
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **28/2021**
Giudice delegato dott.sa M.Giacchetti

Promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

C.C. MEZZANA P.ED. 513 PP.MM. 17 – 18 – 32 – 35 – 36 – quota 198/468 p.m. 38
(Lotto 1)

C.C. MEZZANA P.ED. 513 PP.MM. 26 – 28 – 41 – 42 – 44 – quota 6/468 p.m.38
(Lotto 2)

C.C. MEZZANA P.ED. 513 PP.MM. 46 – 48 – 50 – quota 8/468 p.m. 38 **(Lotto 3)**

C.C. TRENTO P.ED. 25 P.M. 26 **(Lotto 4)**

C.C. VERMIGLIO P.ED. 1294 PP.MM. 1 – 8 - 14 **(Lotto 5)**

C.C. VERMIGLIO P.ED. 1294 PP.MM. 3 – 10 – 11 – 12 – 13 **(Lotto 6)**

C.C. VERMIGLIO P.ED. 1294 PP.MM. 16 – 17 - 18 **(Lotto 7)**

Tecnico incaricato: **geom. Michele Corradini**

Con Studio in Ville d'Anania (TN) Fraz. Sanzenone, Via Belvedere n. 35
Tel 328/6149983 – fax 0463/450909 e-mail: geom.corradini@virgilio.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	5
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	5
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	5
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	6
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	16
LOTTO 1	18
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	18
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.	20
3. UBICAZIONE E CONTESTO	21
4. DESCRIZIONE FABBRICATO	23
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	25
6. SITUAZIONE URBANISTICA	29
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	30
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	31
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	37
11. VALUTAZIONE	38
12. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	38
LOTTO 2.....	39
13. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	39
14. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	42
15. UBICAZIONE E CONTESTO.....	43
16. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	44
17. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	49
18. SITUAZIONE URBANISTICA.....	64
19. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	65
20. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	66
21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	72
22. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	73
23. VALUTAZIONE.....	73
24. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	74
LOTTO 3.....	75
25. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	75
26. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	78
27. UBICAZIONE E CONTESTO.....	79
28. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	80
29. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	84
30. SITUAZIONE URBANISTICA.....	103
31. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	104
32. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	105
33. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	110
34. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	111
35. VALUTAZIONE.....	111
36. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	112

LOTTO 4.....	113
37. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	113
38. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO.....	115
39. UBICAZIONE E CONTESTO.....	115
40. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	117
41. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA.....	121
42. SITUAZIONE URBANISTICA.....	131
43. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	135
44. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	136
45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	138
46. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	138
47. VALUTAZIONE.....	138
48. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	139
LOTTO 5.....	140
49. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	140
50. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO.....	142
51. UBICAZIONE E CONTESTO.....	142
52. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	144
53. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA.....	149
54. SITUAZIONE URBANISTICA.....	162
55. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	164
56. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	165
57. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	167
58. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	167
59. VALUTAZIONE.....	168
60. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	169
LOTTO 6.....	170
61. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	170
62. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO.....	172
63. UBICAZIONE E CONTESTO.....	173
64. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	174
65. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA.....	179
66. SITUAZIONE URBANISTICA.....	193
67. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	195
68. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	196
69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	199
70. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	199
71. VALUTAZIONE.....	200
72. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	200
LOTTO 7.....	202
73. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	202
74. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO.....	204
75. UBICAZIONE E CONTESTO.....	204
76. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	206
77. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA.....	209
78. SITUAZIONE URBANISTICA.....	210
79. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	212
80. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	212

81. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	214
82. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	215
83. VALUTAZIONE.....	215
84. PREZZO PER LA BASE D'ASTA.....	216
CONCLUSIONI.....	216
TABELLA INCIDENZA VALORI (lotti di vendita con più beni immobili).....	218
ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE.....	220

La perizia si compone di 221 pagine e di n. 10 allegati per Lotto di vendita

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Michele Corradini - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1782 con studio in Via Belvedere n. 35 - 38019 Ville D'Anaunia (TN) Tel. 328/6149983 – fax 0463/450909 - e-mail: geom.corradini@virgilio.it C.F. CRRMHL69B15C794P - P.IVA 01660970227
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. M. Giacchetti
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 9 <i>novembre</i> 2021, accettazione incarico di data 23 <i>novembre</i> 2021, termine per il deposito della relazione in data 8 <i>gennaio</i> 2022 prorogata.
FINALITÀ	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.
ALTRE DATE	Data indicata sopralluogo 08 – 09 - 10 febbraio 2022 Valutazione (epoca di stima) maggio 2022 Rapporto di valutazione maggio 2022

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nell'Atto di Pignoramento sono stati indicati i beni oggetto di pignoramento, tra i quali la p.ed. 513 p.m. 38 con quota 222/468 di proprietà *****; da verifica tavolare risulta che la quota di proprietà ***** per questa particella è di 198/468.

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

P.ED. 513 C.C. MEZZANA:

11/03/2021 - G.N. 397/1 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 17

11/03/2021 - G.N. 397/2 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 18

11/03/2021 - G.N. 397/5 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 32

11/03/2021 - G.N. 397/6 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 35

11/03/2021 - G.N. 397/7 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 36

11/03/2021 - G.N. 397/8 ANNOTAZIONE

quote gravate 11/26 [] (G.N. 1515/82 - 2002)
1/78 []

[] (G.N. 1513/173 - 2007)

2/117 []
[] (G.N. 1513/173 - 2007)

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 38

11/03/2021 - G.N. 397/3 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 26

11/03/2021 - G.N. 397/4 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 28

11/03/2021 - G.N. 397/9 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 41

11/03/2021 - G.N. 397/10 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 42

11/03/2021 - G.N. 397/11 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 44

11/03/2021 - G.N. 397/12 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 46

11/03/2021 - G.N. 397/13 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 48

11/03/2021 - G.N. 397/14 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 50

P.ED. 25 C.C. TRENTO:

11/03/2021 - G.N. 2101/1 ANNOTAZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato il 11/02/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64= oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto saldo e spese.

a carico p.ed. 25 P.M. 26

P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO:

11/03/2021 - G.N. 397/15 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 1

11/03/2021 - G.N. 397/17 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 8

11/03/2021 - G.N. 397/22 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 14

11/03/2021 - G.N. 397/16 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 3

11/03/2021 - G.N. 397/18 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 10

11/03/2021 - G.N. 397/19 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 11

11/03/2021 - G.N. 397/20 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 12

11/03/2021 - G.N. 397/21 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 13

11/03/2021 - G.N. 397/23 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 16

11/03/2021 - G.N. 397/24 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 17

11/03/2021 - G.N. 397/25 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 18

Proprietario/ri:

P.ED. 513 C.C. MEZZANA:

_____ B - P.M. 17

[]

29/11/2002 - G.N. 1515/64 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

_____ B - P.M. 18

[]

29/11/2002 - G.N. 1515/65 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

B - P.M. 32

[REDACTED]

29/11/2002 - G.N. 1515/76 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

B - P.M. 35

[REDACTED]

29/11/2002 - G.N. 1515/79 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

B - P.M. 36

[REDACTED]

29/11/2002 - G.N. 1515/80 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

B - P.M. 26

[REDACTED]

13/09/2007 - G.N. 1513/170 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

B - P.M. 28

[REDACTED]

13/09/2007 - G.N. 1513/171 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

B - P.M. 41

[REDACTED] - quota 1/1

13/09/2007 - G.N. 1513/182 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

B - P.M. 42

[REDACTED] - quota 1/1

13/09/2007 - G.N. 1513/183 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

B - P.M. 44

[REDACTED] - quota 1/1

13/09/2007 - G.N. 1513/185 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

B - P.M. 46

[REDACTED] - quota 1/1

13/09/2007 - G.N. 1513/191 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

B - P.M. 48

_____ quota 1/1

13/09/2007 - G.N. 1513/193 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

B - P.M. 50

_____ - quota 1/1

13/09/2007 - G.N. 1513/195 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

B - P.M. 38

_____ - quota 18/468

02/01/2008 - G.N. 3/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/156
Contratto d.d. 31/12/2007

_____ - quota 3/468

14/04/2008 - G.N. 694/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/156
Contratto d.d. 09/04/2008

_____ - quota 12/468

14/06/2010 - G.N. 786/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/468
Contratto d.d. 08/06/2010

_____ - quota 3/468

14/04/2008 - G.N. 694/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/156
Contratto d.d. 09/04/2008

_____ - quota 6/468

01/06/2018 - G.N. 725/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/468
Atto d.d. 31/05/2018

_____ - quota 3/468

14/09/2012 - G.N. 1404/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/468
Contratto d.d. 06/08/2012

_____ - quota 18/468

12/02/2008 - G.N. 306/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/156
Contratto d.d. 07/02/2008
e atto di svincolo 06.02.2008 sub G.N. 305/2008

12/08/2011 - G.N. 1158/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/468
Contratto d.d. 12/07/2011
sub G.N. 1018/2011

[redacted] - quota 3/468
14/09/2012 - G.N. 1404/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/468
Contratto d.d. 06/08/2012

[redacted] - quota 2/468
12/12/2012 - G.N. 1908/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/468
Contratto d.d. 07/12/2012

[redacted] - quota 6/468
05/12/2007 - G.N. 1967/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/156
Contratto d.d. 29/11/2007

[redacted] - quota 3/468
[redacted]
13/03/2013 - G.N. 452/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/468
Contratto d.d. 08/03/2013

[redacted] - quota 12/468
02/12/2019 - G.N. 1648/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/468
Contratto d.d. 02/12/2019

[redacted] - quota 2/468
12/12/2012 - G.N. 1908/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/468
Contratto d.d. 07/12/2012

[redacted] - quota 24/468
01/06/2018 - G.N. 724/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 24/468
Atto d.d. 31/05/2018

[redacted] - quota 6/468
05/12/2007 - G.N. 1967/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/156
Contratto d.d. 29/11/2007

[redacted] - quota 12/468
14/06/2010 - G.N. 786/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/468
Contratto d.d. 08/06/2010

[redacted] - quota 12/468
08/10/2008 - G.N. 1752/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/156
Contratto d.d. 03/10/2008

[redacted] - comunione legale - quota 6/468
[redacted]
01/06/2018 - G.N. 725/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/468
Atto d.d. 31/05/2018

[redacted] - quota 12/468

30/08/2019 - G.N. 1173/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/156
Sentenza d.d. 08/08/2019
23/10/2019 - G.N. 1432/18 ANNOTAZIONE
giustificazione prenotazione

[redacted] - quota 12/468

03/03/2008 - G.N. 436/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/468
Contratto d.d. 28/02/2008

04/01/2012 - G.N. 32/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/468
Contratto d.d. 30/12/2011

04/02/2016 - G.N. 188/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/468
Certificato di eredità d.d. 23/01/2016

28/07/2016 - G.N. 1033/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/468
Atto di donazione d.d. 22/07/2016

[redacted] - quota 3/468

14/04/2008 - G.N. 694/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/156
Contratto d.d. 09/04/2008

[redacted] - quota 12/468

14/03/2019 - G.N. 373/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/468
Atto d.d. 13/03/2019

[redacted] - quota 18/468

12/02/2008 - G.N. 306/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/156
Contratto d.d. 07/02/2008
e atto di svincolo 06.02.2008 sub G.N. 305/2008

12/08/2011 - G.N. 1158/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/468
Contratto d.d. 12/07/2011
sub G.N. 1018/2011

[redacted] - quota 3/468

14/04/2008 - G.N. 694/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/156
Contratto d.d. 09/04/2008

[redacted] - quota 3/468

15/11/2013 - G.N. 1809/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/468
Contratto d.d. 13/11/2013

[redacted] - quota 3/468

15/11/2013 - G.N. 1809/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/468
Contratto d.d. 13/11/2013

[redacted] - comunione legale - quota 6/468

01/06/2018 - G.N. 726/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/468
Atto d.d. 31/05/2018

[redacted] - quota 12/468

01/06/2018 - G.N. 726/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/468
Atto d.d. 31/05/2018

[redacted] - comunione legale - quota 6/468
[redacted]

01/06/2018 - G.N. 726/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/468
Atto d.d. 31/05/2018

[redacted] - quota 12/468

14/03/2019 - G.N. 373/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/468
Atto d.d. 13/03/2019

[redacted] - quota 6/468

13/09/2007 - G.N. 1513/173 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/78
Contratto d.d. 07/09/2007

[redacted] - quota 8/468

13/09/2007 - G.N. 1513/173 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/117
Contratto d.d. 07/09/2007

[redacted] - quota 198/468

29/11/2002 - G.N. 1515/82 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 11/26
Contratto d.d. 18/04/2002

[redacted] - comunione legale - quota 3/468
[redacted]

13/03/2013 - G.N. 452/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/468
Contratto d.d. 08/03/2013

P.ED. 25 C.C. TRENTO:

_____ B - P.M. 26 -

[redacted] - quota 1/1

12/03/2013 - G.N. 2092/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Atto d.d. 08/03/2013

P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO:

_____ B - P.M. 1

[redacted] - quota 1/1

28/07/2008 - G.N. 1341/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/07/2008
17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010
03/11/2011 - G.N. 1551/1 Contratto d.d. 28/10/2011

B - P.M. 8

[] - quota 1/1

28/07/2008 - G.N. 1341/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/07/2008
17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 14

[] - quota 1/1

28/07/2008 - G.N. 1341/21 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/07/2008
17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 3

[] - quota 1/1

28/07/2008 - G.N. 1341/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/07/2008
17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 10

[] - quota 1/1

28/07/2008 - G.N. 1341/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/07/2008
17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 11

[] - quota 1/1

28/07/2008 - G.N. 1341/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/07/2008
17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 12

[] - quota 1/1

28/07/2008 - G.N. 1341/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/07/2008
17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 13

[] - quota 1/1

28/07/2008 - G.N. 1341/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/07/2008
17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 16

[] - quota 1/1

17/05/2010 - G.N. 649/52 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 17

_____ - quota 1/1

17/05/2010 - G.N. 649/53 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 12/05/2010

B - P.M. 18

_____ - quota 1/1

17/05/2010 - G.N. 649/54 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 12/05/2010

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

**BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA**

- **LOTTO 1:** C.C. Mezzana, p.t. 1053 II, **p.ed. 513 pp.mm. 17 – 18 – 32 – 35 – 36** – quota **198/468** della **p.m. 38**, che individuano su superficie pertinenziale di immobile residenziale: tre posti auto scoperti e due piccoli terrapieni a piano terra, più superfici ad uso comune di accesso e servizio su più piani; nella periferia nord del centro abitato di Mezzana del comune di Mezzana, in Via Giovanni Prati, n.8, 38020 Mezzana (TN)
- **LOTTO 2:** C.C. Mezzana, p.t. 1053 II, **p.ed. 513 pp.mm. 26 – 28 – 41 – 42 – 44** - quota **6/468** della **p.m. 38**, che individuano in edificio residenziale di quattro piani: appartamento con scala esterna e anditi a piano primo; due posti auto interni e due cantine a piano terra, più superfici accessorie ad uso comune di accesso e servizio su tutti i piani dell'edificio; nella periferia nord del centro abitato di Mezzana del comune di Mezzana, in Via Giovanni Prati, n.8, 38020 Mezzana (TN)
- **LOTTO 3:** C.C. Mezzana, p.t. 1053 II, **p.ed. 513 pp.mm. 46 – 48 – 50** — quota **8/468** della **p.m. 38**, che individuano in edificio residenziale di quattro piani: appartamento su due livelli di piano (piano terra e primo) con andito a piano seminterrato; posto auto interno a piano seminterrato, più superfici accessorie ad uso comune di accesso e servizio su tutti i piani dell'edificio; nella periferia nord del centro abitato di Mezzana del comune di Mezzana, in Via Giovanni Prati, n.8, 38020 Mezzana (TN)
- **LOTTO 4:** C.C. Trento, p.t. 4436 II, **p.ed. 25 p.m. 26**, che identifica in condominio residenziale di sette piani: appartamento a piano secondo; cantina a piano interrato, più superfici accessorie comuni di accesso e servizio su tutti i piani; nel centro abitato del comune di Trento, in Via Piazza Dante, n.20, 38122 Trento (TN)

- **LOTTO 5:** C.C. Vermiglio, p.t. 2640 II **p.ed. 1294 pp.mm. 1 – 8 - 14** che identificano in edificio residenziale di tre piani: a piano terra appartamento, due terrazzi e due giardini; a piano interrato garage e posto auto interno, più superfici comuni di accesso e servizio a piano interrato e terra; nel comune di Vermiglio in Via Della Prada, 38029 Vermiglio (TN)

- **LOTTO 6:** C.C. Vermiglio, p.t. 2640 II **p.ed. 1294 pp.mm. 3 – 10 – 11 – 12 - 13** che identificano in edificio residenziale di tre piani: a piano primo appartamento, scala di accesso, due giardini; a piano interrato due garage e due cantine (i due garage e le due cantine indicati nelle planimetrie, al momento del sopralluogo risultavano senza partizione interna e quindi con superficie unica), più superfici comuni di accesso e servizio a piano interrato e terra; nel comune di Vermiglio in Via Della Prada, 38029 Vermiglio (TN)

- **LOTTO 7:** C.C. Vermiglio, p.t. 2640 II **p.ed. 1294 pp.mm. 16 – 17 – 18** che individuano su andito di immobile residenziale a piano seminterrato: tre posti auto esterni, più superficie ad uso comune di accesso e servizio; nel comune di Vermiglio in Via Della Prada, 38029 Vermiglio (TN)

LOTTO 1

In edificio residenziale nel centro abitato di Mezzana, tre posti auto esterni a piano seminterrato, più superfici di accesso e servizio ad uso comune.

Sito in Via Giovanni Prati, n. 8, 38020 Mezzana (TN)

pp.mm. 17 – 18 – 32 – 35 – 36 – quota 198/468 p.m. 38 p.ed. 513 del C.C. Mezzana

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune C.	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Mezzana	E	513	1053		Edificio	-	2288 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune C-	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Mezzana	E	513	31	9	32	C/6	3	18 mq	16 mq	€ 27,89 € 4.685,52
Mezzana	E	513	34	9	35	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 18,59 € 3.123,12
Mezzana	E	513	35	9	36	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 18,59 € 3.123,12

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (*all. 3*)

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile p.ed. 513 c.c. Mezzana è allibrato in PT 1053 del mandamento di Malè. La p.ed. 513 c.c. Mezzana è divisa in porzioni materiali e le pp.mm.17 – 18 – 32 – 35 – 36 - 38 oggetto di valutazione vengono così descritte:

P.M.17 A pianoterra: terrapieno;

P.M.18 A pianoterra: terrapieno;

P.M.32 A piano seminterrato: posto auto;

P.M.35 A piano seminterrato: posto auto;

P.M.36 A piano seminterrato: posto auto.

Parti comuni:

Fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, 46, 47, porzioni 40 e 43 per parte della quota già della p.m. 26, porzioni 46 e 47 per parte della quota già della p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: terrapieno e marciapiede; a secondo piano: andito e deposito gpl;

fra le porzioni 1 incl.36, 40, 43, porzioni 40 e 43 per parte della quota già p.m. 26, porzioni 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m.25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, porzioni 46 e 47 per parte della quota già p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 24: a piano interrato: tre terrapieni; a piano seminterrato: due terrapieni; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: due aiole; al sottotetto: due tetti; al tetto: tetto;

P.M. 38 A piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno e strada; a pianoterra: terrapieno e strada; a piano primo: strada.

Parti comuni:

Fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, 46, 47, porzioni 40 e 43 per parte della quota già della p.m. 26, porzioni 46 e 47 per parte della quota già della p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: terrapieno e marciapiede; a secondo piano: andito e deposito gpl;

fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, porzioni 40 e 43 per parte della quota già p.m. 26, porzioni 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, porzioni 46 e 47 per parte della quota già p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 24: a piano interrato: tre terrapieni; a piano seminterrato: due terrapieni; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: due aiole; al sottotetto: due tetti; al tetto: tetto;

fra le porzioni 29, 30, 31: a piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno; al sottotetto: tetto;

fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5: a piano seminterrato: corsia di manovra;

fra le porzioni 4 e 5: a piano seminterrato: disbrigo;

fra le porzioni 6 e 19: a piano seminterrato: terrapieno e scala da piano seminterrato a pianoterra; a pianoterra: marciapiede;

fra le porzioni 26, 40 incl. 45 con 1/7 ind. ciasc.: a piano terra: andito, corsia di servizio;

fra le porzioni 26, 31 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26: a pianoterra: scala fino a primo piano; a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 26, 43 e 44 con 1/3 ind. ciasc.: a piano terra: disbrigo;

fra le porzioni 40 e 43 con 1/2 ind. ciasc.: a primo piano: andito, scala fino a secondo piano; a secondo piano: pianerotolo;

fra le porzioni 26, 40 e 43 con 1/3 ind. ciasc.: a primo piano: andito; a piano tetto: tetto;

fra le porzioni 31, 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26; a primo piano scala fino a secondo piano;

fra le porzioni 21 e 22: a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 23 e 24: a primo piano: scala da primo piano a secondo piano; a secondo piano: pianerotolo;

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. 2).

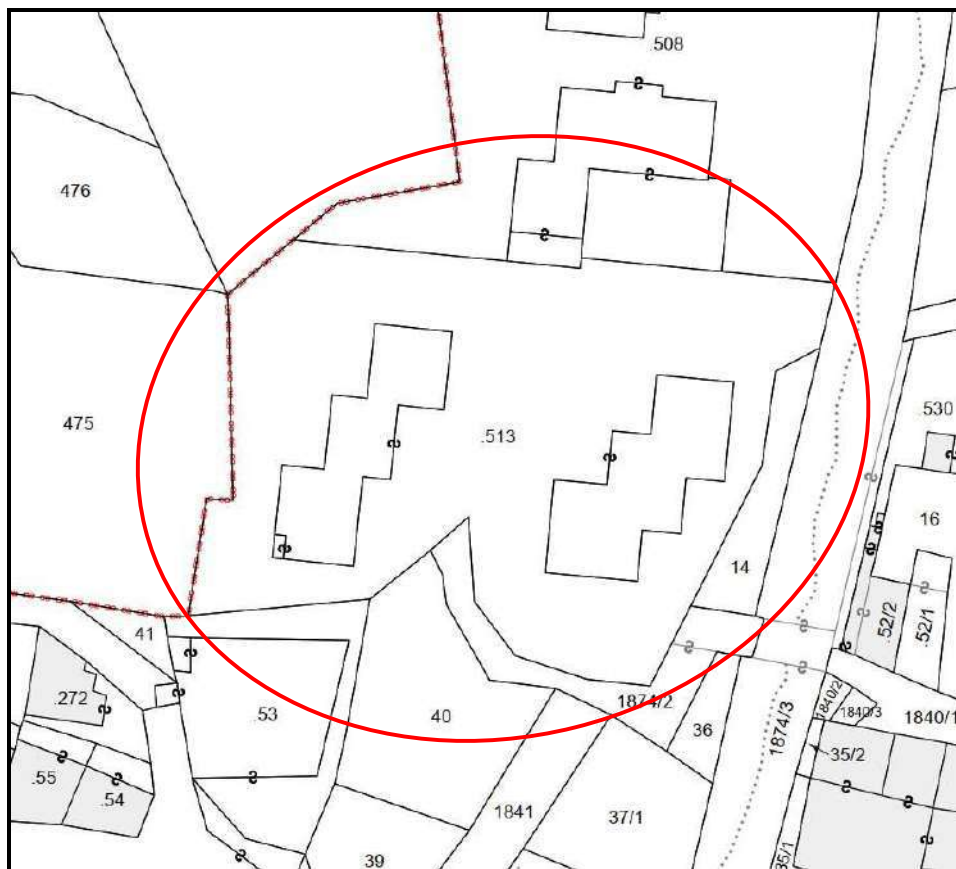
COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale seguente, si indicano i confini della particella p.ed. 513 c.c. Mezzana.

- Verso nord: edificio privato con andito p.ed. 58 c.c. Mezzana
- Verso est: alveo torrente demanio della Provincia di Trento p.f. 1874/3 e superfici a prato private pp.ff. 14 – 1874/2 c.c. Mezzana
- Verso sud: superfici a prato-bosco private pp.ff. 1874/2 – 40, p.ed. 53 c.c. Mezzana
- Verso ovest: superfici a prato private pp.ff. 475 – 476 c.c. Mezzana



ESTRATTO MAPPA – scala a vista



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :

- _____ **B - P.M. 17**
[] - quota 1/1
29/11/2002 - G.N. 1515/64 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

- _____ **B - P.M. 18**
[] - quota 1/1
29/11/2002 - G.N. 1515/65 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

- _____ **B - P.M. 32**
[] - quota 1/1
29/11/2002 - G.N. 1515/76 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

B - P.M. 35

_____ - quota 1/1

29/11/2002 - G.N. 1515/79 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

B - P.M. 36

_____ - quota 1/1

29/11/2002 - G.N. 1515/80 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/04/2002

P.M. 38 C.C. MEZZANA:

_____ - quota 198/468

29/11/2002 - G.N. 1515/82 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 11/26
Contratto d.d. 18/04/2002

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo era presente il Sig. ***** incaricato dal legale rappresentante ***** , il quale mi ha riferito che gli immobili p.ed. 513 pp.mm. 17 – 18 – 32 – 35 – 36 – quota 198/468 p.m. 38 c.c. Mezzana erano a disposizione delle proprietà in quanto non è presente contratto di locazione su questi beni (vedasi *Allegato 7*).

CONTRATTI IN CORSO

Dalle informazioni e documentazione ricevute dal proprietario e dall'ufficio Agenzia delle Entrate, sulla p.ed. 513 pp.mm. 17 – 18 – 32 – 35 – 36 – quota 198/468 p.m. 38 c.c. Mezzana, non risultano contratti di locazione in corso (vedasi *Allegato 7*).

**RISPONDEZZA
CONTRATTI**

Nessun contratto presente (vedasi *Allegato 7*).

MODALITÀ DI ACCESSO

- raccomandate per informazione del sopralluogo inviate il 17 gennaio 2022, accesso ai beni avvenuto alla presenza del Sig. *****.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO**

Data indicata sulla lettera di sopralluogo 08 febbraio 2022

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

I posti auto si trovano nel comune amministrativo di Mezzana, in posizione periferica nord del centro abitato di Mezzana, a circa 200 m in linea d'aria dalla strada statale 42 che è la via principale che porta a Mezzana e che dal paese porta a Malè direzione est e Tonale - Peio in direzione Ovest.

ACCESSO

All'immobile si accede dalla S.S. 42 che porta fino al centro paese, a seguire tramite strade pubbliche comunali fino a via Giusti, da questa si arriva alla p.m. 38 in comproprietà della p.ed. 531 c.c. Mezzana e successivamente ai posti auto pp.mm. 32 – 35 – 36 nonché alle parti comuni e ai terrapieni p.m. 17 - 18 c.c. Mezzana.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

Gli immobili si trovano nella periferia di Mezzana, la zona risulta poco trafficata, e percorsa principalmente da traffico veicolare che si sposta internamente alla località; la strada principale SS42 che si trova a circa 200 m. in linea d'aria direzione sud risulta abbastanza trafficata, ma vista la distanza non disturba la zona interessata. Vista la presenza di poco traffico, l'area risulta per quanto riguarda la residenza tranquilla ed è comodamente raggiungibile sia in macchina che a piedi dalle vie principali del paese. Mezzana è un piccolo paese montano nella Val di Sole ed è immerso in uno scenario montuoso tra i massicci Adamello-Presanella, Ortles-Cevedale e le Dolomiti di Brenta. Mezzana si trova a poca distanza dalla località di Marilleva. Diverse strutture tra le due località, come per esempio un percorso internazionale di slalom per canoa, un centro sportivo con campo da calcio, campo da tennis e boccia sono a disposizione per i residenti e per chi vi soggiorna. Mezzana è anche nota per la sua area sciistica che dispone di 140 km di piste di vari livelli di difficoltà. D'estate invece il suggestivo paesaggio montano si presta per favolose escursioni sui vari sentieri escursionistici che si snodano nei dintorni del paese. Nel comune predominano le attività legate al turismo e al commercio, divenute trainanti per l'economia del territorio che offre svariate possibilità. Mezzana da pochi anni è collegata con Trento grazie alla ferrovia della Val di Non (ex Trento-Malé), vi passa inoltre la pista ciclabile della Val di Sole ed il percorso Nordic Walking per Commezzadura. Attualmente il comune di Mezzana conta circa 900 abitanti.

SERVIZI DELLA ZONA

Nel comune di Mezzana sono presenti molti servizi che sono: biblioteca, centro raccolta rifiuti, asilo nido, scuola materna, scuola primaria, chiesa, centro sportivo, bar, tabacchino, ristoranti, alberghi, negozi alimentari e di altri generi, posta, aci, trasporto ferroviario linea Trento-Marilleva ecc..

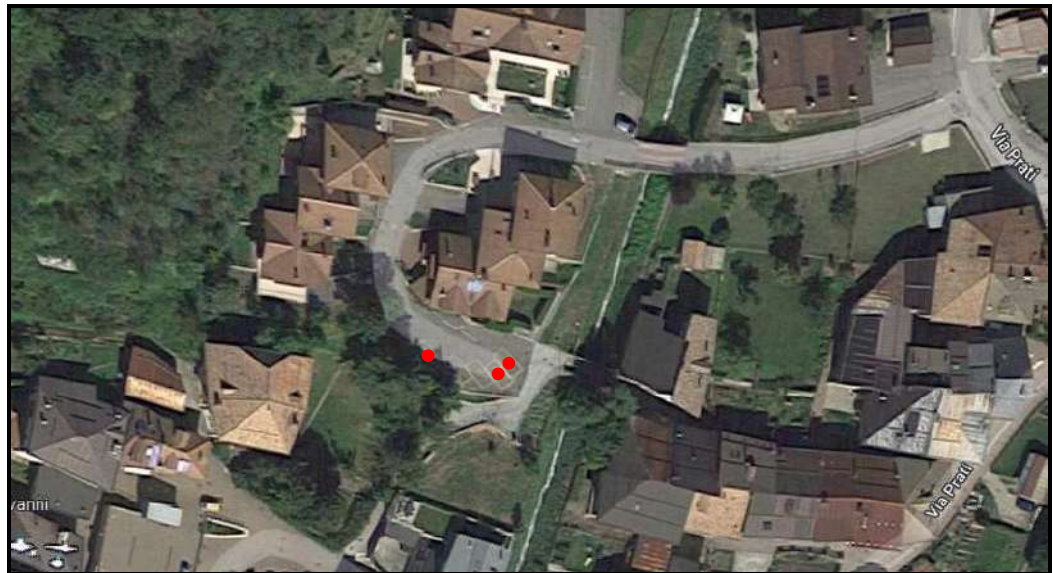
**PLANIMETRIA SATELLITARE GOOGLE**

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI Gli immobili oggetto di valutazione sono tre posti auto scoperti che si trovano su un'area pertinenziale del complesso immobiliare p.ed. 513 c.c. Mezzana. Sono superfici asfaltate e di dimensioni conformi alla normativa vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE Lo stato di conservazione delle superfici a parcheggio è discreto.

FOTO DEGLI ESTERNI



VISTA PLANIMETRICA SATELLITARE GOOGLE – POSTI AUTO ●



VISTA POSTI AUTO PP.MM. 32 – 35 – 36 P.ED. 531 C.C. MEZZANA



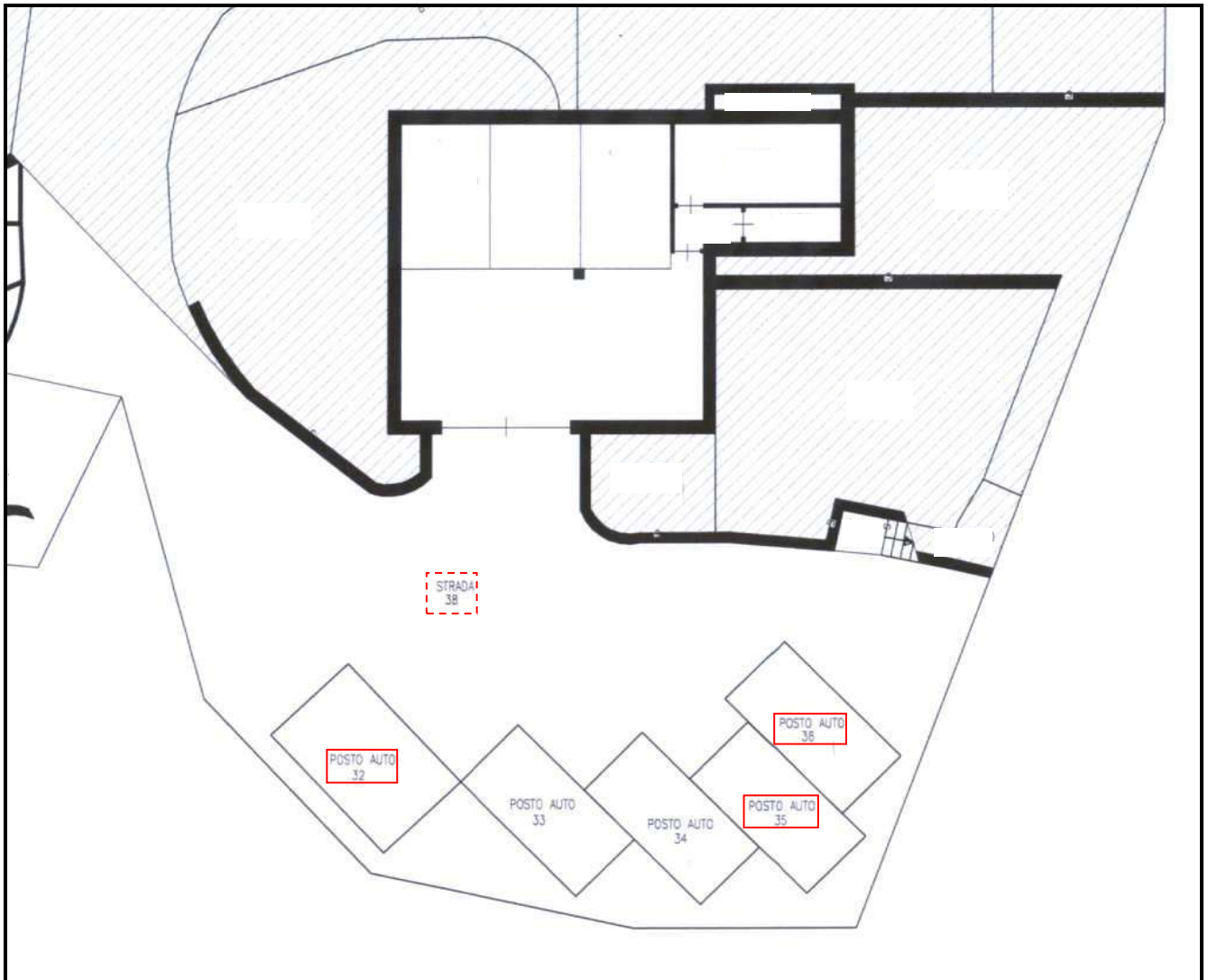
VISTA POSTI AUTO PP.MM. 35 – 36 P.ED. 531 C.C. MEZZANA

5. PLANIMETRIA IMMOBILI

COMPOSIZIONE Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento per il Lotto 1 sono:

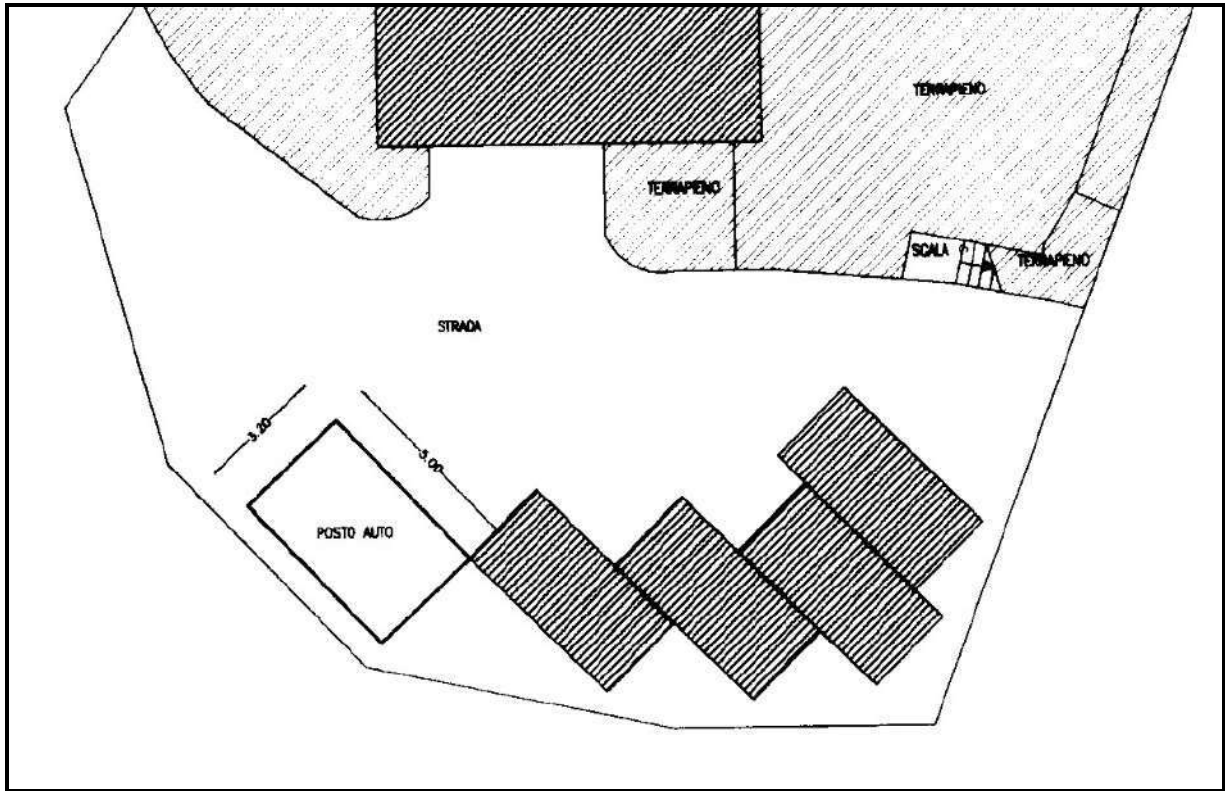
- P.S.: N. 3 posti auto scoperti;
- P.T.: N. 2 terrapieni.

