

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata  
RGE n. **13/2020**  
Giudice delegato dott. B. Sieff

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**P.M. 4 P.ED.291 C.C. MADRANO (Lotto unico)**



Tecnico incaricato: **geom. Michele Corradini**

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

Giudice: dott. B. Sieff

Esperto: geom. Michele Corradini

## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE .....	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	3
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA .....	4
<b>LOTTO UNICO (abitazione).....</b>	<b>5</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	7
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	7
4. DESCRIZIONE FABBRICATO .....	9
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....	13
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	36
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI .....	37
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	39
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	40
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	40
11. VALUTAZIONE.....	40
12. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	40

La perizia si compone di n. 41 pagine e di n. 9 allegati

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

**ESPERTO NOMINATO** geom. Michele Corradini - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n.1782 con studio in Via Belvedere n. 35 - 38019 Ville D'Anaunia (TN)  
Tel. 328/6149983 – Fax 0463/450909 - e-mail: geom.corradini@virgilio.it  
C.F. CRRMHL69B15C794P - P.IVA 01660970227

**COMMITTENTE** Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott. B. Sieff

**INCARICO  
EX. ART. 173 BIS** Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data *21 agosto 2020*, quesiti posti in udienza di data *26 agosto 2020*, termine per il deposito della relazione in data *21 dicembre 2020*.

**FINALITÀ** Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal giudice dell'esecuzione comprendente:  
1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati,  
2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita  
3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.

**ALTRE DATE**

Sopralluogo	29 settembre 2020
Valutazione (epoca di stima)	dicembre 2020
Rapporto di valutazione	dicembre 2020

### B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

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

**SEGNALAZIONE AL GIUDICE  
DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI** Nessuna

### C. ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento:

**18/02/2020 - G.N. 384/1 ANNOTAZIONE**

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22-01-2020 a realizzo del credito di [ ] nell'importo di € 315.922,73.= ed accessori.  
a carico p.ed. 291 P.M. 4

Proprietario:

\_\_\_\_\_ **B - P.M. 4** \_\_\_\_\_  
[ ] - quota 1/1

26/02/1997 - G.N. 371/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1  
Atto d.d. 25/02/1997

#### **D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA**

**BENI PIGNORATI  
OGGETTO DI PERIZIA**

- C.C. Madrano, PT 1379 II, **p.m. 4** della **p.ed. 291**, che identifica una unità abitativa a piano secondo e terzo (soppalco), in condominio a uso residenziale di quattro piani, sito in Pergine Valsugana, fraz. Madrane, via D'Oltrefersina, civ. 125 (TN).

## LOTTO UNICO

### Unità abitativa a piano secondo e terzo (soppalco), in edificio residenziale condominiale di quattro piani

Sito in Via D'Oltrefersina, civ.125 – Comune Pergine Valsugana  
p.m. 4, p.ed. 291 del C.C. Madrano

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

##### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune C.	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Madrano	E	291	1379	4	Proprietà superficiaria	-	216 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune C-	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita Valore Imis
Madrano	E	291	14	4	4	A/2	3	7 vani	180 mq	€ 379,60 € 63.772,80
Madrano	E	291	15	4	1 a 5	A/2	3	1.5 mq	12 mq	€ 81,34 € 13.665,12

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (*all. 4*)

##### DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili sono allibrati in PT 1379 del mandamento di Pergine Valsugana con proprietà iscritta a nome della persona esecutata per la quota di 1/1.

L'edificio è diviso in porzioni materiali e la p.m. 4 oggetto di pignoramento viene così descritta:

##### P.M.4:

a primo piano: scale e vano scale per il secondo piano - sottotetto;  
a secondo piano - sottotetto: ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze, due scale per il piano soppalco, bagni, due disimpegni, due terrazze, poggiolo con scalini;  
a piano soppalco: ripostiglio e soppalco;  
alla copertura: copertura, quattro finestre in falda;

##### Parti comuni:

a) Fra le porzioni 1.2.3.4.5. a pianoterra: due cantine, lavanderia, centrale termica ed atrio; a primo piano: giardino;  
b) Fra le porzioni 3.4.5. a pianoterra: scale e vano scale per il primo piano;

I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – 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. 3*).

