
TRIBUNALE DI TRENTO
Esecuzioni immobiliari
Esecuzione forzata
PROCEDURA RGE n. 17/2021
Giudice delegato dott.ssa Manuela Giacchetti

Promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



LOTTO 1:

C.C. CIMONE, P.fond. 1322/4, P.fond. 1314/4 e comproprietà delle P.fond. 3741, 1322/5, 3742, 1326/4 e P.fond. 1322/1, 1334/9 (strade con marciapiede e parte di parcheggi ad uso comune)

Porzione di lotto edificabile (Lotto "A") rientrante nel Piano di Lottizzazione denominato "Rori 2" nella Frazione Covelo nel Comune Amministrativo di Cimone (Tn)

Tecnico incaricato: geom. Giorgio Felicetti
Con studio in Borgo Valsugana, Via Liverone n. 1C
e-mail: st.felicetti@gmail.com

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. NOTE
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
4. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO
5. UBICAZIONE E CONTESTO
6. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA
7. SITUAZIONE URBANISTICA
8. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI
9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
11. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA
12. VALUTAZIONE
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA
14. VALORE CORRETTO
15. CONCLUSIONI

La perizia del lotto si compone di n. 27 pagine e di n. 1 allegato¹.

ALLEGATI:

1. Copia estratto tavolare;
2. Convenzione Urbanistica e Certificato Collaudo opere di urbanizzazione primaria;
3. Tav. n.ro 03 Allegata al Piano di Lottizzazione (Suddivisione in ambiti/lotti – Dati urbanistici);
4. Copia Prg e Certificato destinazione urbanistica;
5. Sviluppo procedimento di stima.

¹ NB: Gli allegati sono forniti alle parti della procedura ma non sono a disposizione degli interessati offerenti in quanto contengono dati sensibili per la privacy e soprattutto perché i contenuti essenziali degli stessi sono esposti nella relazione.

LOTTO 1

Porzione di lotto edificabile (Lotto "A") rientrante nel Piano di Lottizzazione denominato "Rori 2" nella Frazione Covelo nel Comune Amministrativo di Cimone (Tn)

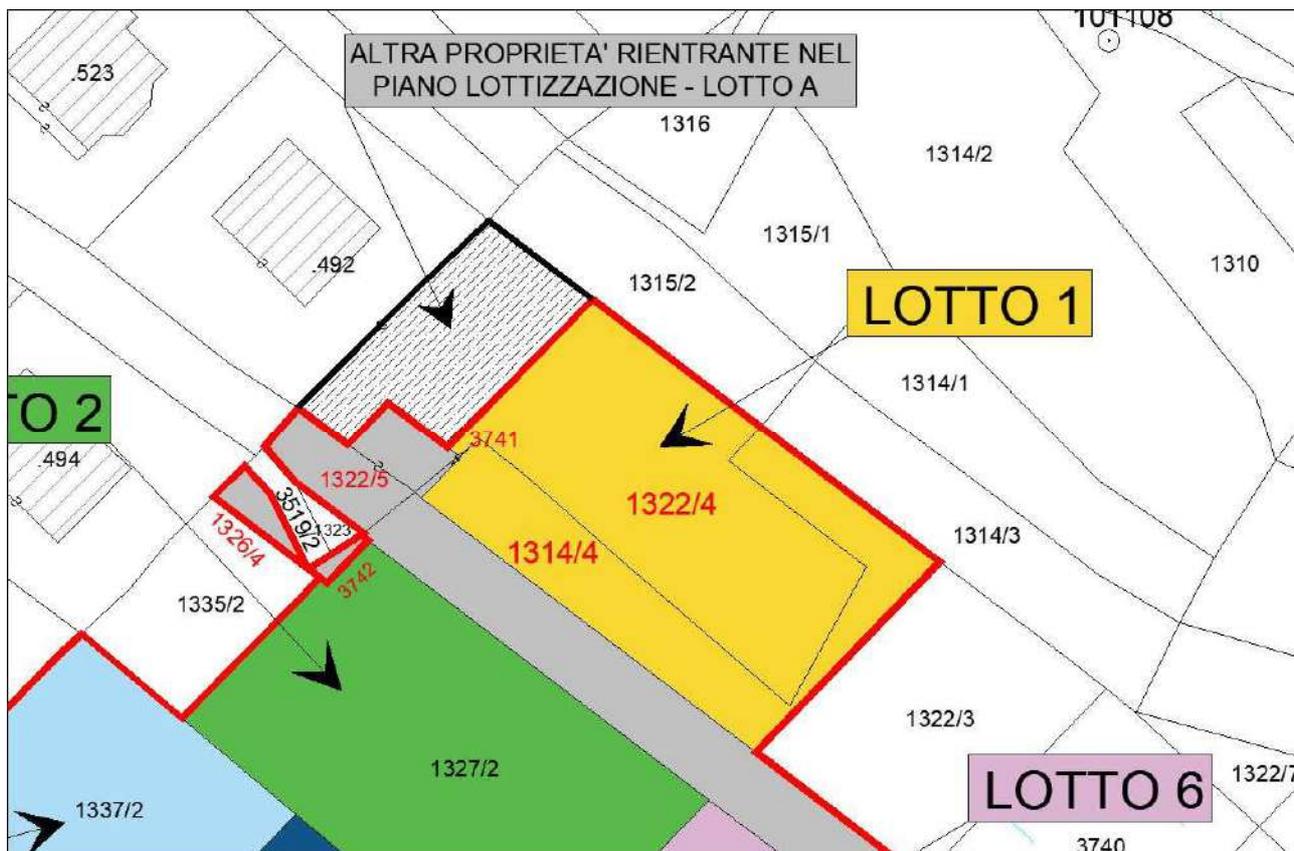
P.fond. 1322/4, P.fond. 1314/4 e comproprietà delle P.fond. 3741, 1322/5, 3742, 1326/4 e P.fond. 1322/1, 1334/9 (strade con marciapiede e parte di parcheggi ad uso comune) – C.C. CIMONE