PLANIMETRIA

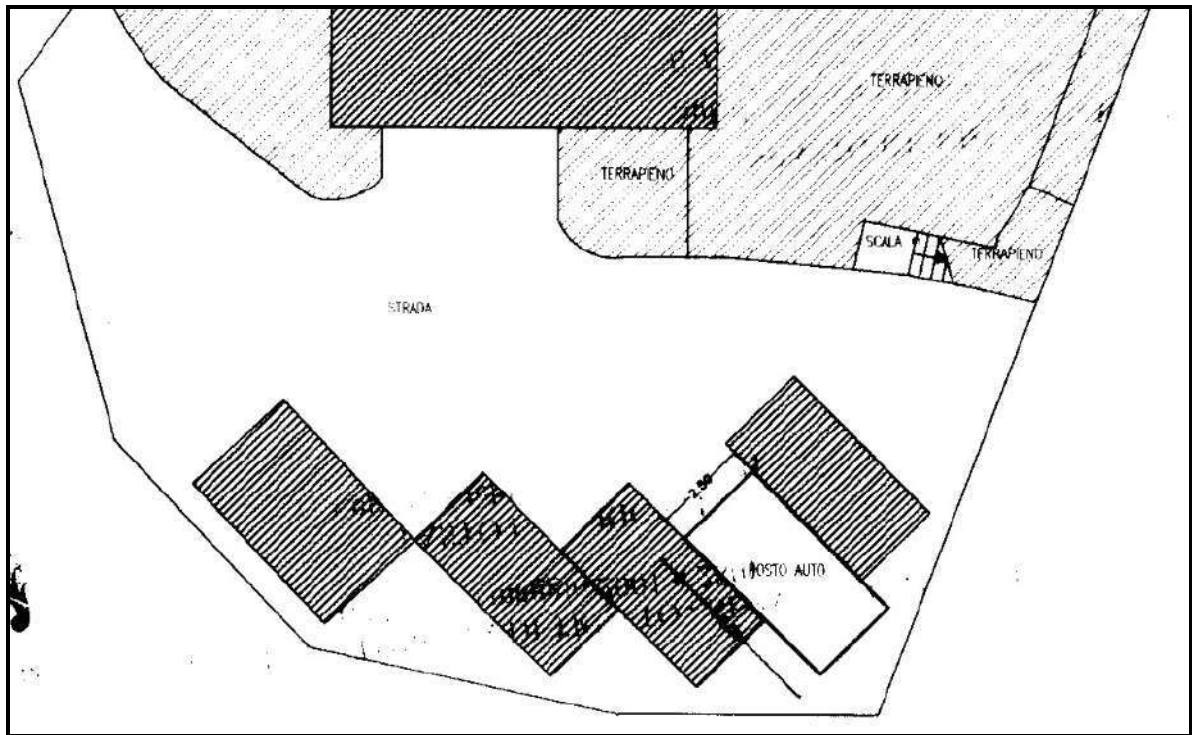


PIANTA PIANO SEMINTERRATO P.ED. 531 C.C. MEZZANA
Posti auto scoperti in rosso e altre superfici ad uso comune tratteggio rosso
Planimetria Tavolare - scala a vista

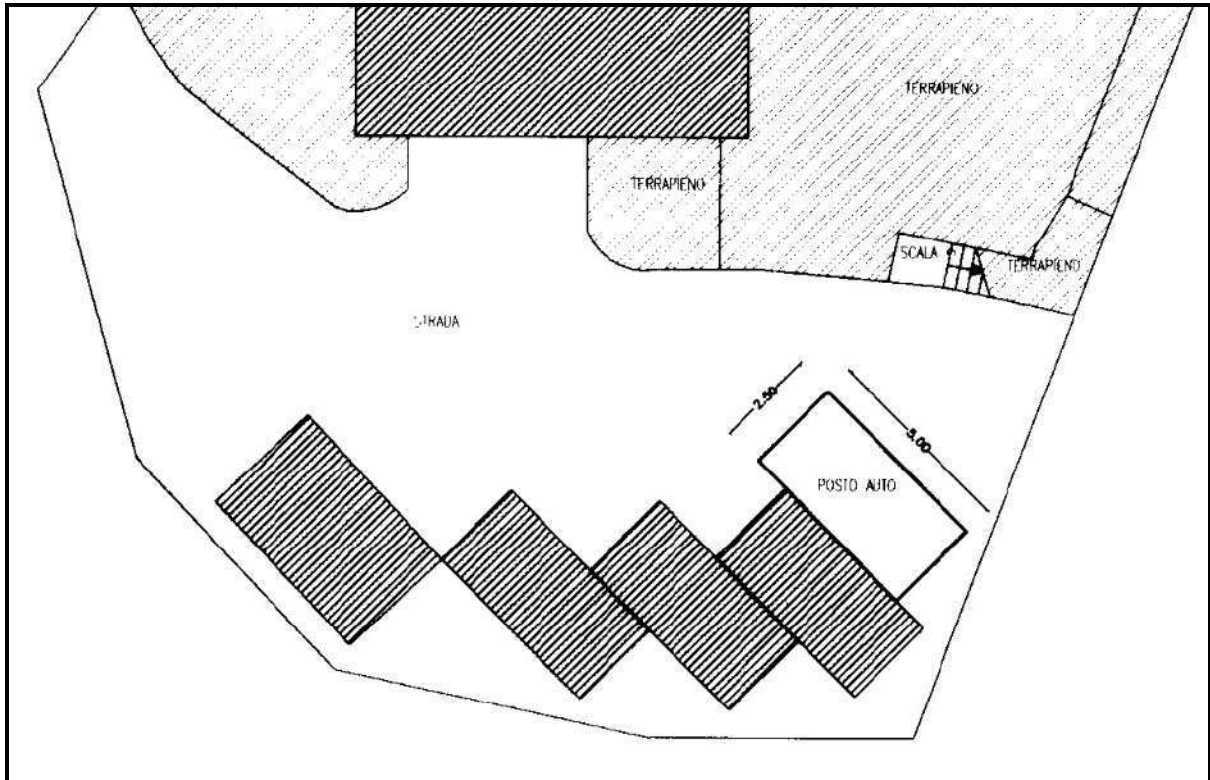




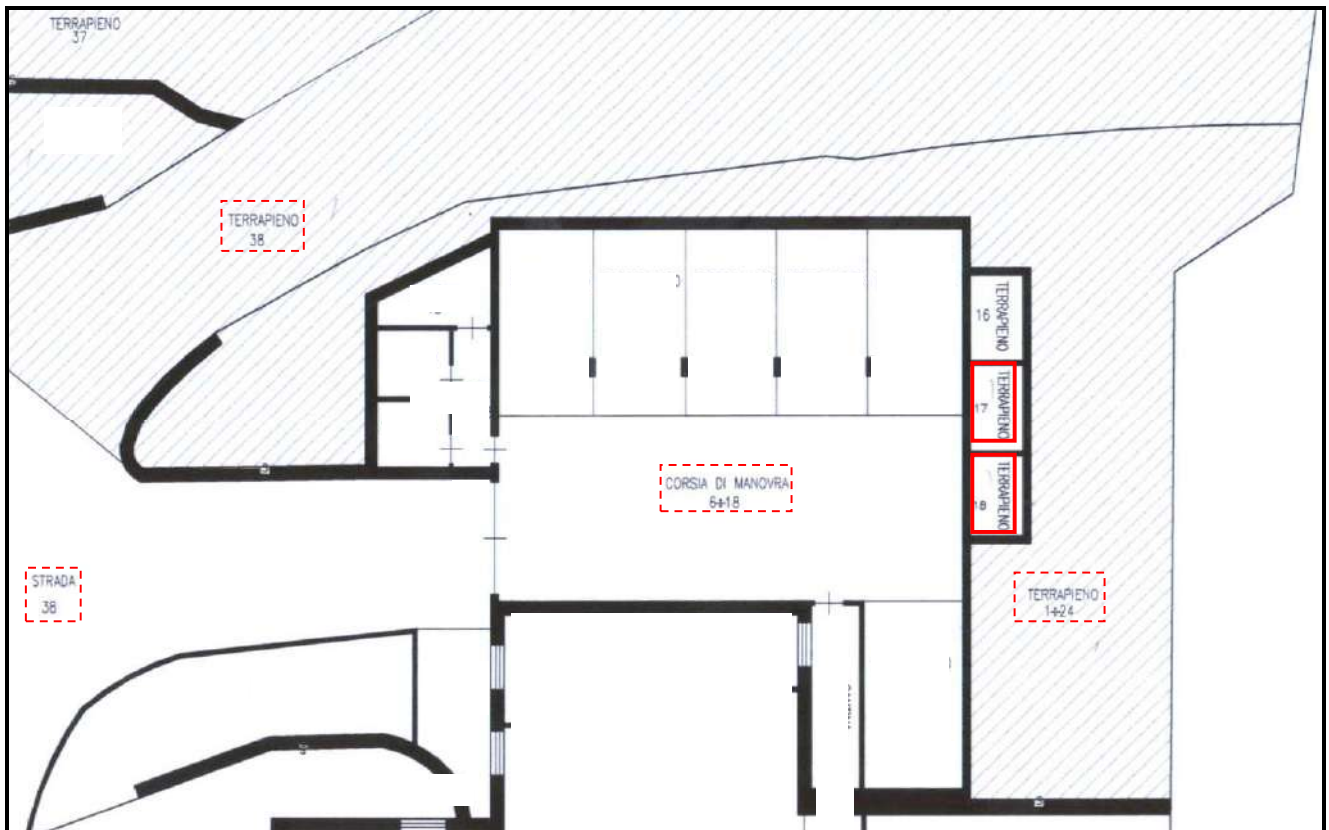
PIANTA PIANO SEMINTERRATO P.ED. 531 P.M.32 C.C. MEZZANA
Posto auto scoperto
Planimetria Catastale - scala a vista



PIANTA PIANO SEMINTERRATO P.ED. 531 P.M.35 C.C. MEZZANA
Posto auto scoperto
Planimetria Catastale - scala a vista



PIANTA PIANO SEMINTERRATO P.ED. 531 P.M.36 C.C. MEZZANA
Posto auto scoperto
Planimetria Catastale - scala a vista



PIANTA PIANO TERRA P.ED. 531 C.C. MEZZANA
Terrapieni in rosso e altre superfici ad uso comune tratteggio rosso
Planimetria Tavolare parziale – scala a vista



CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per le superfici oggetto di valutazione, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).
La superficie di calcolo è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegate al progetto autorizzato o dalle planimetrie catastali, controllate a campione sul posto. Alle superfici secondarie di accessori e pertinenze vengono applicati gli indici mercantili specifici desunti anche da manualistica di settore.

PARTICELLA	PORZIONE MATERIALE	SUPERFICIE
.513 C.C. MEZZANA	32	mq 16.00
.513 C.C. MEZZANA	35	mq 12.50
.513 C.C. MEZZANA	36	mq 12.50

Ai fini della stima gli immobili, con tutti i vari vani accessori assumono la seguente consistenza:

Superficie Commerciale complessiva circa: mq 41

Nota

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI Pavimentazione in conglomerato bituminoso.

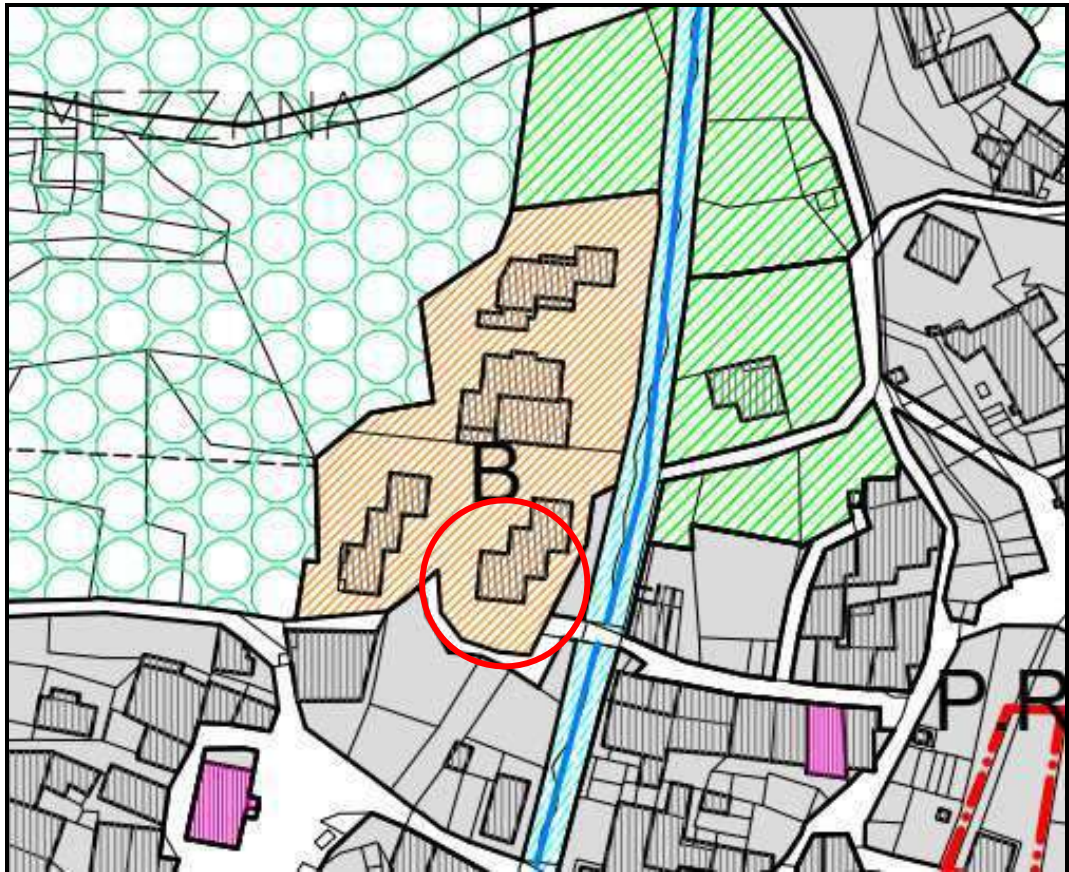
IDONEITÀ I posti auto risultano idonei all'utilizzo.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ Lo stato di conservazione risulta discreto.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Mezzana, la particella edificabile oggetto di valutazione ricade all'interno della zona denominata **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (art.22)**

N ↑ **ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.**



Art. 22  ABCD Zone residenziali di completamento

PRATICHE EDILIZIE Sulla particella E 513 MEZZANA sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia	n.	1/2002	dd. 23.12.2002;
- concessione edilizia	n.	71/2005	dd. 08.11.2005;
- concessione edilizia	n.	14/2006	dd. 09.11.2006;
- concessione di edificare	n.	72/2006	dd. 12.12.2006;
- DIA 0 gg.	prot. n.	2773	dd. 18.05.2007;
- DIA V.c.o.	prot. n.	7317	dd. 11.12.2007;
- DIA 0 gg.	prot. n.	1059	dd. 27.02.2008;
- comunicazione manut. straord.	prot. n.	3335	dd. 21.05.2015;
- comunicazione opere libere	prot. n.	6837	dd. 30.10.2019.

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

AGIBILITÀ Dalle informazioni scritte ricevute dall'ufficio tecnico comunale di Mezzana risulta che:

- In data 02.09.2010, prot. n. 4977 è stata presentata domanda di agibilità; in data 07.02.2012, prot. n. 885, è stata comunicata l'attestazione di agibilità per silenzio assenso.

(*all.6*).

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità sugli immobili individuati dalla p.ed. 513 pp.mm. 17 – 18 – 32 – 35 – 36 – quota 222/468 p.m. 38 c.c. Mezzana, rispetto agli elaborati tecnici dell'ultima pratica edilizia depositata presso il comune di Mezzana.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA Nessun onere

CONFORMITÀ IMPIANTI Non previsti

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Non prevista

COSTI PER CERTIFICAZIONE Nessun costo

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo per quanto riguarda le planimetrie catastali sub. 31 – 34 - 35 p.ed. 513 c.c. Mezzana, non risultano difformità con lo stato di fatto.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE Nessun costo.

CONFORMITÀ TAVOLARE L'edificio è diviso in porzioni materiali, sono presenti all'Ufficio Tavolare di Malè le planimetrie descrittive dell'immobile, dal raffronto dello stato di fatto dell'immobile e le planimetrie tavolari, per quanto riguarda le proprietà non risultano difformità.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE**

Nessun costo

**ONERI CONDOMINIALI
PREGRESSI**

Dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale risultano oneri condominiali pregressi per ***** pari a: **€ 70,50** (vedasi *Allegato 12*)

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI
D'USO**

29/11/2002 - G.N. 1515/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo ai sensi dell'art. 2 del contratto e come meglio evidenziato in tratteggio verticale nella planimetria sub "A" a carico di parte del fondo servente.

a carico p.ed. 513

a favore p.f. 475

Contratto d.d. 18/04/2002

03/01/2006 - G.N. 21/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 2, p.ed. 508 P.M. 12, p.ed. 508 P.M. 15

Contratto d.d. 23/12/2005

03/01/2006 - G.N. 22/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 1, p.ed. 508 P.M. 13, p.ed. 508 P.M. 16

Contratto d.d. 23/12/2005

03/01/2006 - G.N. 23/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 3, p.ed. 508 P.M. 11, p.ed. 508 P.M. 14

Contratto d.d. 23/12/2005

03/01/2006 - G.N. 24/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 5, p.ed. 508 P.M. 10, p.ed. 508 P.M. 17

Contratto d.d. 27/12/2005

06/02/2006 - G.N. 278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 6, p.ed. 508 P.M. 9, p.ed. 508 P.M. 19, p.ed. 508 P.M. 36, p.ed. 508 P.M. 41

Contratto d.d. 01/02/2006

06/02/2006 - G.N. 279/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 4, p.ed. 508 P.M. 8, p.ed. 508 P.M. 18

Contratto d.d. 01/02/2006

23/03/2006 - G.N. 541/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 22, p.ed. 508 P.M. 27

Contratto d.d. 21/03/2006

13/04/2006 - G.N. 645/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 26, p.ed. 508 P.M. 29

Contratto d.d. 10/04/2006

15/05/2006 - G.N. 821/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 20

Contratto d.d. 12/05/2006

29/05/2006 - G.N. 901/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 33

Contratto d.d. 25/05/2006

12/06/2006 - G.N. 981/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 21, p.ed. 508 P.M. 31, p.ed. 508 P.M. 39

Contratto d.d. 01/06/2006

05/07/2006 - G.N. 1097/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata "A"

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 23, p.ed. 508 P.M. 30

Contratto d.d. 30/06/2006

04/12/2006 - G.N. 1989/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo, lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata al contratto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 24, p.ed. 508 P.M. 32

Contratto d.d. 30/11/2006

Per la corretta certificazione si rinvia alla “Copia particolare del libro maestro – Stato attuale (all. 2)

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

CONVENZIONI MATRIMONIALI Nessuna iscrizione

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI Nessuna iscrizione

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuna iscrizione

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

23/05/2002 - G.N. 696/56 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 17

--

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 1053 II P.M.18 G.N.696/57 - 2002
P.T. 1053 II P.M.26 G.N.696/65 - 2002
P.T. 1053 II P.M.28 G.N.696/67 - 2002
P.T. 1053 II P.M.32 G.N.696/71 - 2002
P.T. 1053 II P.M.35 G.N.696/74 - 2002
P.T. 1053 II P.M.36 G.N.696/75 - 2002
P.T. 1053 II P.M.38 G.N.696/77 - 2002
P.T. 1053 II P.M.41 G.N.696/78 - 2002
P.T. 1053 II P.M.42 G.N.696/79 - 2002
P.T. 1053 II P.M.44 G.N.696/81 - 2002
P.T. 1053 II P.M.46 G.N.696/83 - 2002
P.T. 1053 II P.M.48 G.N.696/85 - 2002
P.T. 1053 II P.M.50 G.N.696/87 - 2002

13/09/2007 - G.N. 1513/147 EVIDENZA TRASPORTO

14/03/2019 - G.N. 373/7 ANNOTAZIONE

simultaneità con la P.T. 4436 p.m. 26 C.C. TRENTO (Distretto di Trento) quale accessoria

23/05/2002 - G.N. 696/57 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 18

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
13/09/2007 - G.N. 1513/148 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/71 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 32

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
13/09/2007 - G.N. 1513/162 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/74 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 35

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
13/09/2007 - G.N. 1513/165 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/75 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 36

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
13/09/2007 - G.N. 1513/166 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/77 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 198/468 [redacted] (G.N.
1515/82 - 2002)
1/78 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)
2/117 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 38

[redacted]
[redacted]

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002

13/09/2007 - G.N. 1513/168 EVIDENZA TRASPORTO

13/03/2013 - G.N. 452/6 EVIDENZA

04/09/2014 - G.N. 1226/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/117 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 89.204,36

a carico p.ed. 513 P.M. 38

[redacted]
[redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.1226/1 - 2014

13/05/2016 - G.N. 660/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/117 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 35.000,00

oltre agli interessi legali dal 30/10/2015 al saldo effettivo ed oltre alle spese del procedimento liquidate in Euro 1.305,00 per compensi, in Euro 259,00 per spese, oltre al 15% per spese generali, IVA e CNPA

a carico p.ed. 513 P.M. 38

[redacted]
[redacted]

Decreto ingiuntivo d.d. 25/04/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.660/1 - 2016

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

**PIGNORAMENTI
SEQUESTRI**

11/03/2021 - G.N. 397/1 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 17

11/03/2021 - G.N. 397/2 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 18

11/03/2021 - G.N. 397/5 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 32

11/03/2021 - G.N. 397/6 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 35

11/03/2021 - G.N. 397/7 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 36

11/03/2021 - G.N. 397/8 ANNOTAZIONE

quote gravate 11/26 [redacted] (G.N. 1515/82 - 2002)

1/78 [redacted]

[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

2/117 [redacted]

[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 38

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

ISCRIZIONI

Nessuna

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	La proprietà attuale appartiene a società s.r.l..
ASSOGGETTAMENTO IVA ART. 10 DPR N. 633 1972	Gli immobili oggetto di valutazione, sono stati realizzati più di 5 anni fa, e in base all'art. 10 DPR N. 633 D.D.1972 non risultano assoggettati a IVA.
VINCOLI PER CONTRIBUTI PUBBLICI O ALTRE AGEVOLAZIONI PUBBLICHE	Dalle informazioni avute dal proprietario non risultano vincoli.
SPESE CONDOMINIALI	Condominio costituito, dalle informazioni avuto dall'amministratore condominiale le spese di ***** sono di € 10,00
ARREDO	Tipologia di immobile senza arredo.

10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	_____	B - P.M. 17
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 18
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 32
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 35
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 36
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	<input type="text"/> - quota 198/468	P.M.38

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Per le pp.mm. 17 - 18 - 32 - 35 - 36 - 38 si ritiene non necessaria la separazione della quota.

ANAGRAFICA (PROPRIETARIO, LEGALE RAPPRESEN., SOCI) Vedasi *allegato 9*

11. VALUTAZIONE

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione.

Il valore al lordo degli importi previsti nel capitolo seguente “Correzioni di Stima” è pari a:

€ 17.220,00

Correzione di Stima:

Al valore di mercato di stima del bene è opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri riportati al paragrafo 7. CONFORMITA' E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Queste deduzioni saranno necessarie per il futuro acquirente affinché possa regolarizzare gli oneri pregressi non ancora pagati senza caricarsi di ulteriori costi aggiuntivi.

- Nessuna detrazione prevista per questi immobili

La somma dei costi e riduzioni viene detratta dal valore complessivo dell'immobile.

Valore immobili arrotondato = € 17.200,00

12. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 1

La P.ED. 513 PP.MM. 17 – 18 – 32 – 35 – 36 - quota 198/468 p.m. 38 del C.C. Mezzana, site in Via Giovanni Prati, n.8, nell'abitato di Mezzana, individuano in area pertinenziale di edificio condominiale tre posti auto scoperti a piano terra; nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore complessivo iniziale arrotondato di:

€ 17.200,00
(Euro Diciassettemiladuecento/00)

LOTTO 2

In edificio condominiale nel centro abitato di Mezzana, unità abitativa con anditi a piano primo, a piano terra due posti auto coperti, due cantine, più superfici accessorie ad uso comune ai vari piani.

Sito in Via Giovanni Prati, n.8, 38020 Mezzana (TN)
pp.mm. 26 – 28 – 41 – 42 – 44 - quota 6/468 p.m. 38 p.ed. 513 del C.C. Mezzana

13. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune C.	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Mezzana	E 513	1053		Edificio	-	2288 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune C-	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita V.Imis
Mezzana	E 513	39	9	26	A/2	7	3,5 vani	70 mq	€ 271,14 € 45.551,52
Mezzana	E 513	42	14	41	C/6	6	13 mq	14 mq	€ 33,57 € 5.639,76
Mezzana	E 513	43	14	42	C/6	6	13 mq	14 mq	€ 33,57 € 5.639,76
Mezzana	E 513	44	14	44	C/2	1	3 mq	4 mq	€ 5,42 € 910,56

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (*all. 3*)

DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili p.ed. 513 pp.mm. 26 – 28 – 41 – 42 – 44 – quota 6/468 p.m. 38 c.c. Mezzana sono allibrati in PT 1053 del mandamento di Malè. La p.ed. 513 c.c. Mezzana è divisa in porzioni materiali e le pp.mm. 26 – 28 – 41 – 42 – 44 – quota 6/468 p.m. 38 c.c. Mezzana oggetto di valutazione vengono così descritte:

P.M.26 A piano interrato: due terrapieni; a piano seminterrato: due terrapieni; a pianoterra: due terrapieni, cantina,; a primo piano: tre anditi, bagno, due stanze, disbrigo, cucina-soggiorno, marciapiede.

P.M.28 A piano terra: locale tecnico.

P.M.41 A piano terra: posto auto

P.M.42 A piano terra: posto auto.

P.M.44 A piano terra: cantina.

P.M. 38 A piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno e strada; a pianoterra: terrapieno e strada; a primo piano: strada.

Parti comuni pp.mm. 26-28-41-42-44:

Fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, 46, 47, porzioni 40 e 43 per parte della quota già della p.m. 26, porzioni 46 e 47 per parte della quota già della p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: terrapieno e marciapiede; a secondo piano: andito e deposito gpl;

fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, porzioni 40 e 43 per parte della quota già p.m. 26, porzioni 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, porzioni 46 e 47 per parte della quota già p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 24: a piano interrato: tre terrapieni; a piano seminterrato: due terrapieni; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: due airole; al sottotetto: due tetti; al tetto: tetto;

fra le porzioni 29, 30, 31: a piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno; al sottotetto: tetto;

fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5: a piano seminterrato: corsia di manovra;

fra le porzioni 4 e 5: a piano seminterrato: disbrigo;

fra le porzioni 6 e 19: a piano seminterrato: terrapieno e scala da piano seminterrato a pianoterra; a pianoterra: marciapiede;

fra le porzioni 26, 40 incl. 45 con 1/7 ind. ciasc.: a piano terra: andito, corsia di servizio;

fra le porzioni 26, 31 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26: a pianoterra: scala fino a primo piano; a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 26, 43 e 44 con 1/3 ind. ciasc.: a piano terra: disbrigo;

fra le porzioni 40 e 43 con 1/2 ind. ciasc.: a primo piano: andito, scala fino a secondo piano; a secondo piano: pianerottolo;

fra le porzioni 26, 40 e 43 con 1/3 ind. ciasc.: a primo piano: andito; a piano tetto: tetto;

fra le porzioni 31, 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26; a primo piano scala fino a secondo piano;

fra le porzioni 21 e 22: a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 23 e 24: a primo piano: scala da primo piano a secondo piano; a secondo piano: pianerottolo;

fra le porzioni 26, 27, 28, 29, 30, 31: a pianoterra: sotto scala;

fra le porzioni 6 incl. 18: a pianoterra: corsia di manovra;

fra le porzioni 13, 14, 15: a pianoterra: disbrigo;

fra le porzioni 25, 46, 47, 49 e 50: a piano interrato: portico, strada e terrapieno; a piano seminterrato: strada;

fra le porzioni 25, 46 e 47: a piano interrato: andito; a piano seminterrato: terrapieno; a piano terra: andito; a secondo piano: tetto;

fra le porzioni 25, 49 e 50: a piano interrato: corsia di servizio;

fra le porzioni 46 e 47: a piano seminterrato: andito, scala fino a piano terra; a piano terra: pianerottolo.

P.M. 38 A piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno e strada; a pianoterra: terrapieno e strada; a primo piano: strada.

Parti comuni p.m. 38:

Fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, 46, 47, porzioni 40 e 43 per parte della quota già della p.m. 26, porzioni 46 e 47 per parte della quota già della p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: terrapieno e marciapiede; a secondo piano: andito e deposito gpl;

fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, porzioni 40 e 43 per parte della quota già p.m. 26, porzioni 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, porzioni 46 e 47 per parte della quota già p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 24: a piano interrato: tre terrapieni; a piano seminterrato: due terrapieni; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: due airole; al sottotetto: due tetti; al tetto: tetto;

fra le porzioni 29, 30, 31: a piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno; al sottotetto: tetto;

fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5: a piano seminterrato: corsia di manovra;

fra le porzioni 4 e 5: a piano seminterrato: disbrigo;

fra le porzioni 6 e 19: a piano seminterrato: terrapieno e scala da piano seminterrato a pianoterra; a pianoterra: marciapiede;

fra le porzioni 26, 40 incl. 45 con 1/7 ind. ciasc.: a piano terra: andito, corsia di servizio;

fra le porzioni 26, 31 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26: a pianoterra: scala fino a primo piano; a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 26, 43 e 44 con 1/3 ind. ciasc.: a piano terra: disbrigo;

fra le porzioni 40 e 43 con 1/2 ind. ciasc.: a primo piano: andito, scala fino a secondo piano; a secondo piano: pianerottolo;

fra le porzioni 26, 40 e 43 con 1/3 ind. ciasc.: a primo piano: andito; a piano tetto: tetto;

fra le porzioni 31, 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26; a primo piano scala fino a secondo piano;

fra le porzioni 21 e 22: a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 23 e 24: a primo piano: scala da primo piano a secondo piano; a secondo piano: pianerottolo;

fra le porzioni 26, 27, 28, 29, 30, 31: a pianoterra: sotto scala;
 fra le porzioni 6 incl. 18: a pianoterra: corsia di manovra;
 fra le porzioni 13, 14, 15: a pianoterra: disbrigo;
 fra le porzioni 25, 46, 47, 49 e 50: a piano interrato: portico, strada e terrapieno; a piano seminterrato: strada;
 fra le porzioni 25, 46 e 47: a piano interrato: andito; a piano seminterrato: terrapieno; a piano terra: andito; a secondo piano: tetto;
 fra le porzioni 25, 49 e 50: a piano interrato: corsia di servizio;
 fra le porzioni 46 e 47: a piano seminterrato: andito, scala fino a piano terra; a piano terra: pianerottolo.

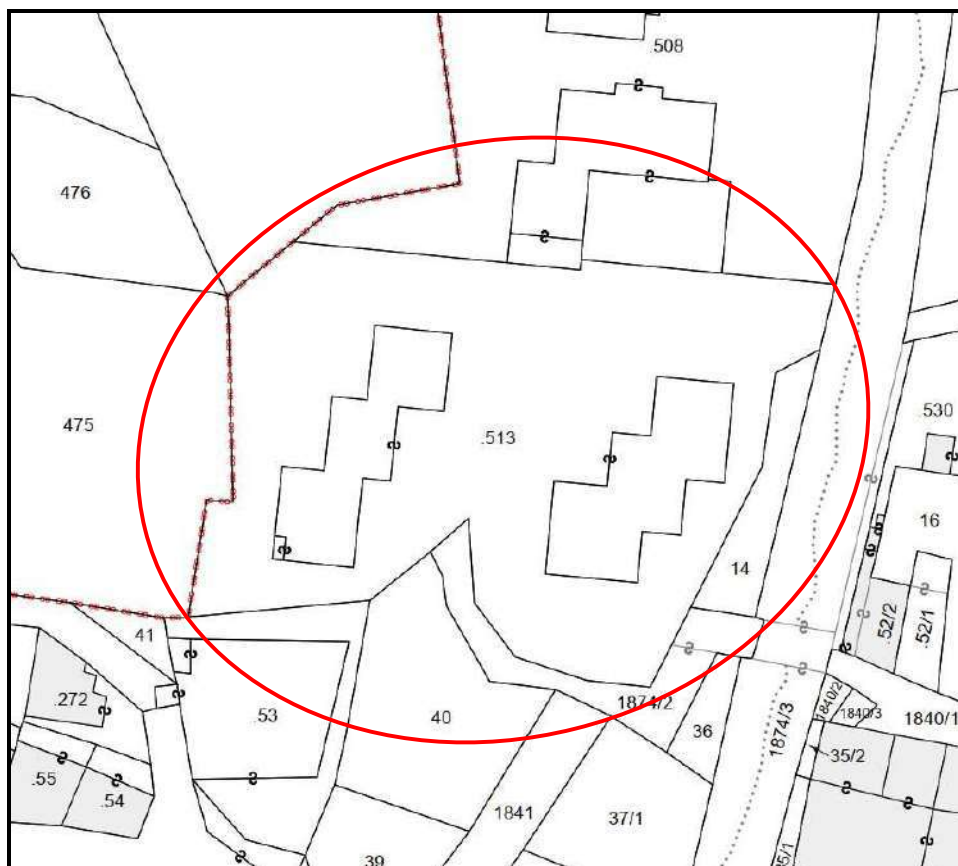
I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. 2).

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale seguente, si indicano i confini della particella p.ed. 513 c.c. Mezzana.

- Verso nord: edificio privato con andito p.ed. 58 c.c. Mezzana
- Verso est: alveo torrente demanio della Provincia di Trento p.f. 1874/3 e superfici a prato private pp.ff. 14 – 1874/2 c.c. Mezzana
- Verso sud: superfici a prato-bosco private pp.ff. 1874/2 – 40, p.ed. 53 c.c. Mezzana
- Verso ovest: superfici a prato private pp.ff. 475 – 476 c.c. Mezzana

ESTRATTO MAPPA – scala a vista



14. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :

_____ **B - P.M. 26**
[] - quota 1/1
13/09/2007 - G.N. 1513/170 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

_____ **B - P.M. 28**
[] - quota 1/1
13/09/2007 - G.N. 1513/171 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

_____ **B - P.M. 41**
[] - quota 1/1
13/09/2007 - G.N. 1513/182 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

_____ **B - P.M. 42**
[] - quota 1/1
13/09/2007 - G.N. 1513/183 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

_____ **B - P.M. 44**
[] - quota 1/1
13/09/2007 - G.N. 1513/185 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

P.M. 38 C.C. MEZZANA:

[] - quota 6/468
13/09/2007 - G.N. 1513/173 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/78
Contratto d.d. 07/09/2007

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo era presente il Sig. ***** proprietario degli immobili Lotto 2. Il Sig. ***** mi ha riferito che gli immobili p.ed. 513 pp.mm. 26 – 41 - 44 c.c. Mezzana sono occupati da locatario Sig.ra *****; Il Sig. ***** consegnava contratto di locazione con scadenza 20 maggio 2021(vedasi allegato 11), che risulta quindi scaduto, al momento del sopralluogo nell'immobile era ancora presente il locatario.

Per le pp.mm. 28 e 42 non veniva segnalato nessun contratto dal Sig. ***** , da ricerca presso Agenzia delle Entrate di Cles risulta che la p.m. 42 era interessata da contratto di Locazione con scadenza 19 maggio 2021.

(n.b. documentazione trasmessa al Tribunale di Trento)

Per quanto riguarda il locale tecnico a piano terra, il proprietario ha segnalato che è occupato da impianto di accumulo acqua utilizzato da più proprietari dell'edificio, risulta quindi non a disposizione dell'esecutato in forma esclusiva, e privo di contratto di locazione.

CONTRATTI IN CORSO	Dalle informazioni e documentazione ricevute dal proprietario e dall'ufficio Agenzia delle Entrate di Cles, sulla p.ed. 513 pp.mm. 26 – 41 - 44 c.c. Mezzana, risulta presente contratto di locazione a favore della Sig.ra ***** con scadenza 20/05/2021 (vedasi <i>Allegato 7</i>); sulla p.ed. 513 p.m. 42 risulta presente contratto di locazione n. 1677 serie 3T anno 2019 con scadenza 19/05/2021 (vedasi <i>Allegato 7</i>); sulla p.ed. 513 p.m. 28 c.c. Mezzana non risulta nessun contratto di locazione.
RISPONDEZZA CONTRATTI	Dall'analisi della documentazione contrattuale i documenti contrattuali risultano entrambi scaduti; tuttavia è stata fatta una valutazione e i canoni di contratto risultavano in linea con quelli della zona per questa tipologia di immobili.
MODALITÀ DI ACCESSO	- raccomandate per informazione del sopralluogo inviate il 17 gennaio 2022, accesso ai beni avvenuto alla presenza del Sig. *****.
DATA DEL SOPRALLUOGO	Data indicata sulla lettera di sopralluogo 08 febbraio 2022

15. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	Gli immobili si trovano nel comune amministrativo di Mezzana, in posizione periferica nord del centro abitato di Mezzana, a circa 200 m in linea d'aria dalla strada statale 42 che è la via principale che porta a Mezzana e che dal paese porta a Malè direzione est e Tonale - Peio in direzione Ovest.
ACCESSO	All'immobile si accede dalla S.S. 42 che porta fino al centro paese, a seguire tramite strade pubbliche comunali fino a via Giusti, da questa si arriva alla p.m. 38 in comproprietà della p.ed. 531 c.c. Mezzana e successivamente alle proprietà comuni ed esclusive relative agli immobili oggetto di stima del lotto 2.
CARATTERISTICHE ZONA	Gli immobili si trovano nella periferia di Mezzana, la zona risulta poco trafficata, e percorsa principalmente da traffico veicolare che si sposta internamente alla località; la strada principale SS42 che si trova a circa 200 m. in linea d'aria direzione sud risulta abbastanza trafficata, ma vista la distanza non disturba la zona interessata. Vista la presenza di poco traffico, l'area risulta per quanto riguarda la residenza tranquilla ed è comodamente raggiungibile sia in macchina che a piedi dalle vie principali del paese. Mezzana è un piccolo paese montano nella Val di Sole ed è immerso in uno scenario montuoso tra i massicci Adamello-Presanella, Ortles-Cevedale e le Dolomiti di Brenta. Mezzana si trova a poca distanza dalla

località di Marilleva. Diverse strutture tra le due località, come per esempio un percorso internazionale di slalom per canoa, un centro sportivo con campo da calcio, campo da tennis e boccia sono a disposizione per i residenti e per chi vi soggiorna. Mezzana è anche nota per la sua area sciistica che dispone di 140 km di piste di vari livelli di difficoltà. D'estate invece il suggestivo paesaggio montano si presta per favolose escursioni sui vari sentieri escursionistici che si snodano nei dintorni del paese. Nel comune predominano le attività legate al turismo e al commercio, divenute trainanti per l'economia del territorio che offre svariate possibilità. Mezzana da pochi anni è collegata con Trento grazie alla ferrovia della Val di Non (ex Trento-Malé), vi passa inoltre la pista ciclabile della Val di Sole ed il percorso Nordic Walking per Commezzadura. Attualmente il comune di Mezzana conta circa 900 abitanti.

SERVIZI DELLA ZONA

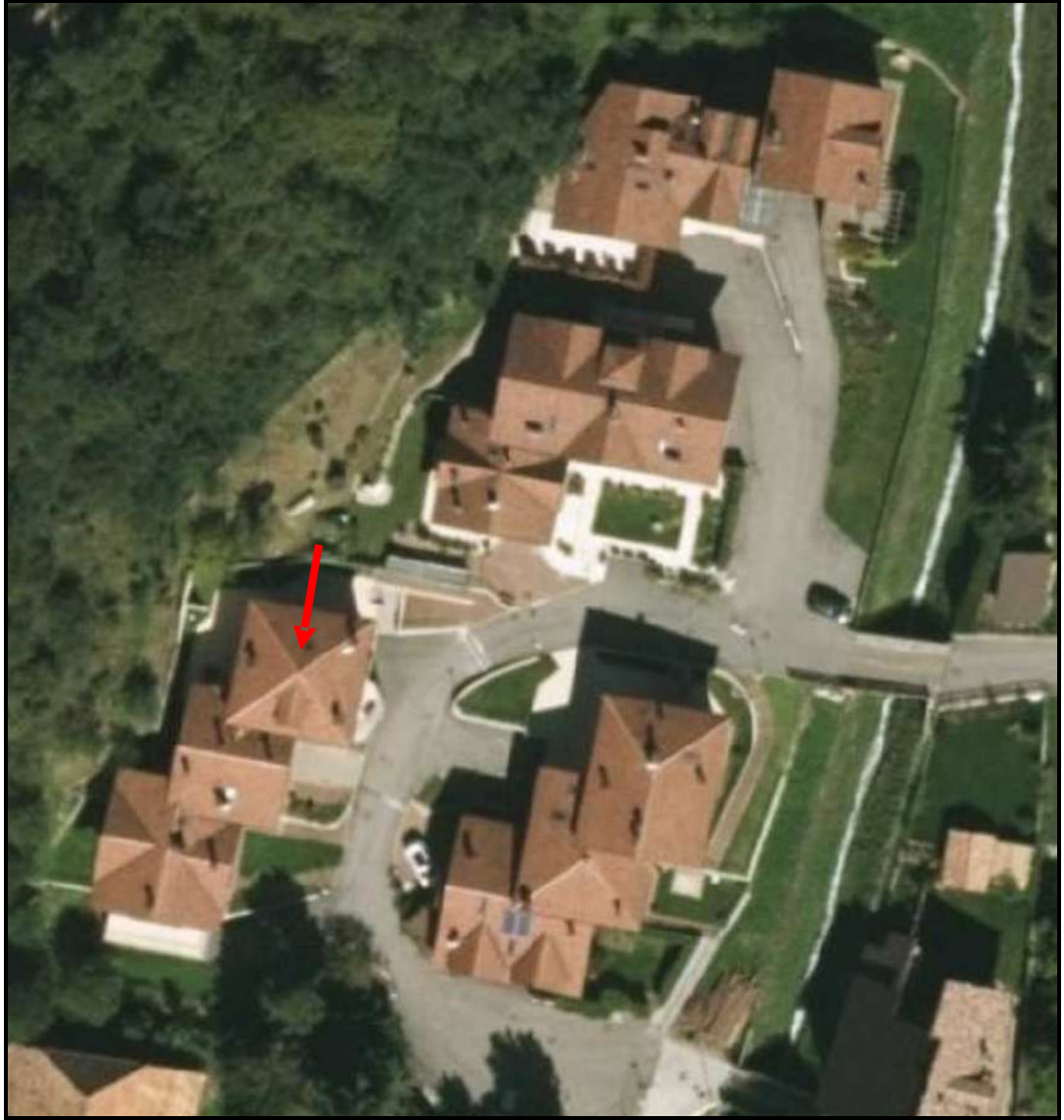
Gli immobili si trovano nella periferia di Mezzana, la zona risulta poco trafficata, e percorsa principalmente da traffico veicolare che si sposta internamente alla località; la strada principale SS42 che si trova a circa 200 m. in linea d'aria direzione sud risulta abbastanza trafficata, ma vista la distanza non disturba la zona interessata. Vista la presenza di poco traffico, l'area risulta per quanto riguarda la residenza tranquilla; è comodamente raggiungibile sia in macchina che a piedi dalle vie principali del paese.