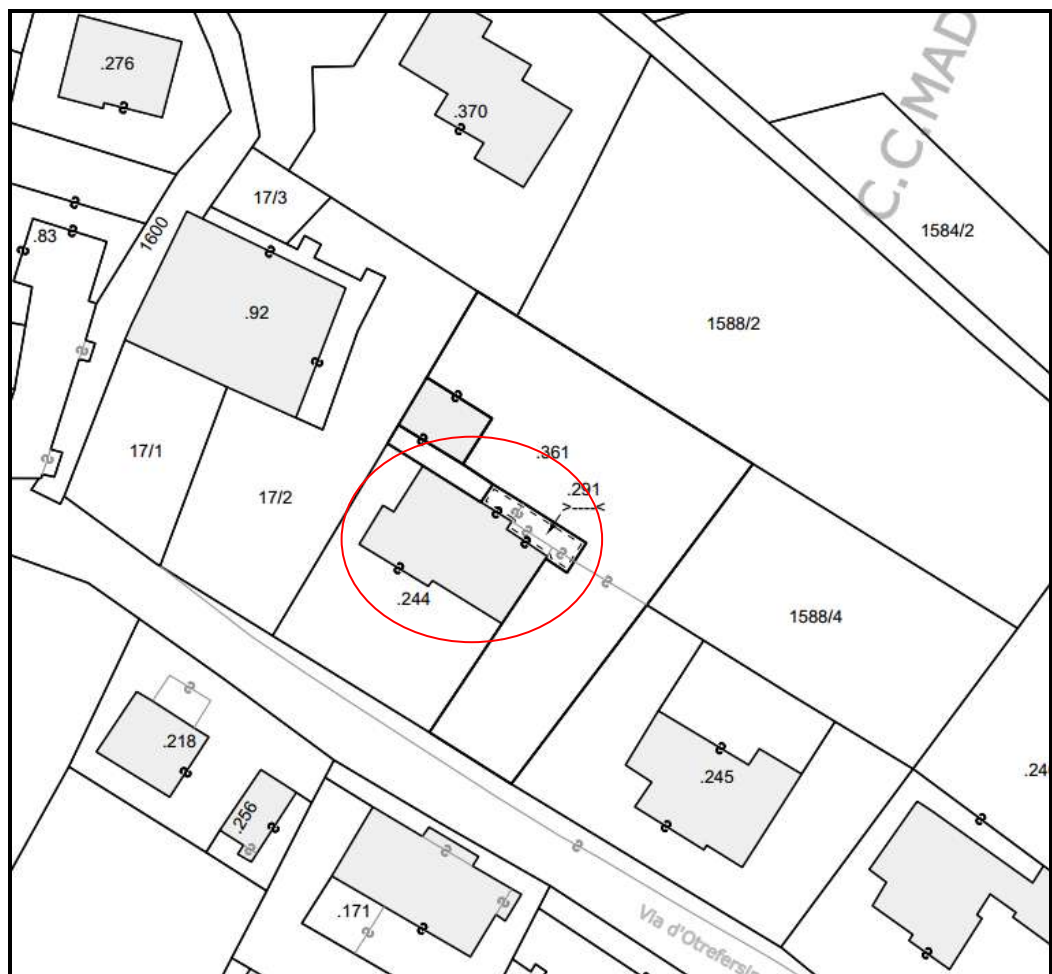
**COERENZE**

N.B. l'immobile p.ed. 291 c.c. Madrano è un edificio residenziale privo di andito al suo interno, in quanto anditi e accessi dell'edificio sono presenti sulle pp.ed. 244 – 291 c.c. Madrano con le quali confina, queste pp.ed. non sono però di proprietà dell'esecutato e allo stato attuale risultano in ogni caso utilizzate come andito e come accesso per l'intero edificio compresa la p.m.4.

Con riferimento all'estratto mappa catastale seguente, si indicano i confini della particella.

