

LOTTO 6

In edificio residenziale nel paese di Vermiglio, appartamento e giardino a piano primo, con due garage, due cantine 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. 3 – 10 – 11 – 12 – 13 del C.C. Vermiglio

61. 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	3	17	3	A/2	6	4 vani	70 mq	€ 216,91 € 36.440,88
Vermiglio	E 1294	10	17	10	C/6	4	21 mq	22 mq	€ 21,69 € 3.643,92
Vermiglio	E 1294	11	17	11	C/6	4	21 mq	24 mq	€ 21,69 € 3.643,92
Vermiglio	E 1294	12	17	12	C/2	1	5 mq	6 mq	€ 6,71 € 1.127,28
Vermiglio	E 1294	13	17	13	C/2	1	5 mq	7 mq	€ 6,71 € 1.127,28

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

DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili p.ed. 1294 pp.mm. 3 – 10 – 11 – 12 - 13 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. 3 – 10 – 11 – 12 - 13 oggetto di valutazione vengono così descritte:

P.M. 3 A piano terra: giardino, scala da piano terra a piano primo; a piano primo: soggiorno-cucina, due stanze, disbrigo, bagno e due poggiali.

P.M.10 A piano interrato: garage.

P.M.11 A piano interrato: garage.

P.M.12 A piano interrato: cantina

P.M.13 A piano interrato: cantina

Parti comuni:

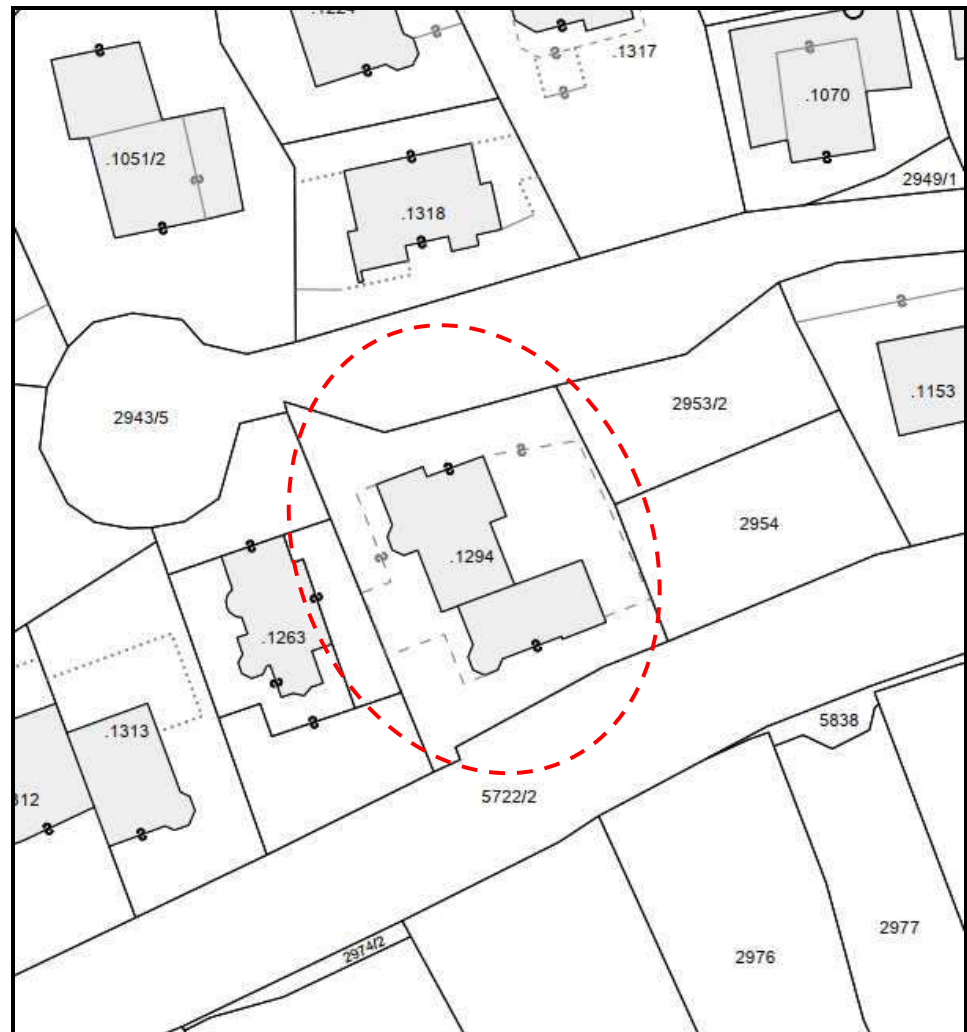
Fra le porzioni 1 incl. 6 con 1/6 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno, scala e vano scala da piano interrato a piano terra; a piano terra: deposito G.P.L., verde, marciapiede, altro marciapiede con tratto di scala e scala;
fra le porzioni 7 incl. 14 con 1/8 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia 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

62. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :</p> <hr/> <p>[] - 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</p> <hr/> <p>[] - 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</p> <hr/> <p>[] - 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</p> <hr/> <p>[] - 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</p> <hr/> <p>[] - 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</p>	<p>B - P.M. 3</p> <p>B - P.M. 10</p> <p>B - P.M. 11</p> <p>B - P.M. 12</p> <p>B - P.M. 13</p>
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	<p>Al momento del sopralluogo era presente persona incaricata dal legale rappresentante di *****, il Sig. *****, che ha riferito che la p.ed. 1294 pp.mm. 3 – 10 – 11 – 12 - 13 (appartamento a piano primo, più locali accessori a piano interrato sono a disposizione (occupati) della società proprietaria.</p>	
CONTRATTI IN CORSO	<p>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. (Vedasi <i>Allegato 7</i>)</p>	
RISPONDEZZA CONTRATTI	<p>Nessun contratto (vedasi punto precedente)</p>	
MODALITÀ DI ACCESSO	<p>- raccomandate per informazione del sopralluogo inviate il 18 gennaio 2022; - accesso ai beni avvenuto alla presenza del Sig. ***** incaricato dal legale rappresentante di *****.</p>	
DATA DEL SOPRALLUOGO	<p>09 febbraio 2022</p>	

63. 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 sempre a piedi tramite le superfici comuni a piano terra e poi primo dove è presente l'appartamento.
CARATTERISTICHE ZONA	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il paese di Vermiglio è considerato l'agglomerato di tre frazioni: Fraviano, Cortina e Pizzano.</p>
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.

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



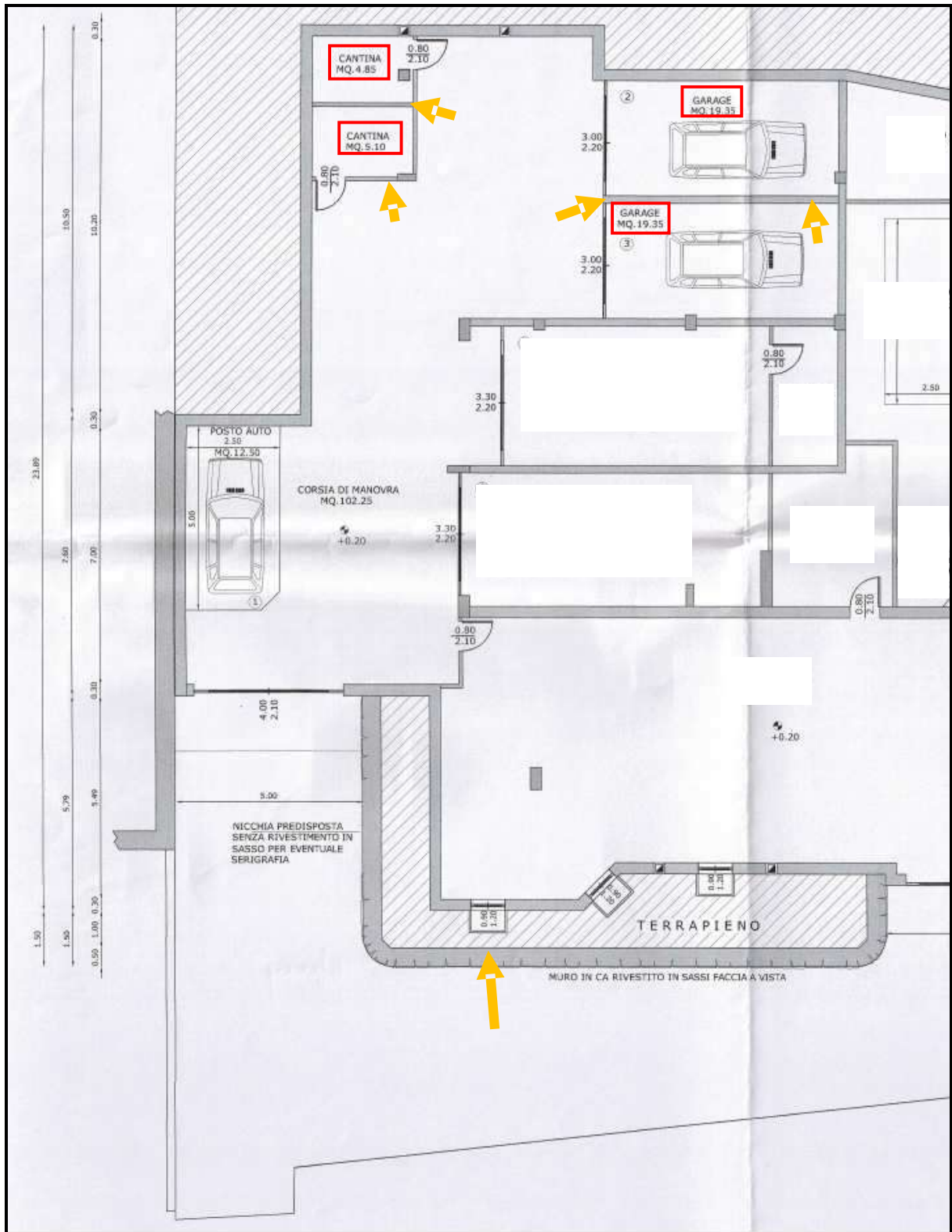
VISTA GIARDINO EST DI PROPRIETA' P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

65. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

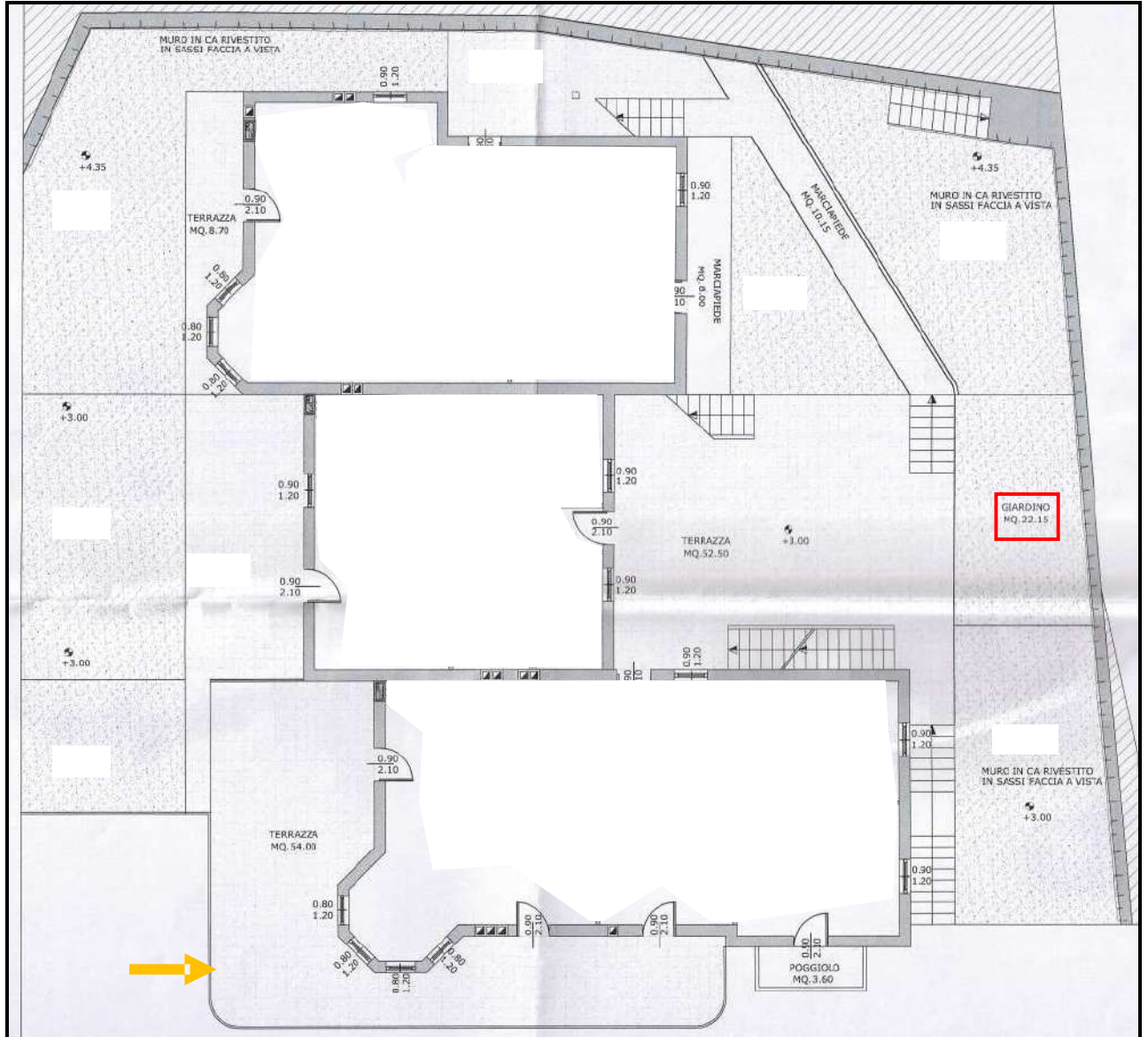
- POSIZIONE** L'unità abitativa si trova a piano primo ed occupa la porzione centrale del complesso immobiliare mentre gli spazi esterni (giardino) si trovano a piano terra; a piano interrato sono presenti i garage, le cantine, mentre ai vari piani troviamo le superfici di accesso comuni.
- COMPOSIZIONE** Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento pp.mm. 1 – 8 – 14 p.ed. 1294 sono:
- P.I.: due garage e cantine; superfici comuni: andito, corsie di manovra e scala.
 - P.T: giardino e superfici comuni di accesso: tre scale, due marciapiedi, verde e deposito gpl..
 - P.1: appartamento composto da disbrigo, cucina-soggiorno, due stanze, bagno, due poggioli, scala.

(vedasi planimetrie tavolari *Allegato 2*)