**PLANIMETRIA SATELLITARE GOOGLE**

16. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO	<p>L'edificio oggetto di valutazione è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su quattro livelli di piano, uno seminterrato e gli altri fuori terra; realizzato, vista la documentazione tecnica urbanistica depositata nel comune di Mezzana a partire dal 2002, e successivamente interessato da interventi di variante e completamento.</p> <p>E' individuato tavolarmente da 51 porzioni materiali, delle quali le pp.mm. 26 – 28 – 41 – 42 - 44 oggetto del presente lotto 2 di valutazione, che comprende l'appartamento e anditi a piano primo; due cantine, due posti auto coperti, locale tecnico a piano terra più superfici e locali accessori comuni presenti sui vari piani. La particella edificiale è formata da più corpi fabbrica, e gli immobili individuati nel lotto 2 sono presenti nel corpo fabbrica a nord-ovest.</p> <p>I vari immobili della p.ed. 513 presentano locali accessori a piano terra e seminterrato (box auto, cantine, centrale termica, ripostigli ecc.), e unità abitative sui restanti piani, sopra ai quali si trovano le coperture in legno a falde.</p> <p>Per quanto riguarda la parte di edificio dove è presente l'unità abitativa oggetto di valutazione nel Lotto 2 a piano primo e l'unità abitativa soprastante, il proprietario Sig. *****, segnala che questa porzione di edificio è stata edificata successivamente alla porzione di edificio corrispondente che si trova a piano terra, dove era già presente un immobile destinato a garage, sopra al quale sono stati successivamente costruiti i due appartamenti con i locali accessori a piano terra a servizio di questi.</p>
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO	<p>Lo stato di conservazione degli immobili p.d. 513 rispecchia l'età degli stessi e degli interventi di manutenzione avvenuti negli anni (vedasi elenco pratiche edilizie allegato). Dall'analisi esterna e interna dell'edificio e degli interventi effettuati, risultano essere in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti esterne (prospetti, ecc.), che interne. Gli unici lievi deterioramenti da segnalare riguardano i parapetti dei poggioli in legno.</p>
CARATTERISTICHE STRUTTURALI	
SOLAI	<p>Solai a lastra in cls armato a piano terra, solai in laterocemento ai piani.</p>
STRUTTURE VERTICALI	<p>Murature perimetrali in cls armato ai piani seminterrati e mista blocchi laterizio e cls ai piani fuori terra intonacati con intonaco civile; divisorie in laterizio intonacate con intonaco civile.</p>
COPERTURA	<p>Tetto a falde con struttura principale e secondaria in legno, isolato termicamente e con manto di copertura in tegole di cemento.</p>

FOTO DEGLI
ESTERNI



VISTA PLANIMETRICA SATELLITARE SIAT TRENTO



VISTA PROSPETTO EST E ANDITO EDIFICIO P.ED. 513 (LOTTO 2)



VISTA PROSPETTI NORD – OVEST E ANDITI P.ED. 513 (LOTTO 2)
N.B. la scala è a servizio di altra unità abitativa non oggetto di pignoramento
Vedasi planimetria piano divisione materiale



VISTA ANDITO NORD DI PROPRIETA' E COMUNE P.ED. 513 (LOTTO 2)
N.B. la scala a sx è a servizio di altra unità abitativa non oggetto di pignoramento
Vedasi planimetria piano divisione materiale



VISTA ANDITO OVEST DI PROPRIETA' E COMUNE P.ED. 513 (LOTTO 2)
N.B. la scala è a servizio di altra unità abitativa non oggetto di pignoramento
Vedasi planimetria piano divisione materiale



VISTA PROSPETTO SUD E EST P.ED. 513 (LOTTO 2)

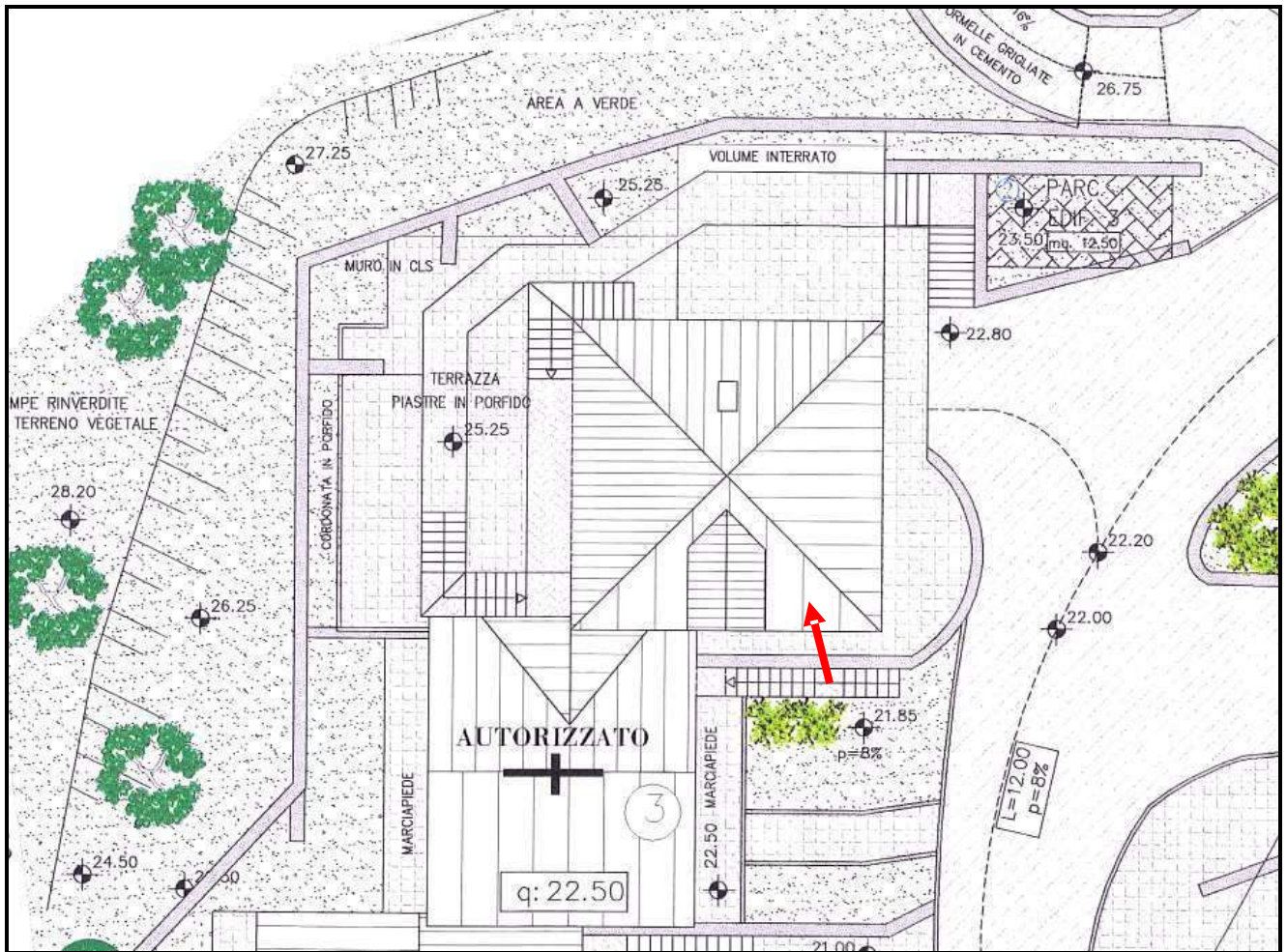


VISTA PROSPETTO SUD E EST P.ED. 513 (LOTTO 2)

17. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

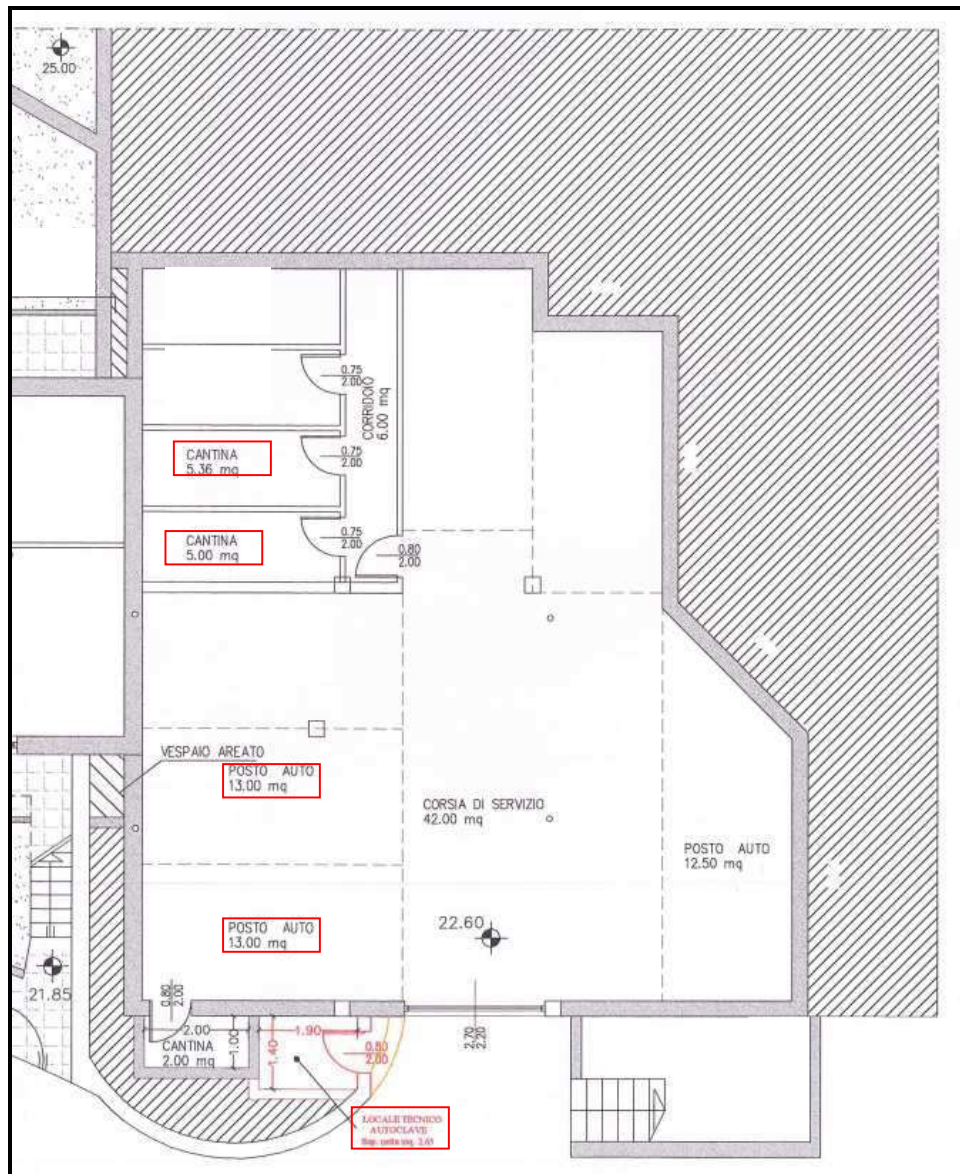
- POSIZIONE** L'unità abitativa (lotto 2) si trova a piano primo dell'edificio p.ed. 513 c.c. Mezzana, dove è presente a nord, est e ovest dell'edificio l'andito di proprietà utilizzato come piazzale e terrazzo; a piano terra sono presenti due cantina di proprietà e due posti auto coperti, più le superfici accessorie ad uso comune, che si trovano ai piani terra e primo. L'appartamento è esposto a nord, est, sud, ovest, con visuale libera sull'abitato di Mezzana in due direzioni.
- COMPOSIZIONE** Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento per il Lotto 2 sono:
- P.T: due cantine (non conformi al progetto approvato), due posti auto coperti, locale tecnico (occupato da impianto a servizio di più condomini e non conforme al progetto), due terrapieni, più superfici ad uso comune (strada, andito, scala, corsia di manovra, disbrigo, sotto scala).
 - P.1: appartamento con due stanze, soggiorno-cucina, disbrigo, bagno; tre anditi, marciapiede, più superfici ad uso comune (scala, due marciapiedi, andito, terrapieno, strada).

PLANIMETRIA DI PROGETTO



PLANIMETRIA P.ED. 513 IMMOBILE LOTTO 2 C.C. MEZZANA
Planimetria generale superfici esterne
Planimetria di progetto autorizzato DIA 109/2007 - scala a vista

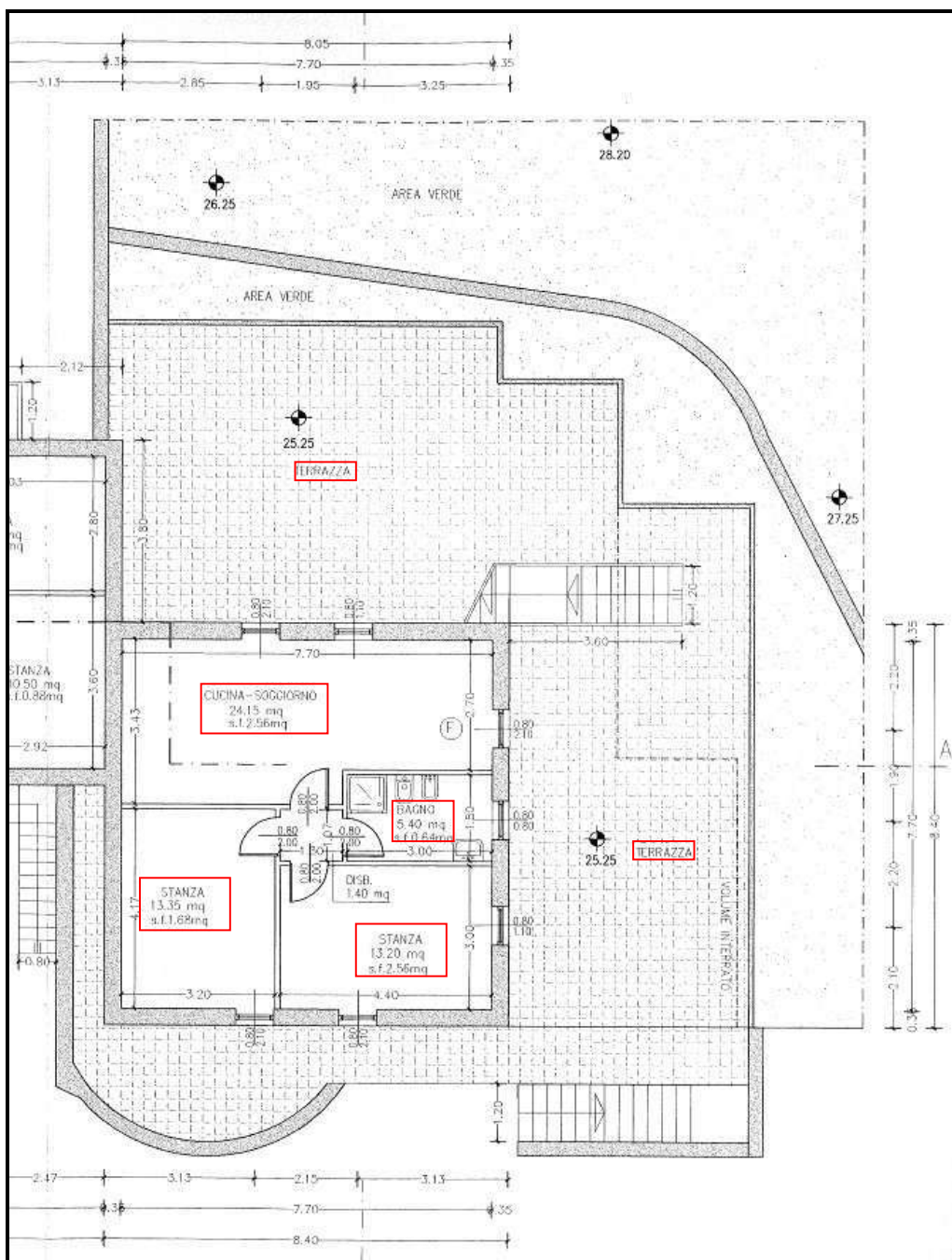




PIANTA PIANO TERRA P.ED. 513 C.C. MEZZANA
Lotto 2 = due posti auto coperti, due cantine e locale tecnico
Pianta di progetto autorizzato DIA 43/2007 - scala a vista



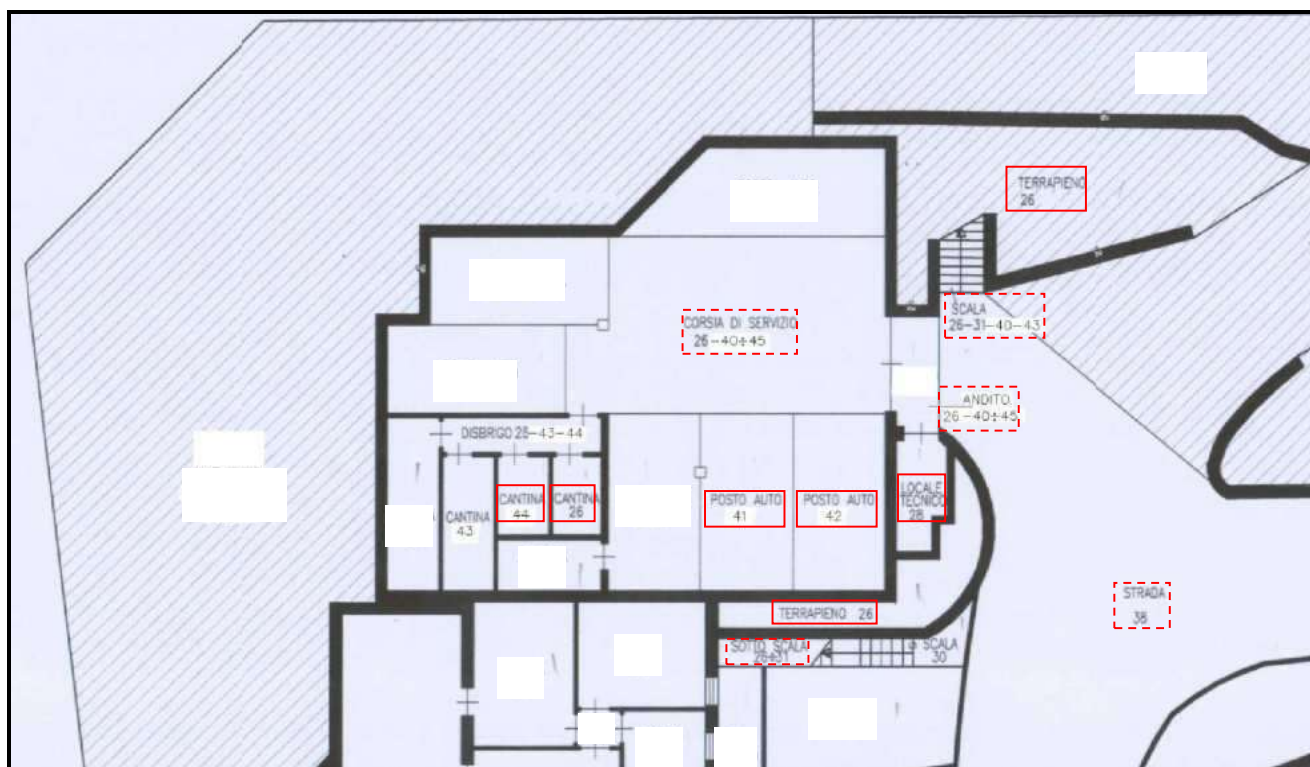
N.B. cantine e locale tecnico di progetto non conformi allo stato attuale dell'immobile (vedasi capitolo regolarizzazioni)



PIANTA PIANO PRIMO P.ED. 513 C.C. MEZZANA
Lotto 2 = appartamento con terrazzi (n.b. terrazzi non corretti ma variati come da planimetria a pagina 49, con DIA 109-2007)
 Pianta di progetto autorizzato C.E. 72/2006 - scala a vista

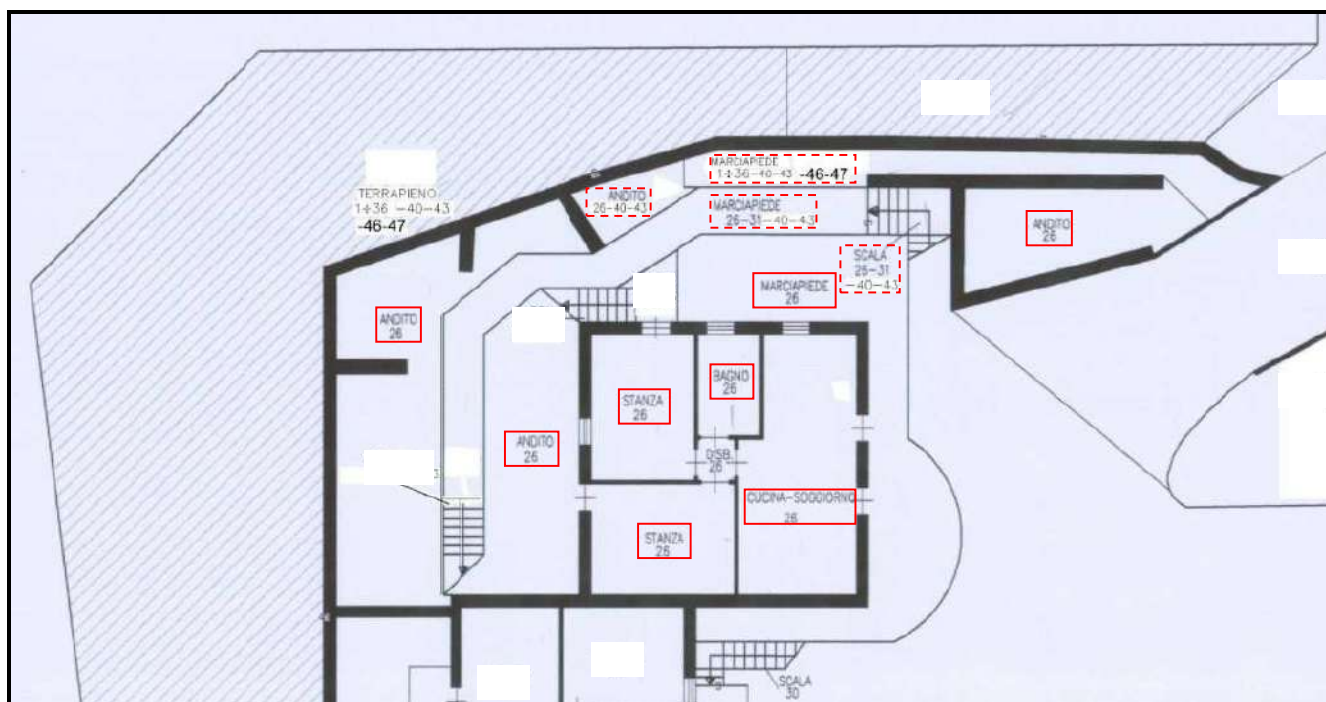


PLANIMETRIA TAVOLARE



**PIANO DI DIVISIONE MATERIALE PARZIALE
PIANO TERRA - P.ED. 513 C.C. MEZZANA**

Le proprietà esclusive pp.mm. 26 – 41 – 42 – 28 - 44 del Lotto 2 sono indicate in rosso continuo.



**PIANO DI DIVISIONE MATERIALE PARZIALE
PIANO TERRA - P.ED. 513 C.C. MEZZANA**

Le proprietà esclusive pp.mm. 26 – 41 – 42 – 28 - 44 del Lotto 2 sono indicate in rosso continuo.

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per l'appartamento, i posti auto coperti, le cantine e altre superfici accessorie, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).

La superficie di calcolo è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegato al progetto autorizzato o dalle planimetrie catastali, controllate a campione sul posto. Alle superfici secondarie di accessori e pertinenze vengono applicati gli indici mercantili specifici desunti anche da manualistica di settore.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE in base al codice SIM (Sistema Italiano di Misurazione)

	mq	coeff.	mq
<i>superficie abitativa</i>	70,11	1,00	70,11
<i>terrazze a livello dell'alloggio</i>	65,00	0,35	22,75
<i>balconi</i>		0,30	0,00
<i>lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio</i>		0,15	0,00
<i>lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale</i>		0,05	0,00
<i>porticati, patii e scale esterne e interne coperte di accesso all'unità principale.</i>		0,35	0,00
<i>verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale</i>		0,80	0,00
<i>veranda non abitabile</i>		0,60	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > metri 1,80</i>		0,80	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > m. 1,50 e < m. 1,80</i>		0,70	0,00
<i>locali seminterrati abitabili: taverne, lavanderia/stireria, cantina</i>		0,60	0,00
<i>soffitta/sottotetto, locali ripostiglio, cantina (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)</i>	14,15	0,25	3,54
<i>posto auto scoperto</i>	18,20	0,40	7,28
<i>anditi e giardini di appartamento e di edifici (di uso esclusivo)</i>	37,05	0,10	3,71
<i>autorimessa/garage</i>	27,88	0,50	13,94
<i>giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), senza alberi ad alto fusto</i>		0,10	0,00
<i>superficie commerciale accessori</i>		mq	51,22
<i>superficie commerciale complessiva</i>		mq	121,33

Ai fini della stima gli immobili, con tutti i vari vani accessori assumono la seguente consistenza:

Superficie Commerciale circa: mq 121.33

A titolo informativo si indica pure la Superficie Interna Netta del solo appartamento arrotondata che è di circa mq 58 + terrazzo, giardini, garage e superfici accessorie.

Nota

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	A piano terra: cantine e garage in battuto di cls; A piano primo: stanze in legno; soggiorno-cucina, bagno e corridoio in piastrelle ceramiche.
PARETI E SOFFITTI	Tutte le pareti dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura, tranne il bagno rivestito con piastrelle. I soffitti sono intonacati con intonaco civile e pitturati con idropittura.
SERRAMENTI ESTERNI	Tutti i serramenti esterni dell'abitazione sono in legno con vetrocamera e ante oscuranti in legno. Il portone comune del garage è in acciaio con apertura motorizzata.
SERRAMENTI INTERNI	Porta ingresso con portoncino in legno massiccio non blindato; porte interne in legno tamburato.
SERVIZI IGIENICI	Bagno con sanitari, doccia e allacciamento per lavatrice.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a Gpl, posizionata nel locale cucina a piano primo, diffusori di calore a radiatori tradizionali.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico normale; impianto tv normale; impianto telefonico fisso normale (predisposizione). All'ufficio tecnico è presente la documentazione di agibilità con il deposito dei certificati allegati all'agibilità per questa unità abitativa.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Appartamento idoneo a un nucleo di circa 3-4 persone, l'immobile risulta in buone condizioni e agibile. Per quanto riguarda il locale tecnico, si segnala la presenza di due sistemi di accumulo dell'acqua sanitaria ad uso comune quindi attualmente non è usufruibile dal proprietario in forma esclusiva.
LOCALI ACCESSORI	A piano interrato due cantine, due posti auto, locale tecnico.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Lo stato di conservazione dell'unità abitativa rispecchia l'età delle opere di costruzione e degli interventi di manutenzione successivi, da analisi visiva, l'immobile risulta in buone condizioni e non ci sono elementi particolarmente usurati o degradati. Lo stato di conservazione risulta quindi buono sia per quanto riguarda le parti esterne che interne. Anche per quanto riguarda i locali accessori a piano terra, lo stato di conservazione dei materiali e degli elementi costruttivi per questa tipologia di immobile è buono. Unica cosa da segnalare i parapetti in legno dei poggiali che abbisognano di lavori di manutenzione straordinaria.

**FOTO DEGLI
INTERNI**



ENTRATA E SOGGIORNO – piano primo



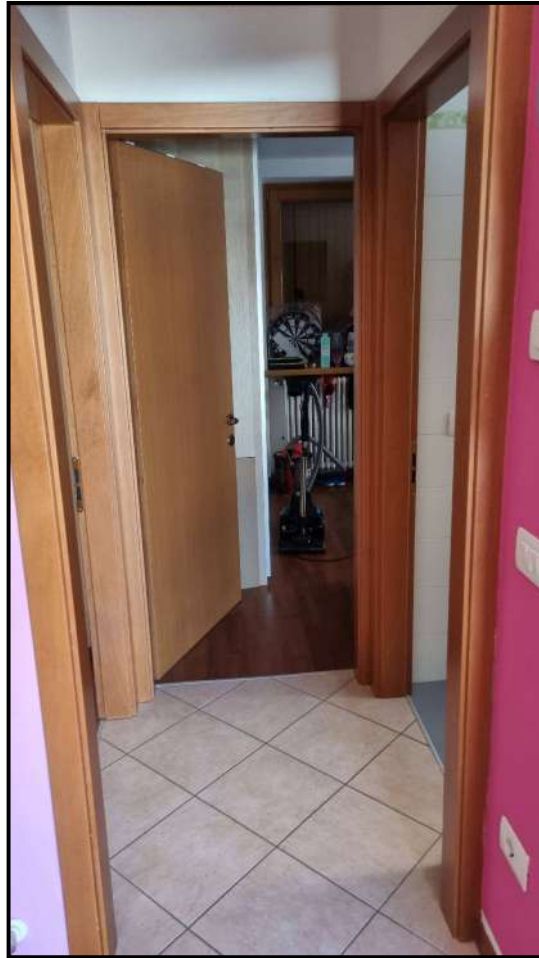
SOGGIORNO – piano primo



CUCINA – piano primo



CUCINA – piano primo



DISBRIGO – da piano primo



BAGNO – piano primo



BAGNO – piano primo



STANZA 1 – piano primo



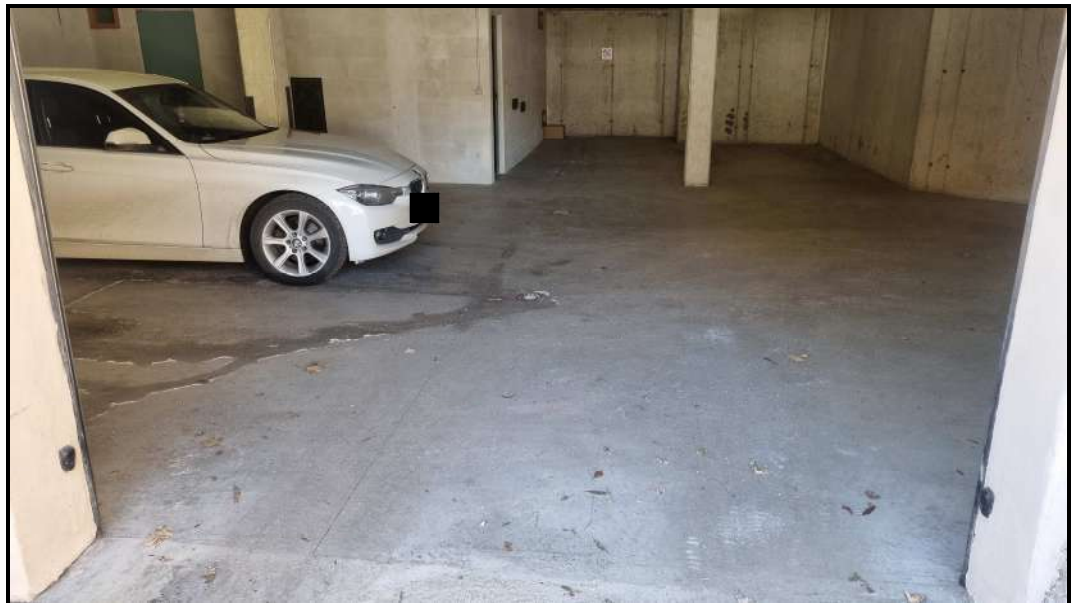
STANZA 1 – piano primo



STANZA 2 – piano primo



STANZA 2 – piano primo



CORSIA DI SERVIZIO COMUNE – piano terra



2 POSTI AUTO COPERTI – piano terra



CANTINA 1 – piano terra



CANTINA 2 – piano terra

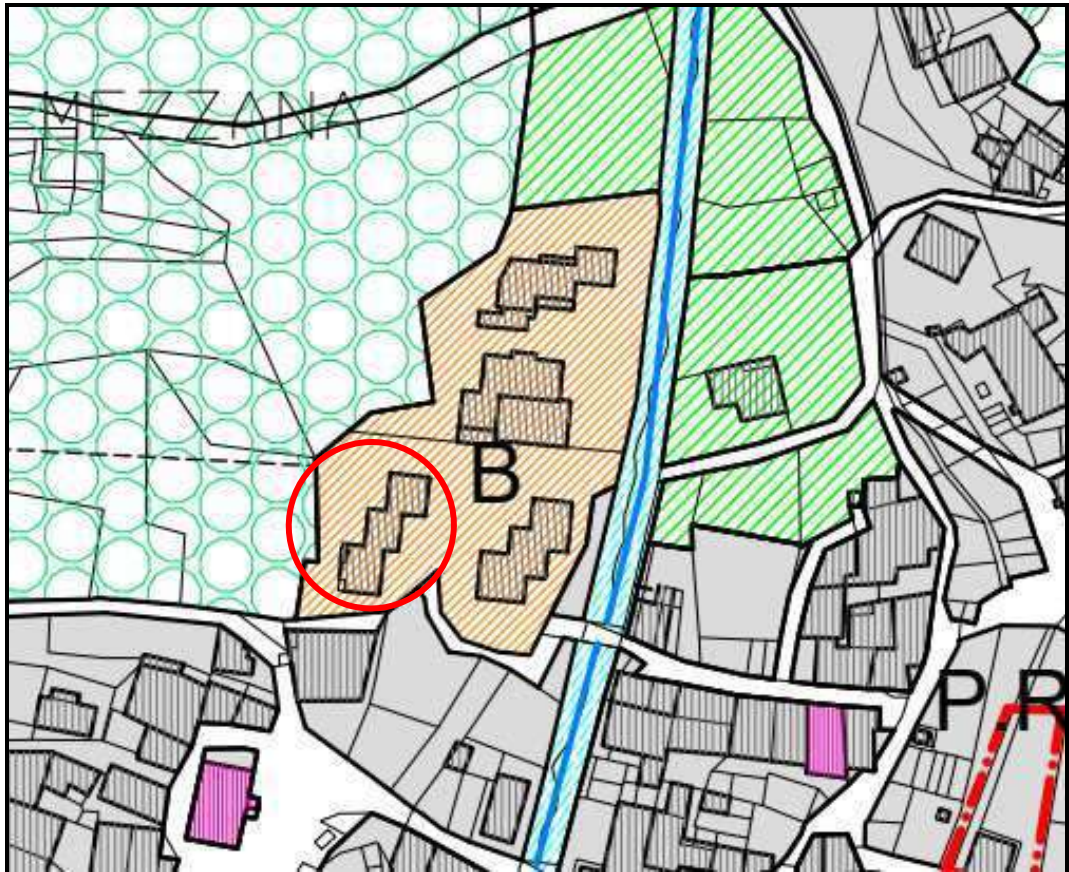


LOCALE TECNICO – piano terra

18. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Mezzana, la particella edificabile oggetto di valutazione ricade all'interno della zona denominata **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (art.22)**

N ↑ **ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.**



Art. 22  **ABCD** Zone residenziali di completamento

**PRATICHE
EDILIZIE**

Sulla particella E 513 MEZZANA sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia	n.	1/2002	dd.	23.12.2002;
- concessione edilizia	n.	71/2005	dd.	08.11.2005;
- concessione edilizia	n.	14/2006	dd.	09.11.2006;
- concessione di edificare	n.	72/2006	dd.	12.12.2006;
- DIA 0 gg.	prot. n.	2773	dd.	18.05.2007;
- DIA V.c.o.	prot. n.	7317	dd.	11.12.2007;
- DIA 0 gg.	prot. n.	1059	dd.	27.02.2008;
- comunicazione manut. straord.	prot. n.	3335	dd.	21.05.2015;
- comunicazione opere libere	prot. n.	6837	dd.	30.10.2019.

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

AGIBILITÀ

Dalle informazioni scritte ricevute dall'ufficio tecnico comunale di Mezzana risulta che:

- In data 02.09.2010, prot. n. 4977 è stata presentata domanda di agibilità; in data 07.02.2012, prot. n. 885, è stata comunicata l'attestazione di agibilità per silenzio assenso.

(*all.6*).

19. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità sull'immobile individuato dalla p.ed. 513 pp.mm. 26 – 28 - 44 c.c. Mezzana (locale tecnico, cantina e cantine), rispetto agli elaborati tecnici dell'ultima pratica edilizia depositata presso il comune di Mezzana. Le difformità riguardano la dimensione del vano tecnico interrato e la cantina adiacente, allo stato di fatto risulta un unico locale tecnico che include entrambi i vani; ci sono poi difformità per quanto riguarda due cantine (pp.mm. 26 e 44), di dimensioni inferiori rispetto a quanto previsto in progetto, così come indicate nel piano di divisione materiale della casa. Per quanto riguarda le altre parti dell'immobile oggetto di valutazione non si sono riscontrate irregolarità.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA**

Per regolarizzare la situazione il proprietario, dovrà presentare domanda di provvedimento in sanatoria.

Il costo per le spese tecniche per sanatoria sarà di circa 2.500,00 €, mentre la sanzione amministrativa di circa 1.500,00 €.

**CONFORMITÀ
IMPIANTI**

Presso il comune di Mezzana risultano depositati i certificati collegati al certificato di agibilità.

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Mezzana non risulta depositata la certificazione energetica.