- Verso nord-est, sud-est: edificio e andito privato p.ed. 361 c.c. Madrano;
- Verso sud-ovest, nord ovest: andito privato p.ed. 244 c.c. Madrano;

**ESTRATTO MAPPA – scala a vista**



## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

<b>PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b>	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :  _____ <b>B - P.M. 4</b> _____  _____ <b>quota 1/1</b> 26/02/1997 - G.N. 371/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Atto d.d. 25/02/1997
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Dalle informazioni avute dal Sig. ***** incaricato dall'esecutato al sopralluogo dell'immobile, al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato dalla Sig. *****, dal Sig. ***** e dalla loro madre.
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Il Sig. ***** incaricato dalla proprietaria per l'accesso all'immobile, ha dichiarato che sulla p.m.4 p.ed. 291 C.C. Madrano non sono presenti contratti in corso.
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	- raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 08 settembre 2020; - accesso ai beni avvenuto con la presenza dell'incaricato Sig. ***** (fratello dell'esecutato)
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	29 settembre 2020

## 3. UBICAZIONE E CONTESTO

<b>UBICAZIONE</b>	L'edificio è situato nel comune amministrativo di Pergine Valsugana nella frazione di Madrano, che si trova a circa cinque chilometri dalla frazione di Pergine Valsugana, a sud-est del centro storico dell'abitato di Marano e a circa 100 metri dalla strada statale SP83 che porta a Trento e in altre località.
<b>ACCESSO</b>	All'immobile si accede comodamente dalla strada provinciale SP83, provenendo da Trento e successivamente tramite la strada comunale via D'Oltrefersina lungo la quale si trova l'edificio; internamente alla p.ed. si accede attraverso l'andito che si trova sulle pp.ed. 244 e 361 c.c. Madrano, le quali però risultano di altra proprietà e sulle quali non sono presenti servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi a favore della p.ed. 291 p.m. 4. I futuri acquirenti della p.ed. 291 p.m.4 interclusa, oggetto di valutazione, per avere il diritto di accesso tramite le particelle di altra proprietà, dovranno attivare una procedura legale per l'acquisizione del diritto, questo nel caso l'acquisto del bene avvenga da parte di soggetti non proprietari di altre particelle collegate direttamente alla p.ed. interclusa e alla via pubblica. I costi legali e giudiziari per l'acquisizione del diritto si aggireranno intorno ai 5.000,00 € più eventuali spese tecniche (dato non esaustivo, in quanto la cifra varia a seconda dei costi dei singoli professionisti incaricati in regime di libero mercato).

**CARATTERISTICHE  
ZONA**

La zona è mista residenziale, agricola e turistica; poco trafficata, e percorsa principalmente da traffico veicolare che si sposta internamente all'abitato, la strada principale SP83 si trova a circa 100 m in linea d'aria a est, strada abbastanza trafficata. Vista la presenza di poco traffico interno, l'area risulta per quanto riguarda la residenza tranquilla e comodamente raggiungibile sia in macchina che a piedi dalle vie principali.

Sono presenti molti parcheggi pubblici nelle vicinanze.