1. PREMESSA

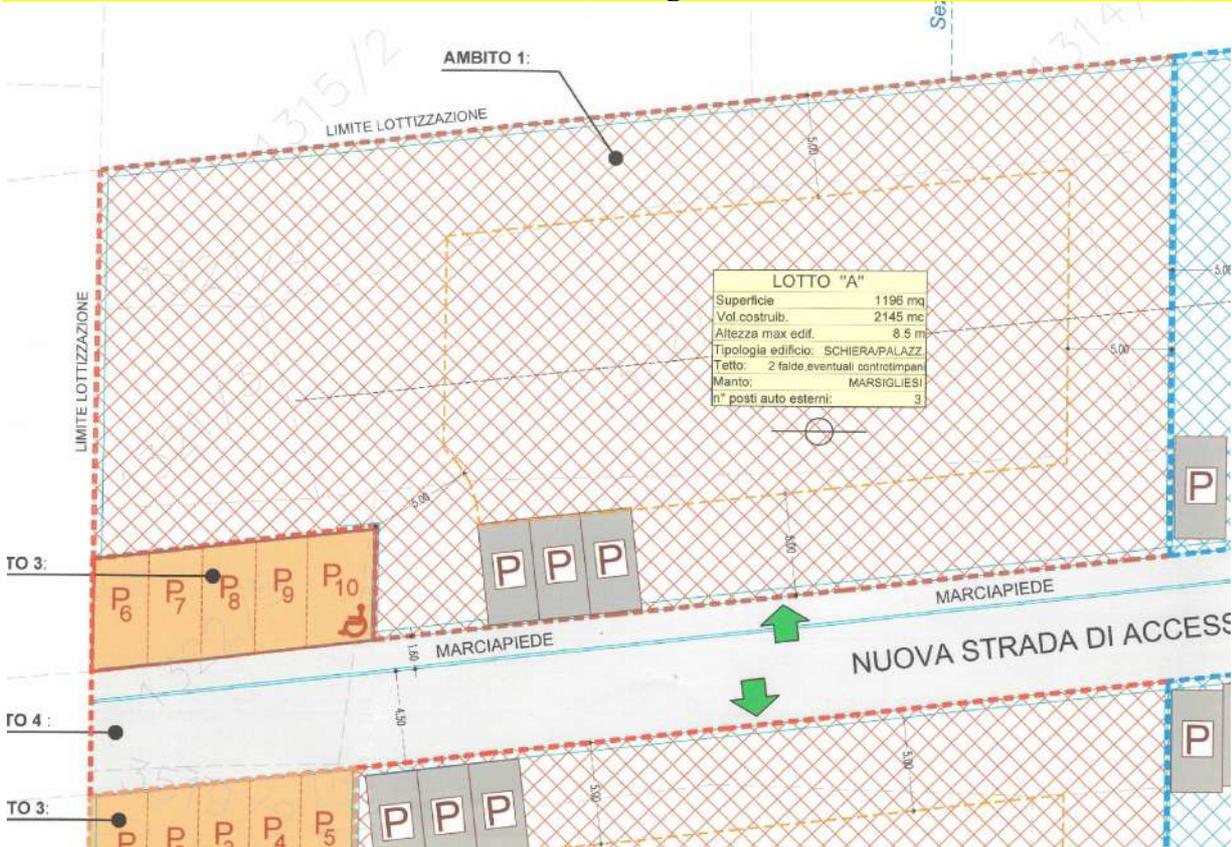
La presente perizia è redatta in conformità al modello di relazione disposto dal Tribunale di Trento per dare compiuta risposta al verbale di nomina dell'esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Manuela Giacchetti in ottemperanza all'art. 173 bis Disp.Att. c.p.c.

2. NOTE

Il terreno oggetto della presente esecuzione ricade all'interno della lottizzazione denominata "RORI 2" – Ambito 1 – Lotto A. **Da evidenziare** che all'interno del Lotto A rientra anche gran parte del terreno di proprietà della P.ed. 492 che risulta di altra proprietà e di conseguenza porzione di terreno non oggetto di esecuzione. Per cui il futuro acquirente per poter edificare su detto lotto dovrà prendere contatti ed accordarsi anche con il proprietario della P.ed. 492, rientrante anche lui all'interno del piano di lottizzazione approvato e con le opere di urbanizzazione primaria collaudate.



Inoltre il lotto A, all'interno del Piano di Lottizzazione rientrava nell'ambito 1 in Area Residenziale di nuova espansione vincolata al fabbisogno per l'edilizia economica popolare (art. 10 n.a.).
STRALCIO TAVOLA 3 – Allegata al Piano di Lottizzazione



LEGENDA:

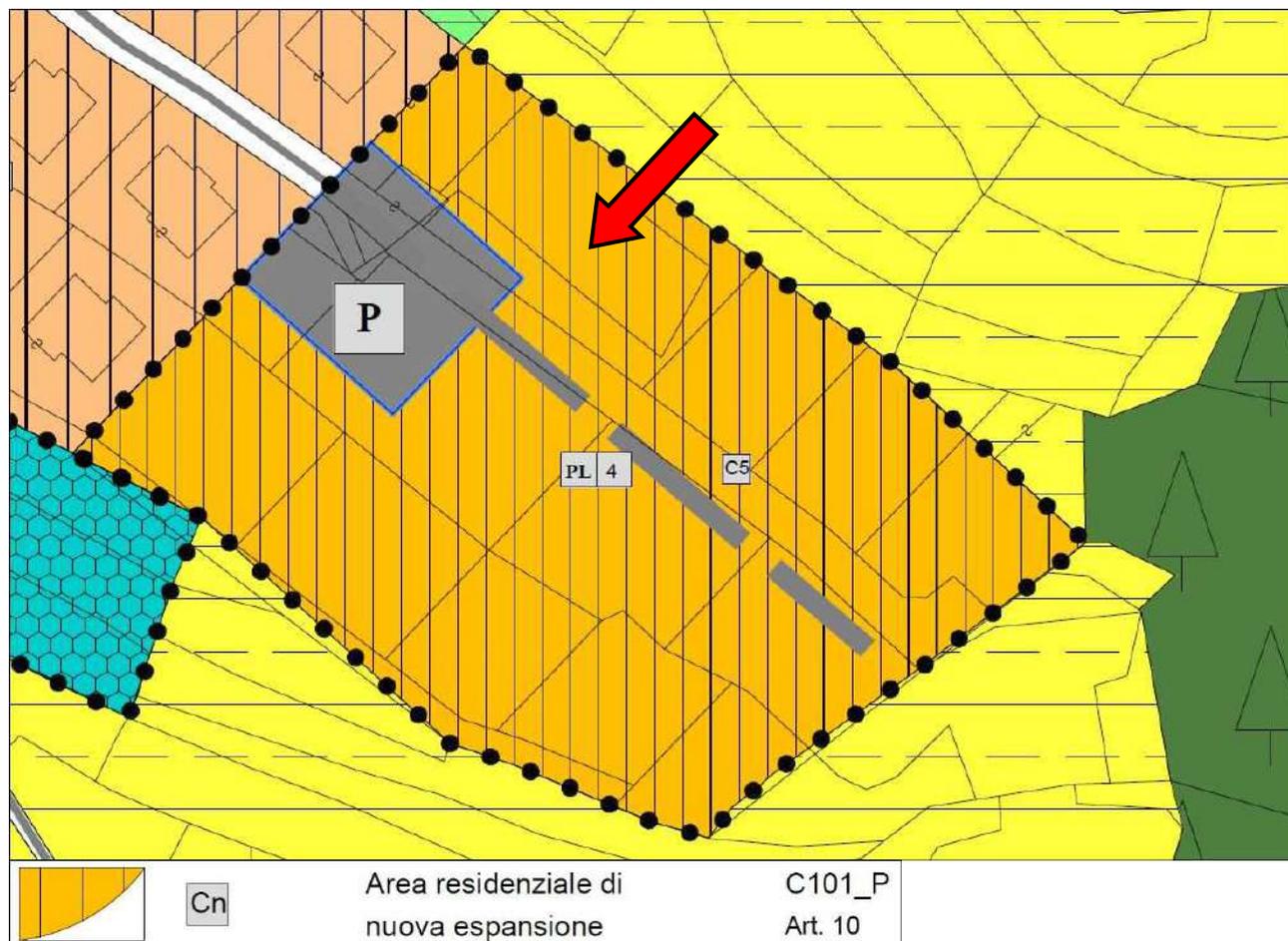
	PARCHEGGI ESTERNI, COME IMPOSTO DALLA NORMATIVA PROVINCIALE L.P. 5 settembre n.22 art. 73 DERIVANTI DAL VOLUME DEL FABBRICATO COSTRUITO (1/4 DELLA SUP. DI PARCHEGGIO TOTALE RICHIESTA)		POSIZIONE INDICATIVA ACCESSI AL LOTTO
	PARCHEGGI PREVISTI DAL P.R.G.		DIREZIONE DEL COLMO
	PARCHEGGI LIBERI A DISPOSIZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE		LIMITE MASSIMO DEL SEDIME