**COSTI PER
CERTIFICAZIONE**

Se si rendesse necessario produrre la certificazione energetica dell'immobile oggetto di pignoramento si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo per quanto riguarda le planimetrie catastali p.ed. 513 pp.mm. 26 – 28 – 41 – 42 – 44 c.c. Mezzana , risulta non accatastata la cantina p.m. 44.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	I costi di regolarizzazione saranno di circa € 1.200,00.
CONFORMITÀ TAVOLARE	L'edificio è diviso in porzioni materiali, sono presenti all'Ufficio Tavolare di Malè le planimetrie descrittive dell'immobile, dal raffronto dello stato di fatto dell'immobile e le planimetrie tavolari, <u>per quanto riguarda le proprietà</u> non risultano difformità.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessun costo
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale risultano oneri condominiali pregressi per ***** pari a: € 979,40

20. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO	29/11/2002 - G.N. 1515/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo ai sensi dell'art. 2 del contratto e come meglio evidenziato in tratteggio verticale nella planimetria sub "A" a carico di parte del fondo servente. a carico p.ed. 513 a favore p.f. 475 Contratto d.d. 18/04/2002
	03/01/2006 - G.N. 21/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto. a carico p.ed. 513 a favore p.ed. 508 P.M. 2, p.ed. 508 P.M. 12, p.ed. 508 P.M. 15 Contratto d.d. 23/12/2005
	03/01/2006 - G.N. 22/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto. a carico p.ed. 513 a favore p.ed. 508 P.M. 1, p.ed. 508 P.M. 13, p.ed. 508 P.M. 16 Contratto d.d. 23/12/2005

03/01/2006 - G.N. 23/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 3, p.ed. 508 P.M. 11, p.ed. 508 P.M. 14

Contratto d.d. 23/12/2005

03/01/2006 - G.N. 24/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 5, p.ed. 508 P.M. 10, p.ed. 508 P.M. 17

Contratto d.d. 27/12/2005

06/02/2006 - G.N. 278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 6, p.ed. 508 P.M. 9, p.ed. 508 P.M. 19, p.ed. 508 P.M. 36, p.ed. 508 P.M. 41

Contratto d.d. 01/02/2006

06/02/2006 - G.N. 279/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 4, p.ed. 508 P.M. 8, p.ed. 508 P.M. 18

Contratto d.d. 01/02/2006

23/03/2006 - G.N. 541/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella palnimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 22, p.ed. 508 P.M. 27

Contratto d.d. 21/03/2006

13/04/2006 - G.N. 645/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 26, p.ed. 508 P.M. 29

Contratto d.d. 10/04/2006

15/05/2006 - G.N. 821/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 20

Contratto d.d. 12/05/2006

29/05/2006 - G.N. 901/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513
a favore p.ed. 508 P.M. 33
Contratto d.d. 25/05/2006

12/06/2006 - G.N. 981/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513
a favore p.ed. 508 P.M. 21, p.ed. 508 P.M. 31, p.ed. 508 P.M. 39
Contratto d.d. 01/06/2006

05/07/2006 - G.N. 1097/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata "A"

a carico p.ed. 513
a favore p.ed. 508 P.M. 23, p.ed. 508 P.M. 30
Contratto d.d. 30/06/2006

04/12/2006 - G.N. 1989/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo, lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata al contratto

a carico p.ed. 513
a favore p.ed. 508 P.M. 24, p.ed. 508 P.M. 32
Contratto d.d. 30/11/2006

13/09/2007 - G.N. 1513/189 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell' andito e della corsia di servizio a pianoterra comuni: passo a piedi e con ogni mezzo

a carico p.ed. 513 P.M. 26, p.ed. 513 P.M. 40, p.ed. 513 P.M. 41, p.ed. 513 P.M. 42
p.ed. 513 P.M. 43, p.ed. 513 P.M. 44, p.ed. 513 P.M. 45
a favore p.ed. 513 P.M. 27, p.ed. 513 P.M. 31
Contratto d.d. 07/09/2007

13/09/2007 - G.N. 1513/190 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico del disbrigo a pianoterra comune: passo a piedi e con ogni mezzo

a carico p.ed. 513 P.M. 26, p.ed. 513 P.M. 43, p.ed. 513 P.M. 44
a favore p.ed. 513 P.M. 27, p.ed. 513 P.M. 31
Contratto d.d. 07/09/2007

14/06/2010 - G.N. 786/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito e della corsia di servizio a piano terra comuni: passo a piedi e con qualsiasi mezzo

a carico p.ed. 513 P.M. 26, p.ed. 513 P.M. 40, p.ed. 513 P.M. 41, p.ed. 513 P.M. 42,
p.ed. 513 P.M. 43, p.ed. 513 P.M. 44, p.ed. 513 P.M. 45
a favore p.ed. 513 P.M. 39
Contratto d.d. 08/06/2010

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro – Stato attuale (all. 2)

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

CONVENZIONI MATRIMONIALI Nessuna iscrizione

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI Nessuna iscrizione

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuna iscrizione

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

P.ED. 513 PP.MM. 26 – 28 – 41 – 42 – 44 - 38 C.C. MEZZANA

23/05/2002 - G.N. 696/65 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 26

--

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
13/09/2007 - G.N. 1513/156 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/67 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 28

--

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
13/09/2007 - G.N. 1513/158 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/78 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 41

--

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
14/09/2012 - G.N. 1404/7 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/79 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 42

[Redacted]

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
14/09/2012 - G.N. 1404/8 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/81 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 44

[Redacted]

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
14/09/2012 - G.N. 1404/10 EVIDENZA TRASPORTO

23/05/2002 - G.N. 696/77 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 198/468 [Redacted] (G.N. 1515/82 - 2002)
1/78 [Redacted]
[Redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)
2/117 [Redacted]
[Redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 38

[Redacted]

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
13/09/2007 - G.N. 1513/168 EVIDENZA TRASPORTO
13/03/2013 - G.N. 452/6 EVIDENZA

04/09/2014 - G.N. 1226/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/117 [Redacted]
[Redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 89.204,36

a carico p.ed. 513 P.M. 38

[Redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.1226/1 - 2014

13/05/2016 - G.N. 660/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/117 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 35.000,00

oltre agli interessi legali dal 30/10/2015 al saldo effettivo ed oltre alle spese del procedimento liquidate in Euro 1.305,00 per compensi, in Euro 259,00 per spese, oltre al 15% per spese generali, IVA e CNPA

a carico p.ed. 513 P.M. 38

[redacted]
[redacted]

Decreto ingiuntivo d.d. 25/04/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.660/1 - 2016

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

**PIGNORAMENTI
SEQUESTRI**

11/03/2021 - G.N. 397/3 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 26

11/03/2021 - G.N. 397/4 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 28

11/03/2021 - G.N. 397/9 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 41

11/03/2021 - G.N. 397/10 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 42

11/03/2021 - G.N. 397/11 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 44

11/03/2021 - G.N. 397/8 ANNOTAZIONE

quote gravate 11/26 [redacted], 01784670224 (G.N.
1515/82 - 2002)
1/78 [redacted] nato/nata il
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)
2/117 [redacted] nato/nata il
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)
atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del
credito di [redacted] nell'importo di Euro
1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal
dovuto al saldo e spese
a carico p.ed. 513 P.M. 38

ISCRIZIONI Nessuna

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti
tavolari allegati (*all.2*).

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
REGIME FISCALE** La proprietà attuale appartiene a persona fisica.

**ASSOGGETTAMENTO
IVA ART. 10 DPR N. 633
1972** Gli immobili oggetto di valutazione appartengono a persona fisica e in
base alla normativa vigente non sono assoggettati a IVA.

**VINCOLI PER
CONTRIBUTI PUBBLICI
O ALTRE
AGEVOLAZIONI
PUBBLICHE** Dalle informazioni avute dal proprietario non risultano vincoli.

SPESE CONDOMINIALI Condominio costituito, dalle informazioni avute da amministratore
condominiale risulta che la quota a carico di ***** è di 166,09 €
(vedasi *Allegato 12*)

ARREDO L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari,
box doccia, lavelli murati, stufe murate e simili) non sono compresi nella
valutazione prodotta. Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà
accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli
arredi.

22. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	_____	B - P.M. 26
	_____	- quota 1/1
	_____	B - P.M. 28
	_____	- quota 1/1
	_____	B - P.M. 41
	_____	- quota 1/1
	_____	B - P.M. 42
	_____	- quota 1/1
	_____	B - P.M. 44
	_____	- quota 1/1
	_____	B - P.M. 38
	_____	- quota 6/468

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Per le pp.mm. 26 – 28 – 41 – 42 – 44 - 38 si ritiene non necessaria la separazione della quota.

ANAGRAFICA
(PROPRIETARIO,
LEGALE RAPPRESEN.,
SOCl)

Vedasi *allegato 9*

23. VALUTAZIONE

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento del Lotto 2 (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato.

Il valore calcolato, al lordo degli importi previsti nel capitolo seguente - Correzioni di Stima è di:

€ 217.599,56

Correzione di Stima:

Al valore di mercato di stima dei beni è opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri riportati al paragrafo 7. CONFORMITA' E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Queste deduzioni saranno necessarie per il futuro acquirente affinché possa regolarizzare gli oneri pregressi non ancora pagati senza caricarsi di ulteriori costi aggiuntivi.

Inoltre si prevede una diminuzione del valore del 5% per eventuali costi a carico dell'acquirente non prevedibili durante la fase di stima.

- Regolarizzazione edilizia = € 4.000,00
- Certificazione energetica = € 600,00
- Regolarizzazione catastale = € 1.200,00
- Riduzione del 5% di € 217.599,56 = 10.879,97

La somma dei costi e riduzioni viene detratta dal valore complessivo dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato è quindi di:

€ 217.599,56 – € 4.000,00 - € 600,00 – € 1.200,00 - € 10.879,97 = € 200.919,59

Valore immobili arrotondato = 201.000,00

24. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 2

La P.ED. 513 PP.MM. 26-28-41-42-44-quota 6/468 del C.C. Mezzana, sita in Via Giovanni Prati n. 8, nella zona nord del centro abitato di Mezzana, individua in edificio residenziale bifamiliare, appartamento a piano primo, con due cantine, due posti auto coperti e vano tecnico a piano terra; anditi, terrazzo e posto auto a piano primo, più locali - superfici accessorie ad uso comune ai vari piani; nello stato attuale può essere posta all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 201.000,00
(Euro Duecentounomila/00)

LOTTO 3

In edificio residenziale bifamiliare nel centro abitato di Mezzana, unità abitativa su due livelli, piano terra e piano primo, con posto auto coperto a piano interrato, andito a piano seminterrato, più superfici accessorie ad uso comune ai vari piani.

Sito in Via Giovanni Prati, n.8, 38020 Mezzana (TN)
pp.mm. 46 – 48 - 50 - quota 8/468 p.m. 38 p.ed. 513 del C.C. Mezzana

25. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune C.	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Mezzana	E 513	1053		Edificio	-	2288 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune C-	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita V.Imis
Mezzana	E 513	37	9	46	A/2	7	4,5 vani	88 mq	€ 348,61 € 58.566,48
Mezzana	E 513	48	9	50	C/6	6	13 mq	16 mq	€ 33,57 € 5.639,76
Mezzana	E 513	49	9	48	F/1	-	-	-	€ 0,00

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (*all. 3*)

DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili p.ed. 513 pp.mm. 46 – 48 – 50 – quota 8/468 p.m. 38 c.c. Mezzana sono allibrati in PT 1053 del mandamento di Malè. La p.ed. 513 c.c. Mezzana è divisa in porzioni materiali e le pp.mm. 46 – 48 – 50 – quota 8/468 p.m. 38 c.c. Mezzana oggetto di valutazione vengono così descritte:

P.M.46 A piano terra: cucina-soggiorno, bagno, disbrigo, balcone, scala per il primo piano; a primo piano: vuoto su scala, due stanze, bagno, disbrigo, balcone; a secondo piano: tre velux.

P.M.48 A piano seminterrato: andito.

P.M.50 A piano interrato: posto auto.

Parti comuni pp.mm. 46 – 48 – 50:

Fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, 46, 47, porzioni 40 e 43 per parte della quota già della p.m. 26, porzioni 46 e 47 per parte della quota già della p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: terrapieno e marciapiede; a secondo piano: andito e deposito gpl;

fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, porzioni 40 e 43 per parte della quota già p.m. 26, porzioni 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, porzioni 46 e 47 per parte della quota già p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 24: a piano interrato: tre terrapieni; a piano seminterrato: due terrapieni; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: due airole; al sottotetto: due tetti; al tetto: tetto;

fra le porzioni 29, 30, 31: a piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno; al sottotetto: tetto;

fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5: a piano seminterrato: corsia di manovra;

fra le porzioni 4 e 5: a piano seminterrato: disbrigo;

fra le porzioni 6 e 19: a piano seminterrato: terrapieno e scala da piano seminterrato a pianoterra; a pianoterra: marciapiede;

fra le porzioni 26, 40 incl. 45 con 1/7 ind. ciasc.: a piano terra: andito, corsia di servizio;

fra le porzioni 26, 31 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26: a pianoterra: scala fino a primo piano; a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 26, 43 e 44 con 1/3 ind. ciasc.: a piano terra: disbrigo;

fra le porzioni 40 e 43 con 1/2 ind. ciasc.: a primo piano: andito, scala fino a secondo piano; a secondo piano: pianerottolo;

fra le porzioni 26, 40 e 43 con 1/3 ind. ciasc.: a primo piano: andito; a piano tetto: tetto;

fra le porzioni 31, 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26; a primo piano scala fino a secondo piano;

fra le porzioni 21 e 22: a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 23 e 24: a primo piano: scala da primo piano a secondo piano; a secondo piano: pianerottolo;

fra le porzioni 26, 27, 28, 29, 30, 31: a pianoterra: sotto scala;

fra le porzioni 6 incl. 18: a pianoterra: corsia di manovra;

fra le porzioni 13, 14, 15: a pianoterra: disbrigo;

fra le porzioni 25, 46, 47, 49 e 50: a piano interrato: portico, strada e terrapieno; a piano seminterrato: strada;

fra le porzioni 25, 46 e 47: a piano interrato: andito; a piano seminterrato: terrapieno; a piano terra: andito; a secondo piano: tetto;

fra le porzioni 25, 49 e 50: a piano interrato: corsia di servizio;

fra le porzioni 46 e 47: a piano seminterrato: andito, scala fino a piano terra; a piano terra: pianerottolo.

P.M. 38 A piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno e strada; a pianoterra: terrapieno e strada; a primo piano: strada.

Parti comuni p.m. 38:

Fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, 46, 47, porzioni 40 e 43 per parte della quota già della p.m. 26, porzioni 46 e 47 per parte della quota già della p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: terrapieno e marciapiede; a secondo piano: andito e deposito gpl;

fra le porzioni 1 incl. 36, 40, 43, porzioni 40 e 43 per parte della quota già p.m. 26, porzioni 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, 49 e 50, porzioni 46, 47, 49 e 50 per parte della quota già p.m. 25: a piano interrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 36, 46, 47, porzioni 46 e 47 per parte della quota già p.m. 25: a piano seminterrato: terrapieno.

fra le porzioni 1 incl. 24: a piano interrato: tre terrapieni; a piano seminterrato: due terrapieni; a pianoterra: terrapieno; a primo piano: due airole; al sottotetto: due tetti; al tetto: tetto;

fra le porzioni 29, 30, 31: a piano interrato: terrapieno; a piano seminterrato: terrapieno; al sottotetto: tetto;

fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5: a piano seminterrato: corsia di manovra;

fra le porzioni 4 e 5: a piano seminterrato: disbrigo;

fra le porzioni 6 e 19: a piano seminterrato: terrapieno e scala da piano seminterrato a pianoterra; a pianoterra: marciapiede;

fra le porzioni 26, 40 incl. 45 con 1/7 ind. ciasc.: a piano terra: andito, corsia di servizio;

fra le porzioni 26, 31 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26: a pianoterra: scala fino a primo piano; a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 26, 43 e 44 con 1/3 ind. ciasc.: a piano terra: disbrigo;

fra le porzioni 40 e 43 con 1/2 ind. ciasc.: a primo piano: andito, scala fino a secondo piano; a secondo piano: pianerottolo;

fra le porzioni 26, 40 e 43 con 1/3 ind. ciasc.: a primo piano: andito; a piano tetto: tetto;

fra le porzioni 31, 40 e 43, le porzioni 40 e 43 per parte della quota già spettante alla p.m. 26; a primo piano scala fino a secondo piano;

fra le porzioni 21 e 22: a primo piano: marciapiede;

fra le porzioni 23 e 24: a primo piano: scala da primo piano a secondo piano; a secondo piano: pianerottolo;

fra le porzioni 26, 27, 28, 29, 30, 31: a pianoterra: sotto scala;
 fra le porzioni 6 incl. 18: a pianoterra: corsia di manovra;
 fra le porzioni 13, 14, 15: a pianoterra: disbrigo;
 fra le porzioni 25, 46, 47, 49 e 50: a piano interrato: portico, strada e terrapieno; a piano seminterrato: strada;
 fra le porzioni 25, 46 e 47: a piano interrato: andito; a piano seminterrato: terrapieno; a piano terra: andito; a secondo piano: tetto;
 fra le porzioni 25, 49 e 50: a piano interrato: corsia di servizio;
 fra le porzioni 46 e 47: a piano seminterrato: andito, scala fino a piano terra; a piano terra: pianerottolo.

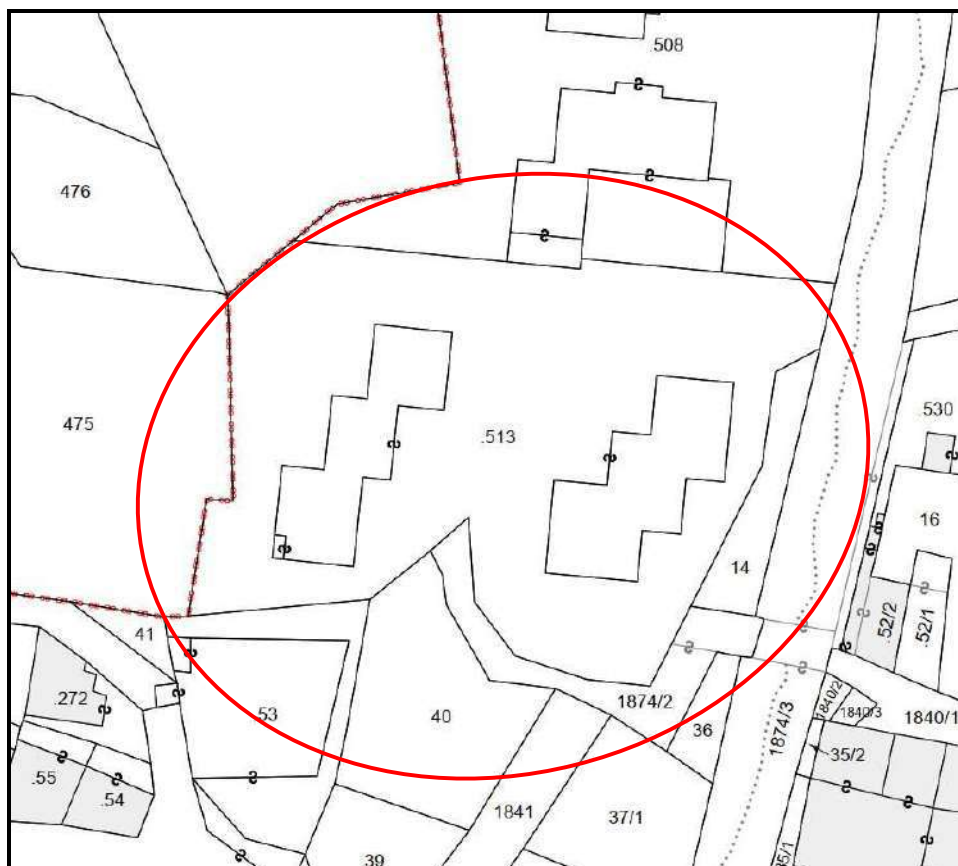
I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. 2).

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale seguente, si indicano i confini della particella p.ed. 513 c.c. Mezzana.

- Verso nord: edificio privato con andito p.ed. 58 c.c. Mezzana
- Verso est: alveo torrente demanio della Provincia di Trento p.f. 1874/3 e superfici a prato private pp.ff. 14 – 1874/2 c.c. Mezzana
- Verso sud: superfici a prato-bosco private pp.ff. 1874/2 – 40, p.ed. 53 c.c. Mezzana
- Verso ovest: superfici a prato private pp.ff. 475 – 476 c.c. Mezzana

ESTRATTO MAPPA – scala a vista



26. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE
E TITOLO DI
PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :

_____ B - P.M. 46 _____
[] - quota 1/1
13/09/2007 - G.N. 1513/191 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

_____ B - P.M. 48 _____
[] - quota 1/1
13/09/2007 - G.N. 1513/193 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

_____ B - P.M. 50 _____
[] - quota 1/1
13/09/2007 - G.N. 1513/195 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 07/09/2007

P.M. 38 C.C. MEZZANA:

[] - quota 8/468
13/09/2007 - G.N. 1513/173 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/117
Contratto d.d. 07/09/2007

OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo era presente il Sig. *****, persona autorizzata dal proprietario ad accompagnare il ctu al sopralluogo. L'esecutato Sig. ***** telefonicamente mi ha riferito che gli immobili p.ed. 513 pp.mm. 46 - 50 c.c. Mezzana sono occupati da locatari Sig. ***** e Sig.ra *****, con contratto di locazione con scadenza 31 agosto 2025 (vedasi copia contratto fornita dal Sig. ***** *Allegato7*). Il giorno del sopralluogo la Sig.ra ***** risultava presente nell'appartamento .

Per la pp.mm. 48 (andito) da parte del Sig. ***** non veniva segnalato nessun contratto; su richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cles è stata fatta richiesta di eventuali contratti incorso, dall'ufficio di Cles è trasmessa al ctu comunicazione con riportati gli estremi di contratto per la p.m. 48 p.ed. 513 c.c. Mezzana, con locatario ***** e scadenza 09 agosto 2025.

CONTRATTI IN CORSO

Il proprietario Sig. ***** consegnava copia di contratto di locazione per la p.ed. 513 pp.mm. 46 - 50 c.c. Mezzana, a favore dei locatari Sig.ri ***** e ***** e con scadenza 31/08/2025 (vedasi *Allegato7*); il contratto consegnato da verifica presso Agenzia delle Entrate di Cles non risulta registrato e la copia fornita risulta priva di firme delle parti e validazione delle associazioni sindacali.

All'Agenzia delle Entrate di Cles risulta presente sulla p.ed. 513 p.m. 48 (andito) contratto di locazione n. 1249 serie 3T anno 2021 con scadenza 9/08/2025.

**RISPONDE
CONTRATTI**

Dall'analisi della documentazione contrattuale non risulta registrato il contratto di locazione consegnato al ctu dal proprietario e relativo alle pp.ed. 46 – 50 p.ed. 513 c.c. Mezzana (appartamento e posto auto coperto) con scadenza 31/08/2025 e canone di locazione di 6.600,00 euro/anno, si demanda quindi al giudice delle esecuzioni la verifica della validità del contratto prima della vendita in asta.

Per quanto riguarda la p.m. 48 p.ed. 513 c.c. Mezzana (andito) da documentazione dell'Agenzia delle Entrate di Cles, risulta presente contratto di locazione n. 1249 serie 3T anno 2021 con scadenza 9/08/2025 e canone di locazione di 6.600,00 euro/anno, (stesso importo di quello relativo all'appartamento ?).

Da analisi e valutazioni i canoni contrattuali risultano:

- congruo con i valori di mercato della zona per quanto riguarda il contratto relativo alle pp.mm. 46 – 50 p.ed. 513 c.c. Mezzana (appartamento e posto auto coperto);
- non congruo per quanto riguarda la p.m. 48 p.ed. 513 c.c. Mezzana (andito) che risulta molto alto e fuori mercato.

Viste le incongruità riscontrate nei contratti di cui sopra, si demanda al giudice gli approfondimenti del caso, rimanendo a disposizione per eventuali variazioni o integrazioni del documento di valutazione.
(Vedasi *Allegato 7*)

**MODALITÀ DI
ACCESSO**

- raccomandate per informazione del sopralluogo inviate il 17 gennaio 2022, accesso ai beni avvenuto alla presenza del Sig. *****.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO**

Data indicata sulla lettera di sopralluogo 08 febbraio 2022

27. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Gli immobili si trovano nel comune amministrativo di Mezzana, in posizione periferica nord del centro abitato di Mezzana, a circa 200 m in linea d'aria dalla strada statale 42 che è la via principale che porta a Mezzana e che dal paese porta a Malè direzione est e Tonale - Peio in direzione Ovest.

ACCESSO

All'immobile si accede dalla S.S. 42 che porta fino al centro paese, a seguire tramite strade pubbliche comunali fino a via Giusti, da questa si arriva alla p.m. 38 in comproprietà della p.ed. 531 c.c. Mezzana e successivamente alle proprietà comuni ed esclusive relative agli immobili oggetto di stima del lotto 3.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

Gli immobili si trovano nella periferia di Mezzana, la zona risulta poco trafficata, e percorsa principalmente da traffico veicolare che si sposta internamente alla località; la strada principale SS42 che si trova a circa 200 m. in linea d'aria direzione sud risulta abbastanza trafficata, ma vista la distanza non disturba la zona interessata. Vista la presenza di poco traffico,

l'area risulta per quanto riguarda la residenza tranquilla ed è comodamente raggiungibile sia in macchina che a piedi dalle vie principali del paese. Mezzana è un piccolo paese montano nella Val di Sole ed è immerso in uno scenario montuoso tra i massicci Adamello-Presanella, Ortles-Cevedale e le Dolomiti di Brenta. Mezzana si trova a poca distanza dalla località di Marilleva. Diverse strutture tra le due località, come per esempio un percorso internazionale di slalom per canoa, un centro sportivo con campo da calcio, campo da tennis e boccia sono a disposizione per i residenti e per chi vi soggiorna. Mezzana è anche nota per la sua area sciistica che dispone di 140 km di piste di vari livelli di difficoltà. D'estate invece il suggestivo paesaggio montano si presta per favolose escursioni sui vari sentieri escursionistici che si snodano nei dintorni del paese. Nel comune predominano le attività legate al turismo e al commercio, divenute trainanti per l'economia del territorio che offre svariate possibilità. Mezzana da pochi anni è collegata con Trento grazie alla ferrovia della Val di Non (ex Trento-Malé), vi passa inoltre la pista ciclabile della Val di Sole ed il percorso Nordic Walking per Commezzadura. Attualmente il comune di Mezzana conta circa 900 abitanti.

SERVIZI DELLA ZONA

Gli immobili si trovano nella periferia di Mezzana, la zona risulta poco trafficata, e percorsa principalmente da traffico veicolare che si sposta internamente alla località; la strada principale SS42 che si trova a circa 200 m. in linea d'aria direzione sud risulta abbastanza trafficata, ma vista la distanza non disturba la zona interessata. Vista la presenza di poco traffico, l'area risulta per quanto riguarda la residenza tranquilla; è comodamente raggiungibile sia in macchina che a piedi dalle vie principali del paese.



PLANIMETRIA SATELLITARE GOOGLE

28. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO	<p>L'edificio oggetto di valutazione è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su quattro livelli di piano, uno seminterrato e gli altri fuori terra; realizzato, vista la documentazione tecnica urbanistica depositata nel comune di Mezzana a partire dal 2002, e successivamente interessato da interventi di variante e completamento. E' individuato tavolarmente da 51 porzioni materiali, delle quali le pp.mm. 46 – 48 – 50 oggetto del presente lotto 3 di valutazione, che comprende l'appartamento ai piani terra e primo, anditi a piano seminterrato; due posti auto coperti, a piano interrato più superfici e locali accessori comuni presenti sui vari piani. La particella edificiale è formata da più corpi fabbrica, e gli immobili individuati nel lotto 3 sono presenti nel corpo fabbrica a nord-ovest. I vari immobili della p.ed. 513 presentano locali accessori a piano terra e seminterrato (box auto, cantine, centrale termica, ripostigli ecc.), e unità abitative sui restanti piani, sopra ai quali si trovano le coperture in legno a falde.</p>
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO	<p>Lo stato di conservazione degli immobili p.d. 513 rispecchia l'età degli stessi e degli interventi di manutenzione avvenuti negli anni (vedasi elenco pratiche edilizie allegato). Dall'analisi esterna e interna dell'edificio e degli interventi effettuati, risultano essere in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti esterne (prospetti, ecc.), che interne. Gli unici lievi deterioramenti da segnalare riguardano i parapetti dei poggioli in legno.</p>
CARATTERISTICHE STRUTTURALI	
SOLAI	<p>Solai a lastra in cls armato a piano terra, solai in laterocemento ai piani.</p>
STRUTTURE VERTICALI	<p>Murature perimetrali in cls armato ai piani seminterrati e mista blocchi laterizio e cls ai piani fuori terra intonacati con intonaco civile; divisorie in laterizio intonacate con intonaco civile.</p>
COPERTURA	<p>Tetto a falde con struttura principale e secondaria in legno, isolato termicamente e con manto di copertura in tegole di cemento.</p>

**FOTO DEGLI
ESTERNI**



VISTA PLANIMETRICA SATELLITARE SIAT TRENTO



**VISTA PROSPETTO SUD - OVEST E ANDITO COMUNE EDIFICIO
P.ED. 513 (LOTTO 3)**



**VISTA PROSPETTO EST E ANDITI COMUNE E DI PRORPEITA’
P.ED. 513 (LOTTO 3)
N.B. la scala di accesso è in comune con altra unità abitativa non oggetto di
pignoramento presente sullo stesso piano.
Vedasi planimetria piano divisione materiale**



**VISTA PROSPETTO NORD P.ED. 513 (LOTTO 3)
N.B. indicato con freccia rossa**



VISTA ANDITO SUD COMUNE DI ACCESSO GARAGE P.ED. 513 (LOTTO 3)

29. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

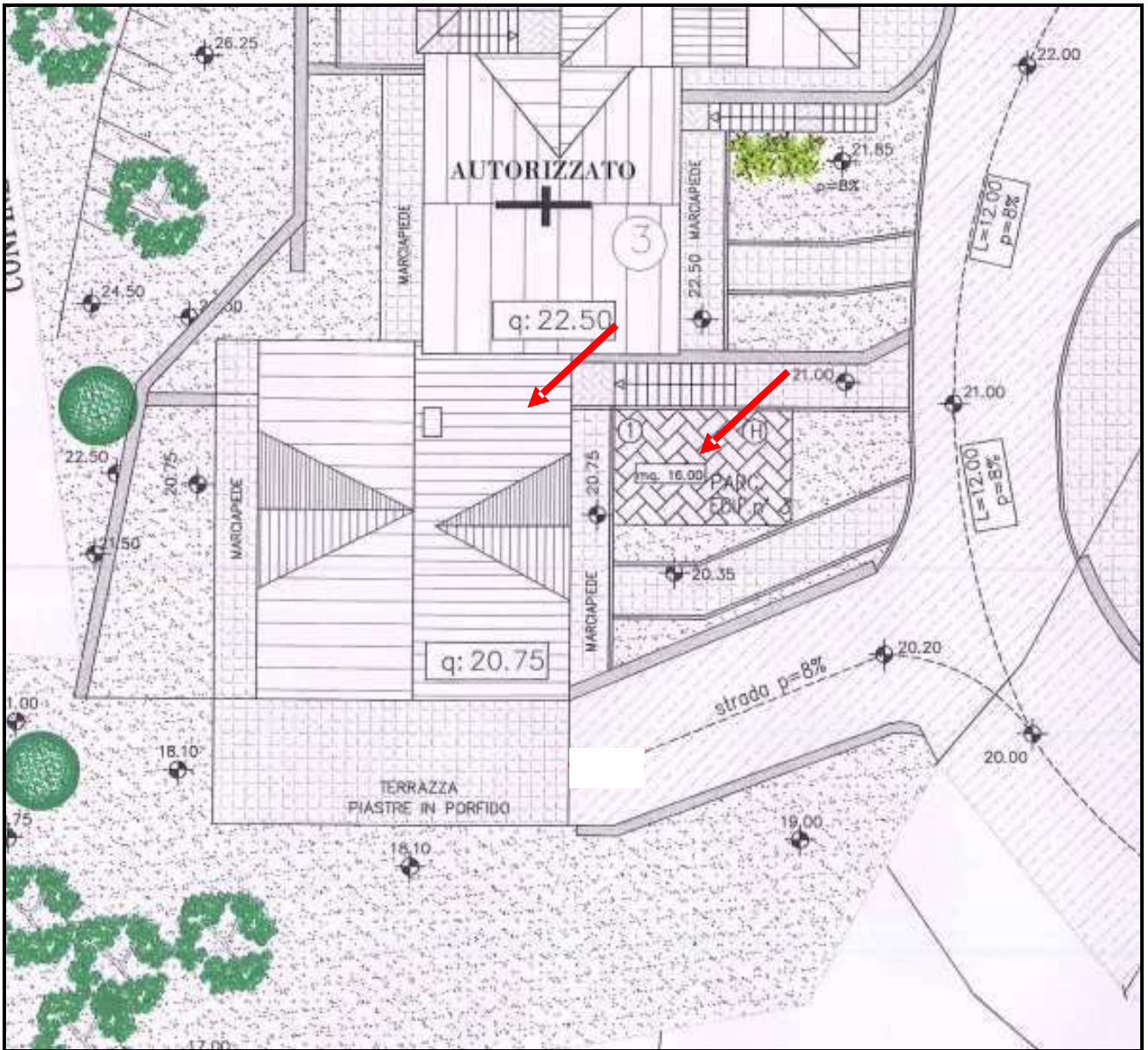
L'unità abitativa (lotto 3) si trova su due livelli di piano, terra e primo dell'edificio p.ed. 513 c.c. Mezzana, a piano seminterrato è presente a est l'andito di proprietà dell'edificio mentre a piano interrato è presente un posto auto coperto di proprietà; oltre a queste superfici di uso esclusivo sono presenti superfici accessorie ad uso comune, che si trovano ai piani terra e primo. L'appartamento è esposto a nord, est, e ovest, con visuale libera sull'abitato di Mezzana in due direzioni.

COMPOSIZIONE

Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento per il Lotto 3 sono:

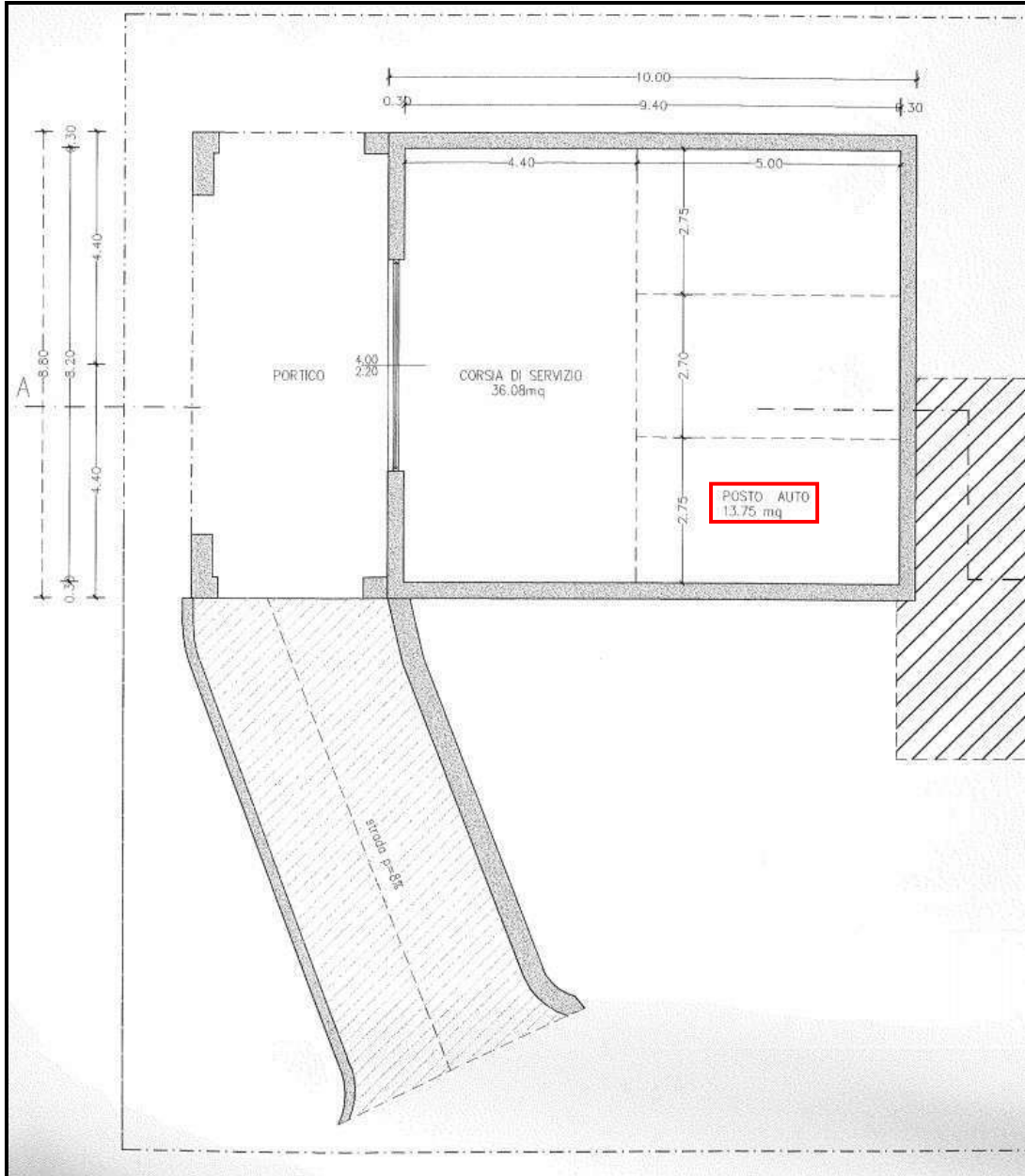
- P.I.: posto auto coperto, più superfici ad uso comune (andito)
- P.S.: andito, più superfici ad uso comune (andito, scala, strada, terrapieni)
- P.T.: parte di appartamento con cucina-soggiorno, disbrigo, bagno, balcone, scala interna, più superfici ad uso comune (pianerottolo e scala esterni)
- P.1: parte di appartamento con due stanze, disbrigo, bagno, scala, balcone.

