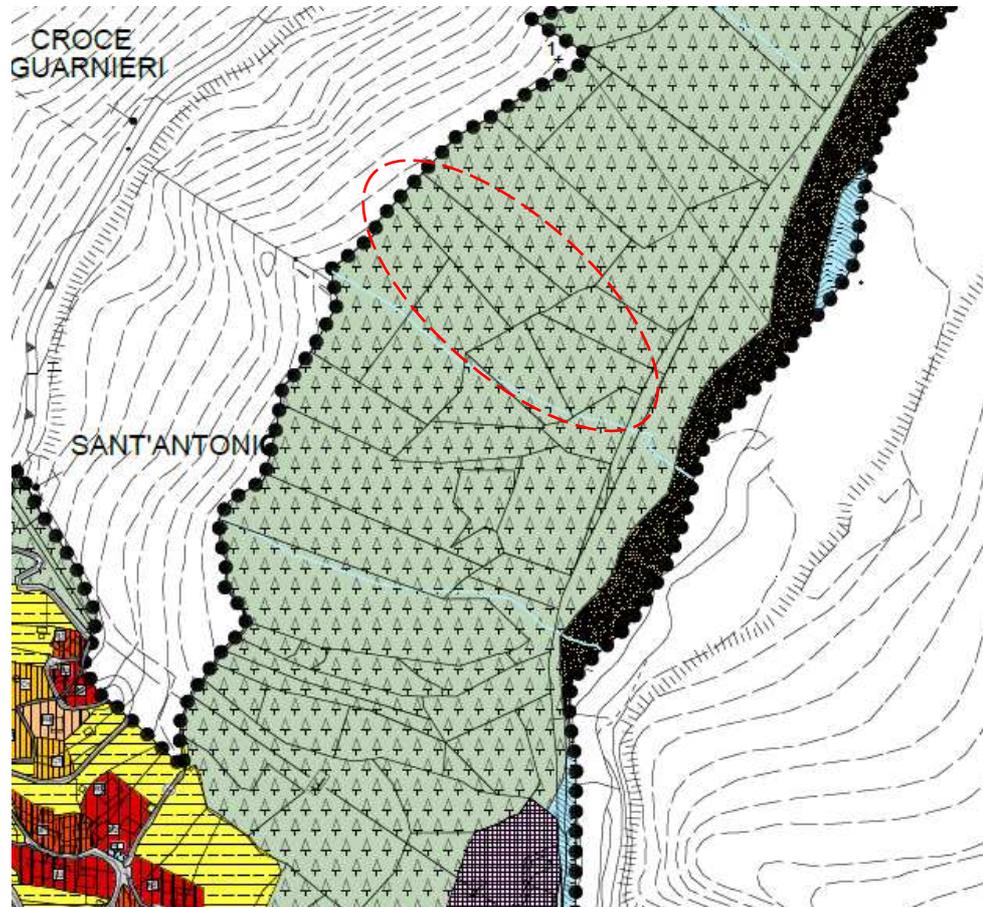


20. SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO
URBANISTICO**

Nel P.R.G. del Comune di Carzano le pp.ff. 197/2-219/2 ricadono in aree destinate ad attività agricola – Area a bosco (art. 56 delle Norme di Attuazione).

Per la corretta certificazione si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Carzano (allegato n. 10)



21. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Nessuna	
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna	
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna	
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Nessuna	
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno	
IPOTECHE	- 15/10/2008 - G.N. 2694 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA A favore di, sede di Quote gravate: 1/2	EUR
	- 26/10/2009 - G.N. 2745 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA A favore di, sede di Quote gravate: 1/2	EUR
	- 04/03/2010 - G.N. 589 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA A favore di n. il a ... Quote gravate: 1/2	EUR
	- 17/08/2010 - G.N. 2130 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA A favore di, sede di Quote gravate: 1/2	EUR
	- 19/10/2017 - G.N. 2688 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA A favore di, sede di Quote gravate: 1/2	EUR

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato (all. n. 9).

PIGNORAMENTI	- 12/04/2021 - G.N. 798 ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO Notificato il 15/03/2021 a realizzo del credito di, sede di Quote gravate: 1/2	
---------------------	--	--

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

22. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

23. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce la quota di comproprietà di 1/2 indiviso intestata all'esecutata

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Negativo

24. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, come di prassi, viene utilizzata la superficie catastale dei terreni di complessivi mq. 8.502 mq., così come riportati nel cap. 19 alla voce "consistenza".

Il valore di mercato attuale, delle pp. ff. 197/2 e 219/2 in C.C. Carzano, si reputa congruo pari ad € 13.000,00 (diconsi euro tredicimila/00), per un valore unitario medio di circa 1,50 €/mq.

Detto valore unitario è determinato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, ed in base ad indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto.

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

Pertanto il valore complessivo ai fini della presente stima, tenendo conto della quota di comproprietà di 1/2 dell'esecutata, risulta pari ad €. 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00).

LIMITAZIONI

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

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

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

25. VALORE DI STIMA

LOTTO 2

La quota di comproprietà di 1/2 indiviso sulle pp.ff. 197/2 e 219/2 del C.C. di Carzano, site in località Tavera, individuano TERRENI AGRICOLI (boschi), nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 6.500,00
(Euro seimilacinquecento/00)

26. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

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

Detrazione = € 6.500 x 0,05 = € 325,00

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

Costo per:

- Peculiarità di vendita	€ 325,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€ 325,00

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

DETRAZIONE arr. = **€ 300,00**
(Euro trecento/00)

27. VALORE CORRETTO

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

- Valore normale	€ 6.500,00
- Detrazioni	<u>€ 300,00</u>
Sommano	€ 6.200,00

ALLEGATI LOTTO 1

1. Estratto mappa;
2. Estratto tavolare;
3. Visura catastale e planimetrie;
4. Elenco pratiche edilizie;
5. Fotocopie condono edilizio n° 6164 dd. 26/10/1988;
6. Fotocopie certificato di abitabilità n° 7 dd. 27/02/1978;
7. Piante situazione attuale con difformità;

ALLEGATI LOTTO 2

8. Estratto mappa;
9. Estratto tavolare;
10. Certificato destinazione urbanistica.

ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO N. 1

Borgo Valsugana, via G. Montebello n. 14, quota di comproprietà di 1/2 indiviso gravata da diritto di abitazione su edificio residenziale indipendente su tre livelli con terreno circostante, costruito a metà anni '70 in discrete condizioni; a piano terra due cantine, c.termica, lavanderia, w.c., ripostiglio e corridoio con scala per il piano superiore superficie netta mq. 79, garage sup. netta mq. 22; a piano primo alloggio con soggiorno, cucina, cottura, tre stanze, corridoio, bagno superficie netta mq. 95, due poggiali sup. netta mq. 9; a piano secondo (sottotetto) soffitta superficie netta mq. 32; terreno circostante adibito a cortile-giardino di mq. 426.

PREZZO BASE ASTA	EURO	67.500,00
-------------------------	-------------	------------------

LOTTO N. 2

Carzano, località Tavera; quota di comproprietà di 1/2 indiviso su terreni agricoli (boschi) di media montagna, sup. catastale mq. 8.502.

PREZZO BASE ASTA	EURO	6.200,00
-------------------------	-------------	-----------------