PLANIMETRIE PRATICA EDILIZIA

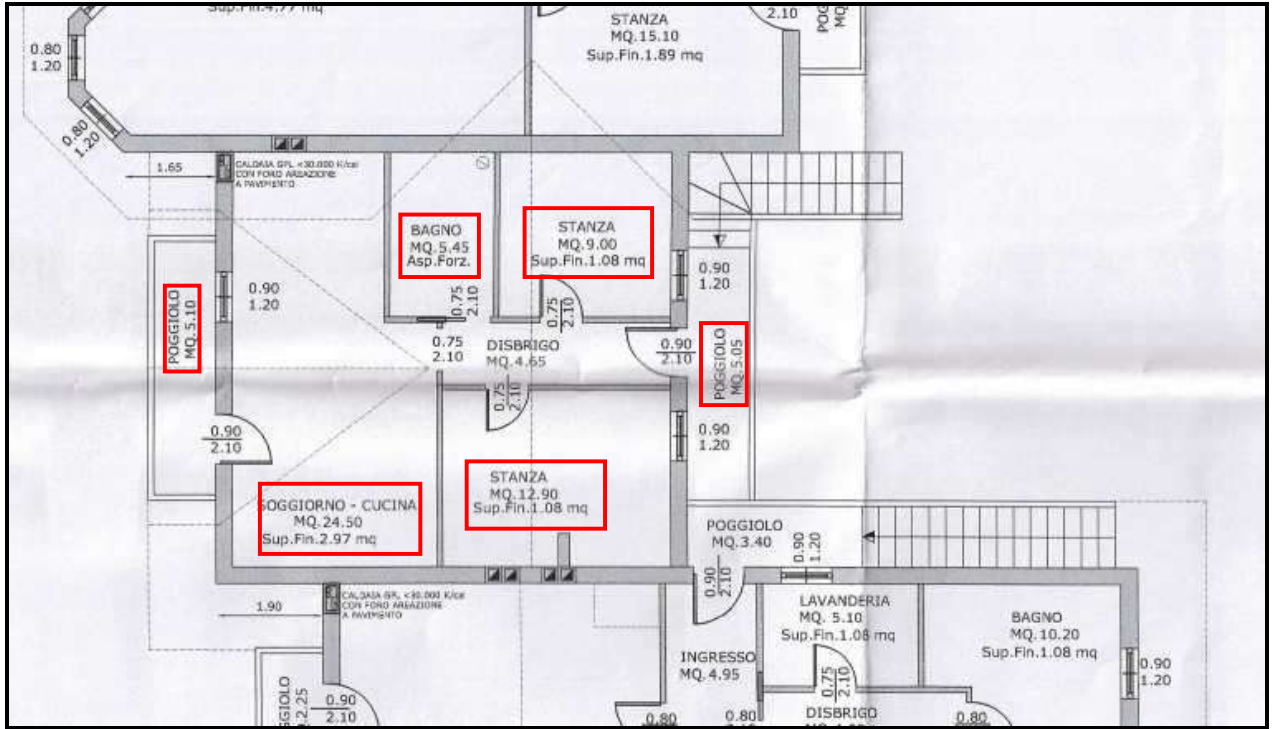


PIANTA PIANO INTERRATO P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO - ingradimento
Indicati in rosso i vani delle proprietà esclusive Lotto 6
Indicati con freccia gialla i muri non realizzati oggetto di sanatoria
Planimetria C.E. 7-2010 - scala a vista **N**



PIANTA GENERALE PIANO TERRA
P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO
Indicate in rosso le proprietà esclusive Lotto 6
Indicato con freccia gialla porzione terrazzo non realizzato opera da sanare
Planimetria C.E. 7-2010 - scala a vista **N**





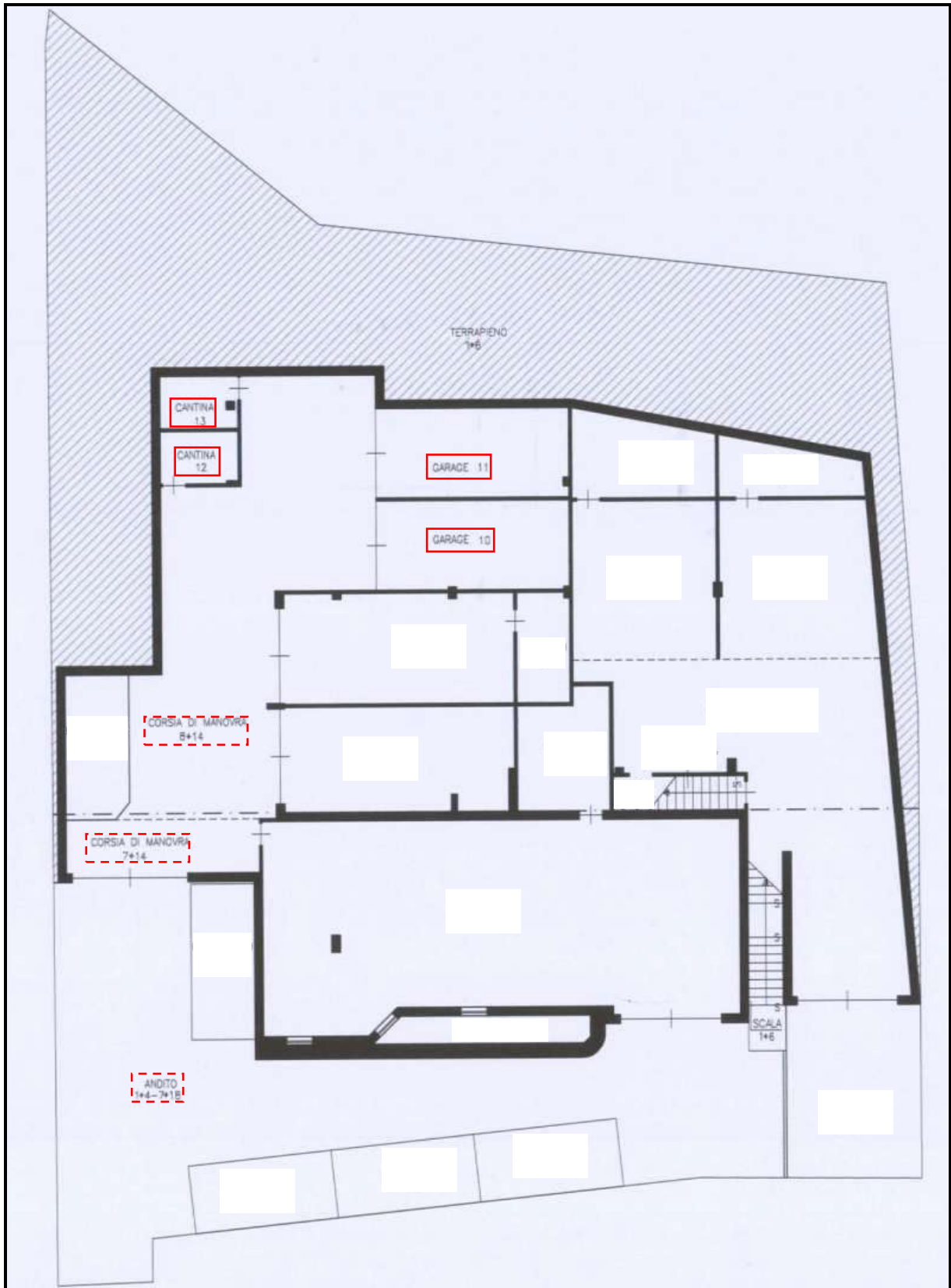
APPARTAMENTO PIANO PRIMO P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