DESCRIZIONE AMBITI:



- AMBITO 1:** AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE VINCOLATA AL FABBISOGNO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (art. 10 n.a.)
- AMBITO 2:** AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (art. 8 e 32 n.a.)
- AMBITO 3:** AREA DI PARCHEGGIO PREVISTA DAL P.R.G.
- AMBITO 4:** VIABILITA'

Con l'ultima Variante al Piano Regolatore Generale (Vigente), approvato con Deliberazione della G.P. n. 1594 in data 09/09/2022 l'area rientrante nel Lotto A è stata modificata in Area Residenziale di Nuova Espansione togliendo il vincolo del fabbisogno per l'edilizia economica popolare. In riferimento ai lotti che precedentemente erano vincolati al fabbisogno per l'edilizia economica popolare, si dovrà presentare una Variante al Piano di Lottizzazione inserendo i lotti di cui sopra all'interno della nuova Area residenziale di nuova espansione.

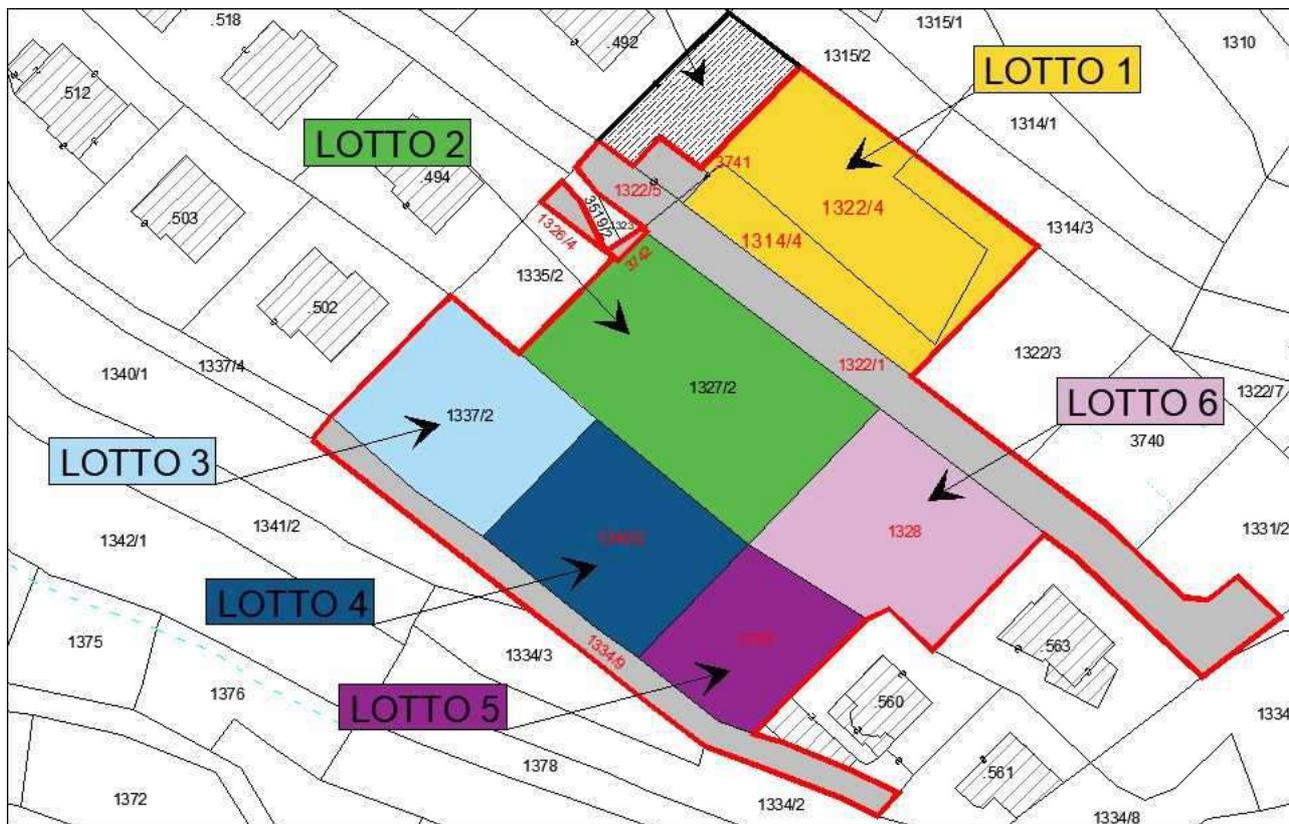


Inoltre si segnala che le P.fond. 1322/1,1334/9,1322/5,3741,3742 e P.fond. 1326/4 che rappresentano le due strade di "penetrazione" con marciapiedi e parcheggi a servizio dei lotti del piano di lottizzazione, che come stabilito nella convenzione urbanistica n.ro rep. 41328 dovevano venir cedute al Comune dalla Ditta Lottizzante, attualmente sono ancora di proprietà della LASINO 1 SRL (dai documenti visionati non è ancora stato definito un contenzioso fra il comune e la ditta lottizzante sulla restituzione della fideiussione bancaria e la cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria).

Nella presente valutazione la quota di comproprietà di questi spazi ad uso pubblico (che sarà di 1/6, in quanto i lotti oggetto d'esecuzione sono 6) non viene quantificata, in quanto comprensiva nel valore finale che viene attribuito ad ogni singolo lotto.

Nell'assunzione delle varie informazioni tecniche sul lotto oggetto d'esecuzione non mi sono potuto confrontare con il tecnico comunale in quanto attualmente il comune di Cimone ne è sprovvisto e manca una figura di riferimento per reperire tali informazioni.

In grigio sono evidenziate le particelle ad uso comune, le quali dovevano essere cedute al comune di Cimone.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nella tabella seguente.

Al Catasto Fondiario la particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
CIMONE	F 1322/4	123 II	-	Arativo	5	622 mq.	0,64	0,55
CIMONE	F 1314/4	123 II	-	Arativo	3	381 mq.	1,38	0,79
CIMONE	F 3741	123 II	-	Vigna	3	3 mq.	0,01	0,01
CIMONE	F 1322/5	123 II	-	Arativo	5	113 mq.	0,12	0,10
CIMONE	F 3742	123 II	-	Arativo	4	9 mq.	0,02	0,01
CIMONE	F 1326/4	123 II	-	Vigna	2	31 mq.	0,13	0,07
CIMONE	F 1322/1	123 II	-	Vigna	3	675 mq.	2,61	1,22
CIMONE	F 1334/9	123 II	-	Vigna	2	364 mq.	1,50	0,85

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Le P.fond. 1322/4, 1314/4, 3741, 1322/5, 3742, 1326/4, 1322/1 e P.fond. 1334/9 sono allibrate in PT 123 II del comune catastale di Cimone, distretto di Trento con proprietà iscritta a nome della ditta esecutata per la quota dell'intero.