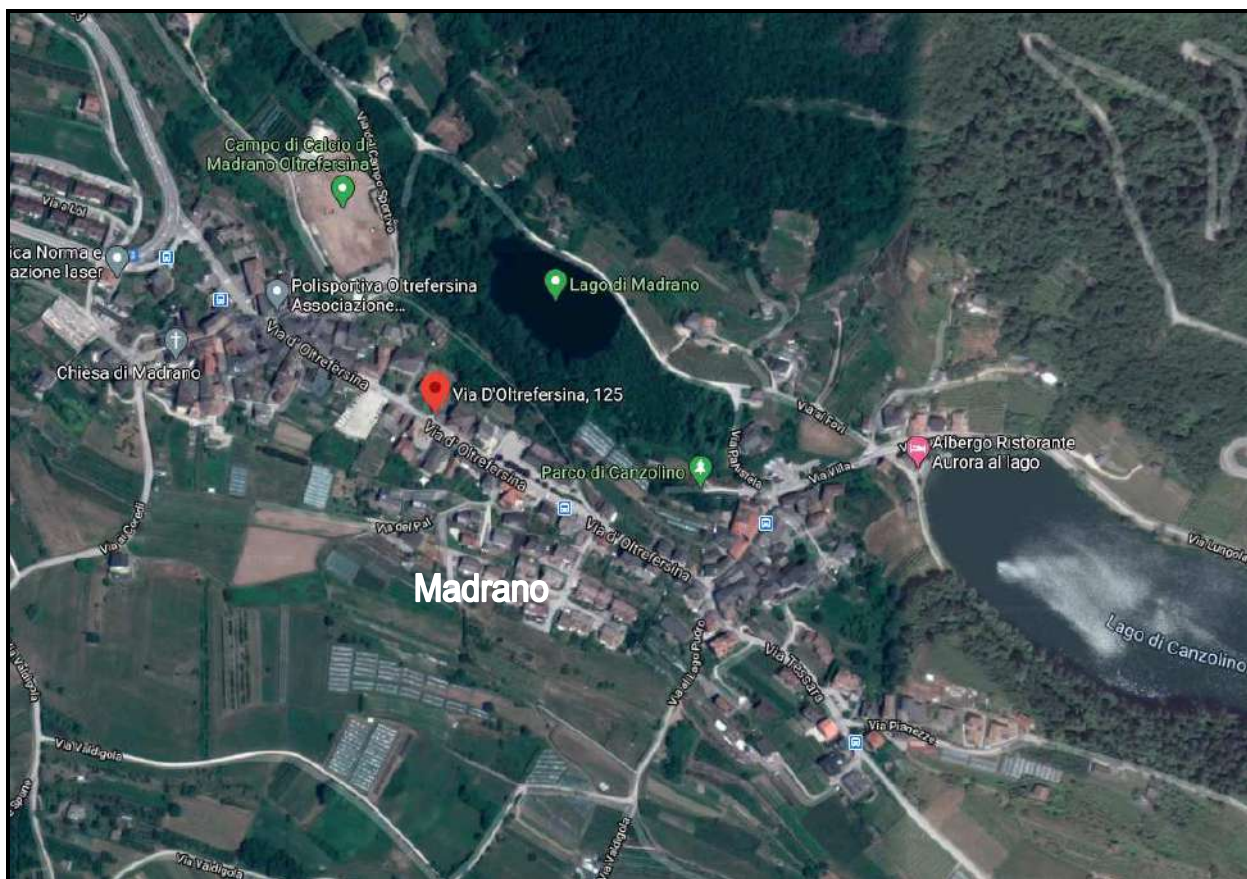
Alcune informazioni sulla frazione di Madrano:

- altitudine: 539 metri sul livello del mare;
- popolazione residente: circa 710 abitanti;
- eventi: sagra patronale dell'Assunzione di Maria Santissima al cielo, 15 agosto; settimana di festa a ferragosto;
- associazioni locali: Associazione Pescatori, Coro Castel Rocca, Polisportiva Oltrefersina;
- luoghi di interesse: chiesa di San Giovanni Battista a Madrano, Chiesa della Visitazione di Maria a Santa Elisabetta a Canzolino, lago di Madrano.

**SERVIZI DELLA ZONA**

A Madrano sono presenti alcuni servizi pubblici e privati, che sono: chiesa, fermata trentino trasporti di linea, farmacia, parco giochi, negozio alimentari, alberghi, ristorante, bar, campo sportivo, sportello bancario, scuola elementare, scuola materna, parrocchia di Madrano.

Altri servizi si trovano nella frazione di Pergine Valsugana poco distante da Madrano.



**PLANIMETRIA GOOGLE – scala a vista**



#### 4. DESCRIZIONE FABBRICATO

**FABBRICATO** L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è parte di un edificio residenziale (condominio) realizzato negli anni 50 del secolo scorso, che negli anni è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento e sopraelevazione. Si sviluppa su quattro livelli di piano, tutti fuori terra, è formato da 5 porzioni materiali, delle quali la p.m. 4 oggetto della presente valutazione. Si compone di un corpo fabbrica dove sono presenti i locali accessori comuni a piano terra (cantine, lavanderie e centrale termica) e le unità abitative sia a piano terra che sui restanti piani; esternamente sono presenti anditi che però risultano su altre particelle non di proprietà della Signora \*\*\*\*\*.