PLANIMETRIA DI PROGETTO

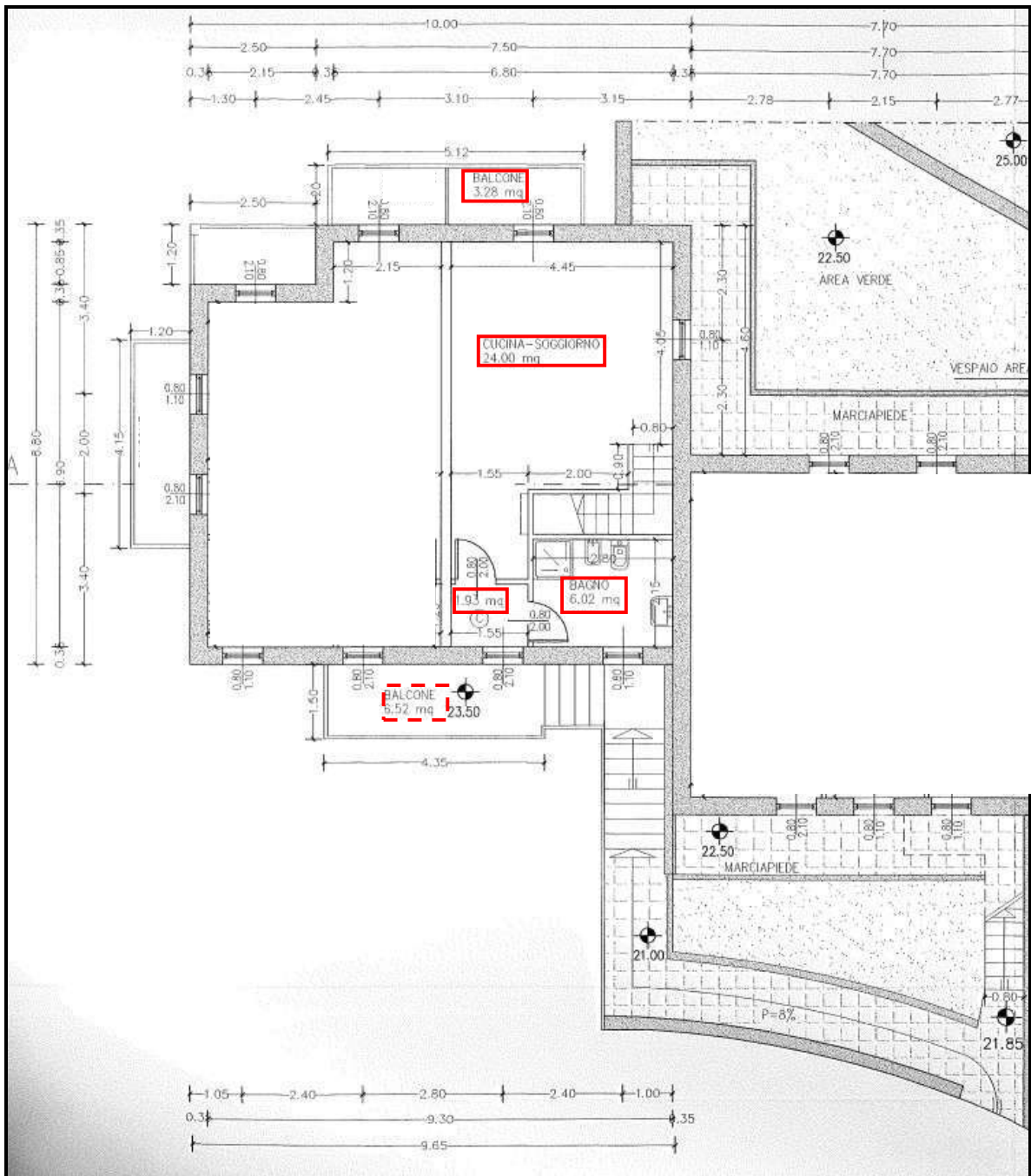


PLANIMETRIA P.ED. 513 IMMOBILE LOTTO 3 C.C. MEZZANA
Planimetria generale superfici esterne
Planimetria di progetto autorizzato DIA 109/2007 - scala a vista





PIANTA PIANO TERRA P.ED. 513 C.C. MEZZANA ➔N
Lotto 3 = posto auto coperto
Pianta di progetto autorizzato C.E. 72/2006 - scala a vista

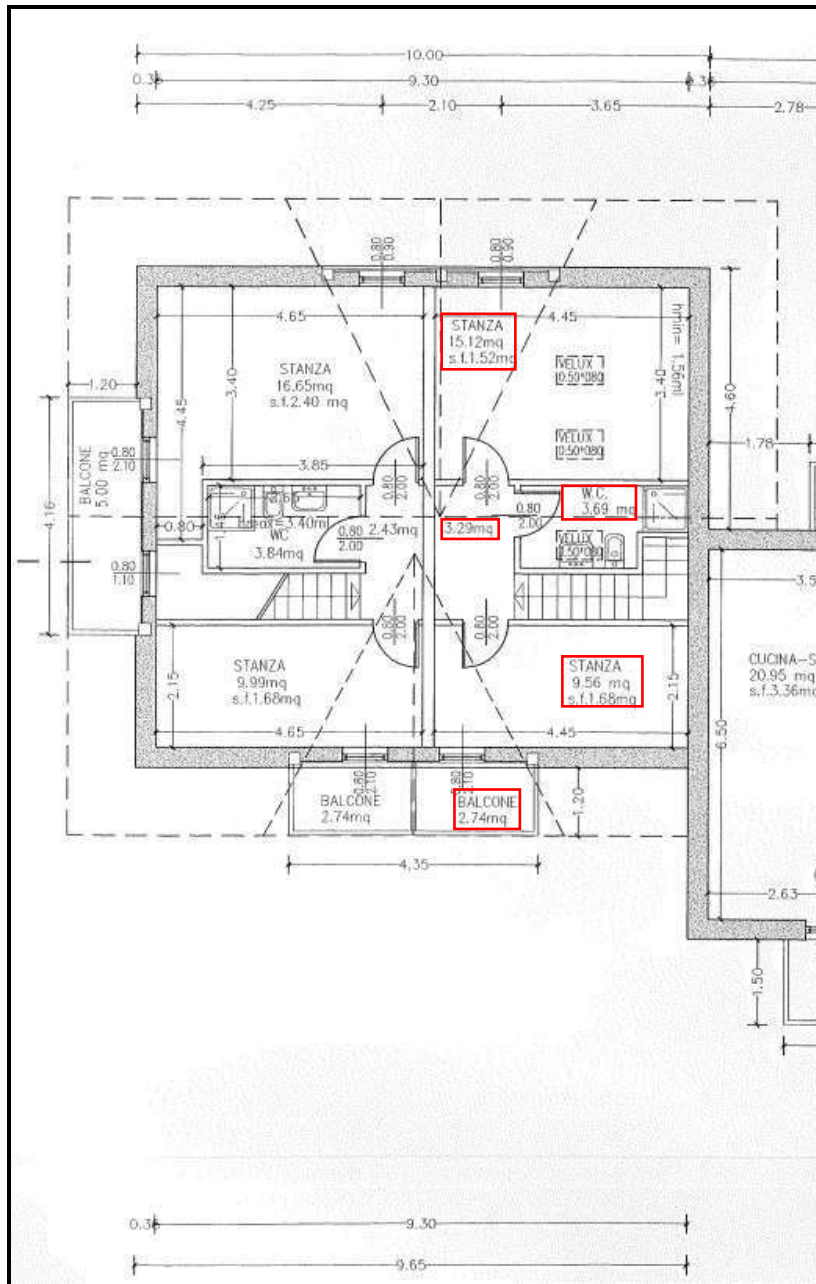


PIANTA PIANO PRIMO P.ED. 513 C.C. MEZZANA



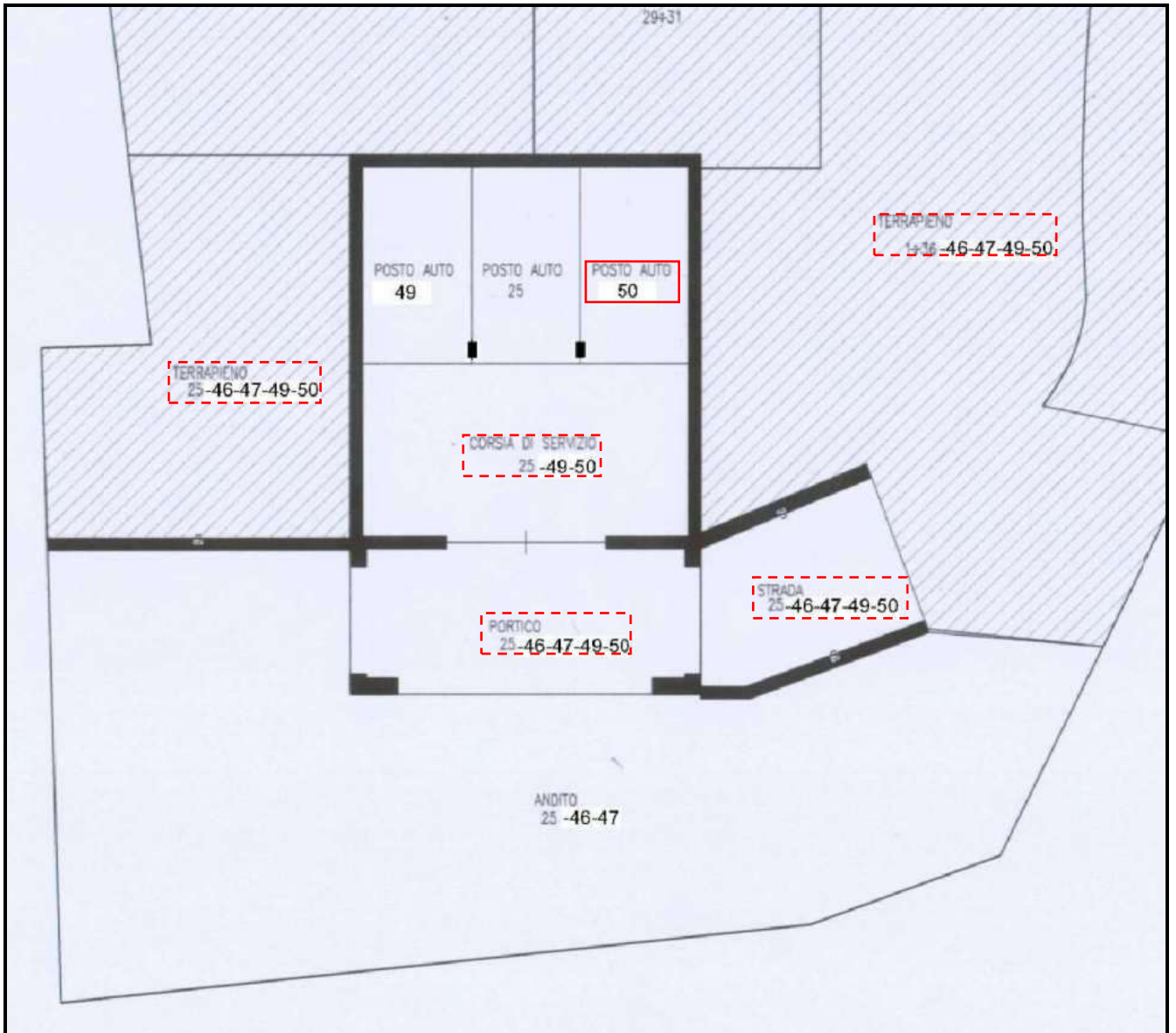
Lotto 3 = appartamento con poggioli (zona giorno) – accesso, scala e balcone comune

Pianta di progetto autorizzato C.E. 72/2006 - scala a vista



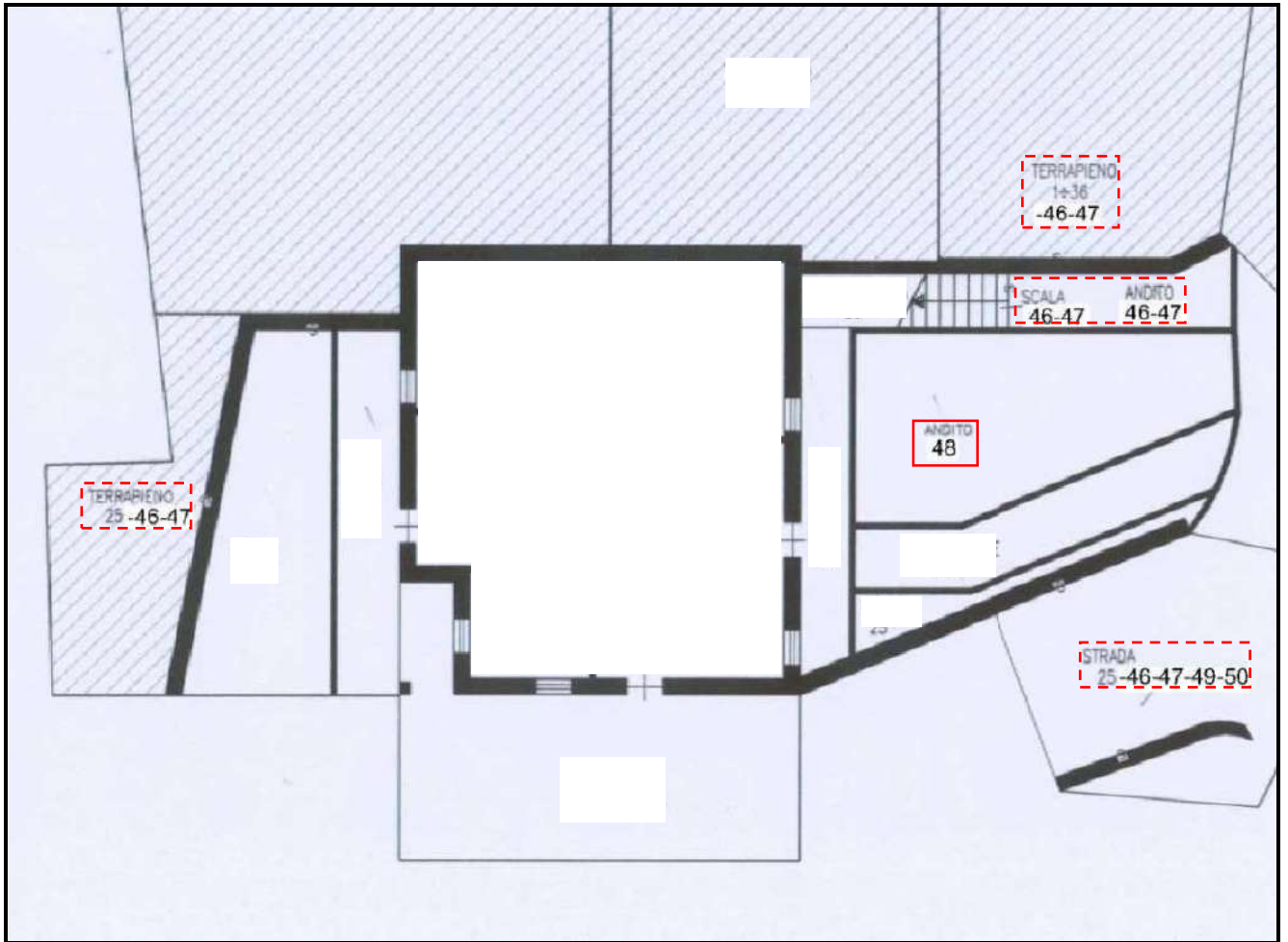
PIANTA PIANO SECONDO P.ED. 513 C.C. MEZZANA ➔ N
Lotto 3 = appartamento con poggiali (zona notte)
Pianta di progetto autorizzato C.E. 72/2006 - scala a vista

PLANIMETRIA TAVOLARE

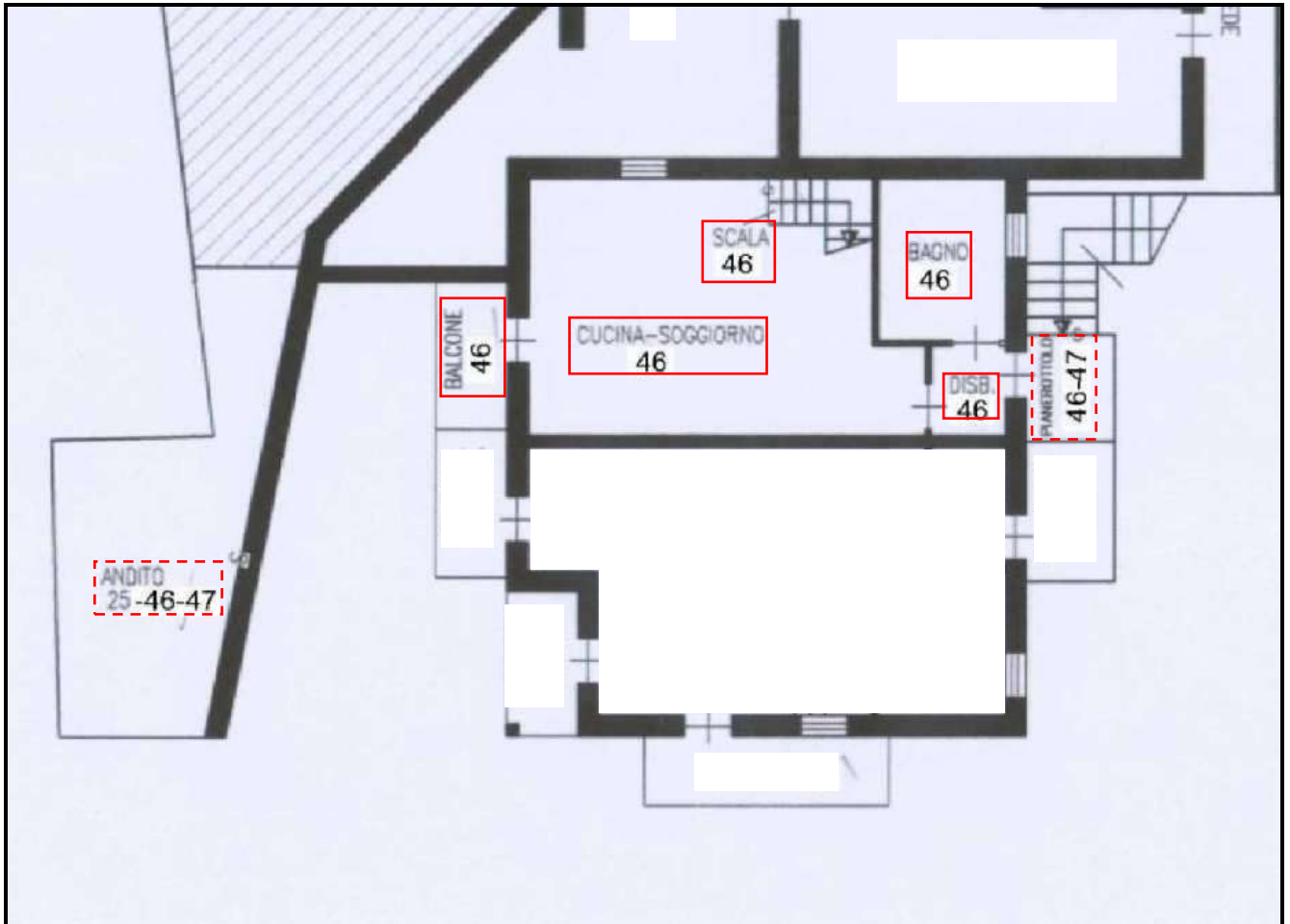


**PIANO DI DIVISIONE MATERIALE PARZIALE
PIANO INTERRATO - P.ED. 513 C.C. MEZZANA**
Le proprietà esclusive del Lotto 3 sono indicate in rosso.

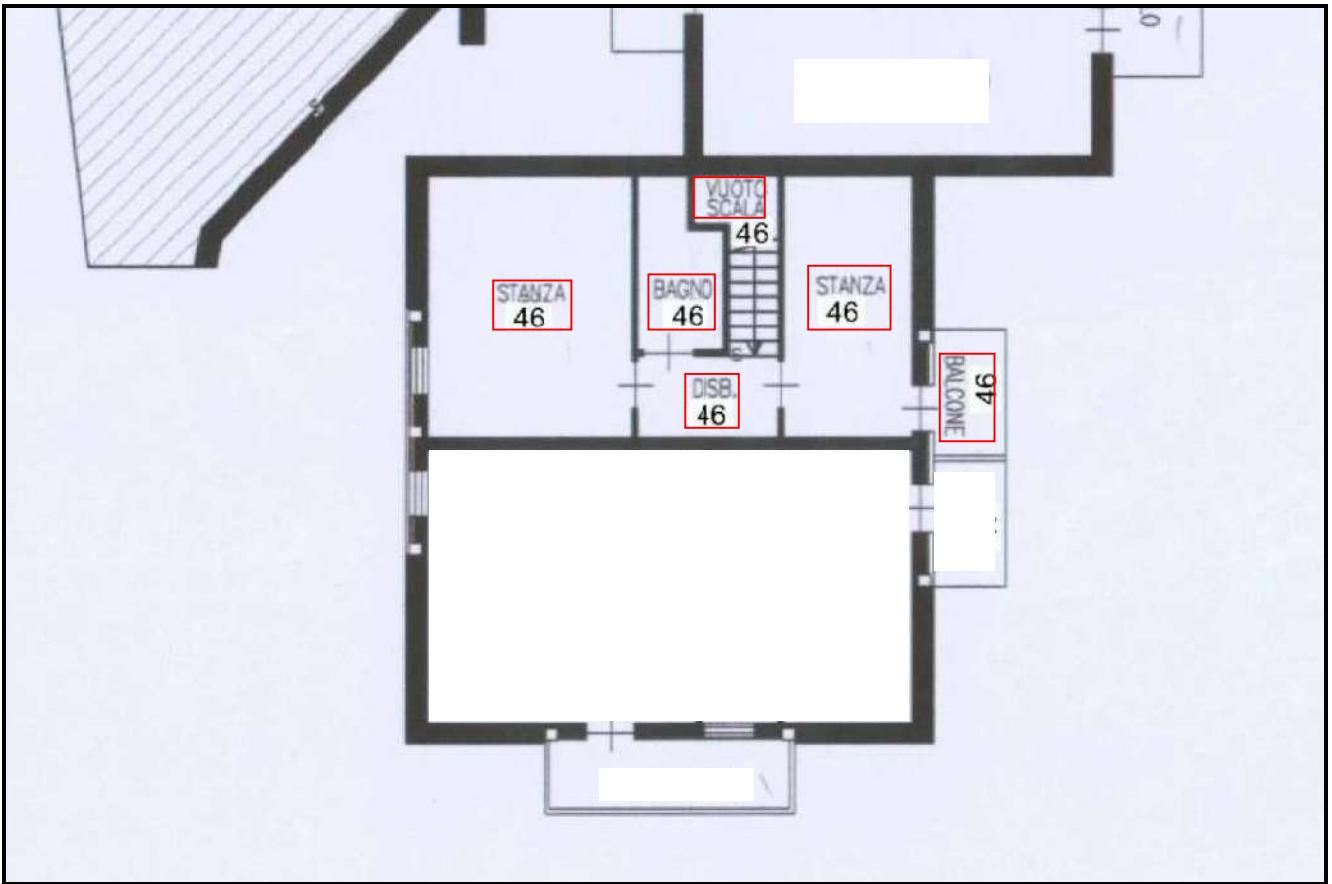




**PIANO DI DIVISIONE MATERIALE PARZIALE
PIANO SEMINTERRATO - P.ED. 513 C.C. MEZZANA
Le proprietà esclusive del Lotto 3 sono indicate in rosso**



**PIANO DI DIVISIONE MATERIALE PARZIALE
PIANO TERRA (primo nel progetto) - P.ED. 513 C.C. MEZZANA
Le proprietà esclusive del Lotto 3 sono indicate in rosso**



**PIANO DI DIVISIONE MATERIALE PARZIALE
PIANO PRIMO (secondo nel progetto) - P.ED. 513 C.C. MEZZANA
Le proprietà esclusive del Lotto 3 sono indicate in rosso.**

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per l'appartamento, i posti auto coperti, le cantine e altre superfici accessorie, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).

La superficie di calcolo è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegate al progetto autorizzato o dalle planimetrie catastali, controllate a campione sul posto. Alle superfici secondarie di accessori e pertinenze vengono applicati gli indici mercantili specifici desunti anche da manualistica di settore.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE in base al codice SIM (Sistema Italiano di Misurazione)

	mq	coeff.	mq
<i>superficie abitativa</i>	84,93	1,00	84,93
<i>terrazze a livello dell'alloggio</i>		0,35	0,00
<i>balconi</i>	5,68	0,30	1,70
<i>lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio</i>		0,15	0,00
<i>lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale</i>		0,05	0,00
<i>porticati, patii e scale esterne e interne coperte di accesso all'unità principale.</i>		0,35	0,00
<i>verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale</i>		0,80	0,00
<i>veranda non abitabile</i>		0,60	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > metri 1,80</i>		0,80	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > m. 1,50 e < m. 1,80</i>		0,70	0,00
<i>locali seminterrati abitabili: taverna, lavanderia/stireria, cantina</i>		0,60	0,00
<i>soffitta/sototetto, locali ripostiglio, cantina (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)</i>		0,25	0,00
<i>posto auto scoperto</i>	29,40	0,40	11,76
<i>anditi e giardini di appartamento e di edifici (di uso esclusivo)</i>		0,10	0,00
<i>autorimessa/garage</i>	14,94	0,50	7,47
<i>giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), senza alberi ad alto fusto</i>		0,10	0,00
<i>superficie commerciale accessori</i>			mq 20,93
<i>superficie commerciale complessiva</i>			mq 105,86

Ai fini della stima gli immobili, con tutti i vari vani accessori assumono la seguente consistenza:

Superficie Commerciale circa: mq 105.86

A titolo informativo si indica pure la Superficie Interna Netta del solo appartamento arrotondata che è di circa mq 64 + poggioli, andito, garage e superfici accessorie.

Nota

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	A piano terra: garage in battuto di cls; A piano secondo e terzo: stanze in legno; soggiorno-cucina, bagno e corridoio in piastrelle ceramiche.
PARETI E SOFFITTI	Tutte le pareti dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura, tranne il bagno rivestito con piastrelle. I soffitti sono intonacati con intonaco civile e pitturati con idropittura a piano secondo, a piano terzo tetto in legno a falde.
SERRAMENTI ESTERNI	Tutti i serramenti esterni dell'abitazione sono in legno con vetrocamera e ante oscuranti in legno. Il portone comune del garage è in acciaio con apertura motorizzata.
SERRAMENTI INTERNI	Porta ingresso con portoncino in legno massiccio non blindato; porte interne in legno tamburato.
SERVIZI IGIENICI	Bagno con sanitari, doccia e allacciamento per lavatrice.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gpl, posizionata nel locale disbrigo a piano secondo, diffusori di calore a radiatori tradizionali.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico normale; impianto tv normale; impianto telefonico fisso normale (predisposizione). All'ufficio tecnico è presente documentazione di agibilità con il deposito delle certificazioni allegate al certificato di agibilità per questa unità abitativa.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Appartamento idoneo a un nucleo di circa 3-4 persone, agibile e in buone condizioni.
LOCALI ACCESSORI	A piano interrato posto auto coperto.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Lo stato di conservazione dell'unità abitativa rispecchia l'età delle opere di costruzione e degli interventi di manutenzione successivi, da analisi visiva, l'immobile risulta in buone condizioni e non ci sono elementi particolarmente usurati o degradati. Lo stato di conservazione risulta quindi buono sia per quanto riguarda le parti esterne che interne. Anche per quanto riguarda i locali accessori a piano terra, lo stato di conservazione dei materiali e degli elementi costruttivi per questa tipologia di immobile è buono. Gli unici lievi deterioramenti da segnalare riguardano i parapetti dei poggioli in legno.

**FOTO DEGLI
INTERNI**



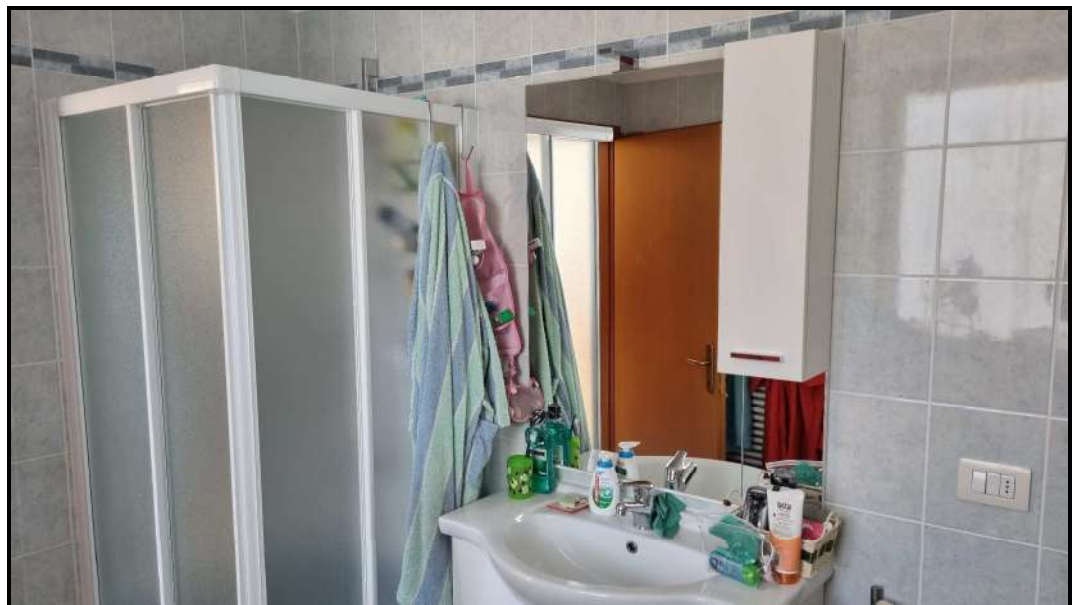
SOTTIORNO-CUCINA – piano primo



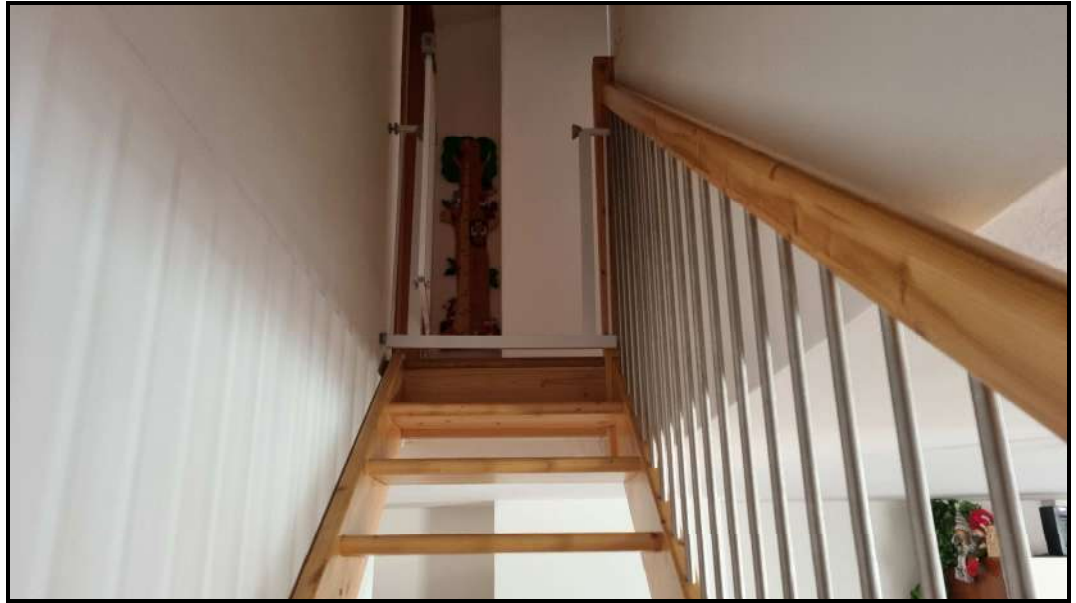
SOGGIORNO – piano primo



BAGNO – piano primo



BAGNO – piano primo



SCALA INTERNA – da piano primo a piano secondo



STANZA 1 – piano secondo



STANZA 1 – piano secondo



STANZA 2 – piano secondo



STANZA 2 – piano secondo



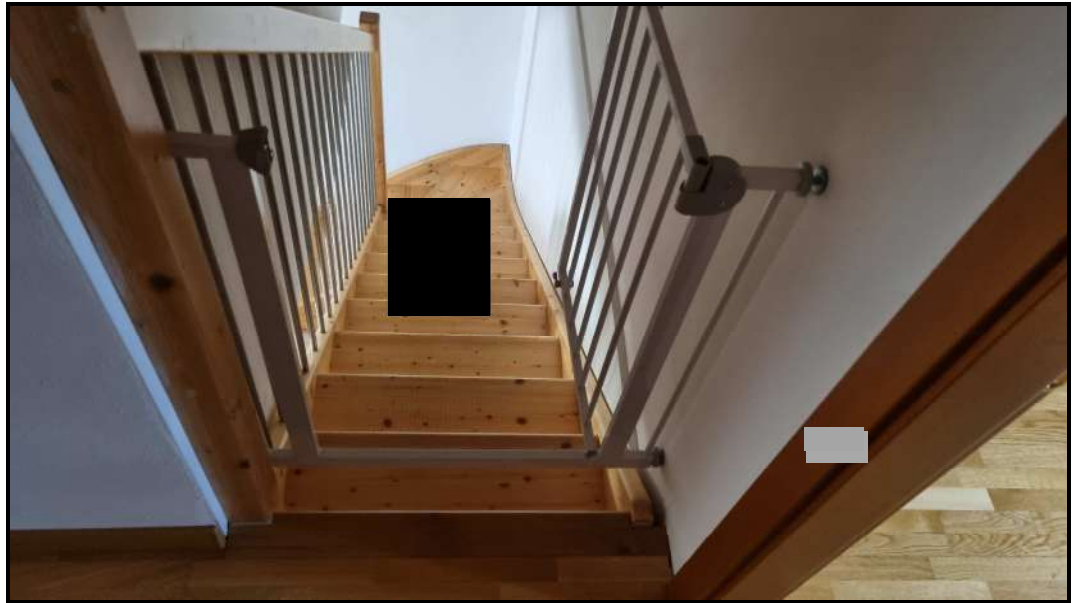
BAGNO – piano secondo



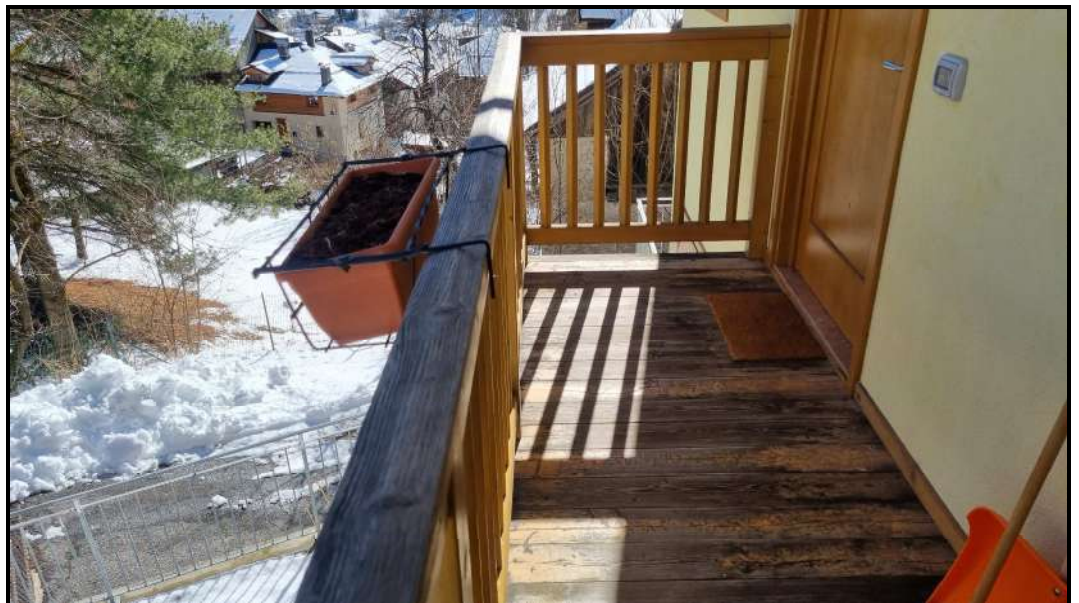
BAGNO – piano secondo



DISBRIGO – piano secondo



SCALA INTERNA – piano primo-secondo



PIANEROTTOLO COMUNE – piano primo



POSTO AUTO COPERTO – piano interrato



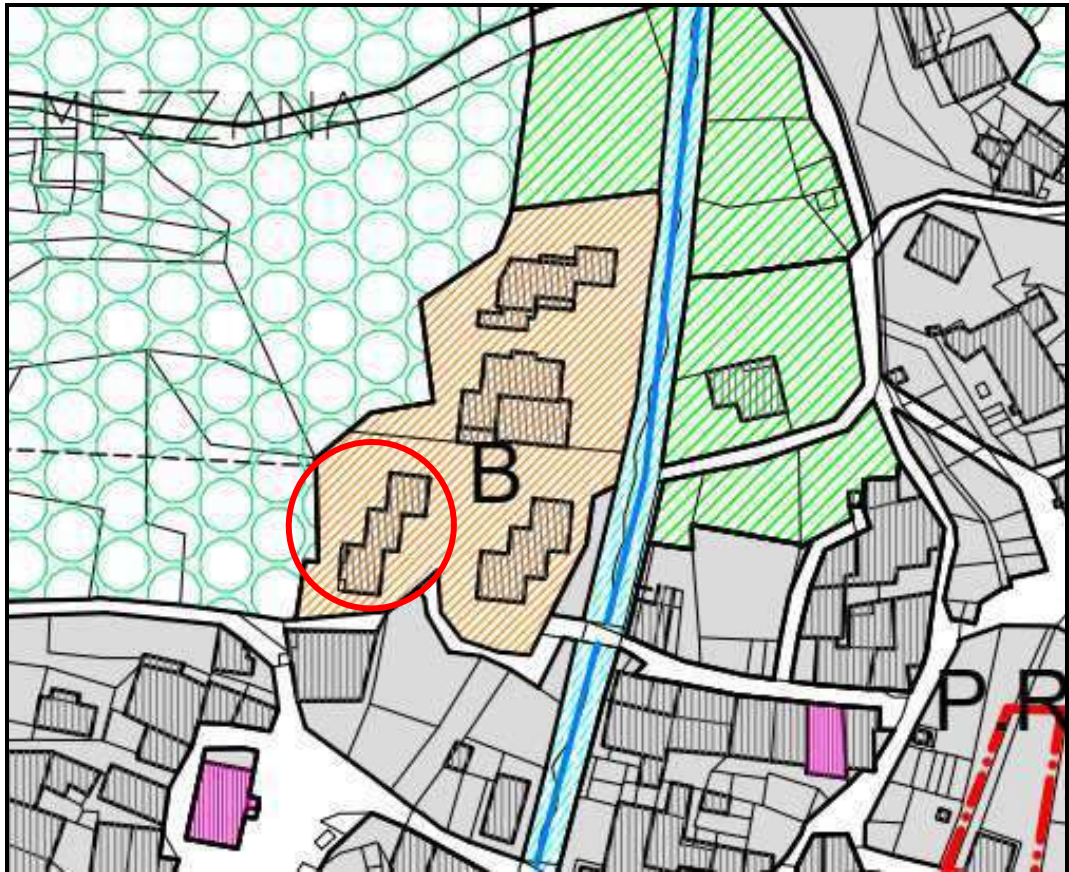
**CORSIA DI SERVIZIO COMUNE E POSTO AUTO COPERTO
– piano interrato**

30. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Mezzana, la particella edificiale oggetto di valutazione ricade all'interno della zona denominata **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (art.22)**

N ↑

ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.



Art. 22  ABCD Zone residenziali di completamento

PRATICHE EDILIZIE Sulla particella E 513 MEZZANA sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia	n.	1/2002	dd. 23.12.2002;
- concessione edilizia	n.	71/2005	dd. 08.11.2005;
- concessione edilizia	n.	14/2006	dd. 09.11.2006;
- concessione di edificare	n.	72/2006	dd. 12.12.2006;
- DIA 0 gg.	prot. n.	2773	dd. 18.05.2007;
- DIA V.c.o.	prot. n.	7317	dd. 11.12.2007;
- DIA 0 gg.	prot. n.	1059	dd. 27.02.2008;
- comunicazione manut. straord.	prot. n.	3335	dd. 21.05.2015;
- comunicazione opere libere	prot. n.	6837	dd. 30.10.2019.

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

AGIBILITÀ Dalle informazioni scritte ricevute dall'ufficio tecnico comunale di Mezzana risulta che:

- In data 02.09.2010, prot. n. 4977 è stata presentata domanda di agibilità; in data 07.02.2012, prot. n. 885, è stata comunicata l'attestazione di agibilità per silenzio assenso.

(*all.6*).

31. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità sull'immobile individuato dalla p.ed. 513 pp.mm. 46 – 48 - 50 c.c. Mezzana rispetto agli elaborati tecnici dell'ultima pratica edilizia depositata presso il comune di Mezzana.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA Nessuno

CONFORMITÀ IMPIANTI Presso il comune di Mezzana risultano depositati i certificati collegati al certificato di agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Dalle ricerche effettuate presso il comune di Mezzana non risulta depositata la certificazione energetica.