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.
(vedi all. 1 – estratto tavolare)

COERENZE

In riferimento alle P.fond. 1322/4 e P.fond. 1314/4
(da nord – a corpo – in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale)
A nord: P.fond. 1315/2 e P.fond. 1314/3 (terreni parte coltivati a vigna e parte incolti)
A est: P.fond. 1322/3 (terreno edificabile – Lotto “E” del piano di lottizzazione);
A sud: P.fond. 1322/1 e P.fond. 1322/5 (strada con marciapiede e parcheggio);
A ovest: P.ed. 492 (edificio di civile abitazione con parte di terreno che rientra nel Lotto A, non oggetto d'esecuzione).

**IDENTIFICATIVA DEI CONFINI
ESTRATTO MAPPA
C.C. CIMONE - Scala a Vista**

4. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

PROPRIETA' ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA La proprietà delle P.fond. 1322/4, 1314/4, 3741, 1322/5, 3742, 1326/4, 1322/1 e P.fond. 1334/9 sono iscritte presso il libro fondiario a nome della ditta esecutata:

----- - **quota 1/1**

Provenienza:

01/10/2009 - G.N. 8283/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 Contratto d.d. 01/09/2009 riguarda p.f. 3741, p.f. 3742
01/10/2009 - G.N. 8283/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 Contratto d.d. 01/09/2009 07/10/2009 - G.N. 8486/1 Contratto d.d. 02/09/2009 riguarda p.f. 1322/1
01/10/2009 - G.N. 8283/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 Contratto d.d. 01/09/2009 07/10/2009 - G.N. 8487/3 Contratto d.d. 02/09/2009 10/11/2009 - G.N. 9571/11 Contratto d.d. 28/09/2009 riguarda p.f. 1314/4
10/11/2009 - G.N. 9572/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 Contratto d.d. 28/09/2009 10/11/2009 - G.N. 9573/6 Contratto d.d. 28/09/2009 31/12/2009 - G.N. 11434/16 Atto d.d. 18/11/2009 riguarda p.f. 1334/9
31/12/2009 - G.N. 11435/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 Atto d.d. 18/11/2009 10/11/2009 - G.N. 9571/11 Contratto d.d. 28/09/2009 riguarda p.f. 1322/4
31/12/2009 - G.N. 11436/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 Atto d.d. 18/11/2009 riguarda p.f. 1326/4
26/10/2010 - G.N. 9540/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 Contratto d.d. 30/03/2010 riguarda p.f. 1322/5

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero e visivamente in stato di abbandono.

CONTRATTI IN CORSO

Dalle verifiche effettuate non risultano contratti di locazione in corso.

MODALITA' DI ACCESSO

In data 02/09/2022 il sottoscritto inviava lettera raccomandata A/R e lettera normale. Successivamente si sono avuti contatti telefonici con gli esecutati e il sopralluogo è stato fatto in data 19/09/2022 con l'esecutato Sig. -----.

5. UBICAZIONE E CONTESTO

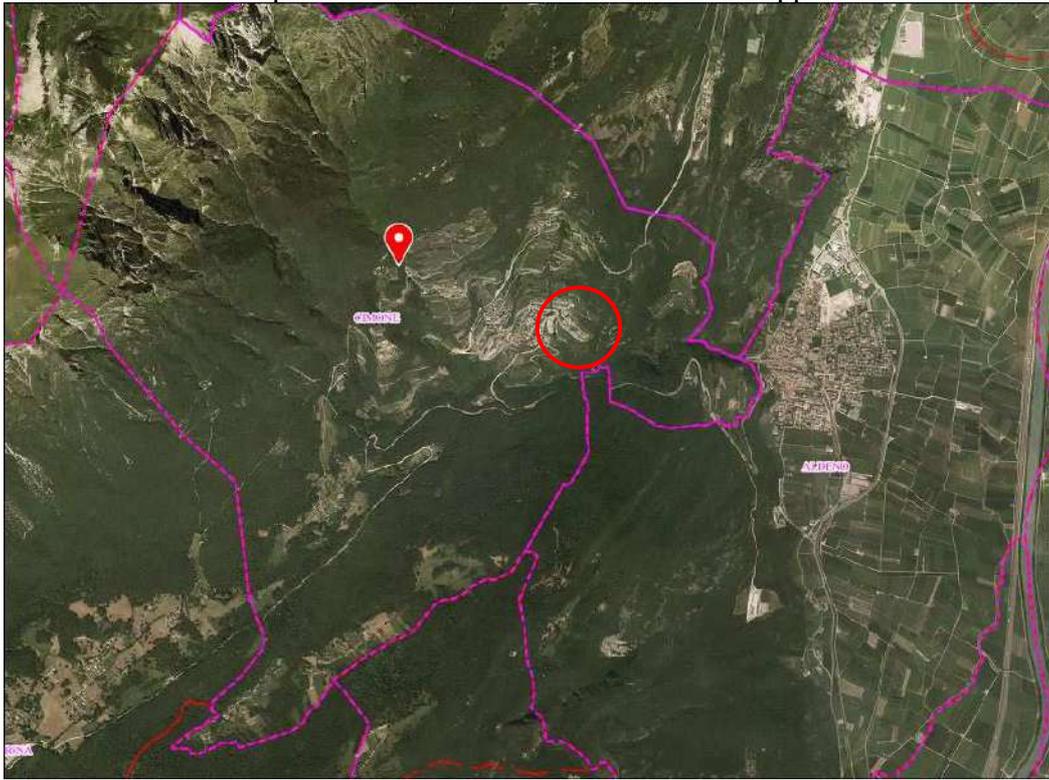
UBICAZIONE Il fondo è situato nella Frazione Covelo nel Comune Amministrativo di Cimone. Rispetto al centro abitato (nucleo centro storico) si trova in posizione est ad una distanza in linea d'aria di circa ml. 330,00.

ACCESSO Il lotto oggetto d'esecuzione è comodamente accessibile transitando inizialmente lungo la strada provinciale n.ro 25 e successivamente lungo la strada pubblica giungendo sulle P.fond. 1322/5 e 1322/1 che rappresentano una delle due strade di penetrazione della lottizzazione, la cui proprietà dovrebbe venir ceduta al comune, come stabilito nella convenzione del piano di lottizzazione.



CARATTERISTICHE ZONA L'area dove si trova il lotto in oggetto è situata all'interno di un' ampia zona residenziale di nuova espansione con la presenza nelle vicinanze di numerosi edifici residenziali di recente costruzione e contornata da terreni ad uso agricolo.

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



6. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA

COMPOSIZIONE

Il terreno oggetto d'esecuzione rientra all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato "RORI 2" approvato con delibera n.ro 28 d.d. 30/12/2009 dal Consiglio Comunale di Cimone con la stipula della Convenzione Urbanistica n.ro repertorio 41328 raccolta 12619 (Registrato a Trento il 25 marzo 2010 al n. 3203 Serie 1T).

I lavori sono iniziati in data 01/03/2010 e ultimati in data 08/10/2010.