L'unità abitativa oggetto di valutazione si trova ai piani secondo e terzo (soppalco) con l'appartamento e il soppalco che occupano tutta la superficie dei rispettivi piani.

L'immobile è un edificio condominiale con più unità abitative per piano, scale e accessi comuni, irradiato dal sole su tre prospetti.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO** Lo stato di conservazione delle finiture esterne ed interne e degli elementi strutturali si possono definire discreti e da quanto si è potuto appurare durante il sopralluogo i vari elementi costruttivi sia interni che esterni sono mediamente degradati. L'immobile dalle analisi visive effettuate è da ritenersi in uno stato di conservazione in linea con l'età di costruzione e degli interventi successivi.

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

**SOLAI** In latero-cemento;

**STRUTTURE VERTICALI** Murature perimetrali e struttura portante in sassi e malta, con intonaco civile interno ed esterno; tramezze in parte in laterizio e in parte in cartongesso.

**COPERTURA** Tetto a falde con struttura principale in legno, secondaria in comp. Marino, guaina, tegole in cemento e cartongesso interno, non è presente isolamento termica.

**FOTO DEGLI  
ESTERNI**



**VISTA PLANIMETRICA SATELLITARE**



**VISTA PROSPETTO NORD-EST**



**VISTA PROSPETTO SUD-EST**



**VISTA PROSPETTO SUD-OVEST**



**VISTA PROSPETTO NORD-OVEST**



**VISTA COMPLESSIVA P.ED. 291 C.C. MADRANO DA SUD-OVEST**

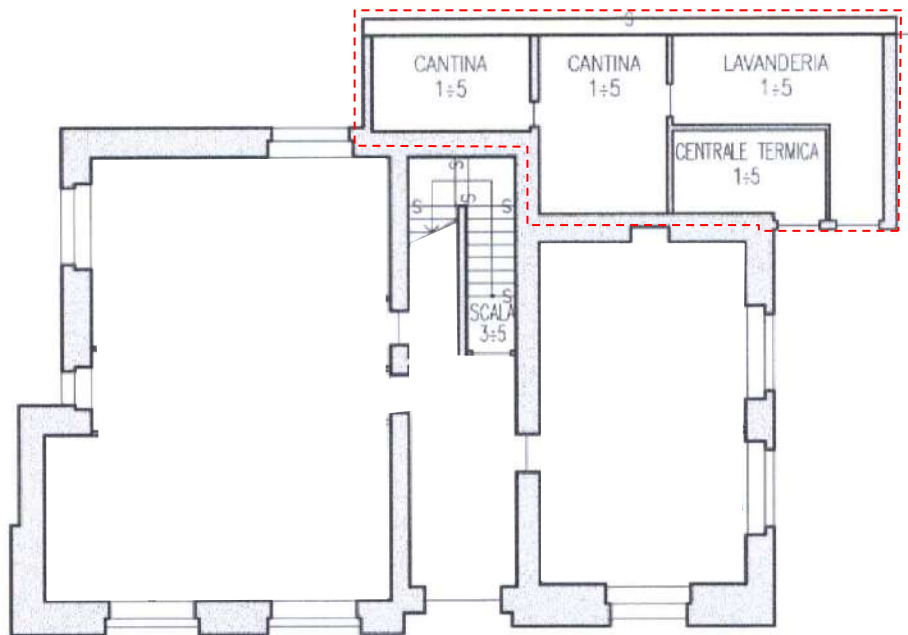
## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE** L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento che si trova a piano secondo e terzo dell'edificio, è individuato dalla p.m.4 ed occupa tutta la superficie dei due piani; le rimanenti superfici interessate dalla p.m. 4 (centrale termica, due cantine, lavanderia, atrio e scala) risultano tutte in comproprietà con altre porzioni materiali e si trovano sui vari livelli dell'edificio.