COSTI PER CERTIFICAZIONE Se si rendesse necessario produrre la certificazione energetica dell'immobile oggetto di pignoramento si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo per quanto riguarda le planimetrie catastali p.ed. 513 pp.mm. 46 – 48 - 50 c.c. Mezzana risultano regolari

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE Nessun costo

CONFORMITÀ TAVOLARE	L'edificio è diviso in porzioni materiali, sono presenti all'Ufficio Tavolare di Malè le planimetrie descrittive dell'immobile, dal raffronto dello stato di fatto dell'immobile e le planimetrie tavolari, <u>per quanto riguarda le proprietà</u> non risultano difformità.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessun costo
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito, dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale risultano oneri condominiali pregressi per ***** pari a: € 892,66 (vedasi <i>Allegato 12</i>)

32. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO	29/11/2002 - G.N. 1515/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo ai sensi dell'art. 2 del contratto e come meglio evidenziato in tratteggio verticale nella planimetria sub "A" a carico di parte del fondo servente. a carico p.ed. 513 a favore p.f. 475 Contratto d.d. 18/04/2002
	03/01/2006 - G.N. 21/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto. a carico p.ed. 513 a favore p.ed. 508 P.M. 2, p.ed. 508 P.M. 12, p.ed. 508 P.M. 15 Contratto d.d. 23/12/2005
	03/01/2006 - G.N. 22/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto. a carico p.ed. 513 a favore p.ed. 508 P.M. 1, p.ed. 508 P.M. 13, p.ed. 508 P.M. 16 Contratto d.d. 23/12/2005

03/01/2006 - G.N. 23/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 3, p.ed. 508 P.M. 11, p.ed. 508 P.M. 14

Contratto d.d. 23/12/2005

03/01/2006 - G.N. 24/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 5, p.ed. 508 P.M. 10, p.ed. 508 P.M. 17

Contratto d.d. 27/12/2005

06/02/2006 - G.N. 278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 6, p.ed. 508 P.M. 9, p.ed. 508 P.M. 19, p.ed. 508 P.M. 36, p.ed. 508 P.M. 41

Contratto d.d. 01/02/2006

06/02/2006 - G.N. 279/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziato con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto.

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 4, p.ed. 508 P.M. 8, p.ed. 508 P.M. 18

Contratto d.d. 01/02/2006

23/03/2006 - G.N. 541/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 22, p.ed. 508 P.M. 27

Contratto d.d. 21/03/2006

13/04/2006 - G.N. 645/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 26, p.ed. 508 P.M. 29

Contratto d.d. 10/04/2006

15/05/2006 - G.N. 821/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 20

Contratto d.d. 12/05/2006

29/05/2006 - G.N. 901/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo lungo la striscia di terreno evidenziata con tratteggio grigio nella planimetria allegata all'atto

a carico p.ed. 513

a favore p.ed. 508 P.M. 33

Contratto d.d. 25/05/2006

Per la corretta certificazione si rinvia alla “Copia particolare del libro maestro – Stato attuale (all. 2)

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

CONVENZIONI MATRIMONIALI Nessuna iscrizione

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI Nessuna iscrizione

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuna iscrizione

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

P.ED. 513 PP.MM. 46 – 48 – 50 C.C. MEZZANA

23/05/2002 - G.N. 696/83 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 46

[Redacted box]

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002

16/10/2012 - G.N. 1586/2 EVIDENZA TRASPORTO

04/09/2014 - G.N. 1226/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate

1/1

[Redacted box] (G.N. 1513/191 - 2007)

EUR 89.204,36

a carico p.ed. 513 P.M. 46

[Redacted box]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.1226/1 - 2014

13/05/2016 - G.N. 660/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 35.000,00

oltre agli interessi legali dal 30/10/2015 al saldo effettivo ed oltre alle spese del procedimento liquidate in Euro 1.305,00 per compensi, in Euro 259,00 per spese, oltre al 15% per spese generali, IVA e CNPA

a carico p.ed. 513 P.M. 46

[Redacted box]

Decreto ingiuntivo d.d. 25/04/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.660/1 - 2016

23/05/2002 - G.N. 696/85 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 48

[Redacted]

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
16/10/2012 - G.N. 1586/4 EVIDENZA TRASPORTO

04/09/2014 - G.N. 1226/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate

[Redacted] (G.N. 1513/193 - 2007)

EUR 89.204,36

a carico p.ed. 513 P.M. 48

[Redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.1226/1 - 2014

13/05/2016 - G.N. 660/5 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 35.000,00

oltre agli interessi legali dal 30/10/2015 al saldo effettivo ed oltre alle spese del procedimento liquidate in Euro 1.305,00 per compensi, in Euro 259,00 per spese, oltre al 15% per spese generali, IVA e CNPA

a carico p.ed. 513 P.M. 48

[Redacted]

Decreto ingiuntivo d.d. 25/04/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.660/1 - 2016

23/05/2002 - G.N. 696/87 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 50

[Redacted]

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002
16/10/2012 - G.N. 1586/6 EVIDENZA TRASPORTO

04/09/2014 - G.N. 1226/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate

1/1 [Redacted] (G.N. 1513/195 - 2007)

EUR 89.204,36

a carico p.ed. 513 P.M. 50

[Redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.1226/1 - 2014

13/05/2016 - G.N. 660/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 35.000,00

oltre agli interessi legali dal 30/10/2015 al saldo effettivo ed oltre alle spese del procedimento liquidate in Euro 1.305,00 per compensi, in Euro 259,00 per spese, oltre al 15% per spese generali, IVA e CNPA

a carico p.ed. 513 P.M. 50

--

Decreto ingiuntivo d.d. 25/04/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.660/1 - 2016

P.ED. 513 P.M. 38 C.C. MEZZANA

23/05/2002 - G.N. 696/77 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 198/468 [redacted]
1515/82 - 2002)
1/78 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)
2/117 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 1.549.371,00

oltre a Euro 774.685,50 per tre annualità d'interessi al tasso del 5% spese ed accessori.

a carico p.ed. 513 P.M. 38

--

Atto d.d. 18/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002

annotazione simultaneità con principale P.T. 1053 II P.M.17 G.N.696/56 - 2002

13/09/2007 - G.N. 1513/168 EVIDENZA TRASPORTO

13/03/2013 - G.N. 452/6 EVIDENZA

04/09/2014 - G.N. 1226/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/117 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 89.204,36

a carico p.ed. 513 P.M. 38

--

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.1226/1 - 2014

13/05/2016 - G.N. 660/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/117 [redacted]
[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

EUR 35.000,00

oltre agli interessi legali dal 30/10/2015 al saldo effettivo ed oltre alle spese del procedimento liquidate in Euro 1.305,00 per compensi, in Euro 259,00 per spese, oltre al 15% per spese generali, IVA e CNPA

a carico p.ed. 513 P.M. 38

--

Decreto ingiuntivo d.d. 25/04/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 1096 II P.M.7 G.N.660/1 - 2016

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

**PIGNORAMENTI
SEQUESTRI**

11/03/2021 - G.N. 397/12 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 46

11/03/2021 - G.N. 397/13 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 48

11/03/2021 - G.N. 397/14 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 50

11/03/2021 - G.N. 397/8 ANNOTAZIONE

quote gravate 11/26 [redacted] (G.N. 1515/82 - 2002)
1/78 [redacted]

[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

2/117 [redacted]

[redacted] (G.N. 1513/173 - 2007)

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 513 P.M. 38

ISCRIZIONI

Nessuna

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

33. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
REGIME FISCALE**

La proprietà attuale appartiene a persona fisica.

**ASSOGGETTAMENTO
IVA ART. 10 DPR N. 633
1972**

Gli immobili oggetto di valutazione appartengono a persona fisica e in base alla normativa vigente non sono assoggettati a IVA.

**VINCOLI PER
CONTRIBUTI PUBBLICI
O ALTRE
AGEVOLAZIONI
PUBBLICHE**

Dalle informazioni avute dal proprietario non risultano vincoli.

SPESE CONDOMINIALI Condominio costituito, dalle informazioni avute da amministratore condominiale risulta che la quota a carico di ***** è di 136,12 € (vedasi *Allegato 12*)

ARREDO L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, stufe murate e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta. Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

34. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	_____	B - P.M. 46	_____
	<input type="text"/>		- quota 1/1
	_____	B - P.M. 48	_____
	<input type="text"/>		- quota 1/1
	_____	B - P.M. 50	_____
	<input type="text"/>		- quota 1/1
	_____	B - P.M. 38	_____
	<input type="text"/>		- quota 6/468

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Per le pp.mm. 46 – 48 – 50 - 38 si ritiene non necessaria la separazione della quota.

ANAGRAFICA (PROPRIETARIO, LEGALE RAPPRESEN., SOCI) Vedasi *allegato 9*

35. VALUTAZIONE

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento del Lotto 3 (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato.

Il valore calcolato, al lordo degli importi previsti nel capitolo seguente - Correzioni di Stima è di:

€ 187.718,24

Correzione di Stima:

Al valore di mercato di stima dei beni è opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri riportati al paragrafo 7. **CONFORMITA' E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE**

Queste deduzioni saranno necessarie per il futuro acquirente affinché possa regolarizzare gli oneri pregressi non ancora pagati senza caricarsi di ulteriori costi aggiuntivi.

Inoltre si prevede una diminuzione del valore del 5% per eventuali costi a carico dell'acquirente non prevedibili durante la fase di stima.

- Certificazione energetica = € 600,00
- Riduzione del 5% di € 187.718,24 = 9.385,91

La somma dei costi e riduzioni viene detratta dal valore complessivo dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato è quindi di:

$$€ 187.718,24 - € 600,00 - € 9.385,91 = € 177.732,33$$

Valore immobili arrotondato = € 178.000,00

36. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 3

La P.ED. 513 PP.MM. 46 – 48 – 50 – quota 8/468 P.M. 38 del C.C. Mezzana, sita in Via Giovanni Prati n. 8, nella zona nord del centro abitato di Mezzana, individua in edificio residenziale con più unità abitative, appartamento su due livelli ai piani primo e secondo, posto auto coperto a piano interrato; andito a piano seminterrato, più locali - superfici accessorie ad uso comune ai vari piani; nello stato attuale può essere posta all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 178.000,00

(Euro Centosettantottomila/00)

LOTTO 4

In edificio residenziale condominiale nel centro storico della città di Trento, a piano secondo appartamento con a piano interrato cantina, su vari livelli di piano superfici accessorie ad uso comune

Sito in Via Piazza Dante, n.20, 38122 Trento (TN)
p.m. 26 p.ed. 25 del C.C. Trento

37. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune C.	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Trento	E 25	4436	39	Edificio	-	730 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune C-	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Trento	E 25	28	39	26	A/2	6	3 vani	45 mq	€ 472,56 € 79.390,08

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (*all. 3*)

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile p.ed. 25 p.m. 26 c.c. Trento è allibrata in PT 4436 II del mandamento di Trento. La p.ed. 25 c.c. Trento è divisa in porzioni materiali e la p.m. 26 oggetto di valutazione nel Lotto 4 viene così descritta:

P.M. 26 :

Nello scantinato: cantina;

a secondo piano: ingresso-soggiorno, bagno, stanza.

Parti comuni:

- a) Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27: locale caldaia, centrale termica, cisterna; a pianoterra: portico, suolo sottostante e circostante l'edificio.
- b) Fra le porzioni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27: a quinto piano: lavanderia, stenditoio, corridoio.
- c) Fra le porzioni 7, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26 e 27: nello scantinato: scale e gioscale fino al quinto piano, corridoio di accesso alle rispettive cantine.
- d) Fra le porzioni 10, 11, 14, 15, 19, 20, 23 e 24: nello scantinato: scale e gioscale fino al quinto piano, corridoio di accesso alle rispettive cantine.
- e) Fra le porzioni 15, 19, 20, 23 e 24: nello scantinato: vano dell'ascensore e l'ascensore fino al quinto piano.
- f) Fra le porzioni 15 e 20: a secondo piano: cavedio fino al quarto piano.
- g) Fra le porzioni 12, 25, 26: a secondo piano: ingresso.

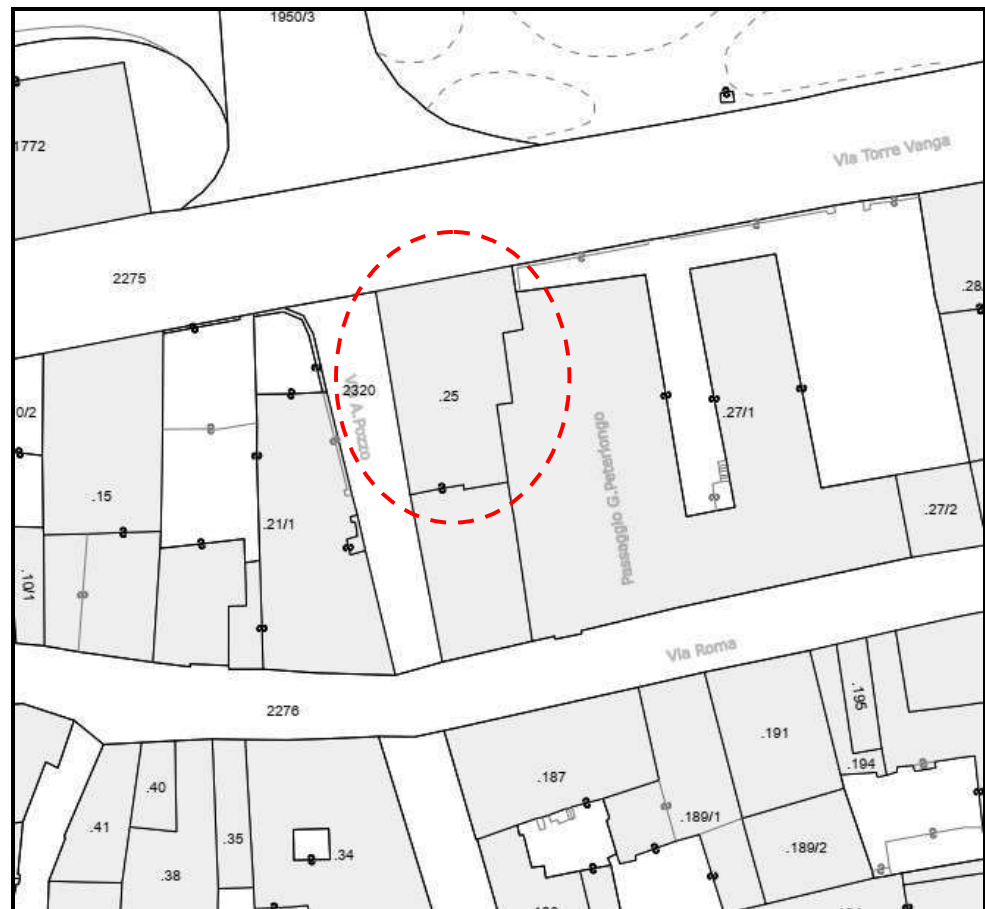
I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (*all. 2*).

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale seguente, si individuano e indicano gli immobili che confinano con la particella p.ed. 25 c.c.Trento.

- Verso nord: strada comunale Via Torre Vanga p.f. 2275 c.c. Trento;
- Verso est: andito di particella edificiale privata p.ed. 27/1 c.c. Trento;
- Verso sud: strada comunale Via Roma p.f. 2276;
- Verso ovest: strada comunale via A. Pozzo p.f. 2320.

ESTRATTO MAPPA – scala a vista



38. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di : _____ B - P.M. 26 [] - quota 1/1 12/03/2013 - G.N. 2092/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Atto d.d. 08/03/2013
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo era presente persona incaricata dall'esecutato, il padre del proprietario, il Sig. *****, che ha riferito che la p.ed. 25 p.m. 26 sub. 28 (appartamento a piano secondo e cantina a piano interrato) sono occupati dal proprietario.
CONTRATTI IN CORSO	Dalle informazioni avute dall'incaricato al sopralluogo Sig. ***** e dalla documentazione inviata da Ufficio Agenzia delle Entrate di Trento, no risultano sull'immobile oggetto di valutazione Lotto 4 contratti in corso (vedasi <i>Allegato 7</i>).
RISPONDEZZA CONTRATTI	Nessun contratto (vedasi punto precedente)
MODALITÀ DI ACCESSO	- raccomandate per informazione del sopralluogo inviate il 18 gennaio 2022 - accesso ai beni avvenuto alla presenza del Sig. ***** padre della Sig.ra ***** proprietario esecutato dell'immobile.
DATA DEL SOPRALLUOGO	10 febbraio 2022

39. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	L'edificio è situato nel comune amministrativo di Trento, in centro storico lungo la strada comunale Via Torre Vanga che è una delle vie principali interne alla città. A circa 20 metri è presente il parco-piazza Dante, mentre a circa 50 e 100 metri, la stazione delle corriere e quella dei treni.
ACCESSO	All'immobile si accede da via Torre Vanga che porta fino al pubblico passaggio comunale G .Peterlongo tramite il quale si arriva al vano scala comune della p.ed. 25 c.c. Trento, che porta alle parti comuni e di proprietà dei vari piani dell'edificio, compreso il piano interrato dove è presente la cantina e il piano secondo dove è presente l'appartamento.
CARATTERISTICHE ZONA	La zona è principalmente residenziale con alcune attività commerciali nelle vicinanze. Le caratteristiche sono quelle di una città di provincia con tutti i servizi che può offrire. L'immobile si trova posizionato tra i servizi di trasporto pubblici e il centro storico della città, su una via molto trafficata; gode della vicinanza del parco piazza Dante, dove sono presenti gli immobili delle istituzioni provinciali e regionali.

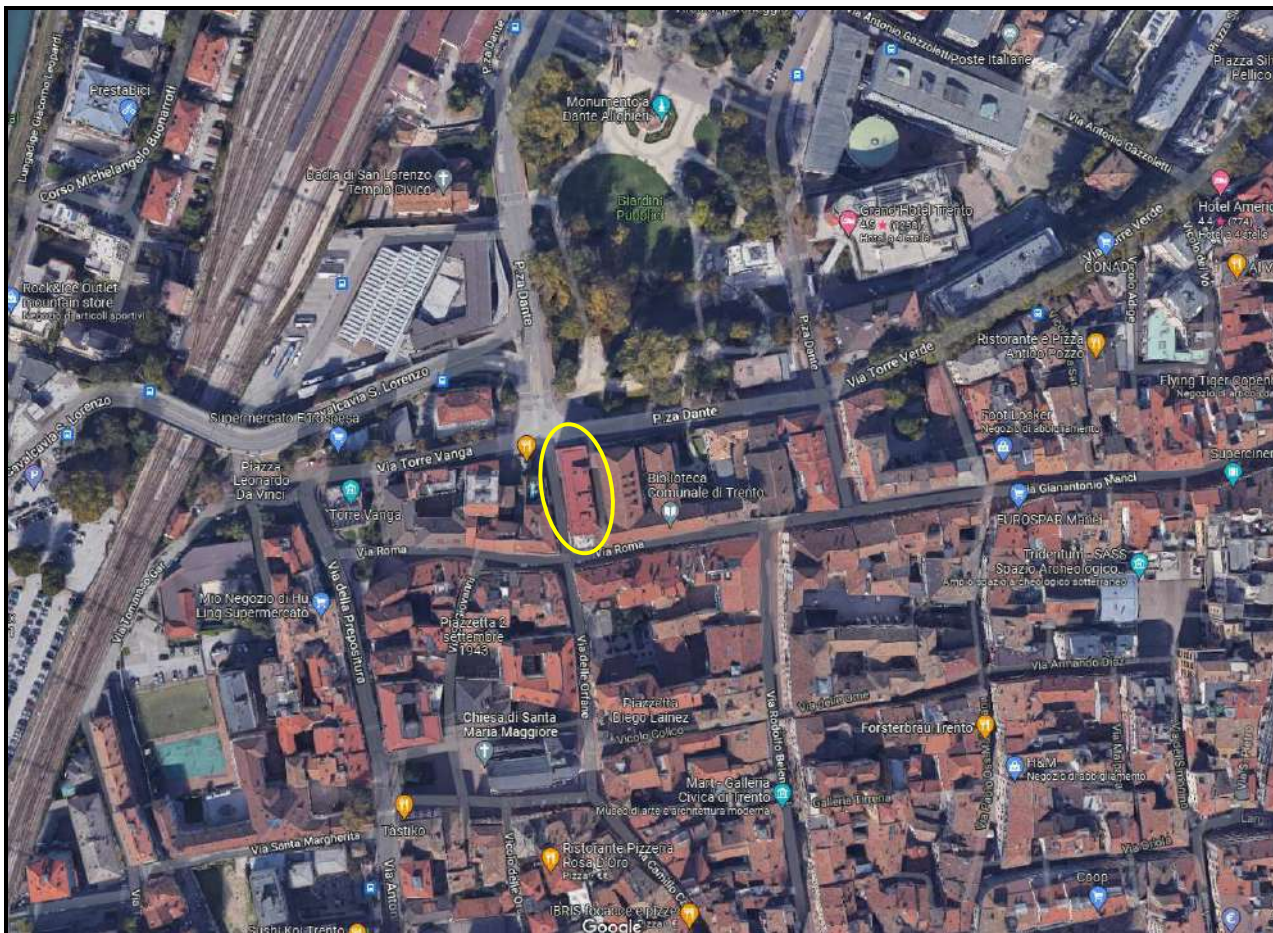
La città capoluogo del Trentino, conta circa 118.600 abitanti, ha conosciuto una storia movimentata. Fondata dalle popolazioni celtiche fu presa dai romani e nominata "Tridentum". Nel 1004 l'Imperatore Enrico II trasferì il potere al principato vescovile. Nonostante diverse rivolte popolari, il potere dei vescovi si mantenne fino all'arrivo delle truppe napoleoniche nel 1796. La successiva dominazione austro-ungarica realizzò diverse opere infrastrutturali come la regolazione del fiume Adige e la costruzione della linea ferroviaria del Brennero, interventi che permisero di dare una forte accelerazione allo sviluppo moderno della città. L'autonomia speciale ha contribuito a rendere Trento un importante centro amministrativo e commerciale. Inoltre, è diventata la sede dell'Università trentina, che si è guadagnata una posizione di eccellenza in molti campi dell'alto insegnamento e della ricerca.

Gli affreschi presenti su diversi palazzi del centro storico raccontano la storia attraverso raffigurazioni mitologiche, il viaggio degli imperatori germanici verso Roma e il concilio del 1545, l'arcivescovato che per secoli determinò le sorti delle popolazioni della vallata.

Trento è una città che ha molto da offrire: non solo monumenti, palazzi e castelli ricchi di storia, ma anche un'atmosfera rilassante, cultura e specialità gastronomiche. A molti turisti sfuggono le particolarità della città perché hanno semplicemente troppa fretta per correre in vetta alle montagne e non si prendono il tempo per esplorarla. La varietà di monumenti e musei è grande, l'elenco seguente non è perciò da considerarsi completo: Castel del Buonconsiglio, la chiesa di S. Maria Maggiore, Piazza del Duomo con la Cattedrale di San Vigilio, Palazzo Pretorio e la fontana di Nettuno, la chiesa di S. Apollinare, la chiesa di San Lorenzo, il monumento a Dante Alighieri, il Museo Diocesano Tridentino, il Museo delle Scienze Naturali, il Museo dell'Aeronautica, il Museo degli Alpini...

Negli ultimi anni il centro storico e molti monumenti sono stati ristrutturati e rivalutati dalle amministrazioni comunali e provinciali, rendendo la città più vivibile, ma anche più interessante e suggestiva. Un calendario ricco di manifestazioni a ricorrenza annuale completa l'offerta per gli abitanti e gli ospiti: Tra questi ci sono la festa "Autunno Trentino", che celebra vini, salumi, formaggi e altri prodotti tipici dell'enogastronomia, le tradizionali fiere (S. Giuseppe a primavera, S. Lucia a Dicembre), l'internazionale Trento Film Festival della Montagna di fine Aprile, i concerti delle bande musicali e dei cori, la manifestazione "La città in Giardino", i mercati commerciali e dei contadini, i mercatini di Natale, i teatri e molto altro.

SERVIZI DELLA ZONA Nella zona (città di Trento) sono presenti tutti i servizi pubblici.



PLANIMETRIA SATELLITARE GOOGLE

40. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO L'edificio oggetto di valutazione è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su sette livelli di piano, uno interrato e gli altri fuori terra, realizzato secondo la documentazione edilizia presente al comune di Trento nel 1964 e successivamente interessato da interventi complessivi di risanamento con modifica e variazione di alcune parti.
E' formato da un corpo fabbrica unico con i locali accessori a piano seminterrato e quinto (ripostigli, cantine, soffitte ecc.), unità commerciale a piano terra, unità abitative sui restanti piani.
E' individuato tavolarmente da 27 porzioni materiali, delle quali la p.m. 26 oggetto della presente valutazione (Lotto 4), nella quale sono presenti a piano secondo appartamento; a piano interrato cantina e ai vari piani superfici accessorie comuni (vano scale, corridoi, lavanderia ecc.).

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO Lo stato di conservazione dell'intero immobile rispecchia l'età dello stesso e degli interventi di manutenzione avvenuti negli anni (vedasi elenco pratiche edilizie *Allegato 5*). Dall'analisi esterna ed interna dell'edificio e degli interventi effettuati, risulta essere in sufficiente-discreto stato di conservazione per quanto riguarda le parti esterne (prospetti, ecc., escluso i serramenti), stessa cosa per quanto riguarda le parti interne comuni e accessorie.

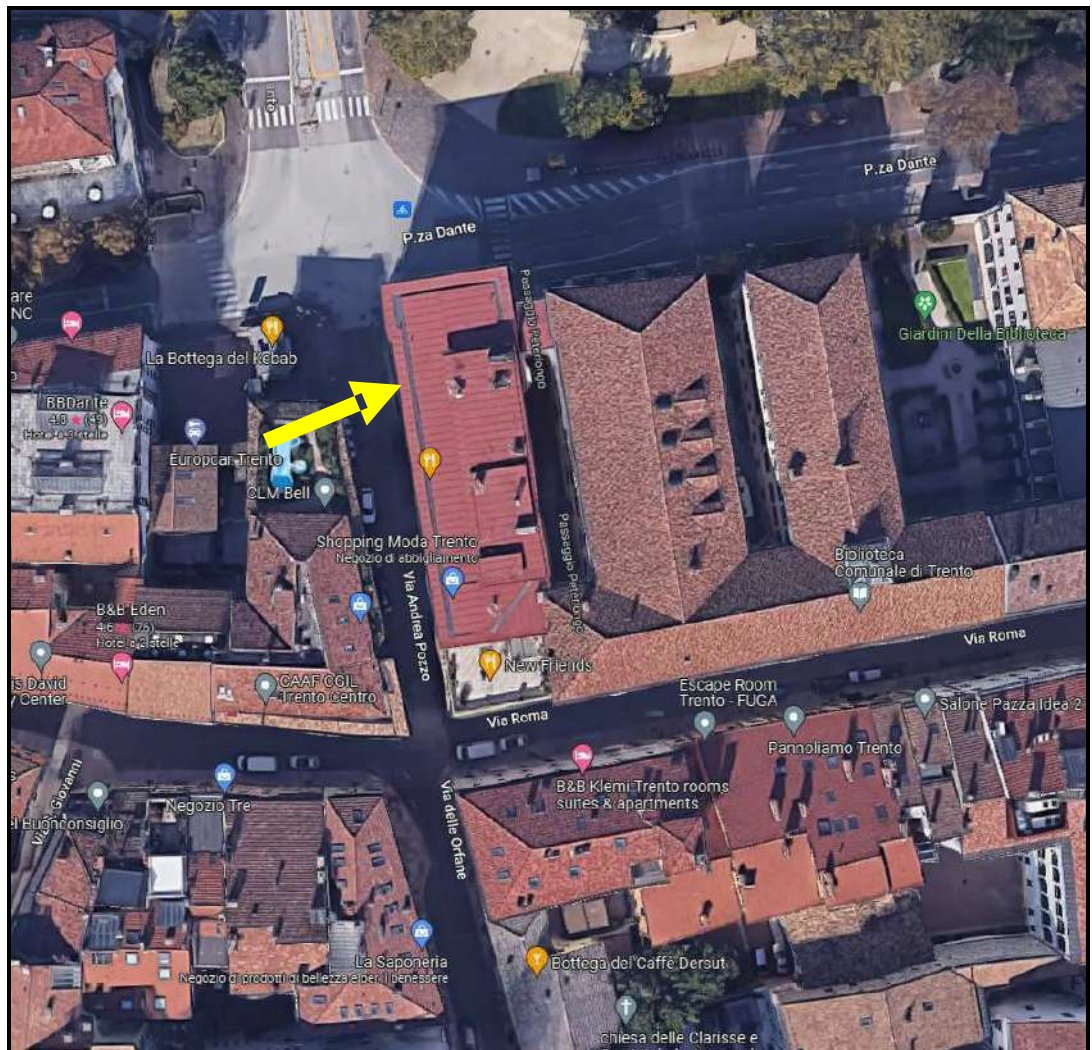
CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI In laterocemento

STRUTTURE VERTICALI Murature perimetrali e struttura in blocchi di cemento e cls, intonacate, pitturate e parzialmente rivestite con smolieri di pietra bianca.

COPERTURA Tetto a falde con struttura in cls isolato.

FOTO DEGLI ESTERNI



VISTA PLANIMETRICA SATELLITARE GOOGLE



VISTA PROSPETTO OVEST P.ED. 25 C.C. TRENTO



VISTA PROSPETTI NORD E OVEST P.ED. 25 C.C. TRENTO



VISTA PROSPETTO NORD P.ED. 25 C.C. TRENTO



VISTA PROSPETTO EST P.ED. 25 C.C. TRENTO (Passaggio G.Peterlongo)

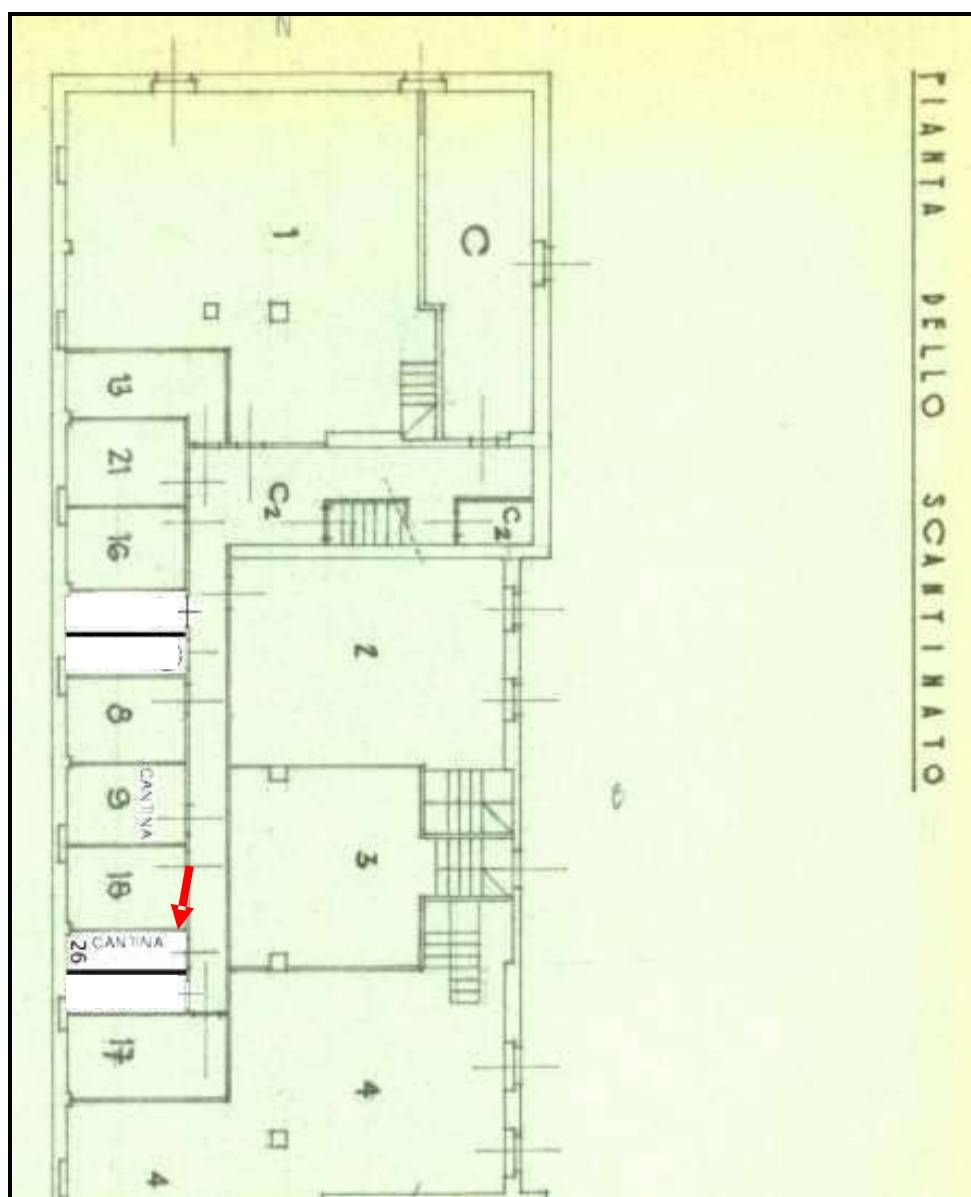
41. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE L'unità abitativa si trova a piano secondo ed occupa una piccola parte della superficie complessiva di questo livello; a piano interrato si trova la cantina, mentre ai vari piani sono presenti le superfici comuni (vano scale, corridoi, lavanderia ecc.).

COMPOSIZIONE Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento sono:

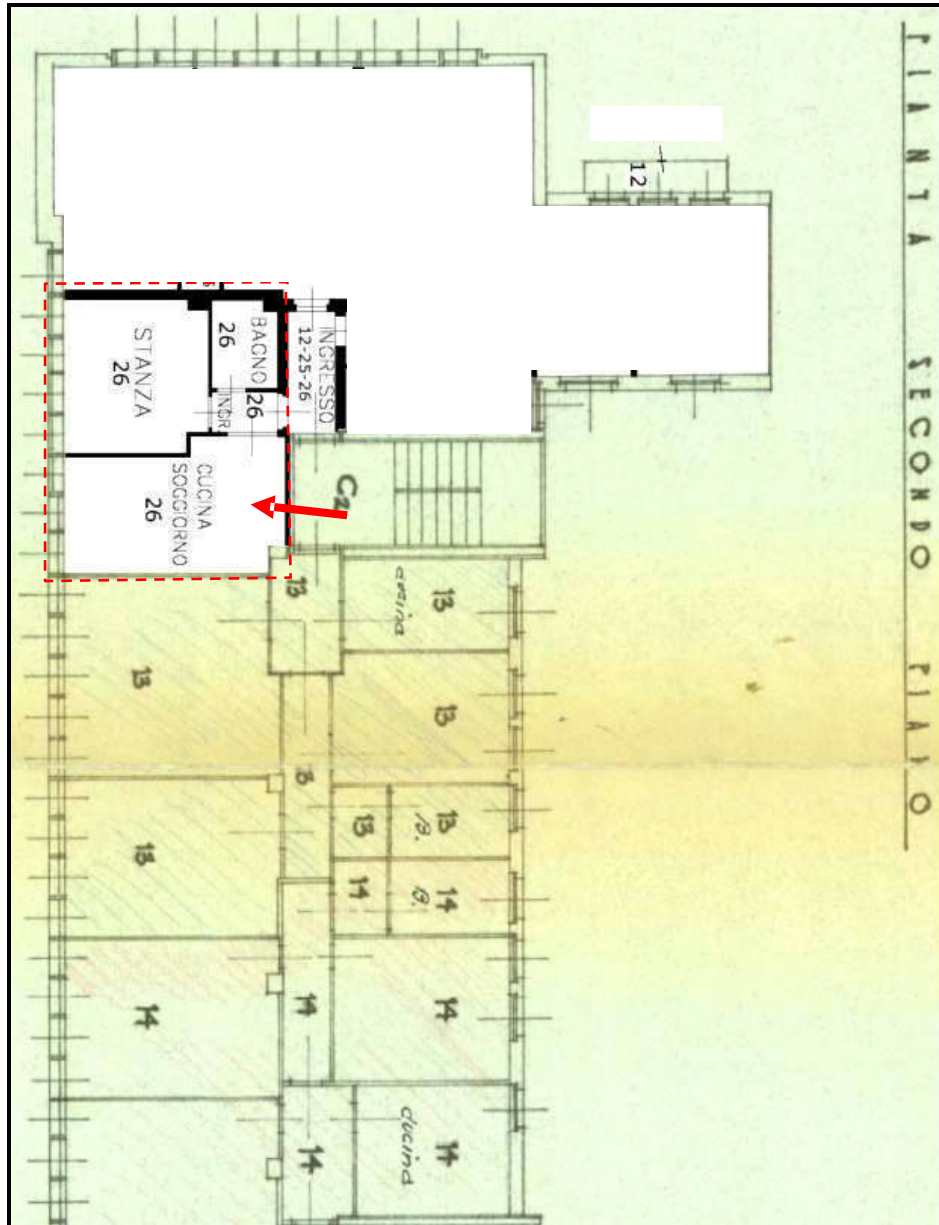
- P.I.: ripostiglio
- P.2: Appartamento composto da: cucina soggiorno, stanza, atrio, bagno.
- Tutti i piani: superfici ad uso comune (ripostigli, vani tecnici, vano scale, corridoi, lavanderia, ingresso).