In data 11 aprile 2011 è stato emesso il certificato di collaudo per le opere di urbanizzazione primaria nella Lottizzazione. (vedi allegato 2)

L'intera Lottizzazione prevedeva la realizzazione di 12 lotti distinti che si possono così sommariamente riepilogare (documento estrapolato dalla Tav. n.ro 3-Suddivisione in Ambiti/Lotti - dati urbanistici allegato al Piano di Lottizzazione approvato). (vedi allegato 3)

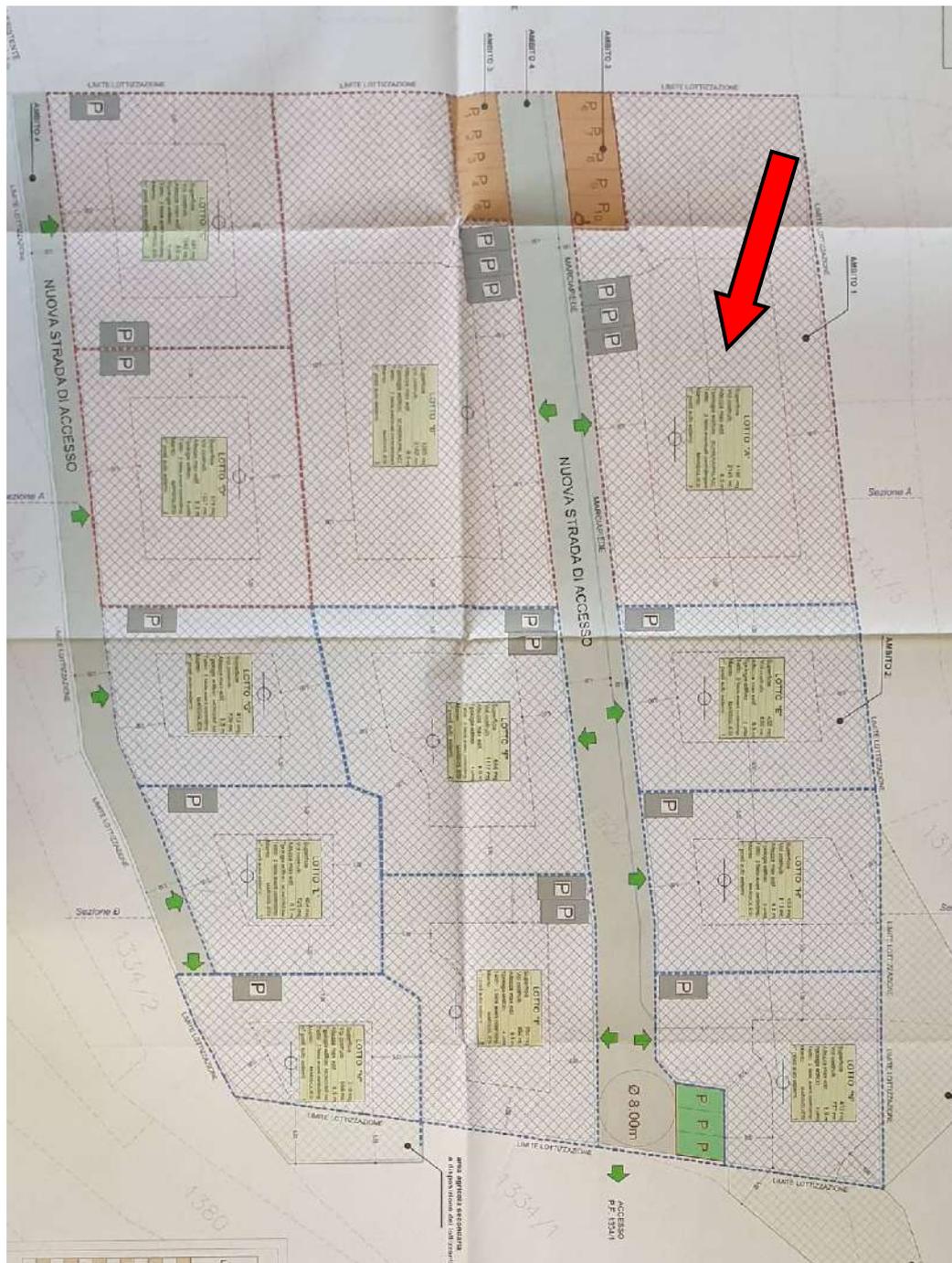
RIEPILOGO DATI METRICI ED URBANISTICI										
LOTTO	SUPERFICIE LOTTO (MQ)	DESTINAZIONE RESIDENZIALE libera o vincolata all'edilizia popolare	TIPOLOGIA EDIFICIO	INDICE DI FABBRIC. Riferito alla superficie del lotto	VOLUME MAX COSTRUIBILE NEL LOTTO (MC)	ALTEZZA MAX EDIFICIO (m misurati a 1/2 falda)	SUPERFICIE DI PARCHEGGIO TOTALE COME DA NORMATIVA PROVINCIALE (volume/18)	SUPERFICIE POSTI AUTO ESTERNI (MINIMO) COME DA NORMATIVA PROVINCIALE (1/4)	NUMERO POSTI AUTO ESTERNI COME DA NORMATIVA PROVINCIALE (valore minimo)	
A	1196	edilizia popolare	SCHIERA/PALAZZ.	1,793	2145	8,5	119,19	29,80	3	
B	1205	edilizia popolare	SCHIERA/PALAZZ.	1,793	2162	8,5	120,08	30,02	3	
C	581	edilizia popolare	4 UNITA'	1,793	1042	8,5	57,90	14,47	2	
D	578	edilizia popolare	4 UNITA'	1,793	1037	8,5	57,60	14,40	2	
E	468	libera	3 UNITA'	1,793	839	8,5	46,64	11,66	1	
F	656	libera	4 UNITA'	1,793	1177	8,5	65,37	16,34	2	
G	412	libera	MONO/BIFAM.	1,793	739	8,5	41,06	10,26	1	
H	453	libera	3 UNITA'	1,793	813	8,5	45,14	11,29	1	
I	554	libera	4 UNITA'	1,793	994	8,5	55,21	13,80	2	
L	404	libera	MONO/BIFAM.	1,793	725	8,5	40,26	10,07	1	
M	310	libera	MONO/BIFAM.	1,793	556	8,5	30,89	7,72	1	
N	433	libera	3 UNITA'	1,793	777	8,5	43,15	10,79	1	
					TOTALE VOLUME COSTRUIBILE (mc)	mc	13005			

ALTRI VINCOLI URBANISTICI COMUNI A TUTTI I LOTTI:	
LUNGHEZZA MAX DEI FRONTI:	15 m
TIPOLOGIA DELLA COPERTURA:	2 FALDE CON EVENTUALI CONTROIMPANI
MANTO DI COPERTURA:	MARSIGLIESI COLOR COTTO
PENDEZZA COPERTURA	DAL 30% AL 40%



promossa da -----

In evidenza la parte di lotto oggetto della presente esecuzione. Come già evidenziato nelle note a pag.5, la destinazione residenziale vincolata all'edilizia popolare è stata modificata con l'approvazione della variante al PRG (vigente) approvato con Deliberazione della G.P. n. 1594 in data 09/09/2022 dove l'intera area dove vigeva il vincolo del fabbisogno per l'edilizia economica popolare è stata modificata in Area Residenziale di Nuova Espansione togliendo detto vincolo. E' necessario però presentare una Variante al Piano di Lottizzazione con relative spese.