Indicate in rosso le proprietà esclusive Lotto 6

Planimetria C.E. 7-2010 - scala a vista **N**

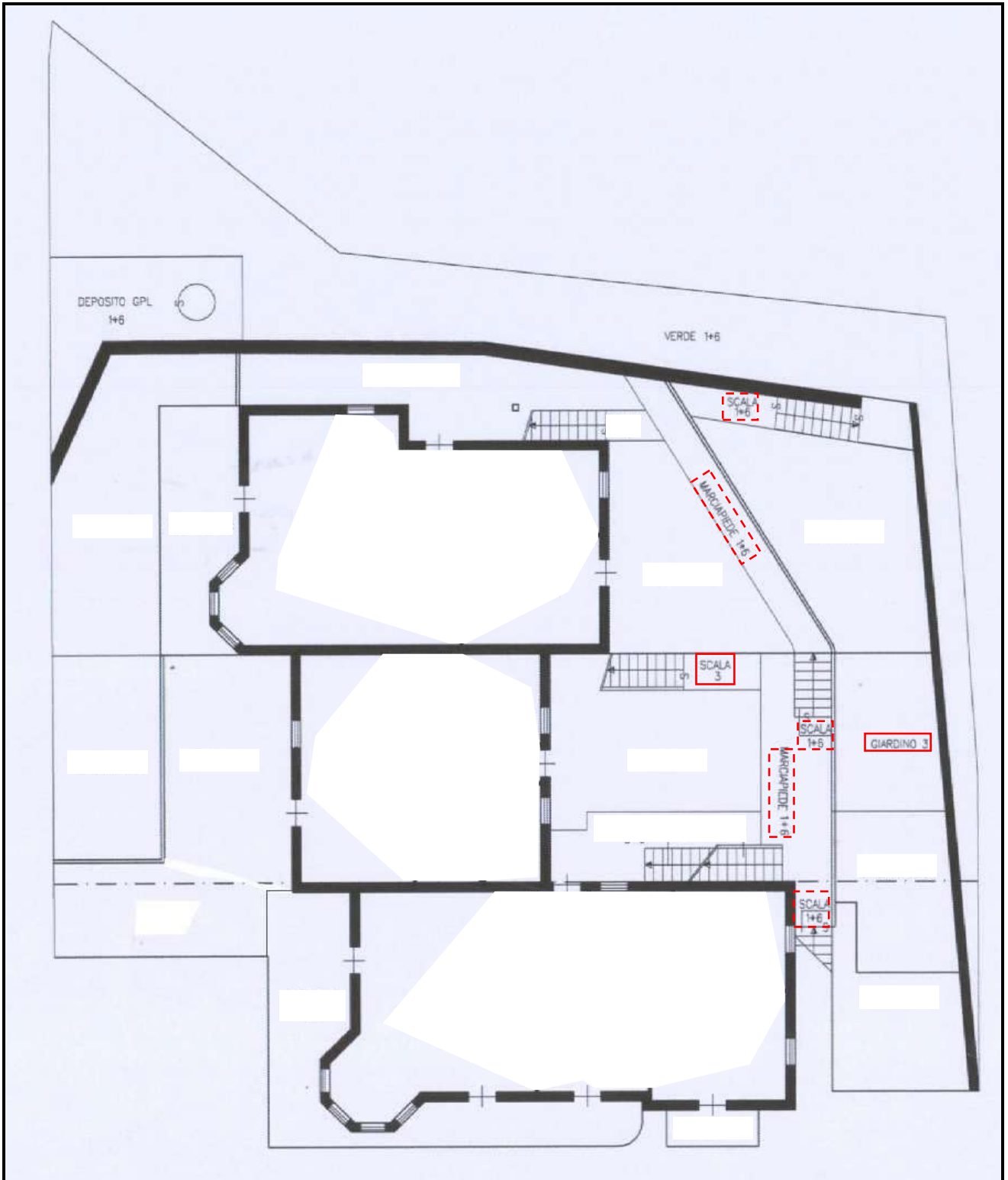


PLANIMETRIE TAVOLARI



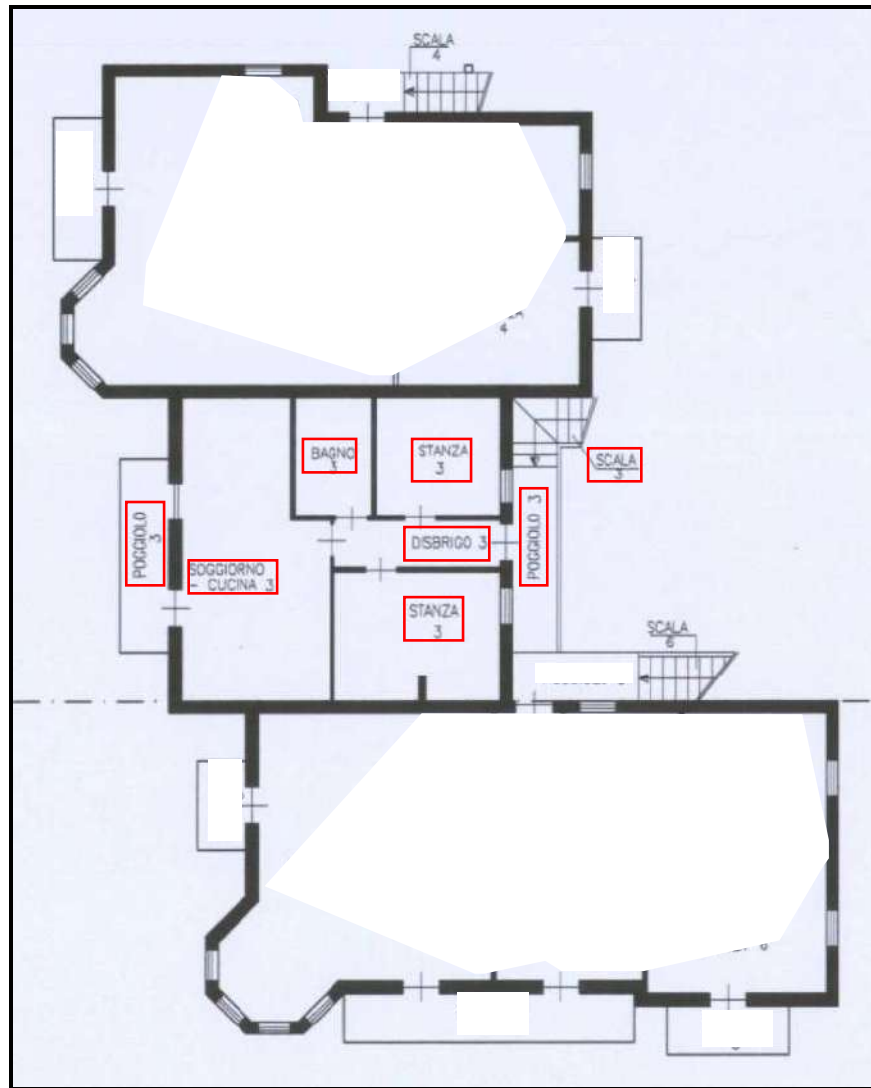
PIANTA PIANO INTERRATO P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

Planimetria tavolare - scala a vista **N**
▲



PIANTA PIANO TERRA P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

Planimetria tavolare - scala a vista **N**
↑



PIANTA PIANO PRIMO 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 Italiano di Misurazione)

	mq	coeff.	mq
<i>superficie abitativa</i>	65,79	1,00	65,79
<i>terrazze a livello dell'alloggio</i>		0,35	0,00
<i>balconi</i>	11,10	0,30	3,33
<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>	9,17	0,35	3,21
<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>	12,96	0,25	3,24
<i>posto auto scoperto</i>		0,40	0,00
<i>anditi e giardini di appartamento e di edifici (di uso esclusivo)</i>	19,29	0,10	1,93
<i>autorimessa/garage</i>	45,56	0,50	22,78
<i>giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), senza alberi ad alto fusto</i>		0,10	0,00
<i>superficie commerciale accessori</i>			34,49
<i>superficie commerciale complessiva</i>			100,28

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

Superficie Commerciale circa: mq 100.28

A titolo informativo si indica pure la Superficie Interna Netta dell'appartamento arrotondata che è di circa mq 57 (escluso poggiosi 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**

A piano seminterrato: garage e cantine in pavimento industriale;
a piano primo: appartamento con pavimenti non ancora realizzati, sono presenti le caldane al grezzo.

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.

PARETI E SOFFITTI	<p>Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate con intonaco e pittura civile; soffitto con tetto a falde in legno; pareti del bagno al grezzo senza rivestimenti da completare, parzialmente con intonaco e pittura civile dove non sono previsti rivestimenti.</p> <p>Pareti portanti garage e cantine in cls armato facciavista, soffitti con solai a piastra facciavista. Le divisorie del garage e delle cantine non sono state realizzate, i costi necessari per la realizzazione sono di circa 4.250,00 euro che saranno detratti dal valore dell'immobile.</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; portoni garage e porte cantine non realizzati, i costi dei serramenti per completare l'opera saranno di circa 2.400,00 euro che saranno detratti dal valore dell'immobile.</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 come i sanitari del bagno, escluso il piatto doccia, sono presenti le tubature di collegamento. L'alimentazione è prevista a gpl con bombolone collocato nell'andito comune dell'immobile.</p> <p>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 certificazioni impianti collegate al certificato di agibilità, l'attuale proprietario dovrà dispensare la parte venditrice dal reperimento delle certificazioni impianti necessarie secondo la normativa vigente per questa tipologia di immobili.</p> <p>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; per quanto riguarda i vani accessori a piano interrato (due garage e due cantine) mancano le pareti divisorie e i serramenti, attualmente sono presenti due superfici una delle due cantine e una dei due garage.</p>
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<p>La copia del certificato energetico è stato richiesto dal ctu agli uffici comunali di Vermiglio, nella documentazione ricevuta dal comune non è presente il certificato (vedasi <i>All. 11</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 primo, 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. Per quanto riguarda gli intonaci e pitture, si segnala la presenza di alcune lievi fessurazioni nel vano cucina e bagno da sistemare.