**PLANIMETRIA
TAVOLARE**



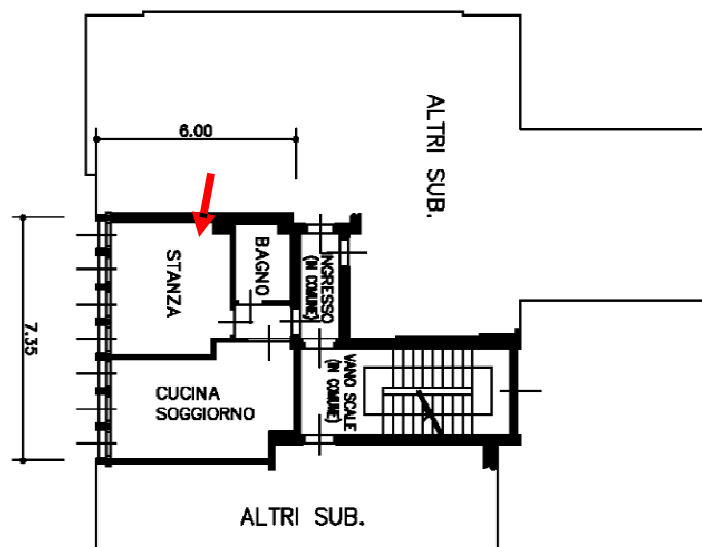
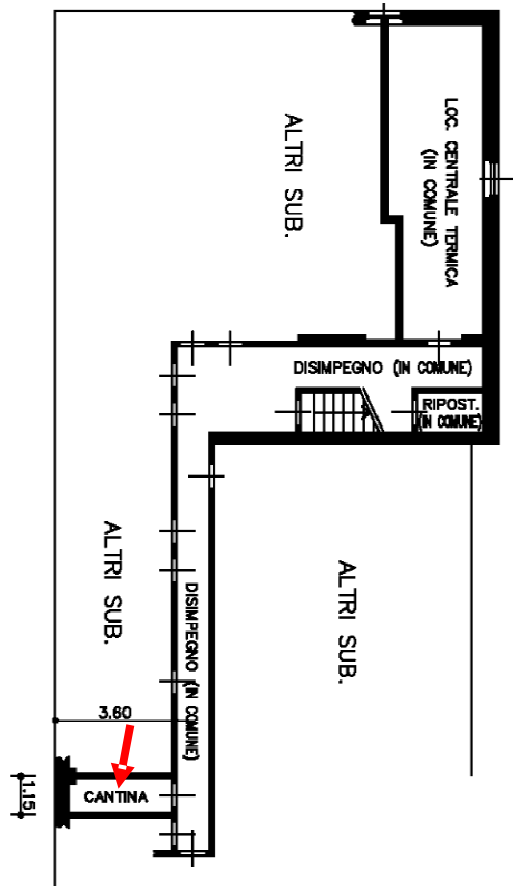
PIANTA PIANO INTERRATO P.ED. 25 C.C. TRENTO
Con freccia indicati i beni di proprietà esclusiva del Lotto 4
Planimetria tavolare - scala a vista





PIANTA PIANO SECONDO P.ED. 25 P.M.26 C.C. TRENTO **N**
Con freccia indicati i beni di proprietà esclusiva del Lotto 4 **↑**
Planimetria tavolare - scala a vista

PLANIMETRIA
CATATALE



PIANTE PIANO INTERRATO E SECONDO P.ED. 25 P.M.26 C.C. TRENTO
Con freccia indicati i beni di proprietà esclusiva del Lotto 4
Planimetria catastale - scala a vista



CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per l'unità abitativa, e superfici accessorie, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).
La superficie di calcolo è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegate al progetto autorizzato o dalle planimetrie catastali, controllate a campione sul posto. Alle superfici secondarie di accessori e pertinenze vengono applicati gli indici mercantili specifici desunti anche da manualistica di settore.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE in base al codice SIM (Sistema Italiano di Misurazione)

	mq	coeff.	mq
<i>superficie abitativa</i>	44,10	1,00	44,10
<i>terrazze a livello dell'alloggio</i>		0,35	0,00
<i>balconi</i>		0,30	0,00
<i>lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio</i>		0,15	0,00
<i>lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale</i>		0,05	0,00
<i>porticati, patii e scale esterne e interne coperte di accesso all'unità principale</i>		0,35	0,00
<i>verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale</i>		0,80	0,00
<i>veranda non abitabile</i>		0,60	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > metri 1,80</i>		0,80	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > m. 1,50 e < m. 1,80</i>		0,70	0,00
<i>locali seminterrati abitabili: taverna, lavanderia/stireria, cantina</i>		0,60	0,00
<i>soffitta/sottotetto, locali ripostiglio, cantina (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)</i>	4,14	0,25	1,04
<i>posto auto scoperto</i>		0,40	0,00
<i>ancilli e giardini di appartamento e di edifici (di uso esclusivo)</i>		0,10	0,00
<i>autorimessa/garage</i>		0,50	0,00
<i>giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), senza alberi ad alto fusto</i>		0,10	0,00
<i>superficie commerciale accessori</i>			1,04
<i>superficie commerciale complessiva</i>			45,14

Ai fini della stima gli immobili, con tutti i vari vani accessori assumono la seguente consistenza:

Superficie Commerciale circa: mq 45,14

A titolo informativo si indica pure la Superficie Interna Netta dell'appartamento arrotondata che è di circa mq 36

Nota

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	A piano interrato: cantina in battuto di cemento A piano secondo: tutti i vani in piastrelle ceramiche.
PARETI E SOFFITTI	Pareti interne in laterizio, soffitto in laterocemento intonacati e tinteggiati con intonaco e pittura civile; pareti del bagno, e zona mobili cucina in piastrelle di ceramica.
STRUTTURA E MURI	Pareti perimetrali portanti in blocchi di cemento con intonaco civile.
SERRAMENTI ESTERNI	Serramenti in legno con vetrocamera.
SERRAMENTI INTERNI	Porte interne in legno tamburato, porta di accesso appartamento blindata, porta cantina in acciaio.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio pesante, con caldaia in centrale termica comune a piano interrato, diffusori calore a radiatori tradizionali a parete; contabilizzazione consumi in parte calcolati con sistemi conta chilocalorie applicati ai singoli radiatori e in parte calcolati a millesimi. Nel bagno è presente bollitore acqua calda a energia elettrica per produzione acqua calda sanitaria abitazione.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia, con citofono, impianto antenna tv normale. Presso gli uffici comunali è presente certificato agibilità con relative certificazioni connesse al documento.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locali idonei e agibili.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Certificazione energetica non presente presso uffici comunali. (vedasi <i>Allegato 6</i>).
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Lo stato di conservazione rispecchia l'età dell'immobile e quella delle opere di ristrutturazione e manutenzione effettuate nel tempo, (vedasi elenco pratiche edilizie). Dall'analisi visiva lo stato di conservazione per quanto riguarda le parti interne dell'appartamento è buono-ottimo, per quanto riguarda lo stato di conservazione del vano cantina a piano interrato è sufficiente-discreto.

**FOTO DEGLI
INTERNI**



**CUCINA-SOGGIORNO
Piano secondo**



**ENTRATA CUCINA-SOGGIORNO
Piano secondo**



CUCINA-SOGGIORNO
Piano secondo



CUCINA-SOGGIORNO
Piano secondo



STANZA
Piano secondo



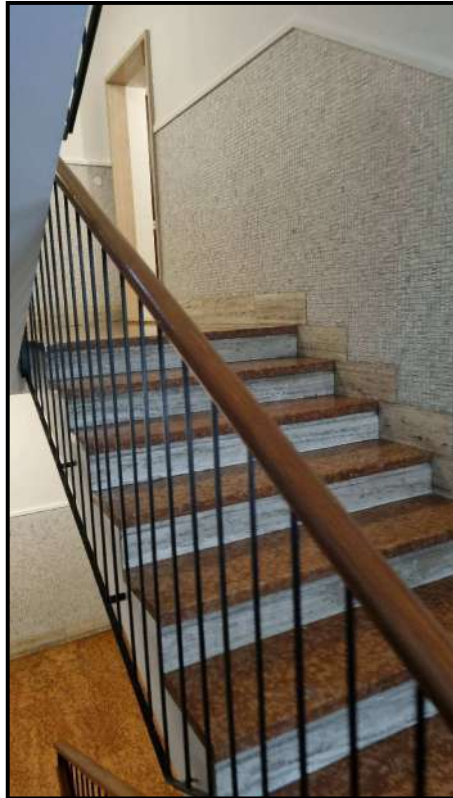
STANZA
Piano secondo



BAGNO
Piano secondo



BAGNO
Piano secondo



VANO SCALA COMUNE
Tutti i piani



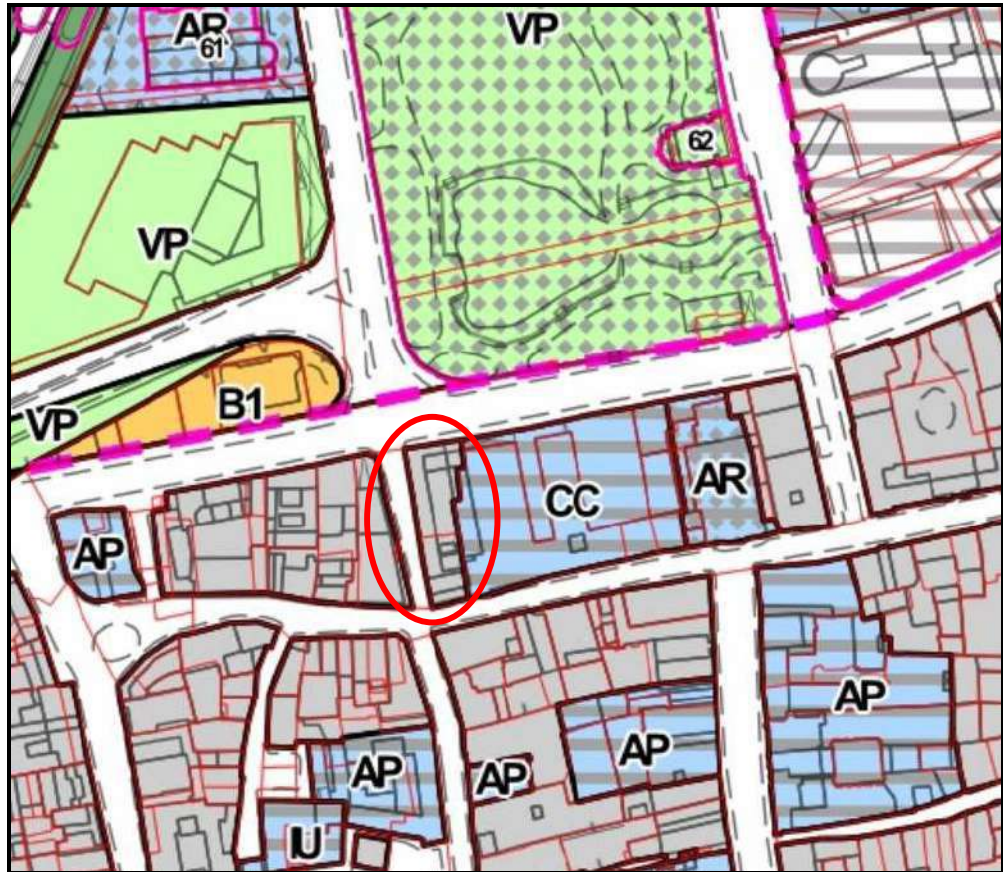
CANTINA
Piano interrato

42. SITUAZIONE URBANISTICA


STRUMENTO
URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, la particella edificiale oggetto di valutazione ricade in parte (andito) all'interno della zona denominata **INSEDIAMENTO STORICO (art. 28 delle Norme di Attuazione)** e in parte (edificio e andito) all'interno della zona denominata **RESIDENZIALE CONSOLIDATA (art. 73 delle Norme di Attuazione)**

N ↑ ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.



LEGENDA

	Ais	Insedimenti storici	art.32
---	-----	---------------------	--------

PRATICHE
EDILIZIE

Anno e num. pratica	Data rilascio	Progetto	Fascicolo	Descrizione	Indirizzo ubicazione	Numero particella	P.M.
1853/1685	31/12/0001	1853/1685		sistemazione finestra cantina		25	0
1921/2902	31/12/0001	1921/86		Costruzione officine		25	0
1957/6627	31/12/0001	1857/88	XI.61.1964	costruzione condominio Pozzo	VIA A. POZZO	25	0
1965/18773	31/12/0001	1967/1	XI.61.1964	costruzione condominio Pozzo progetto variante	VIA A. POZZO	25	0
1971/13354	14/10/1971	1971/152		sistemazione manico copertura condominio Pozzo	VIA A. POZZO	25	0
1977/2264	18/08/1977	1977/350		sistemazione interna casa	PASSAGGIO G. PETERLONGO	25	0
1986/12220	09/10/1991	1991/120		sanatoria I.47/85	PASSAGGIO G. PETERLONGO	25	700
1986/12220	09/10/1991	1991/120	0/0	CONDONO SISTEMAZIONE	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2	25	7
1987/8877	13/04/1987	1987/388		sostituzione infissi condominio Pozzo	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	0
1989/27635	03/10/1989	1989/1059		sostituzione centrale termica condominio Pozzo	VIA A. POZZO	25	0
1989/40944	13/12/1989	1989/1362		sostituzione impianto termico condominio Pozzo	VIA A. POZZO	25	0
1989/7365	29/12/1989	1989/1429		sostituzione manico copertura condominio Pozzo	VIA A. POZZO	25	0
1991/23163	29/08/1991	1991/942		sistemazione appartamento	PASSAGGIO G. PETERLONGO	25	0
1991/23163	29/08/1991	1991/942	0/0	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA	PASSAGGIO G. PETERLONGO TRENTO TN	25	23
1991/39043	18/03/1992	1992/292		tineggiatura condominio Pozzo	PASSAGGIO G. PETERLONGO	25	0
1991/39043	18/03/1992	1992/292	0/0	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA tineggiatura	PASSAGGIO G. PETERLONGO TRENTO TN	25	0
1995/14288	15/03/1995	1995/294	0/0	PRESA D'ATTO ART. 85 DELLA L.P. 22/1991	VIA A. POZZO 7 TRENTO TN	25	0
1996/30550	04/11/1996	1996/1033	0/0	AUTORIZZAZIONE INSEGNA PUBBLICITARIA	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	9

1998/30469	21/08/1998	1998/912	0/0	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA serramenti - SOSTITUZIONE SERRAMENTI	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	0
1999/44106	06/10/1999	1999/1695	0/0	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b)	VIA TORRE VANGA TRENTO TN	25	0
1999/47458	27/12/1999	1999/2052	0/0	AUTORIZZAZIONE INSEGNA PUBBLICITARIA	VIA TORRE VANGA TRENTO TN	25	1
1999/49226	18/01/2000	2000/23	0/0	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) serramenti - SOSTITUZIONE SERRAMENTI	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	17
2000/13261	23/03/2000	2000/397	2000 / 3751 \$ 10 L 2000/843-0	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) serramenti	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	22
2000/29520	07/08/2000	2000/1238	2000 / 6271 \$ 10 L 2000/1560-0	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) - POSA IN OPERA TUBO FLUVIALE	VIA A. POZZO TRENTO TN	25	0
2000/38770	09/10/2000	2000/1617	2000 / 6271 \$ 10 L 2000/1960-0	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) integgiatura	PASSAGGIO G. PETERLONGO TRENTO TN	25	0
2000/6008	10/02/2000	0/0	6.3.1/0/0 \$ 10 L 2000/382-0	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - POSA TAVOLINI ESTERNI	VIA A. POZZO TRENTO TN	25	0
2002/19618	15/04/2002	2002/577	2002 / 3240 \$ 10 L 2002/1863-0	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere interne - PIASTRELLE, PAVIMENTAZIONE BAGNO	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	13
2002/23793	30/01/2003	2003/3	2002 / 4010 \$ 10 L 2002/2203-0	CONCESSIONE EDILIZIA - CAMBIO D'USO CON OPERE DA DEPOSITO A LABORATORIO	VIA TORRE VANGA 5 TRENTO TN	25	1
2008/45175	22/04/2008	2008/667	2008/5866 \$ VI 3 2008/1045-0	DIA - 15 giorni; MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) sistemazione	PASSAGGIO G. PETERLONGO 8 TRENTO TN	25	10
2008/46177	22/04/2008	2008/666	2008/5868 \$ VI 3 2008/1046-0	DIA - 15 giorni; MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) sistemazione	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	9
2008/62653	30/07/2008	0/0	2008/342 \$ 1 2008/8-0	X PARERE IGIENICO SANITARIO	VIA A. POZZO 20/5 TRENTO TN	25	1

2008/85596	29/07/2008	2008/1041	2008/10855 \$ VI 3 2008/2262-0	DIA - 15 giorni MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) serramenti	PASSAGGIO G. PETERLONGO 8 TRENTO TN	25	9
2008/85596	29/07/2008	2008/1041	2008/10855 \$ VI 3 2008/2262-0	DIA - 15 giorni MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) serramenti	PASSAGGIO G. PETERLONGO 8 TRENTO TN	25	10
2008/94053	25/09/2008	2008/1290	2008/12069 \$ VI 3 2008/2510-0	DIA - 15 giorni cambio destinazione d'uso	VIA A. POZZO TRENTO TN	25	1
2009/119336	12/10/2009	2009/1051	2009/17805 \$ VI 3 2009/4034-0	DIA - 15 giorni MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) sistemazione	VIA A. POZZO 5 TRENTO TN	25	2
2009/44289	15/04/2009	2009/1459	2009/6206 \$ VI 3 2009/905-0	DIA - 15 giorni MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere interne	VIA A. POZZO TRENTO TN	25	4
2009/44289	15/04/2009	2009/1459	2009/6206 \$ VI 3 2009/905-0	DIA - 15 giorni MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere interne	VIA A. POZZO TRENTO TN	25	5
2010/126721	15/10/2010	2010/78	2010/18387 \$ VI 3 2010/3435-0	COMUNICAZIONE MANUT.STRAORD.	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	0
2010/132866	28/10/2010	2010/1834	2010/19338 \$ VI 3 2010/3578-0	DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' (LP 1/2008) MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) serramenti	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	8
2010/31315	23/06/2010	2010/617	2010/4836 \$ VI 3 2010/697-0	AUTORIZZAZIONE INSEGNA PUBBLICITARIA insegne	VIA A. POZZO 5 TRENTO TN	25	2
2010/60858	18/05/2010	2010/1454	2010/6094 \$ VI 3 2010/1517-0	DIA - 15 giorni MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere interne	VIA A. POZZO 13 TRENTO TN	25	6
2011/160057	06/12/2011	2011/1315	2011/18998 \$ VI 3 2011/3342-0	DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' (LP 1/2008) MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere interne	PASSAGGIO G. PETERLONGO 2 TRENTO TN	25	0

- Comunicazione manutenzione straordinaria N. 11126/2012
Richiedente: *****
Oggetto: Sostituzione serramenti esterni con nuovi serramenti della stessa tipo colore di quelli esistenti
- Concessione edilizia asseverata n. 10902/2013 d.d. 30 gennaio 2013
Richiedente: *****
Oggetto: Aumento unità immobiliari in p.ed. 25 p.m. 12 sub. 9 nel c.c. Trento, Passaggio G. Peterlongo n. 2 Trento

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

AGIBILITÀ

Presso il comune di Trento risulta depositato il certificato di agibilità. (vedasi *all.6*).

43. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

- REGOLARITÀ EDILIZIA** In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità dell'immobile rispetto agli elaborati tecnici dell'ultima pratica edilizia depositata presso il comune di Trento.
- ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA** Nessun costo
- CONFORMITÀ IMPIANTI** Presso il comune di Trento risulta depositato il certificato di agibilità con i relativi certificati impianti.
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA** Nella domanda presentata al comune di Trento con la richiesta dati edilizio – urbanistici è stata richiesta anche la certificazione energetica per la p.ed. 25 p.m. 26 c.c. Trento. Nella documentazione ricevuta dal comune non risulta presente.
- COSTI PER CERTIFICAZIONE** Se si dovesse produrre la certificazione energetica il costo sarebbe di circa 600,00 euro
- CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI** Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo per quanto riguarda le planimetrie catastali non risultano difformità con lo stato di fatto della p.m. 26, sub. 28 p.ed. 25 c.c. Trento.
- COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** Nessun costo
- CONFORMITÀ TAVOLARE** L'edificio è diviso in porzioni materiali, sono presenti all'Ufficio Tavolare di Trento le planimetrie descrittive dell'immobile, dal raffronto dello stato di fatto con le planimetrie, per quanto riguarda le proprietà risulta regolare.
- COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE** Nessun costo
- ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI** Condominio costituito, di seguito le tabelle fornita dall'amministratore condominiale con i bilanci consuntivi per l'immobile oggetto di valutazione p.ed. 25 p.m. 26 c.c. Trento.

Bilancio consuntivo individuale

Condominio POZZO - C. Fisc.
PASSAGGIO PETERLONGO 2-8 - 38122 Trento (TN)

Esercizio ordinario "2019/2020"
Periodo: 01/04/2019 - 31/03/2020

Riepilogo <input type="text"/>	Saldo precedente	-341,18
	Totale quote	-762,89
	Totale rate versate	929,96
	Saldo complessivo	-174,11

Bilancio consuntivo individuale

Condominio POZZO - C. Fisc.
PASSAGGIO PETERLONGO 2-8 - 38122 Trento (TN)

Esercizio ordinario "2020/2021"
Periodo: 01/04/2020 - 31/03/2021

Riepilogo <input type="text"/>	Saldo precedente	-174,11
	Totale quote	-496,50
	Totale rate versate	789,09
	Saldo complessivo	118,48

Bilancio preventivo individuale

Condominio POZZO - C. Fisc. []		Esercizio ordinario "2021/2022"
PASSAGGIO PETERLONGO 2-8 - 38122 Trento (TN)		Periodo: 01/04/2021 - 31/03/2022
Riepilogo []	Saldo precedente	118,48
	Totale quote	-733,56
	Totale rate versate	615,08
	Saldo complessivo	0,00

44. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- LIMITAZIONI D'USO**
- 21/03/1956 - G.N. 490/1 ANNOTAZIONE**
è fatto divieto di eseguire nuove costruzioni e di introdurre qualsiasi modificazione ambientale senza la preventiva, formale autorizzazione del Ministero della Pubblica Istruzione a mezzo della Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie per la Provincia di Trento e Bolzano in Trento, nella sua nuova configurazione (ev. GN. 2027/2007)
a carico p.ed. 25
- 09/08/1960 - G.N. 1598/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**
passo a carico di parte delle scale comuni e precisamente dal pianoterra allo scantinato e sul corridoio nello scantinato comuni
a carico p.ed. 25 P.M. 7, p.ed. 25 P.M. 8, p.ed. 25 P.M. 9, p.ed. 25 P.M. 12, p.ed. 25 P.M. 13, p.ed. 25 P.M. 16, p.ed. 25 P.M. 17, p.ed. 25 P.M. 18, p.ed. 25 P.M. 21, p.ed. 25 P.M. 22, p.ed. 25 P.M. 25, p.ed. 25 P.M. 26, p.ed. 25 P.M. 27
a favore p.ed. 25 P.M. 1, p.ed. 25 P.M. 2, p.ed. 25 P.M. 3, p.ed. 25 P.M. 4, p.ed. 25 P.M. 5, p.ed. 25 P.M. 6, p.ed. 25 P.M. 10, p.ed. 25 P.M. 11, p.ed. 25 P.M. 14, p.ed. 25 P.M. 15, p.ed. 25 P.M. 19, p.ed. 25 P.M. 20, p.ed. 25 P.M. 23, p.ed. 25 P.M. 24
- 09/08/1960 - G.N. 1598/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**
pubblico passaggio con divieto di transito per autoveicoli per il fondo servente nella sua nuova configurazione (ev. 2027/2007)
a carico p.ed. 25
a favore p.f. 2275, p.f. 2276
Atto d.d. 25/03/1960
- 09/08/1960 - G.N. 1598/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**
pubblico passaggio con divieto di transito per autoveicoli lungo le vie Roma, Andrea Pozzo e Torre Vanga, nei limiti stabiliti al punto 2 del documento per il fondo servente nella sua nuova configurazione (ev. 2027/2007)
a carico p.ed. 25
a favore p.f. 2275, p.f. 2276, p.f. 2320
Atto d.d. 25/03/1960
- 09/08/1960 - G.N. 1598/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**
permettere l'apertura di negozi e altri locali lungo la galleria di cui al punto 1 del contratto per il fondo servente nella sua nuova configurazione (ev. 2027/2007)
a carico p.ed. 25
a favore p.ed. 27/1
Atto d.d. 25/03/1960

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro – Stato attuale (all. 2)

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

CONVENZIONI MATRIMONIALI Nessuna iscrizione

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI Nessuna iscrizione

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuna iscrizione

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

12/03/2013 - G.N. 2093/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.549.371,00

importo complessivo, oltre ad EUR 774.685,50 per tre annualità di interessi al tasso del 5% spese ed accessori

in via di estensione

a carico p.ed. 25 P.M. 26

--

Atto d.d. 10/04/2002, Atto d.d. 21/05/2002, Atto d.d. 08/03/2013

02/04/2019 - G.N. 2896/2 ANNOTAZIONE

simultaneità con la Partita Principale P.T. 1053 PM 17 C.C. Mezzana (Distretto di Malè)

"Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale"

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

PIGNORAMENTI SEQUESTRI **11/03/2021 - G.N. 2101/1 ANNOTAZIONE**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato il 11/02/2021 a realizzo del credito di [redacted] nell'importo di Euro 1.099.851,64= oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto saldo e spese.

a carico p.ed. 25 P.M. 26

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	La proprietà attuale appartiene a persona fisica.
ASSOGGETTAMENTO IVA ART. 10 DPR N. 633 1972	Gli immobili oggetto di valutazione appartengono a persona fisica e in base alla normativa vigente non sono assoggettati a IVA.
SPESE CONDOMINIALI	Condominio costituito, dalle informazioni avute da amministratore condominiale risulta che la quota a carico di ***** è di circa 900 €/anno (vedasi <i>Allegato 11</i>)
ARREDO	L'arredamento se presente, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, stufe murate 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.

46. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	<input type="text"/> - quota 1/1
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non necessaria
ANAGRAFICA (PROPRIETARIO, LEGALE RAPPRESEN., SOCI)	Vedasi <i>allegato 9</i>

47. VALUTAZIONE

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato degli immobili.

Il valore al lordo degli importi previsti nel capitolo seguente "Correzioni di Stima", è pari a:

€ 155.285,58

Correzione di Stima:

Al valore di mercato di stima del bene è opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri riportati al paragrafo 7. CONFORMITA' E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Queste deduzioni saranno necessarie al futuro acquirente affinché possa regolarizzare gli oneri pregressi non ancora pagati senza caricarsi di ulteriori costi aggiuntivi.

Inoltre si prevede una diminuzione del valore del 5% per eventuali costi a carico dell'acquirente non prevedibili durante la fase di stima.

- Certificazione energetica = € 600,00
- Riduzione del 5% di € 155.285,58 = € 7.764,27

La somma dei costi e riduzioni viene detratta dal valore complessivo dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato è quindi di:

$$€155.285,58 - 600,00 - € 7.764,27 = 146.921,31$$

Valore immobile arrotondato = € 147.000,00

48. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 4

La P.ED. 25 P.M. 26 del C.C. Trento, sita in Via Piazza Dante, n.20, 38122 Trento (TN), nel centro storico di Trento, individua in edificio condominiale residenziale-commerciale di sette piani, a piano secondo appartamento composto da soggiorno-cucina, stanza, bagno, disbrigo, a piano interrato cantina, più superfici accessorie ad uso comune ai vari piani; nello stato attuale può essere posta all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 147.000,00
(Euro Centoquarantasettemila/00)

LOTTO 5

In edificio residenziale nel paese di Vermiglio, appartamento a piano terra, con garage e posto auto coperto a piano interrato e su tutti i livelli di piano superfici accessorie ad uso comune

Sito in Via Della Prada, n. 50– Comune Vermiglio
p.ed. 1294 pp.mm. 1 – 8 - 14 del C.C. Vermiglio

49. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune C.	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Vermiglio	E 1294	2640		Edificio	-	1065 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune C-	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Vermiglio	E 1294	1	17	1	A/2	7	3.5 vani	80 mq	€ 225,95 € 37.959,60
Vermiglio	E 1294	8	17	8	C/6	4	29 mq	34 mq	€ 29,95 € 5.031,60
Vermiglio	E 1294	14	17	14	C/6	3	11 mq	11 mq	€ 9,66 € 1.622,88

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (*all. 3*)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Gli immobili p.ed. 1294 pp.mm. 1 – 8 - 14 c.c. Vermiglio sono allibrati in PT 2640 del mandamento di Vermiglio. La p.ed. 1294 c.c. Vermiglio è divisa in porzioni materiali e le pp.mm. 1 – 10 - 14 oggetto di valutazione vengono così descritte:

P.M. 1 A piano terra: giardino, due terrazze, soggiorno-cucina, disbrigo, due stanze e bagno.

P.M.8 A piano interrato: garage.

P.M.14 A piano interrato: posto auto.

Parti comuni:

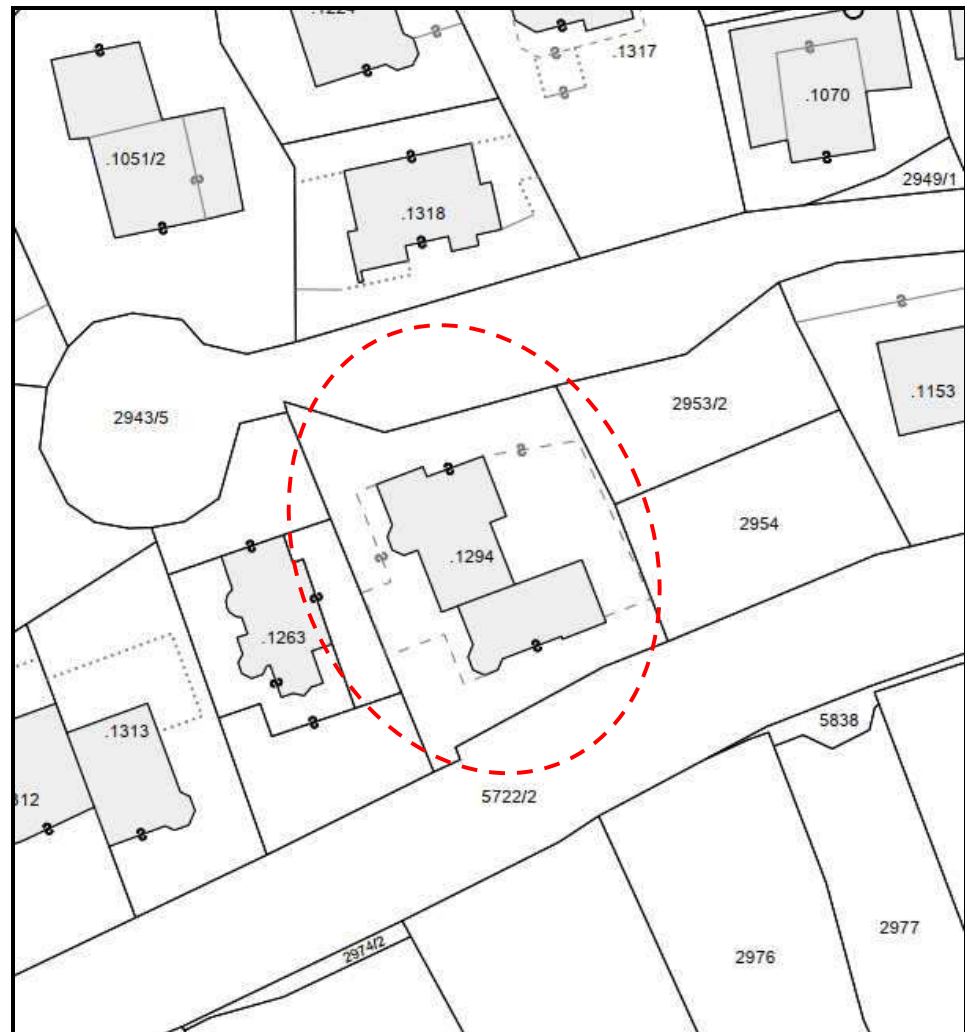
Fra le porzioni 1 incl. 6 con 1/6 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno, scala e vano scala da piano interrato a piano terra; a piano terra: deposito G.P.L., verde, marciapiede, altro marciapiede con tratto di scala e scala;
fra le porzioni 7 incl. 14 con 1/8 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia di manovra;
fra le porzioni 8 incl. 14 con 1/7 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia di manovra;
fra le porzioni 1 incl. 4, 7 incl.18 con 1/16 ind. ciasc.: a piano interrato: andito;
fra le porzioni 5 e 6 con 1/2 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia di manovra, strada, sottoscala, scale e vano scale da piano interrato a piano terra; a piano terra: marciapiede; a tetto: tetto con due abbaini;
fra le porzioni 1 incl. 4 con 1/4 ind. ciasc.: a piano sottotetto-tetto: due tetti con due abbaini.

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. 2).

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale seguente, si individuano e indicano gli immobili che confinano con la particella p.ed. 1294 c.c.Vermiglio.

- Verso nord-ovest: strada pubblica comunale p.f. 2943/5 c.c. Vermiglio;
- Verso nord-est: particelle fondiarie con nuova costruzione residenziale, private, pp.ff. 2953/2 – 2954 c.c. Vermiglio;
- Verso sud-est: strada pubblica provinciale p.ed. 5722/2 c.c. Vermiglio;
- Verso sud-ovest: andito edificio residenziale privato p.ed. 1263 c.c. Vermiglio

ESTRATTO MAPPA – scala a vista

50. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di : _____ B - P.M. 1 [] - quota 1/1 28/07/2008 - G.N. 1341/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 24/07/2008 17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010 03/11/2011 - G.N. 1551/1 Contratto d.d. 28/10/2011 _____ B - P.M. 8 [] - quota 1/1 28/07/2008 - G.N. 1341/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 24/07/2008 17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010 _____ B - P.M. 14 [] - quota 1/1 28/07/2008 - G.N. 1341/21 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 24/07/2008 17/05/2010 - G.N. 649/15 Contratto d.d. 12/05/2010
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo era presente persona incaricata dal legale rappresentante di ***** il Sig. *****, che ha riferito che la p.ed. 1294 pp.mm. 1 – 8 - 14 (appartamento a piano terra, più locali accessori a piano interrato sono a disposizione (occupati) della società proprietaria.
CONTRATTI IN CORSO	Dalle informazioni avute dal Sig. ***** legale rappresentante di ***** e dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Agenzia delle Entrate di Cles, sugli immobili non risultano contratti di affitto in corso.
RISPONDEZZA CONTRATTI	Nessun contratto (vedasi punto precedente)
MODALITÀ DI ACCESSO	- raccomandate per informazione del sopralluogo inviate il 18 gennaio 2022; - accesso ai beni avvenuto alla presenza del Sig. ***** incaricato dal legale rappresentante di ***** Sign. *****.
DATA DEL SOPRALLUOGO	09 febbraio 2022

51. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	L'edificio è situato nel comune amministrativo di Vermiglio, in posizione periferica dell'abitato di Vermiglio, lungo la strada provinciale 94 che è la via che da Vermiglio zona sud, porta a est in direzione Malè ed a ovest in direzione Passo del Tonale.
ACCESSO	All'immobile si accede dalla S.P. 94 che dalla strada statale S.S. 42 porta nella zona sud di Vermiglio, poi tramite l'andito comune in macchina e a

piedi a piano interrato dove sono presenti i locali accessori di proprietà e a piedi tramite le superfici comuni a piano terra dove è presente l'appartamento.

CARATTERISTICHE ZONA

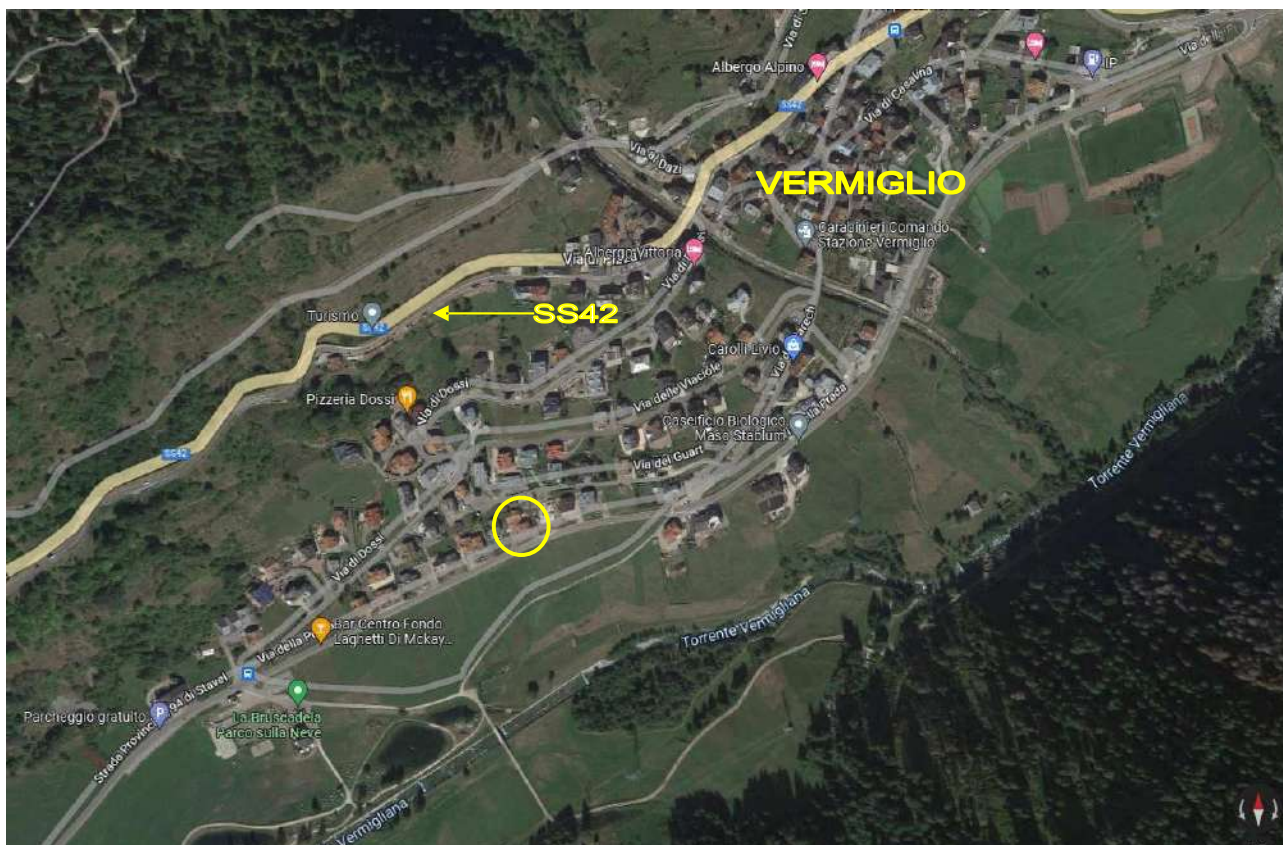
L'edificio si trova in posizione abbastanza tranquilla nella periferia sud-ovest del paese di Vermiglio, con traffico veicolare poco sostenuto che si sposta lungo la strada provinciale in prossimità dell'immobile. L'edificio risulta isolato e con vista libera sulla valle.

Vermiglio, per chi proviene dalla bassa Val di Sole, è l'ultimo comune della valle. Il paese è stato luogo posto "ai confini del Regno" tra territorio austroungarico e territorio italiano. Si trova sulle pendici del monte Boai e la sua economia si regge prevalentemente sulla zootecnia e sullo sfruttamento del legname; di grande importanza è l'artigianato. Ma è il turismo, sia invernale che estivo, a rappresentare una fonte di reddito fondamentale. Oltre alle strutture sportive e ricettive dell'abitato di Vermiglio infatti, è la frazione di **Passo del Tonale** a fornire una notevole concentrazione di strutture ricettive, impianti sciistici, edifici di servizio.

Il paese di Vermiglio è considerato l'agglomerato di tre frazioni: Fraviano, Cortina e Pizzano.

SERVIZI DELLA ZONA

I principali servizi pubblici si trovano nel paese di Vermiglio e sono: fermata dell'autobus, negozio alimentari, parco pubblico, chiesa, farmacia, municipio, bar, scuola materna, e scuola elementare, campo sportivo ecc. Altri servizi si trovano al passo del Tonale o nel comune vicino Ossana.



PLANIMETRIA SATELLITARE GOOGLE

52. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO L'edificio oggetto di valutazione è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su quattro livelli di piano, uno interrato e gli altri fuori terra, realizzato secondo la documentazione edilizia presente al comune di Vermiglio a partire dal 2008. E' formato da un corpo fabbrica unico con i locali accessori a piano interrato (garage, cantine ecc.) e unità abitative sui restanti piani. E' individuato tavolarmente da 14 porzioni materiali, delle quali le pp.mm. 1 – 8 – 14 oggetto della presente valutazione (Lotto 5), nella quale sono presenti: a piano terra appartamento; a piano interrato locali – superfici accessorie (cantine, garage ecc.); ai vari piani locali e superfici comuni.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO Lo stato di conservazione dell'intero immobile rispecchia l'età dello stesso e degli interventi avvenuti negli anni (vedasi elenco pratiche edilizie *Allegato 5*). Dall'analisi esterna ed interna dell'edificio e degli interventi effettuati, l'immobile risulta essere in buono stato di conservazione per quanto riguarda le parti esterne (prospetti, ecc.), stessa cosa per quanto riguarda le parti interne, comuni e accessorie. Da segnalare che internamente mancano da realizzare alcune opere (pavimenti, rivestimenti, parte degli impianti tecnologici ecc., vedasi descrizione a pagina 157)

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI In laterocemento

STRUTTURE VERTICALI Murature perimetrali e struttura in blocchi di laterizio e cls, intonacate e pitturate.

COPERTURA Tetto a falde isolato, con struttura principale e secondaria in legno e manto di copertura in tegole di cemento.