INGRANDIMENTO TABELLA DATI METRICI E URBANISTICI
LOTTO A



Il terreno presenta una forma rettangolare, attualmente completamente boscato con forte pendenza da nord a sud. Si presume che lo strato roccioso si trovi a debole profondità rispetto al livello di campagna visti gli scavi realizzati per la costruzione dell'edificio adiacente a quello in oggetto.

Foto scavo realizzato nel cantiere adiacente (su P.fond. 1322/3)



CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, si definisce con la superficie fondiaria catastale

La superficie di calcolo è ricavata dalla mappa catastale del Comune Catastale di Cimone:

Sup. catastale P.fond. 1322/4 e 1314/4= mq. 1.003,00
(parte di superficie rientrante nel lotto A)

P.fond.	Sup. catastale (mq.)
1322/4	622,00
1314/4	381,00
TOTALE	1003,00

Sup. catastale P.fond. 1322/5, 3741, 3742, 1326/4, 1322/1 e 1334/9
(superfici di uso comune, strade, marciapiede e parcheggi che dovevano essere ceduti al comune dalla ditta lottizzante)

P.fond.	Sup. catastale (mq.)
1322/5	113,00
3741	3,00
3742	9,00
1326/4	31,00
1322/1	675,00
1334/9	364,00
TOTALE	1195,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

FOTO PANORAMICA



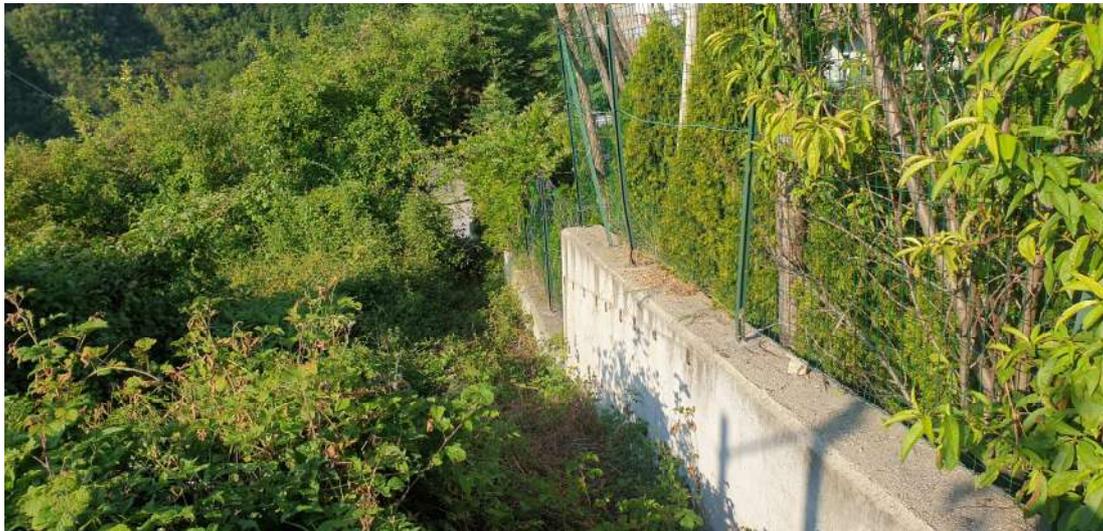
LATO CONFINANTE CON LA P.FOND. 1322/3



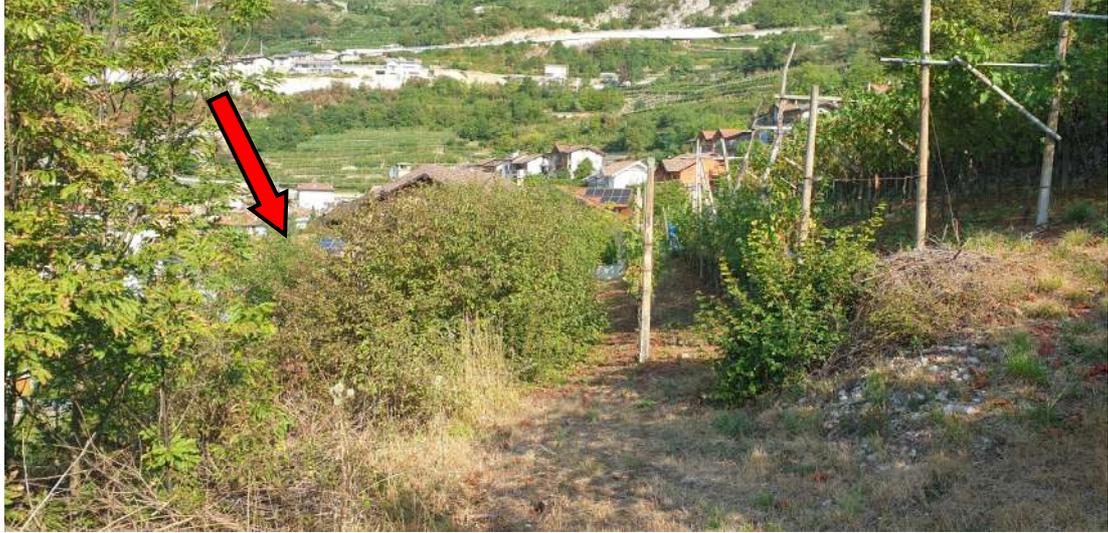
LATO A SUD, CONFINANTE CON LA STRADA DI ACCESSO



LATO CONFINANTE CON LA P.ED. 492



LATO CONFINANTE CON LE P.FOND. 1315/2 E 1314/3



PARCHEGGIO – P.fond. 1322/5



PARCHEGGIO DOVE IN PARTE RICADONO LE P.FOND. 3742 E 1326/4



7. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO

Nell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Cimone le P.fond. oggetto d'esecuzione sono così classificate:



C.C. CIMONE: p.f. 1314/4 di mq. 381 p.f. 1327/2 di mq. 1005	
Prg adottato D.C.C. 08/2021	Sistema insediativo <ul style="list-style-type: none"> ▪ Individuate in minor parte in Area a parcheggio - art. 98 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8; ▪ Individuate in maggior parte in Area residenziale di nuova espansione - art. 32 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8 - Cartiglio di rif. C5 art. 29 bis
P.U.P.	Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità: Individuate totalmente in area di penalità – P1 (Trascurabile o assente) – Art. 18



C.C. CIMONE: p.f. 1322/4 di mq. 622 p.f. 1337/2 di mq. 603 p.f. 1340/2 di mq. 590	
Prg adottato D.C.C. 08/2021	Sistema insediativo Individuate totalmente in Area residenziale di nuova espansione - art. 32 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8 - Cartiglio di rif. C5 art. 29 bis
P.U.P.	Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità: Individuate totalmente in area di penalità – P1 (Trascurabile o assente) – Art. 18

C.C. CIMONE: p.f. 1328 di mq. 664 p.f. 1338 di mq. 417	
Prg adottato D.C.C. 08/2021	Sistema insediativo Individuate totalmente in Area residenziale di nuova espansione - art. 32 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8 - Cartiglio di rif. C5 art. 29 bis
P.U.P.	Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità: Individuate totalmente in area di penalità – P1 (Trascurabile o assente) – Art. 18