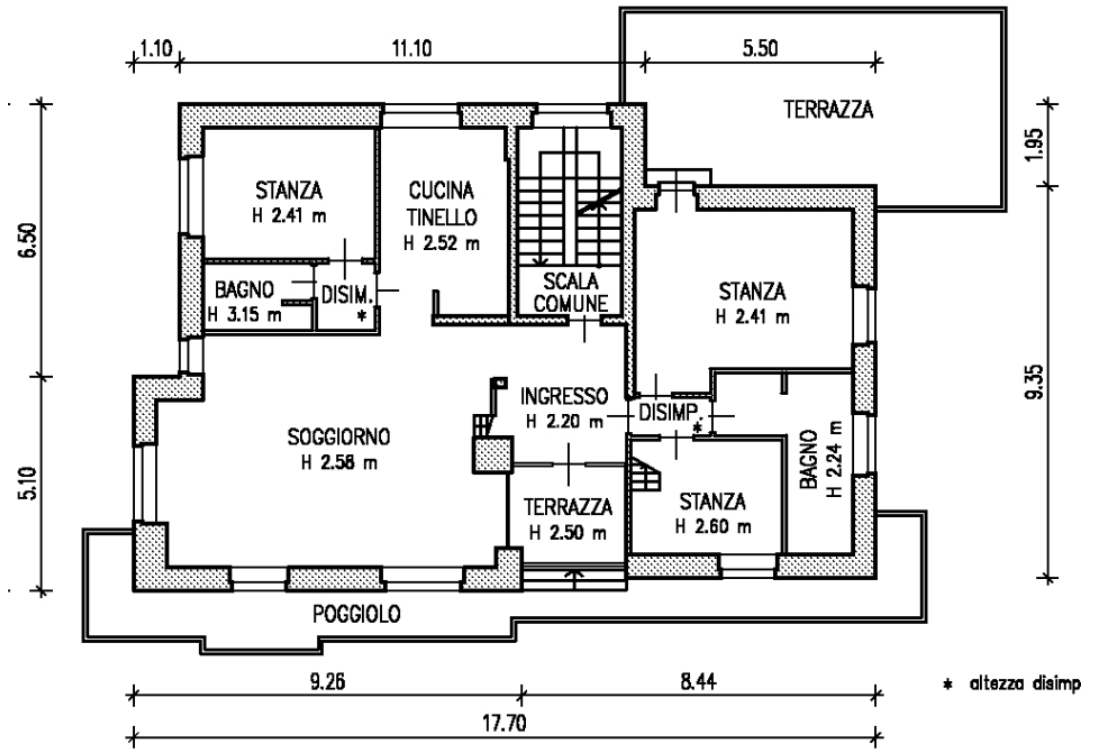
**COMPOSIZIONE** L'unità abitativa è libera in tutte le direzioni (nord – est – sud – ovest).  
Nel dettaglio i beni pignorati sono:

- P.T.: centrale termica, lavanderia, due cantine, atrio, scala (tutti comuni con altre porzioni materiali);
- P. 2: soggiorno, tre stanze, cucina-tinello, bagno, disimpegno, ingresso, due terrazze, disimpegno, bagno, poggiolo;
- P. 3: ripostiglio, soppalco.