FOTO DEGLI ESTERNI



VISTA PLANIMETRICA SATELLITARE GOOGLE



VISTA PROSPETTO SUD P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO



VISTA PROSPETTI EST P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO



VISTA PROSPETTI SUD E OVEST P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO



VISTA PROSPETTI NORD E OVEST P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO



VISTA PRSPETTI NORD E EST P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO



VISTA PROSPETTO NORD P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO



VISTA ANDITO DI PROPRIETA' EST P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

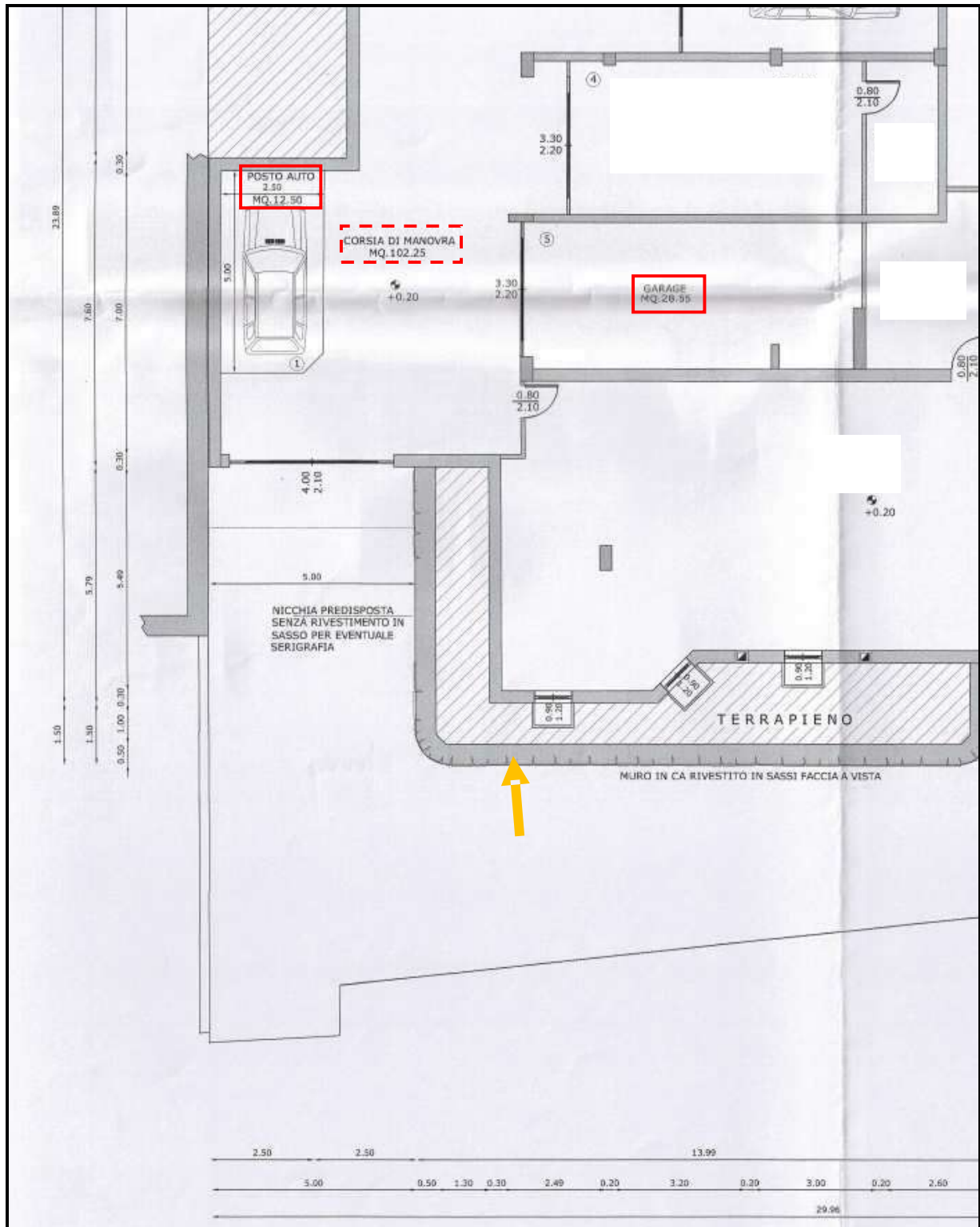


VISTA ANDITO OVEST DI PROPRIETA' P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

53. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

- POSIZIONE** L'unità abitativa con gli spazi esterni (giardino e andito) si trova a piano terra ed occupa la porzione centrale del complesso immobiliare; a piano interrato sono presenti il garage, il posto auto mentre ai vari piani troviamo le superfici di accesso comuni.
- COMPOSIZIONE** Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento pp.mm. 1 – 8 – 14 p.ed. 1294 sono:
- P.I.: garage e posto auto coperto; superfici comuni: andito, corsie di manovra e scala.
 - P.T: appartamento composto da: disbrigo, cucina-soggiorno, due stanze, bagno, giardino, due terrazzi; superfici comuni: tre scale, due marciapiedi, verde e deposito gpl.
(vedasi planimetrie tavolari *Allegato 2*)

PLANIMETRIE DI PROGETTO



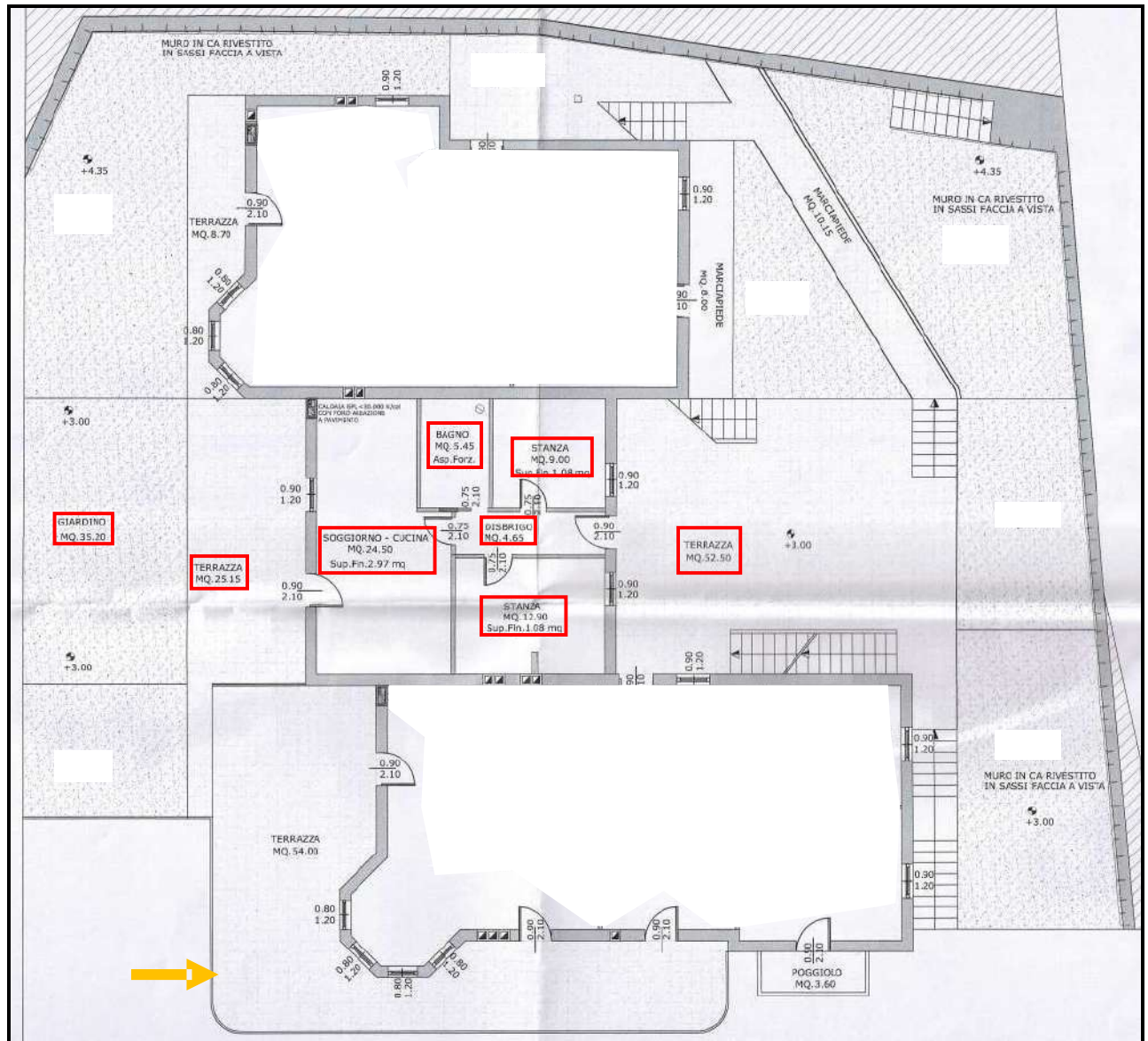
PIANTA PIANO INTERRATO P.E.D. 1294 C.C. VERMIGLIO - ingrandimento

Indicate con freccia le proprietà esclusive Lotto 5

Indicato con freccia gialla muro non realizzato opera da sanare

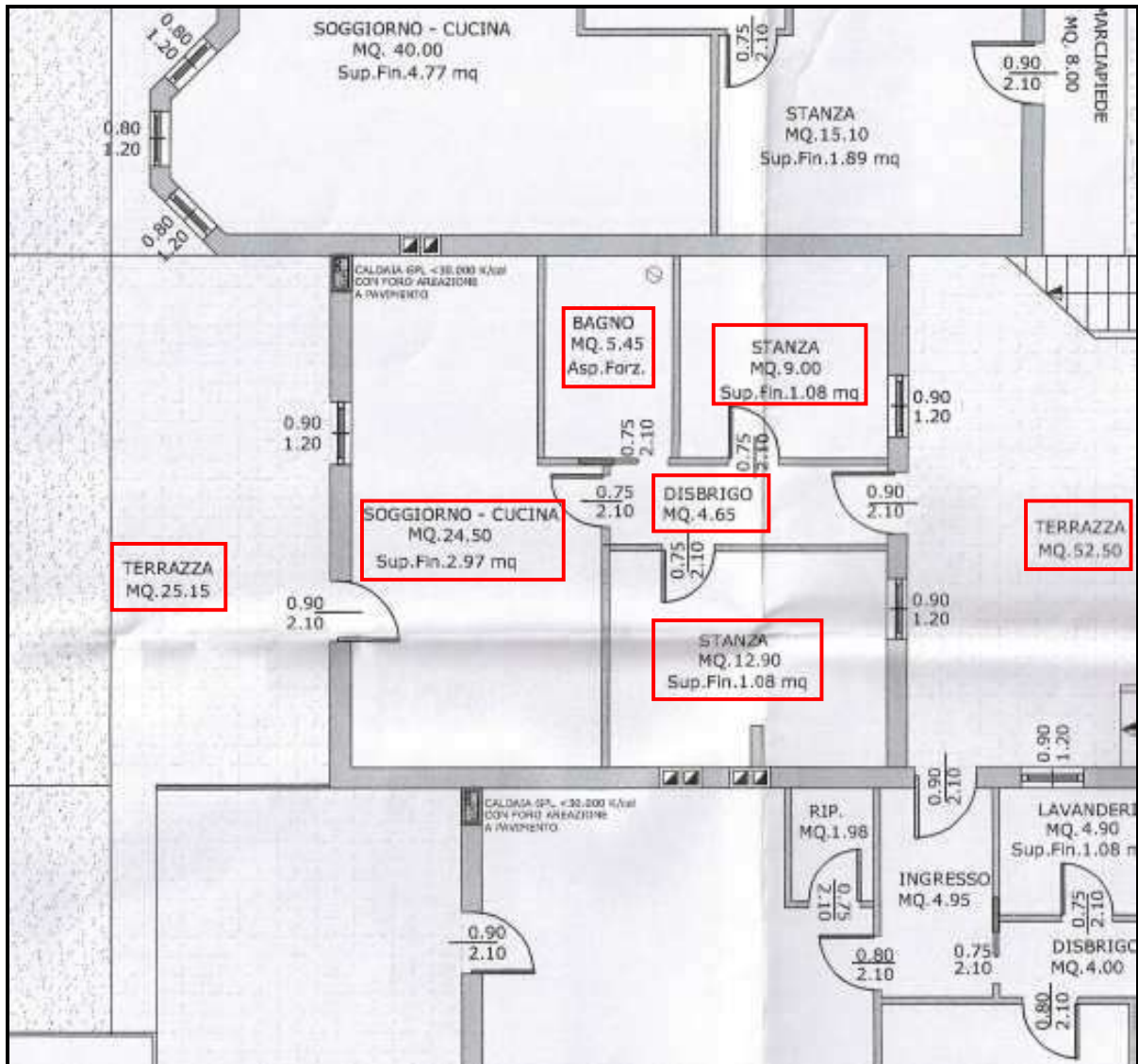
Planimetria C.E. 7-2010 - scala a vista **N**





PIANTA GENERALE PIANO TERRA
P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO
Indicate con freccia le proprietà esclusive Lotto 5
Indicato con freccia gialla porzione terrazzo non realizzato opera da sanare
Planimetria C.E. 7-2010 - scala a vista **N**





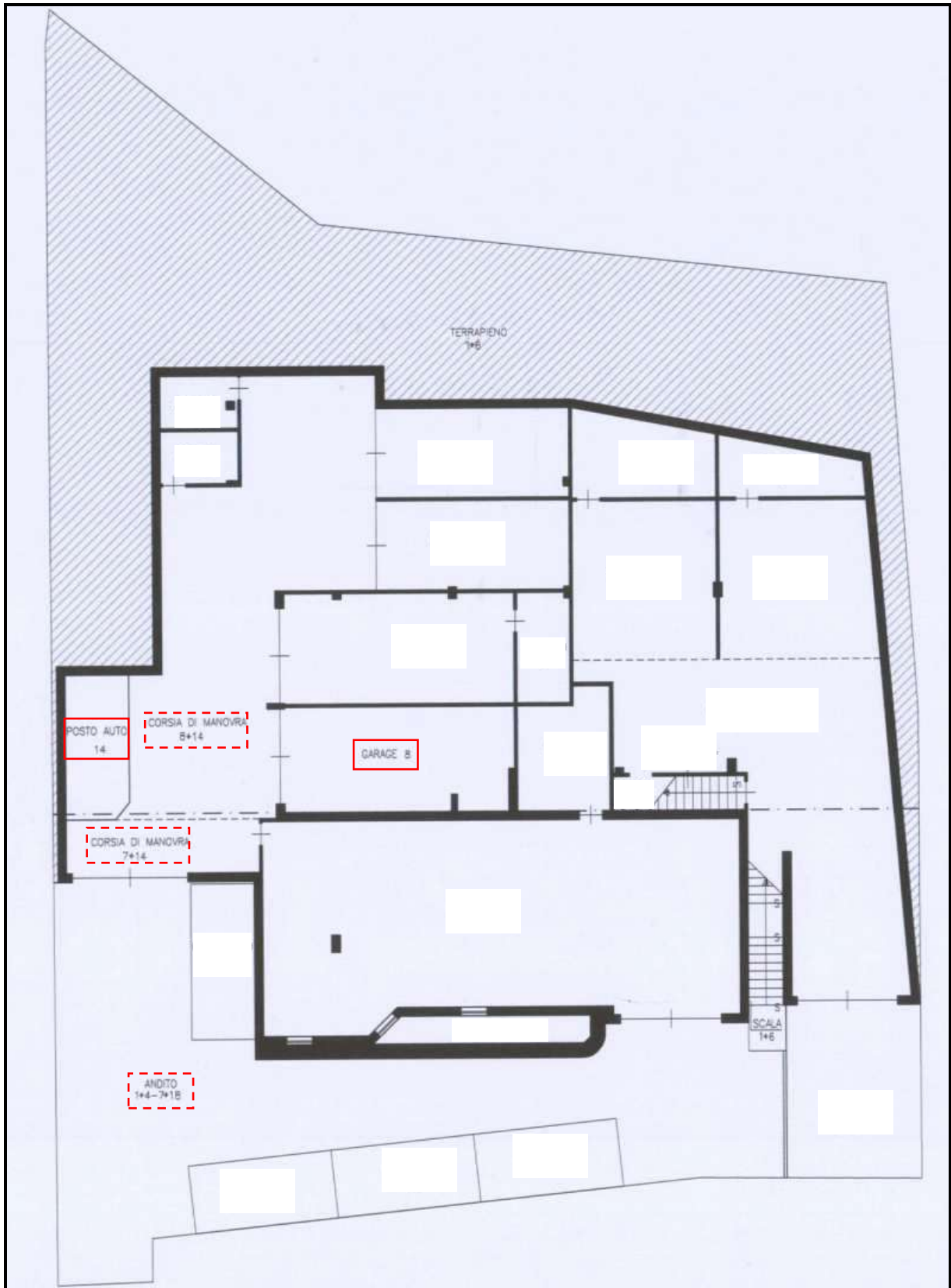
PARTICOLARE APPARTAMENTO PIANO TERRA P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

Indicate con freccia le proprietà esclusive Lotto 5

Planimetria C.E. 7-2010 - scala a vista **N**

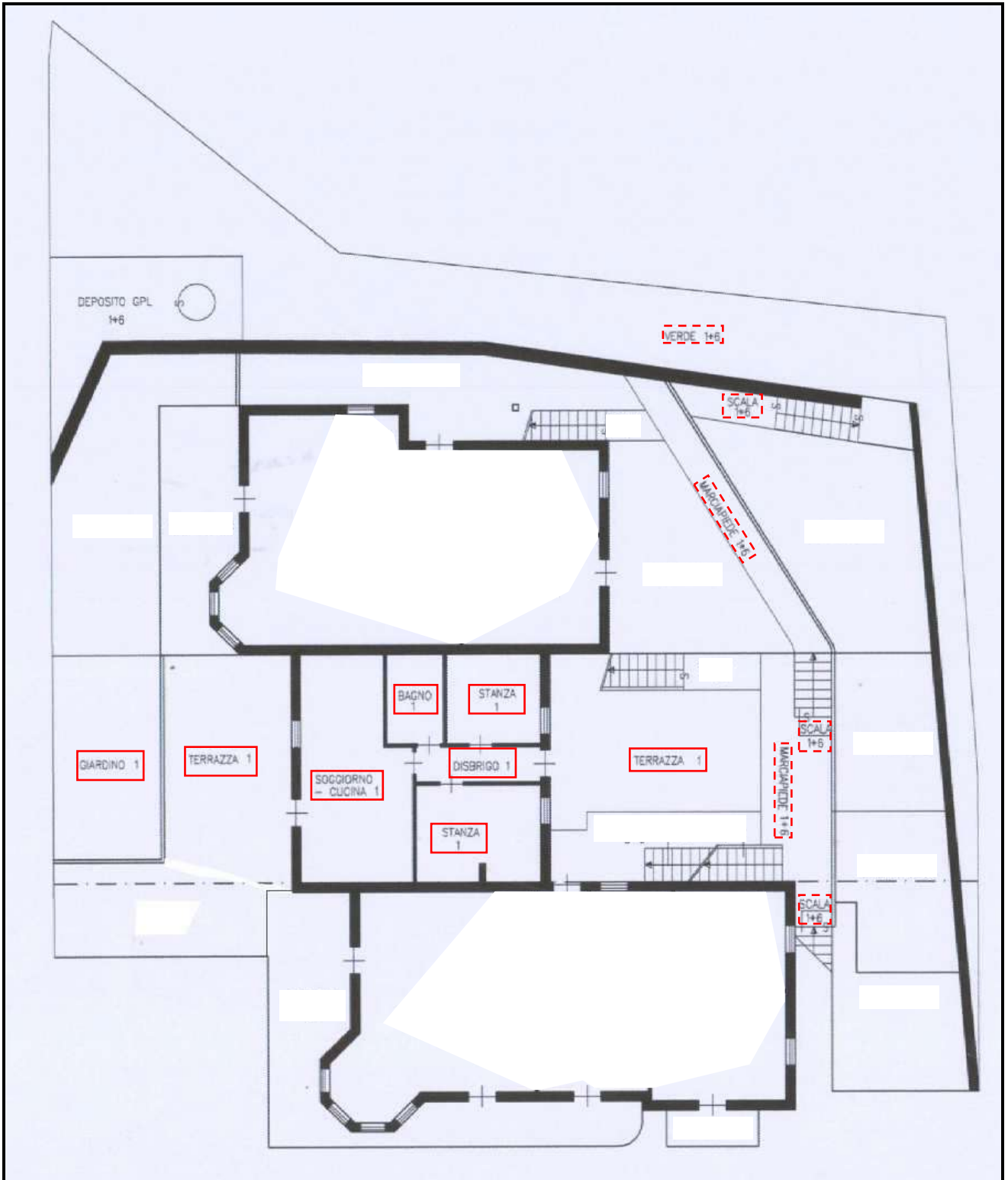


PLANIMETRIE TAVOLARE



PIANTA PIANO INTERRATO P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

Planimetria tavolare - scala a vista **N**
▲



PIANTA PIANO TERRA P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

Planimetria tavolare - scala a vista **N**
↑

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per l'unità abitativa, e superfici accessorie, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).
La superficie di calcolo è ricavata dalle misure riportate sulle piante allegate al progetto autorizzato o dalle planimetrie catastali, controllate a campione sul posto. Alle superfici secondarie di accessori e pertinenze vengono applicati gli indici mercantili specifici desunti anche da manualistica di settore.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE in base al codice SIM (Sistema Italiani di Misurazione)

	mq	coeff.	mq
<i>superficie abitativa</i>	65,70	1,00	65,70
<i>terrazze a livello dell'alloggio</i>	81,72	0,35	28,60
<i>balconi</i>		0,30	0,00
<i>lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio</i>		0,15	0,00
<i>lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale</i>		0,05	0,00
<i>porticati, patti e scale esterne e interne coperte di accesso all'unità principale.</i>		0,35	0,00
<i>verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale</i>		0,80	0,00
<i>veranda non abitabile</i>		0,60	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > metri 1,50</i>		0,80	0,00
<i>mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > m. 1,50 e < m. 1,80</i>		0,70	0,00
<i>locali seminterrati abitabili: taverna, lavanderia/stireria, cantina</i>		0,60	0,00
<i>soffitta/sottotetto, locali ripostiglio, cantina (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)</i>		0,25	0,00
<i>posto auto scoperto</i>		0,40	0,00
<i>anditi e giardini di appartamento e di edifici (di uso esclusivo)</i>	24,00	0,10	2,40
<i>cantierimessa/garage</i>	43,42	0,50	21,71
<i>giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), senza alberi ad alto fusto</i>		0,10	0,00
<i>superficie commerciale accessori</i>		mq	52,71
<i>superficie commerciale complessiva</i>		mq	118,41

Ai fini della stima gli immobili, con tutti i vari vani accessori assumono la seguente consistenza:

Superficie Commerciale circa: mq 118.14

A titolo informativo si indica pure la Superficie Interna Netta dell'appartamento arrotondata che è di circa mq 57 (escluso terrazze e giardino).

Nota

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	<p>A piano seminterrato: garage e posto auto in pavimento industriale; a piano terra: appartamento, pavimenti non ancora realizzati, sono presenti le caldane al grezzo di posa pavimenti. I costi necessari previsti per la posa dei pavimenti e rivestimenti sono di circa 8.500,00 euro che saranno detratti dal valore dell'immobile.</p>
PARETI E SOFFITTI	<p>Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate con intonaco e pittura civile; soffitto con solaio in laterocemento con intonaco e pittura civile; pareti del bagno da completare, attualmente con intonaco grezzo senza rivestimenti, parzialmente con intonaco e pittura civile dove non sono previsti rivestimenti. Pareti garage in blocchi di cemento e cls facciavista, soffitti con solai a piastra facciavista.</p>
STRUTTURA E MURI	<p>Muri perimetrali portanti in blocchi di laterizio e cemento isolati con cappotto termico e intonaco.</p>
SERRAMENTI ESTERNI	<p>Serramenti appartamento in legno con vetrocamera e ante oscuranti in legno; portone garage in acciaio apertura manuale.</p>
SERRAMENTI INTERNI	<p>Porte interne non installate, sono presenti i falsitelai in legno. I costi necessari previsti per l'installazione di porte tamburate sono di circa 3.000 euro che saranno detratti dal valore dell'immobile.</p>
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	<p>Impianto di riscaldamento parzialmente realizzato, sono presenti le tubature e gli agganci dei termosifoni di tipo tradizionale, i quali non sono stati installati, come pure la caldaia prevista nella cucina non installata e i sanitari, escluso il piatto doccia sono presenti solo le tubature di collegamento. L'alimentazione della caldaia è prevista a gpl con bombolone collocato nell'andito comune dell'immobile. I costi necessari previsti per il completamento dell'impianto, l'installazione della caldaia e messa a regime sono di circa € 8.000,00 che saranno detratti dal valore dell'immobile.</p>
ALTRA IMPIANTISTICA	<p>Impianto elettrico sottotraccia, con predisposizione impianto citofono, impianto antenna tv digitale. Presso gli uffici comunali non è presente l'agibilità dell'immobile con le relative certificazioni impianti collegate al certificato di agibilità, l'attuale proprietario dovrà dispensare la parte venditrice dal reperimento delle certificazioni impianti necessarie per ottenimento agibilità secondo la normativa vigente per questa tipologia di immobili. I costi necessari per il completamento dell'impianto elettrico sono di circa 2.000,00 euro che saranno detratti dal valore dell'immobile.</p>
IDONEITÀ DEI LOCALI	<p>Locali da completare, mancano alcune opere e il certificato di agibilità.</p>
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<p>Il certificato energetico è stato richiesto agli uffici comunali di Vermiglio; nella documentazione ricevuta non risulta presente il certificato (vedasi <i>Allegato11</i>).</p>

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'UNITÀ**

Lo stato di conservazione rispecchia l'età dell'immobile e quella delle opere di realizzazione effettuate (vedasi elenco pratiche edilizie). Dall'analisi visiva degli immobili lo stato di conservazione per quanto riguarda le parti esterne ed interne è buono. Per quanto riguarda le parti interne dell'appartamento a piano terra, risulta che alcuni lavori non sono stati realizzati, questi riguardano i pavimenti, parte dell'impianto di riscaldamento, parte dell'impianto elettrico (citofono e completamento installazione prese ecc.) e il montaggio delle porte interne.

**FOTO DEGLI
INTERNI**



**ENTRATA - APPARTAMENTO
Piano terra**



**SOGGIORNO/CUCINA - APPARTAMENTO
Piano terra**



SOGGIORNO/CUCINA - APPARTAMENTO
Piano terra



STANZA 1- APPARTAMENTO
Piano terra



STANZA 2 - APPARTAMENTO
Piano terra



BAGNO – APPARTAMENTO
Piano terra



BAGNO - APPARTAMENTO
Piano terra



GARAGE
Piano interrato



GARAGE – vista interna
Piano interrato



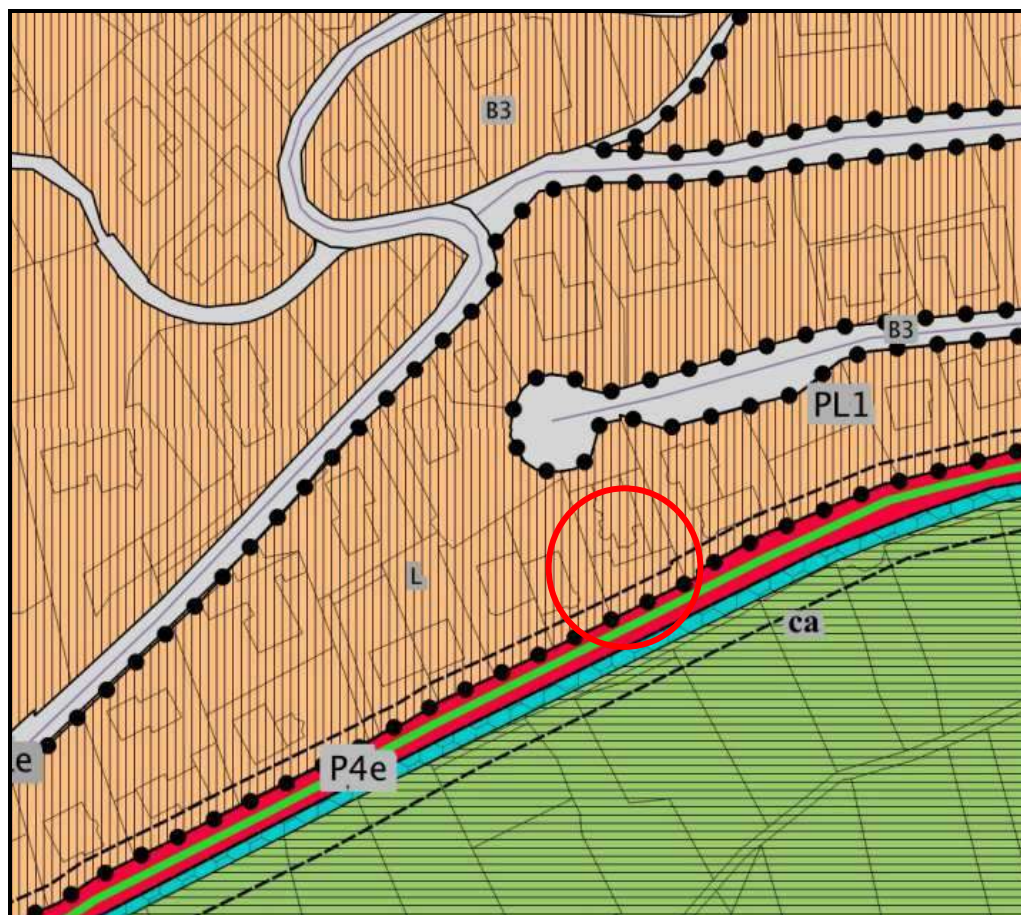
POSTO AUTO COPERTO
Piano terra

54. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
 URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Vermiglio, la particella edificiale oggetto di valutazione ricade all'interno della zona denominata **AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (art. 20 delle Norme di Attuazione)** e all'interno di zona interessata da **PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

N ↑ **ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.**



LEGENDA

INSEDIAMENTI				
ZONE B - AREE PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO				
DESCRIZIONE	SIMBOLO	DESCRIPTORIO	CODICE SHAPE	ARTICOLO
AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO		Bn da B1 a B4	B103_P	ART. 20
PIANO DI LOTTIZZAZIONE		PL n	Z504_P	

**PRATICHE
EDILIZIE**

Data provv. ▲▼	Tipo ▲▼	Anno provv. ▲▼	Nr. cart. ▲▼	Anno cart. ▲▼	Richiedente ▲▼	Beneficiari ▲▼	Progettisti ▲▼	Oggetto ▲▼	Particelle ▲▼
10/02/2010	Concessione	2010	7	2010				Prima variante in corso d'opera costruzione casa di civile abitazione sulla p.f. 2952/2 sita in loc. Dossi C.C. Vermiglio	2952/2 (V) .1294 (V)
08/01/2010	DIA 0 gg.	2010	1	2010				Installazione deposito GPL interrato a servizio dell'edificio in costruzione su p.f. 2952/2 in loc. Dossi	2952/2 (V) .1294 (V)
20/08/2008	Concessione	2008	40	2008				Costruzione casa di civile abitazione sulla p.f. 2952/2 sita in loc. Dossi C.C. Vermiglio	2952/2 (V) .1294 (V)

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

AGIBILITÀ Presso il comune di Vermiglio non risulta depositato il certificato di agibilità.
(vedasi *all.6*).

55. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità degli immobili oggetto di valutazione rispetto agli elaborati tecnici dell'ultima pratica edilizia depositata presso il comune di Vermiglio, pratica fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale. Le difformità riguardano una proprietà comune dell'andito sud, dove risulta che il muro in sassi perimetrale all'intercapedine a piano interrato sia stato costruito più arretrato rispetto al progetto, modificando quindi la dimensione dell'intercapedine, dei fori finestra e del terrazzo posto sopra e aumentando la superficie dell'andito comune. (vedasi raffronto tra planimetrie tavolari *allegato 2* che risultano conformi allo stato di fatto dell'immobile e piante di progetto autorizzato *allegato 7*)

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA Le modifiche non hanno comportato aumento di volume ma diminuzione; per la regolarizzazione si dovrà procedere con la presentazione di un provvedimento in sanatoria. I costi sono di circa 1.500 euro di sanzione e 2.000,00 euro di spese tecniche per presentazione pratica; si prevede inoltre un costo di 1.500,00 euro di presentazione della domanda di agibilità e di completamento lavori, con le relative certificazioni richieste.

CONFORMITÀ IMPIANTI Presso il comune di Vermiglio non risulta depositato il certificato di agibilità con i certificati impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Presso il comune di Vermiglio non risulta presente la certificazione energetica dell'immobile.

COSTI PER CERTIFICAZIONE Se si dovesse produrre il certificato energetico si prevede un costo pari a circa 600 euro.

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo per quanto riguarda le planimetrie catastali non risultano difformità con lo stato di fatto della p.ed. 1294 pp.mm. 1 – 8 - 14, sub. 1 – 8 - 14 c.c. Vermiglio.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE Nessun costo

CONFORMITÀ TAVOLARE La p.ed. 1294 c.c. Vermiglio è divisa in porzioni materiali, sono presenti all'Ufficio Tavolare di Vermiglio le planimetrie descrittive degli immobili, dal raffronto dello stato di fatto con le planimetrie tavolari, per quanto riguarda le proprietà pp.mm. 1 – 8 – 14 non risultano difformità.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE Nessun costo

ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI Condominio non costituito, dalle informazioni assunte dal Sig. ***** incaricato al sopralluogo dal legale rappresentante di ***** , non risultano oneri condominiali arretrati per questo immobile.

56. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO **02/08/2010 - G.N. 1079/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**
a carico dell'andito a piano interrato comune alle porzioni 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18:
tollerare l'apertura e il mantenimento di luci, vedute e prospetti, nonchè l'apposizione di targhe e cartelli pubblicitari
a carico p.ed. 1294 P.M. 1, p.ed. 1294 P.M. 2, p.ed. 1294 P.M. 3, p.ed. 1294 P.M. 4, p.ed. 1294 P.M. 8, p.ed. 1294 P.M. 9, p.ed. 1294 P.M. 10, p.ed. 1294 P.M. 11, p.ed. 1294 P.M. 12, p.ed. 1294 P.M. 13, p.ed. 1294 P.M. 14, p.ed. 1294 P.M. 15, p.ed. 1294 P.M. 16, p.ed. 1294 P.M. 17, p.ed. 1294 P.M. 18
a favore p.ed. 1294 P.M. 7
Contratto d.d. 23/07/2010

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro – Stato attuale (all. 2)

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

CONVENZIONI MATRIMONIALI Nessuna iscrizione

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI Nessuna iscrizione

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuna iscrizione

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

C - P.M.1

07/10/2008 - G.N. 1740/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 1.200.000,00

importo complessivo comprendente Euro 800.000,00 di capitale, Euro 215.808,00 per tre annualità di interessi calcolati al tasso di mora attualmente dell' 8,992% annuo ed Euro 184.192,00 per spese ed accessori, con parametro di indicizzazione, il tutto ai sensi degli artt. 1 e 4 del contratto

a carico p.ed. 1294 P.M. 1

--

Atto d.d. 03/10/2008

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 2640 II P.M.3 G.N.1740/5 - 2008
P.T. 2640 II P.M.8 G.N.1740/8 - 2008
P.T. 2640 II P.M.10 G.N.1740/10 - 2008
P.T. 2640 II P.M.11 G.N.1740/11 - 2008
P.T. 2640 II P.M.12 G.N.1740/12 - 2008
P.T. 2640 II P.M.13 G.N.1740/13 - 2008
P.T. 2640 II P.M.14 G.N.1740/14 - 2008
P.T. 2640 II P.M.16 G.N.1740/16 - 2008
P.T. 2640 II P.M.17 G.N.1740/17 - 2008
P.T. 2640 II P.M.18 G.N.1740/18 - 2008

17/05/2010 - G.N. 649/31 EVIDENZA TRASPORTO

C - P.M. 8

07/10/2008 - G.N. 1740/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.200.000,00

importo complessivo comprendente Euro 800.000,00 di capitale, Euro 215.808,00 per tre annualità di interessi calcolati al tasso di mora attualmente dell' 8,992% annuo ed Euro 184.192,00 per spese ed accessori, con parametro di indicizzazione, il tutto ai sensi degli artt. 1 e 4 del contratto

a carico p.ed. 1294 P.M. 8

Atto d.d. 03/10/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 2640 II P.M.1 G.N.1740/3 - 2008

17/05/2010 - G.N. 649/36 EVIDENZA TRASPORTO

C - P.M. 14

07/10/2008 - G.N. 1740/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.200.000,00

importo complessivo comprendente Euro 800.000,00 di capitale, Euro 215.808,00 per tre annualità di interessi calcolati al tasso di mora attualmente dell' 8,992% annuo ed Euro 184.192,00 per spese ed accessori, con parametro di indicizzazione, il tutto ai sensi degli artt. 1 e 4 del contratto

a carico p.ed. 1294 P.M. 14

Atto d.d. 03/10/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 2640 II P.M.1 G.N.1740/3 - 2008

17/05/2010 - G.N. 649/42 EVIDENZA TRASPORTO

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

**PIGNORAMENTI
SEQUESTRI**

ISCRIZIONI

11/03/2021 - G.N. 397/15 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 1

11/03/2021 - G.N. 397/17 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 8

11/03/2021 - G.N. 397/22 ANNOTAZIONE

atto pignoramento immobiliare notificato il 25/01/2021 e il 27/01/2021 a realizzo del credito di [] nell'importo di Euro 1.099.851,64, oltre interessi convenzionali di mora sul capitale come ingiunti dal dovuto al saldo e spese

a carico p.ed. 1294 P.M. 14

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

57. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	La proprietà attuale appartiene a società s.r.l..
ASSOGGETTAMENTO IVA ART. 10 DPR N. 633 1972	L'immobile è stato realizzato più di 5 anni fa, per questo in base art. 10 DPR N. 633 D.D.1972 risulta non assoggettato a IVA.
SPESE CONDOMINIALI	Condominio non costituito, dalle informazioni assunte dal Sig. ***** persona incaricata del sopralluogo dal legale rappresentante di ***** , non ci sono costi condominiali per questo immobile.
ARREDO	L'arredamento se presente, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, stufe murate 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.

58. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	_____	B - P.M. 1
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 8
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 14
	<input type="text"/> - quota 1/1	

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Per gli immobili del Lotto 5 si ritiene non necessaria la separazione della quota.

ANAGRAFICA (PROPRIETARIO, LEGALE RAPPRESEN., SOCI) Vedasi *allegato 9*

59. VALUTAZIONE

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato degli immobili.

Il valore al lordo degli importi previsti nel capitolo seguente "Correzioni di Stima", è pari a:

193.239,31 €

Correzione di Stima:

Al valore di mercato di stima del bene è opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri riportati al paragrafo 7. CONFORMITA' E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Queste deduzioni saranno necessarie al futuro acquirente affinché possa regolarizzare gli oneri pregressi non ancora pagati senza caricarsi di ulteriori costi aggiuntivi.

Inoltre si prevede:

- Diminuzione del valore del 5% per eventuali costi a carico dell'acquirente non prevedibili durante la fase di stima;
- Diminuzione relativa ai costi di completamento delle parti interne dell'immobile, così come descritti al punto "Caratteristiche di finitura e costruttive" a pag. 153 della Relazione di Stima.

Costi completamento opere interne:

- Pavimenti = 8.500,00 €
- Porte = 3.000,00 €
- Impianto termo idraulico = 8.000,00 €
- Impianto elettrico = 2.000,00 €

Altre:

- Riduzione del 5% di € 193.239,31 = € 9.661,96
- Costi regolarizzazione edilizia = € 5.000,00
- Certificazione energetica = € 600,00

La somma dei costi e riduzioni viene detratta dal valore complessivo dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato è quindi di:

€ 193.239,31 – € 8.500,00 – € 3.000,00 – € 8.000,00 – € 2.000,00 –

€ 9.661,96 - € 5.000,00 - € 600,00 = € 156.477,35

Valore immobili arrotondato = € 157.000,00

60. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 5

La P.ED. 1294 PP.MM. 1 – 8 – 14 del C.C. Vermiglio, sita in Via Della Prada n. 50, nella periferia sud-ovest del paese di Vermiglio, individua in edificio residenziale con più unità abitative, appartamento a piano terra composto da: a piano terra soggiorno-cucina, disbrigo, due stanze, bagno, due terrazze, giardino; a piano interrato garage, posto auto coperto e superfici accessori ad uso comune ai vari piani; nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 155.000,00
(Euro Centocinquantacinquemila/00)