C.C. CIMONE: p.f. 1326/4 di mq. 31 p.f. 3742 di mq. 9	
Prg adottato D.C.C. 08/2021	Sistema insediativo Individuate totalmente in Area a parcheggio - art. 98 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8
P.U.P.	Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità: Individuate totalmente in area di penalità – P1 (Trascurabile o assente) – Art. 18



C.C. CIMONE: p.f. 1334/9 di mq. 364	
Prg adottato D.C.C. 08/2021	Sistema insediativo <ul style="list-style-type: none"> ▪ Individuata totalmente in Area residenziale di nuova espansione - art. 32 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8 - Cartiglio di rif. C5 art. 29 bis
P.U.P.	Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità: Individuata totalmente in area di penalità – P1 (Trascurabile o assente) – Art. 18



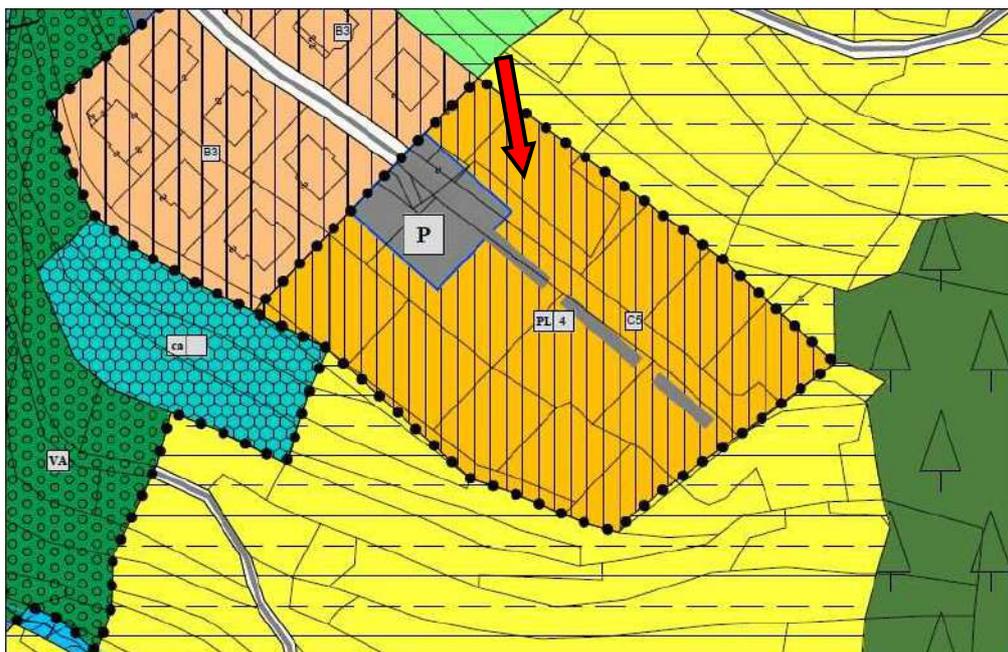
C.C. CIMONE: p.f. 1322/1 di mq. 675	
Prg adottato D.C.C. 08/2021	Sistema insediativo <ul style="list-style-type: none"> ▪ Individuata in piccola parte in Area a parcheggio - art. 98 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8; ▪ Individuata in gran parte in Area residenziale di nuova espansione - art. 32 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8 - Cartiglio di rif. C5 art. 29 bis
P.U.P.	Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità: Individuata totalmente in area di penalità – P1 (Trascurabile o assente) – Art. 18

promossa da

C.C. CIMONE: p.f. 1322/5 di mq. 113 p.f. 3741 di mq. 3	
Prg adottato D.C.C. 08/2021	Sistema insediativo ■ Individuate in gran parte in Area a parcheggio - art. 98 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8; ■ Individuate in piccola parte in Area residenziale di nuova espansione - art. 32 e soggetta a piano di lottizzazione art. 8 _ Cartiglio di rif. C5 art. 29 bis
P.U.P.	Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità: Individuate totalmente in area di penalità – P1 (Trascurabile o assente) – Art. 18

(vedi allegato n.ro 4)

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE



LEGENDA:

	PL n	Piani di lottizzazione	Z504_P Art. 8
	Cn	Area residenziale di nuova espansione	C101_P Art. 10
	P	Area a parcheggio esistente	F305_P Art. 98
	P PR	Area a parcheggio di progetto	F306_P Art. 98

PRATICHE EDILIZIE

L'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per le particelle in esame ha portato a conoscenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Approvazione Piano Guida _ Lottizzazione "RORI 2" – Autorizzazione Edilizia n.ro 1/2009 d.d. 07/05/2009.
- Approvazione Piano di Lottizzazione "RORI 2" con delibera n.ro 28 d.d. 30/12/2009 del Consiglio Comunale di CIMONE.
- Collaudo opere di urbanizzazione primaria della Lottizzazione a firma dell'Ing. ----- d.d. 11 aprile 2011.

8. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	-
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	-
CONFORMITÀ IMPIANTI	-
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	-
COSTI PER CERTIFICAZIONE	-
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	-
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	-
CONFORMITÀ TAVOLARE	-
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	-
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	-

Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

NOTA PER LIMITI E ASSUNZIONI

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. La raccolta di misure di controllo è finalizzata solo ad una verifica di massima dei beni. Si riportano di seguito alcuni limiti e le relative assunzioni per i vari aspetti che concernono lo stato degli immobili.

LIMITI

Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (ad es. misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo.

Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati, si segnala che l'incarico ricevuto non prevede la verifica dei confini o la corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.

Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

ASSUNZIONI

Si assume che, per quanto non possibile riconoscere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

Si assume che la superficie catastale del lotto o la sua planimetrazione in mappa sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo

Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**LIMITAZIONI
D'USO**

Il foglio C delle P.fond. oggetto d'esecuzione del libro maestro riporta le seguenti iscrizioni:

15/04/2010 - G.N. 3389/1 ANNOTAZIONE	
convenzione di data 24 febbraio 2010 ai sensi dell'art. 55 comma 3 della Legge Provinciale 05.09.1991 n. 22.	
a carico	p.f. 1314/4, p.f. 1322/4, p.f. 1327/2, p.f. 1328, p.f. 1337/2, p.f. 1338, p.f. 1340/2, p.f. 1326/4, p.f. 1334/9, p.f. 1322/1, p.f. 3741, p.f. 3742
15/04/2010 - G.N. 3389/9 ANNOTAZIONE	
convenzione di data 24 febbraio 2010 ai sensi dell'art. 55 comma 3 della Legge Provinciale 05.09.1991 n. 22.	
a carico	p.f. 1322/5
26/10/2010 - G.N. 9540/28 EVIDENZA TRASPORTO	

**DOMANDE
GIUDIZIALI O**

Nessuna

promossa da

**ALTRE
TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI**

**CONVENZIONI
MATRIMONIALI**

Nessuna

**ALTRE
ISCRIZIONI
TAVOLARI**

Il foglio A2 delle P.fond. oggetto d'esecuzione riporta la seguente iscrizione:

26/10/2010 - G.N. 9540/33 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

non costruire, su mq 115, ai sensi dell'art. 1 dell. b) del documento e del tipo di fraz. n. 1164/2009

a favore p.f. 1322/4

a carico p.ed. 492

**ATTI DI
ASSERVIMENTO
URBANISTICO**

15/04/2010 - G.N. 3389/1 ANNOTAZIONE

convenzione di data 24 febbraio 2010 ai sensi dell'art. 55 comma 3 della Legge Provinciale 05.09.1991 n. 22.

a carico p.f. 1314/4, p.f. 1322/4, p.f. 1327/2, p.f. 1328, p.f. 1337/2, p.f. 1338, p.f. 1340/2, p.f. 1326/4, p.f. 1334/9, p.f. 1322/1, p.f. 3741, p.f. 3742

15/04/2010 - G.N. 3389/9 ANNOTAZIONE

convenzione di data 24 febbraio 2010 ai sensi dell'art. 55 comma 3 della Legge Provinciale 05.09.1991 n. 22.

a carico p.f. 1322/5

26/10/2010 - G.N. 9540/28 EVIDENZA TRASPORTO

IPOTECHE

21/01/2010 - G.N. 509/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare 1 3

EUR 1.090.000,00

per capitale, nonché di EURO 545.000,00.- per un triennio di interessi al tasso del 2,216% annuo, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione di cui all'art. 4 del contratto.

Atto d.d. 30/12/2009

26/10/2010 - G.N. 9540/31 Atto d.d. 13/09/2010

promossa da -----

22/11/2011 - G.N. 9513/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA		
Grava	Corpo tavolare 1	EUR 300.000,00
di capitale, ed EUR 150.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 5,072% annuo, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione di cui all'art. 4 del contratto		
<input type="text"/>		
Atto d.d. 17/11/2011		
27/11/2015 - G.N. 9872/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE		
Grava	Corpo tavolare 1 2 3	EUR 1.900.000,00
quale importo complessivo, di cui EURO 1.500.000,00 per capitale ed EURO 400.000,00 quale importo massimo per interessi al tasso di mora annuo massimo dell'11,50% spese ed accessori, come da titolo.		
<input type="text"/>		
Decreto ingiuntivo d.d. 26/10/2015		
annotazione simultaneità con accessori	P.T. 102 II Calavino G.N.9872/11 - 2015 P.T. 524 II Laguna Mustè I G.N.9872/8 - 2015 P.T. 1473 II Laguna Mustè I G.N.9872/9 - 2015 P.T. 212 II Stravino P.M1 G.N.9872/4 - 2015 P.T. 212 II Stravino P.M2 G.N.9872/5 - 2015 P.T. 273 II Stravino G.N.9872/10 - 2015 P.T. 356 II Stravino P.M1 G.N.9872/6 - 2015 P.T. 356 II Stravino P.M2 G.N.9872/7 - 2015 P.T. 500 II Trento G.N.9872/16 - 2015 P.T. 2096 II Trento G.N.9872/15 - 2015 P.T. 5924 II Trento P.M9 G.N.9872/14 - 2015 P.T. 8343 II Trento P.M1 G.N.9872/12 - 2015 P.T. 8343 II Trento P.M4 G.N.9872/13 - 2015	
23/03/2016 - G.N. 2605/1 ANNOTAZIONE giustificazione della prenotazione		
27/11/2015 - G.N. 9872/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA		
Grava	Corpo tavolare 1 2 3	EUR 300.000,00
quale importo complessivo, di cui EURO 245.407,91 per capitale ed EURO 54.592,09 quale importo massimo per interessi al tasso di mora annuo massimo dell'11,50% spese ed accessori come da titolo.		
<input type="text"/>		
Decreto ingiuntivo d.d. 26/10/2015		
23/03/2016 - G.N. 2605/16 ANNOTAZIONE giustificazione della prenotazione		

PIGNORAMENTI

26/02/2021 - G.N. 1631/1 ANNOTAZIONE	
dell'atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato il 29/01/2021 a realizzo del credito di <input type="text"/> nell'importo di Euro 1.653.787,91= e accessori.	
a carico	p.f. 1314/4, p.f. 1322/4, p.f. 1327/2, p.f. 1328, p.f. 1337/2, p.f. 1338, p.f. 1340/2, p.f. 1326/4, p.f. 1334/9, p.f. 1322/1, p.f. 1322/5, p.f. 3741, p.f. 3742

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (vedi all. 1).

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): - la proprietà attuale appartiene a persona giuridica (società s.r.l.)
SPESE CONDOMINIALI	---
ARREDO	---

11. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non è necessario separare la quota pignorata.

12. VALUTAZIONE

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 5 in cui è sviluppata la stima dei beni con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riportano in sintesi i risultati ottenuti:

VALORE LOTTO 1

Valore totale

€ 190.570,00

(euro centonovantamilacinquecentosettanta/00)

Valore unitario €/mq. 190,00

LIMITAZIONI:

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

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

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria.

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

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

Detrazione = $(190.570,00) * 0,05 =$ - € 9.528,50

Inoltre come descritto a pag.5 del Cap. NOTE, per togliere il vincolo al fabbisogno per l'edilizia economica popolare, previsto dalla Variante al PRG, si dovrà presentare anche una Variante al Piano di Lottizzazione. Per la presentazione di detta variante si quantifica un costo presunto di:

- € 5.000,00

All'interno dell'Ambito 1 – Lotto A oltre alle due P.fond. 1322/4 e P.fond. 1314/4 oggetto d'esecuzione ricade anche parte della P.ed. 492. Per cui il futuro acquirente per poter edificare su detto lotto dovrà prendere contatti ed accordarsi anche con il proprietario di questa P.ed. Per quest'ulteriore aggravio sarà stimato un ulteriore ribasso quantificabile con una percentuale del - 10%.

€ 190.570,00 x 0,10 = - € 19.057,00

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

Costo per:

- peculiarità di vendita =	- € 9.528,50
- variante piano lottizzazione =	- € 5.000,00
- proprietà Lotto A (con P.ed. 492) =	- € 19.057,00

Somma delle detrazioni = € 33.585,50

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

DETRAZIONE (arr.) = € - 33.600,00 (Euro trentatremilaseicento/00)

14. VALORE CORRETTO

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

Valore normale	€ 190.570,00
Detrazioni	€ 33.600,00
<u>Sommano</u>	€ 156.970,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, degli immobili oggetto della presente esecuzione è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO (arr.) = € 157.000,00

15. CONCLUSIONI

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

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali dell'immobile P. fond. 1322/4 e P.fond. 1314/4 in C.C. Cimone che indentificano una **Porzione di lotto** edificabile (Lotto "A") rientrante nel Piano di Lottizzazione denominato "Rori 2" nella Frazione Covelo nel Comune Amministrativo di Cimone (Tn) con la comproprietà (quota 1/6) delle P.fond. 3741, 1322/5, 3742, 1326/4 e P.fond. 1322/1, 1334/9 (strade con marciapiede e parte di parcheggi ad uso comune), è valutato complessivamente pari a

€ 157.000,00

(Centocinquantasettemila/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.

Borgo Vals., 12 Aprile 2023.

L'esperto geom. Giorgio Felicetti