**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
N.B. mancano le tramezze divisorie (vedasi planimetria pag. 178)
Piano interrato



CANTINE
N.B. mancano le tramezze divisorie (vedasi planimetria pag. 178)
Piano interrato



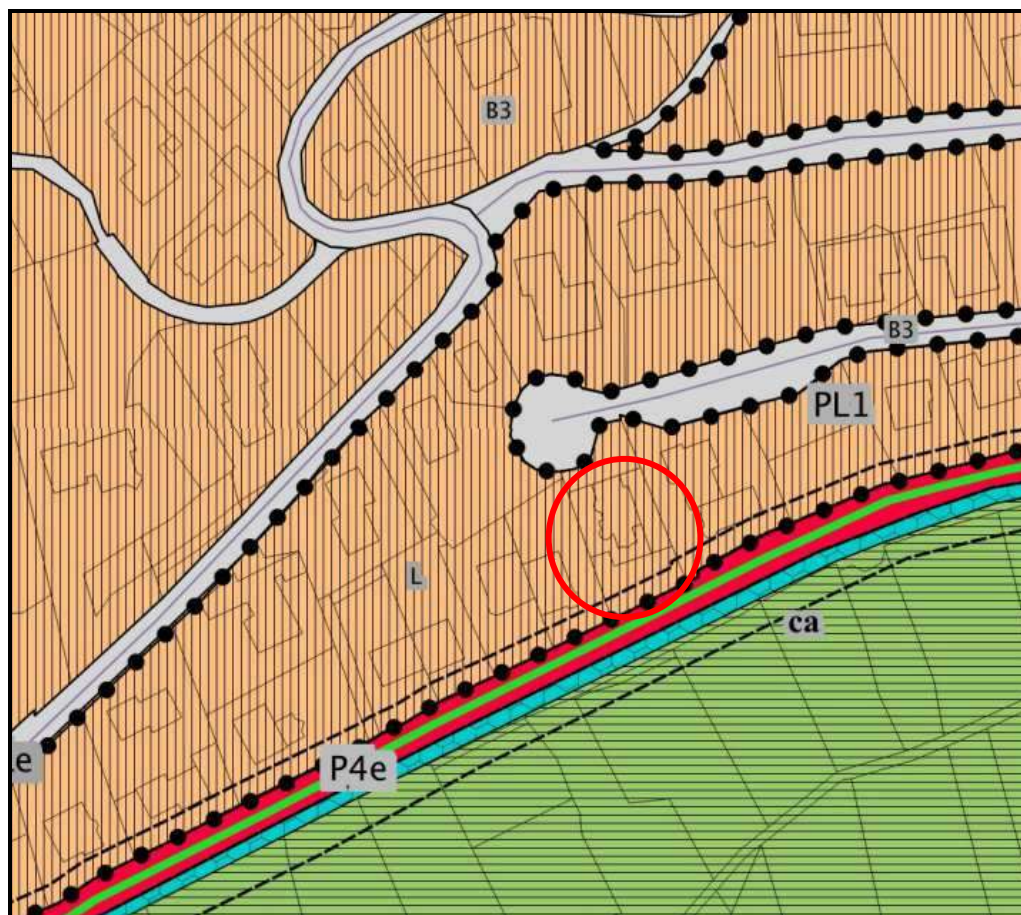
CORSIA DI MANOVRA
Piano terra

66. 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	DESCRIPTORRE	CODICE SHAPE	ARTICOLO
AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO		B_n 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*).

67. 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:
- A piano interrato sulla proprietà comune dell'andito sud, dove risulta che il muro in sassi perimetrale all'intercapedine a piano interrato è stato costruito più arretrato rispetto al progetto, modificando quindi la dimensione dell'intercapedine, dei fori finestra e del terrazzo posto a piano terra.
- A piano interrato mancano le tramezze divisorie dei due garage e delle cantine. (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, e per il primo punto diminuzione; per la regolarizzazione si dovrà procedere con la presentazione di un provvedimento in sanatoria. I costi sono di circa 1.500,00 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 completa delle certificazioni richieste.

CONFORMITÀ IMPIANTI Presso il comune di Vermiglio non risulta depositato il certificato di agibilità con i relativi 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. 3 – 10 – 11 – 12 - 13, sub. 3 – 10 – 11 – 12 - 13 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. 3 – 10 – 11 – 12 – 13 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 ***** , non risultano oneri condominiali arretrati per questo immobile.

68. 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, nonché 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 TRASCRIPTIONI 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. 3

07/10/2008 - G.N. 1740/5 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. 3

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. 649/33 EVIDENZA TRASPORTO

C - P.M. 10

07/10/2008 - G.N. 1740/10 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. 10

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. 649/38 EVIDENZA TRASPORTO

C - P.M. 11

07/10/2008 - G.N. 1740/11 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. 11

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. 649/39 EVIDENZA TRASPORTO

C - P.M. 12

07/10/2008 - G.N. 1740/12 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. 12

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. 649/40 EVIDENZA TRASPORTO

C - P.M. 13

07/10/2008 - G.N. 1740/13 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. 13

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. 649/41 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. 397/16 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. 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 [] 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 [] 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

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

69. 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 ***** Sig. ***** , 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.

70. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	_____	B - P.M. 3
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 10
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 11
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 12
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 13
	<input type="text"/> - quota 1/1	

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Per gli immobili del Lotto 6 si ritiene non necessaria la separazione della quota.

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

71. 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:

162.713,99 €

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 dei costi di completamento delle parti interne dell'immobile, così come descritti al punto “Caratteristiche di finitura e costruttive” a pag. 185 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 €
- Realizzazione tramezze e porte locali garage e cantine a p.t. = 6.650,00 €

Altre:

- Riduzione del 5% di € 162.713,99 = € 8.135,69
- 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:

€ 162.713,99 – € 8.500,00 – € 3.000,00 – € 8.000,00 – € 2.000,00 – € 6.650,00 - € 8.135,69 - € 5.000,00 - € 600,00 = € 120.828,30

Valore immobili arrotondato = € 121.000,00

72. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 6

La P.ED. 1294 PP.MM. 3 – 10 – 11 – 12 – 13 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 così composto: a piano primo soggiorno-cucina, disbrigo, due stanze, bagno, due poggioli; a piano terra giardino; a piano interrato due garage, due cantine e ai vari piani superfici accessorie ad uso comune; nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 121.000,00
(Euro Centoventunomila/00)

LOTTO 7

Su area pertinenziale di edificio residenziale nel paese di Vermiglio, tre posti auto scoperti a piano terra, più superfici accessorie di accesso ad uso comune

Sito in Via Della Prada, n. 50– Comune Vermiglio
p.ed. 1294 pp.mm. 16 – 17 - 18 del C.C. Vermiglio

73. 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	16	17	16	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 7,44 € 1.249,92
Vermiglio	E 1294	17	17	17	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 7,44 € 1.249,92
Vermiglio	E 1294	18	17	18	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 7,44 € 1.249,92

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

DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili p.ed. 1294 pp.mm. 16 – 17 – 18 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. 16 – 17 – 18 oggetto di valutazione vengono così descritte:

P.M. 16 A piano interrato: posto auto.

P.M.17 A piano interrato: posto auto.

P.M.18 A piano interrato: posto auto.

Parti comuni:

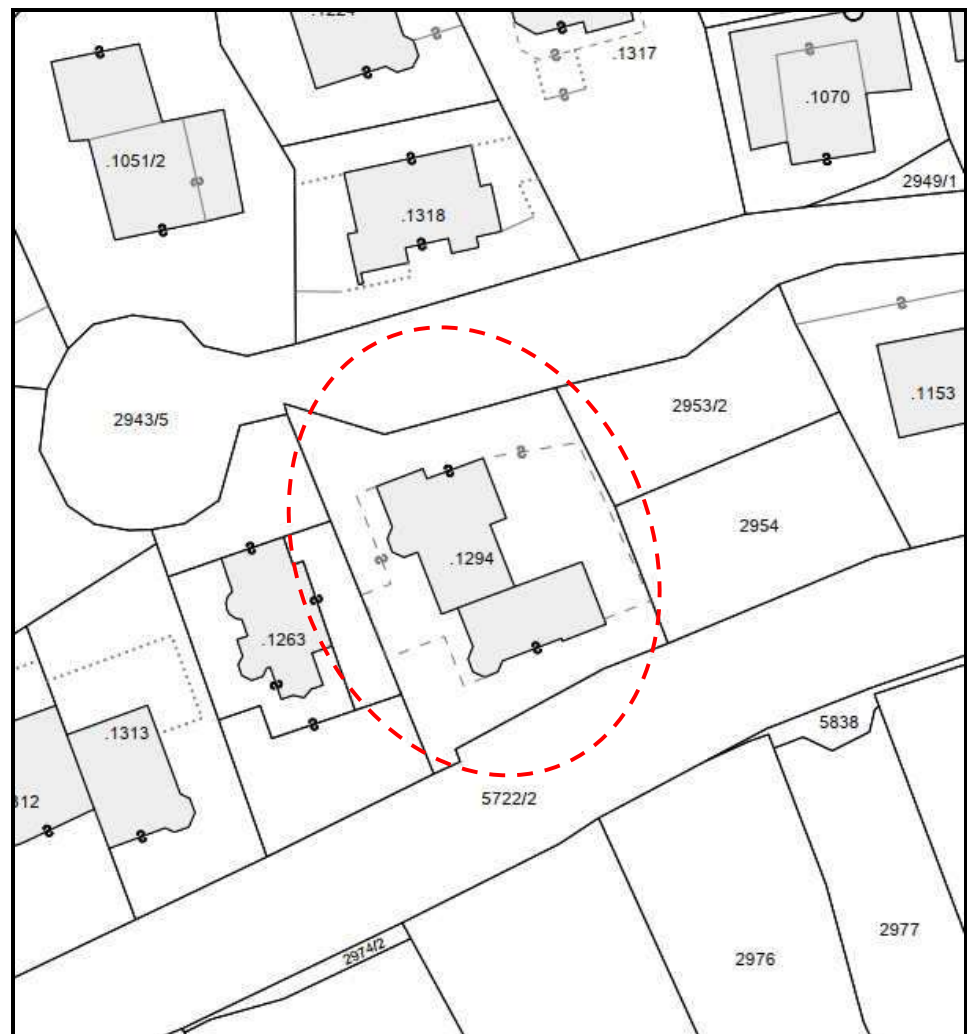
Fra le porzioni 1 incl. 6 con 1/6 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno, scala e vano scala da piano interrato a piano terra; a piano terra: deposito G.P.L., verde, marciapiede, altro marciapiede con tratto di scala e scala;
fra le porzioni 7 incl. 14 con 1/8 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia 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 aggravi (*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

74. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

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

**E TITOLO DI
PROVENIENZA**

_____	B - P.M. 16
<input type="text"/> - 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
<input type="text"/> - 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
<input type="text"/> - quota 1/1	
17/05/2010 - G.N. 649/54 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 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. 16 – 17 – 18 (posti auto scoperti) sono a disposizione (occupati) della società proprietaria.

**CONTRATTI IN
CORSO**

Dalle informazioni avute dal Sig. ***** rappresentante di ***** e dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Agenzia delle Entrate di Cles, sugli immobili non risultano contratti 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 *****.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO**

09 febbraio 2022

75. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Le superfici a parcheggio si trovano sull'andito della p.ed. 1294 c.c. Vermiglio che è situata nel comune amministrativo di Vermiglio, in posizione periferica dell'abitato, 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 sia 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 tre posti auto scoperti.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

La p.ed. 1294 c.c. Vermiglio 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'area risulta fronte strada 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**

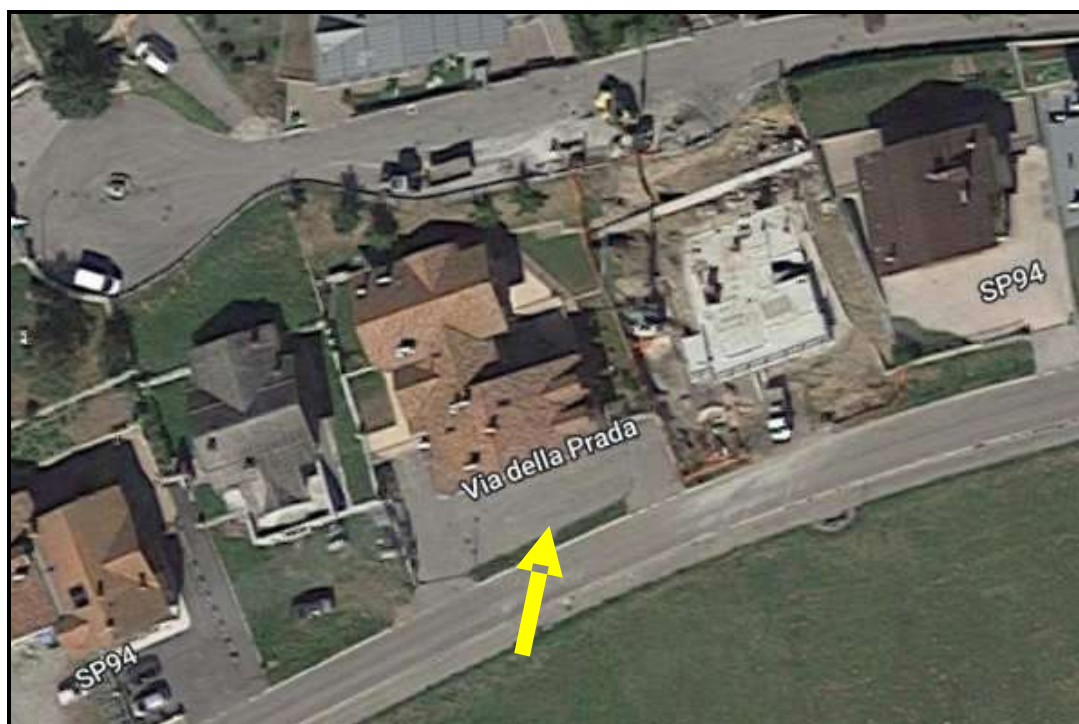
76. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

IMMOBILE Le tre superfici a parcheggio scoperte si trovano sull'andito sud della particella oggetto di valutazione, che 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. La particella edificiale è individuata tavolarmente da 14 porzioni materiali, delle quali le pp.mm. 16 – 17 - 18 della presente valutazione (Lotto 7), nella quale sono presenti a piano interrato tre superfici a parcheggio scoperto.

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE Lo stato di conservazione è buono

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

FOTO DEGLI ESTERNI



VISTA PLANIMETRICA SATELLITARE GOOGLE

Indicata con freccia gialla la zona dove sono presenti i tre posti auto scoperti



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

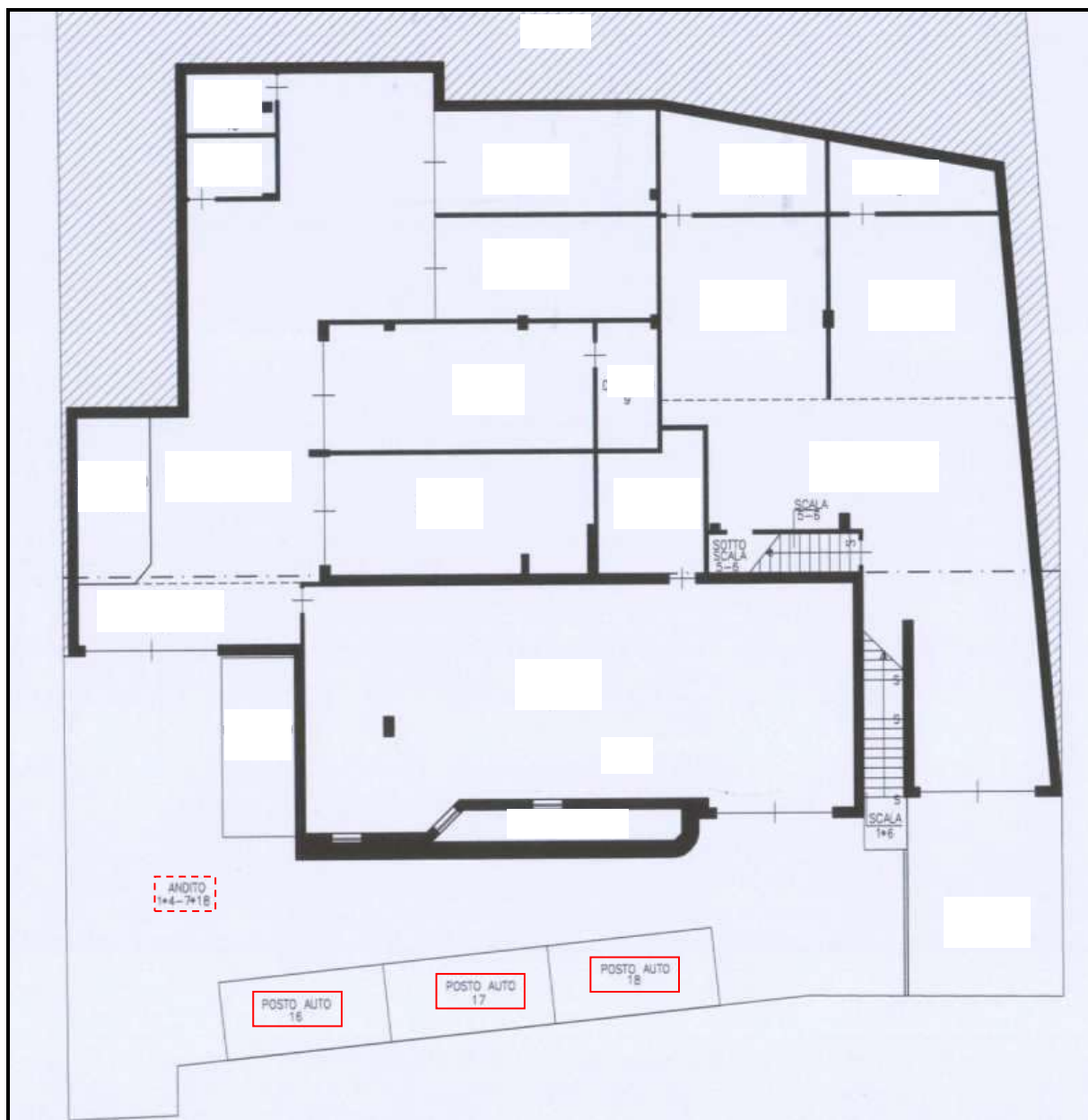


**VISTA ANDITO E POSIZIONE POSTI AUTO SCOPERTI (frecce rosse)
P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO**

77. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

- POSIZIONE** I posti auto scoperti si trovano a piano interrato della p.ed. 1294 c.c. Vermiglio ed occupano la porzione sud dell'andito, a livello della strada provinciale.
- COMPOSIZIONE** Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento pp.mm. 16 - 17 - 18 p.ed. 1294 sono:
- P.I.: tre posti auto scoperti; superficie comune: andito.
(vedasi planimetrie tavolari *Allegato 2*)

PLANIMETRIE PRATICA EDILIZIA



PIANTA PIANO INTERRATO P.ED. 1294 C.C. VERMIGLIO

Planimetria tavolare - scala a vista

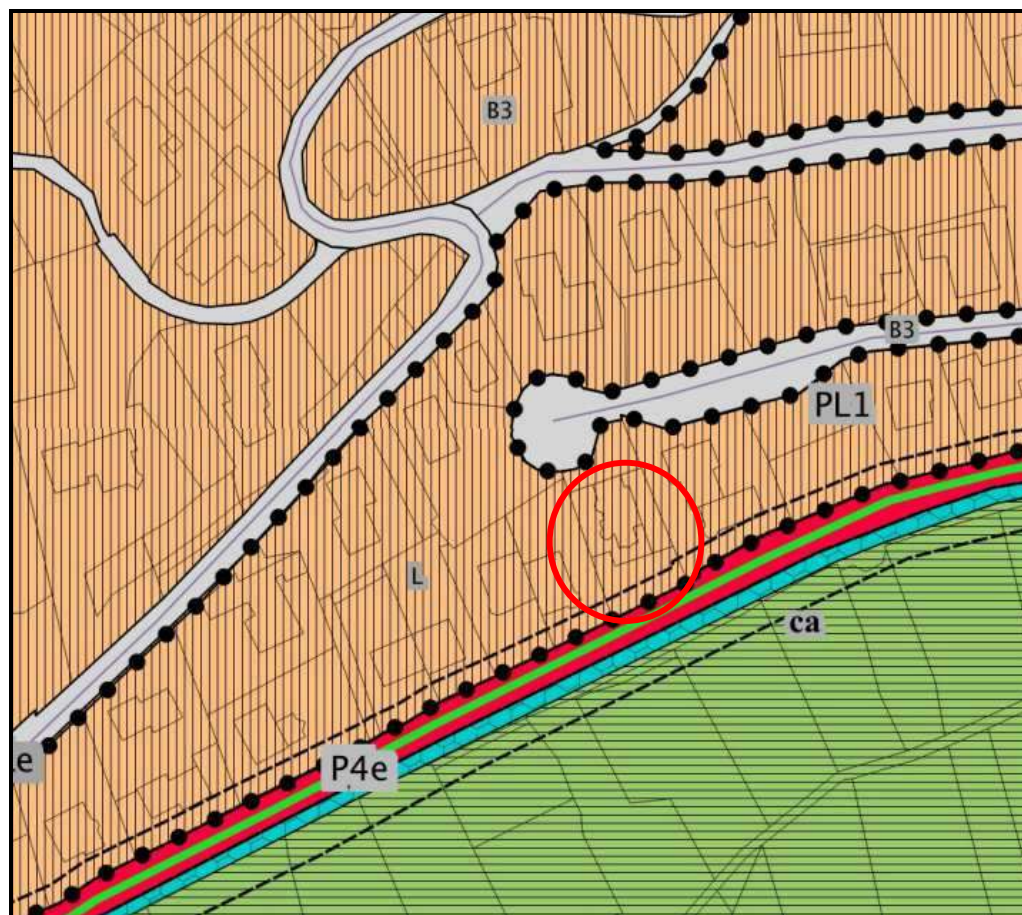


78. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
 URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Vermiglio, la particella edificabile 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*).

79. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Le superfici a parcheggio sono presenti sull'andito e sono conformi al progetto.

ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA Nessun onere

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. 16 – 17 - 18, sub. 16 – 17 – 18 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. 16 – 17 – 18 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 ***** , non risultano oneri condominiali arretrati per questo immobile.

80. 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. 16

07/10/2008 - G.N. 1740/16 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. 16

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. 649/44 EVIDENZA TRASPORTO

C - P.M. 17

07/10/2008 - G.N. 1740/17 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. 17

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. 649/45 EVIDENZA TRASPORTO

07/10/2008 - G.N. 1740/18 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. 18

--

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. 649/46 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. 397/23 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

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

81. 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) 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.

82. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	_____	B - P.M. 16
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 17
	<input type="text"/> - quota 1/1	
	_____	B - P.M. 18
	<input type="text"/> - quota 1/1	

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Per gli immobili del Lotto 7 si ritiene non necessaria la separazione della quota.

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

83. 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:

13.320,00 €

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 al futuro acquirente affinché possa regolarizzare gli oneri pregressi non ancora pagati senza caricarsi di ulteriori costi aggiuntivi.

Inoltre si prevede:

Nessun costo

Valore immobili arrotondato = € 13.300,00

84. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO 7

La P.ED. 1294 PP.MM. 16 – 17 - 18 del C.C. Vermiglio, sita in Via Della Prada n. 50, nella periferia sud-ovest del paese di Vermiglio, individua su area pertinenziale di edificio residenziale con più unità abitative, tre posti auto scoperti a piano interrato (piano strada) più superfici accessorie di accesso ad uso comune; nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 13.300,00
(Euro Tredicimilatrecento/00)

CONCLUSIONI

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

LOTTO 1

La p.ed. 513 pp.mm. 17 – 18 – 32 – 35 – 36 – quota 198/468 p.m. 38 del C.C. di Mezzana, individua su area pertinenziale di edificio residenziale nel centro abitato di Mezzana, tre posti auto scoperti più superfici accessorie di accesso e servizio ad uso comune.

PREZZO BASE ASTA	EURO	17.200,00
------------------	------	-----------

LOTTO 2

La p.ed. 513 pp.mm. 26 – 28 – 41 – 42 – 44 - quota 6/468 p.ed. 38 del C.C. di Mezzana, individua in edificio residenziale di cinque piani nel centro abitato di Mezzana, una unità abitativa a piano primo (con contratto di affitto scaduto) con anditi, a piano terra due posti auto coperti, due cantine, più superfici accessorie ad uso comune ai vari piani.

PREZZO BASE ASTA	EURO	201.000,00
------------------	------	------------

Per il Lotto 2 si segnala al giudice che al momento del sopralluogo era presente il Sig. ***** proprietario degli immobili Lotto 2. Il Sig. ***** mi ha riferito che l'immobile p.ed. 513 pp.mm. 26 – 41 - 44 c.c. Mezzana sono occupati da locatario Sig.ra ***** con contratto di locazione, con termine il 20 maggio 2021(vedasi allegato 11); il contratto risultava quindi scaduto ma al momento del sopralluogo era ancora presente il locatario. Si demanda quindi al giudice delle esecuzioni la verifica della validità del contratto prima della vendita in asta.

LOTTO 3

La p.ed. 513 p.m. 46 – 48 - 50 - quota 8/468 p.m. 38 del C.C. di Mezzana, individua in edificio residenziale di quattro piani nell'abitato di Mezzana, una unità abitativa su due livelli, terra e primo, con posto auto coperto a piano interrato, andito a piano seminterrato, più superfici accessorie ad uso comune ai vari piani.

PREZZO BASE ASTA EURO 178.000,00

Per il Lotto 3 si segnala al giudice che dall'analisi della documentazione contrattuale non risulterebbe 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 con importo del canone di locazione di 6.600,00 euro/anno (vedasi *Allegato 11*); nell'immobile al momento del sopralluogo era presente il locatario Sig.ra *****.

Per quanto riguarda la p.m. 48 p.ed. 513 c.c. Mezzana (andito) da comunicazione 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, (vedasi *Allegato 11*), (stesso importo di quello relativo all'appartamento ?).

Per le motivazioni di cui sopra si demanda al giudice gli approfondimenti del caso, rimanendo a disposizione per eventuali variazioni e integrazioni del documento di valutazione.

LOTTO 4

La p.ed. 25 p.m. 26 del C.C. di Trento, individua in edificio residenziale-commerciale nel centro storico di Trento, un appartamento a piano secondo con cantina a piano interrato, e con superfici accessorie ad uso comune su tutti i livelli di piano.

PREZZO BASE ASTA EURO 147.000,00

LOTTO 5

La p.ed. 1294 pp.mm. 1 – 8 - 14 del C.C. di Vermiglio, individua in edificio residenziale di quattro piani nell'abitato di Vermiglio: a piano terra appartamento con due terrazzi e giardino

; a piano interrato garage e posto auto scoperto, più superfici accessorie ad uso comune su tutti i livelli di piano.

PREZZO BASE PREZZO BASE ASTA EURO 155.000,00

LOTTO 6

La p.ed. 1294 pp.mm. 3 – 10 – 11 – 12 – 13 del C.C. di Vermiglio, individua in edificio residenziale di quattro piani nell'abitato di Vermiglio, un appartamento a piano primo; andito a piano terra; due garage e due cantine a piano interrato, più superfici accessorie ad uso comune su tutti i livelli di piano.

PREZZO BASE ASTA EURO 121.000,00

LOTTO 7

La p.ed. 1294 pp.mm. 16 – 17 – 18 del C.C. di Vermiglio, individua su area pertinenziale di edificio residenziale nell'abitato di Vermiglio, tre posti auto scoperti a piano interrato (livello strada) più superfici accessorie di accesso ad uso comune.

PREZZO BASE ASTA EURO 13.300,00

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.

Ville d'Anaunia, maggio 2022

L'esperto
geom. Michele Corradini

ALLEGATI

1. Estratto mappa
2. Estratti tavolari e Piano di Divisione Materiale
3. Visura catastale e planimetria
4. Estratto PRG
5. Elenco pratiche edilizie
6. Certificato di agibilità/Destinazione Urbanistica/Certificato energetico
7. Copia contratti in corso su immobili
8. Copia Progetto
9. Anagrafica proprietario
10. Valutazione immobili
11. Certificazioni energetiche

TABELLE INCIDENZA VALORI:

PERCENTUALI DI INCIDENZA DEL VALORE DELLE SINGOLE PARTICELLE - PORZIONI MATERIALI - SUBALTERNI SUL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA CORRISPONDENTE.

- **LOTTO 1:**

Comune Catastale	Particella e P.M.		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Mezzana	E	513 p.m. 17	1053	0 %
Mezzana	E	513 p.m. 18	1053	0 %
Mezzana	E	513 p.m. 32	1053	39 %
Mezzana	E	513 p.m. 35	1053	30.5 %
Mezzana	E	513 p.m. 36	1053	30.5 %
Mezzana	E	513 p.m. 38 q.198/468	1053	0%
			TOT.	100 %

- **LOTTO 2:**

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Mezzana	E	513 p.m. 26	1053	86 %
Mezzana	E	513 p.m. 28	1053	2 %
Mezzana	E	513 p.m. 41	1053	5 %
Mezzana	E	513 p.m. 42	1053	5 %
Mezzana	E	513 p.m. 44	1053	2 %
Mezzana	E	513 p.m. 38 q.8/468	1053	0%
			TOT.	100 %

- **LOTTO 3:**

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Mezzana	E	513 p.m. 46	1053	82 %
Mezzana	E	513 p.m. 48	1053	11 %
Mezzana	E	513 p.m. 50	1053	7 %
Mezzana	E	513 p.m. 38 q.6/468	1053	0%
			TOT.	100 %

- **LOTTO 4:**

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Trento	E	25 p.m. 26	4436	100 %
TOT.				100 %

- **LOTTO 5:**

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Vermiglio	E	1294 p.m. 1	2640	82 %
Vermiglio	E	1294 p.m. 8	2640	13 %
Vermiglio	E	1294 p.m. 14	2640	5 %
TOT.				100 %

- **LOTTO 6:**

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Vermiglio	E	1294 p.m. 3	2640	74 %
Vermiglio	E	1294 p.m. 10	2640	11 %
Vermiglio	E	1294 p.m. 11	2640	11 %
Vermiglio	E	1294 p.m. 12	2640	2 %
Vermiglio	E	1294 p.m.13	2640	2 %
TOT.				100 %

- **LOTTO 7:**

Comune Catastale	Particella		P.T.	PERCENTUALE INCIDENZA
Vermiglio	E	163 Sub. 1	676	33 %
Vermiglio	E	163 Sub. 3	676	33 %
Vermiglio	E	163 Sub. 4	676	33 %
TOT. arrot.				100 %

L'esperto
geom. Michele Corradini

.....

ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO 1 Mezzana, Via Giovanni Prato civ.8, su area pertinenziale di edificio residenziale nel centro abitato di Mezzana a piano terra, tre posti auto scoperti più superfici di accesso e servizio ad uso comune.		
PREZZO BASE ASTA	EURO	17.200,00
LOTTO 2 Mezzana, Via Giovanni Prato civ.8, in edificio residenziale di quattro piani nel centro abitato di Mezzana, appartamento a piano primo con soggiorno-cucina, due stanze, bagno, disbrigo, giardino, andito; a piano terra due posti auto coperti e due cantine; ai vari piani superfici accessorie ad uso comune, esposizione est e ovest, superficie netta solo appartamento circa mq 58 più superfici accessorie.		
PREZZO BASE ASTA	EURO	201.000,00
LOTTO 3 Mezzana, Via Giovanni Prato civ.8, in edificio residenziale di quattro piani nel centro abitato di Mezzana, appartamento su due livelli, a piano terra con soggiorno-cucina, bagno, disbrigo, poggiolo e pianerottolo; a piano primo con due stanze, bagno, disbrigo e balcone; a piano interrato posto auto coperto; a piano seminterrato andito; ai vari piani superfici accessorie ad uso comune, esposizione est e ovest, superficie netta solo appartamento circa mq 64 più superfici accessorie.		
PREZZO BASE ASTA	EURO	178.000,00
LOTTO 4 Trento, Via Piazza Dante civ.20, in edificio condominiale di sette piani nel centro storico di Trento, appartamento a piano secondo con soggiorno-cucina, disbrigo, stanza, bagno; a piano interrato cantina, più ascensore e superfici accessorie ad uso comune ai piani, esposizione est, superficie netta solo appartamento circa mq 36 più cantina e superfici accessorie.		
PREZZO BASE ASTA	EURO	147.000,00
LOTTO 5 Vermiglio, Via Della Prada civ.50, in edificio residenziale tre piani nell'abitato di Vermiglio, appartamento a piano terra con soggiorno-cucina, disbrigo, due stanze, bagno, due terrazze, due giardini; a piano interrato garage, posto auto coperto, più superfici accessorie ad uso comune, esposizione est e ovest; superficie netta solo appartamento circa mq 57 più garage e superfici accessorie.		
PREZZO BASE ASTA	EURO	155.000,00

LOTTO 6

Vermiglio, Via Della Prada civ.50, in edificio residenziale tre piani nell'abitato di Vermiglio, appartamento a piano primo con soggiorno-cucina, disbrigo, due stanze, bagno, due poggiali; a piano terra giardino; a piano interrato due garage, due cantine, più superfici accessorie ad uso comune, esposizione est e ovest; superficie netta solo appartamento circa mq 57 più garage e superfici accessorie.

PREZZO BASE ASTA	EURO	121.000,00
------------------	-------------	-------------------

LOTTO 7

Vermiglio, Via Della Prada civ.50, su area pertinenziale di edificio residenziale nel centro abitato di Vermiglio a piano terra, tre posti auto scoperti più superfici di accesso e servizio ad uso comune.

PREZZO BASE ASTA	EURO	13.300,00
------------------	-------------	------------------