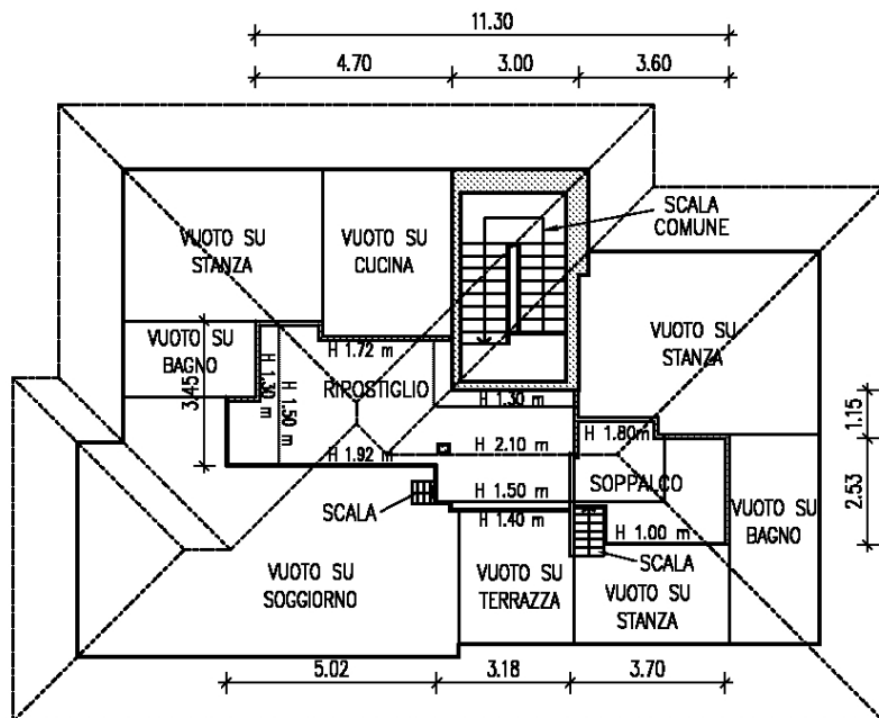
### PLANIMETRIA



**PIANTA PIANO PIANO TERRA (locali accessori comuni)**  
Planimetria tavolare – Scala a vista



**PIANTA PIANO SECONDO (appartamento)**  
 Planimetria Catastale – Scala a vista



**PIANTA TERZO PIANO (ripostiglio - soppalco)**  
 Planimetria Catastale – Scala a vista

**CONSISTENZA**

Il dato oggettivo dimensionale per l'appartamento, 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 allegare al progetto autorizzato, 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
superficie abitativa	162,07	1,00	162,07
terrazze a livello dell'alloggio	48,73	0,35	17,06
balconi	26,93	0,30	8,08
lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio		0,15	0,00
lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale		0,05	0,00
porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale.		0,35	0,00
verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale		0,80	0,00
veranda non abitabile		0,60	0,00
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		0,80	0,00
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	26,57	0,70	18,60
locali seminterrati abitabili: taverna, lavanderia/stireria, cantina	26,54	0,60	15,92
scaffita/ottolito, locali ripostiglio, cantina (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)		0,25	0,00
posto auto scoperto		0,40	0,00
giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo)		0,10	0,00
autorimessa/garage		0,50	0,00
giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), senza alberi ad alto fusto		0,10	0,00
superficie commerciale accessori			59,66
superficie commerciale complessiva			221,73

Ai fini della stima l'immobile, con tutti i vari vani accessori assume la seguente consistenza:

**Superficie Commerciale circa: mq 221.73**

A titolo informativo si indica pure la Superficie Interna Netta arrotondata del solo appartamento, che è di circa 118 mq, soppalco 26 mq + terrazzi e balcone

**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

<b>PAVIMENTI</b>	<p>- A piano terra (superfici comuni): cantina, lavanderia, centrale termica in piastrelle ceramiche; cantina in mattoncini di cotto.</p> <p>- A piano primo: ingresso, soggiorno, cucina tinello, disimpegni, stanze e soppalco in legno; bagni, terrazze e poggioli in piastrelle; scala comune in marmo bianco.</p>
<b>PARETI</b>	<p>Tutte le pareti dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura.</p> <p>Il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche fino all'altezza di 2.00 m. circa.</p>
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	<p>Tutti i serramenti esterni dell'abitazione sono in legno con vetrocamera e senza ante oscuranti.</p>
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	<p>Porte in legno tamburato; portoncino di entrata in legno massiccio e vetro, non blindato.</p>
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	<p>N. 2 servizi: uno con finestra, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, sanitari, doccia e allacciamento lavatrice e uno con sanitari e vasca da bagno.</p>
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	<p>Riscaldamento centralizzato con caldaia a gas metano, contabilizzazione calorie non differenziato; distribuzione del calore tramite impianto di riscaldamento a pavimento (primi impianti di questo tipo) che presenta problemi di perdite in alcune parti del pavimento.</p>
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	<p>Impianto elettrico con tubature sottotraccia, presenza di impianto citofonico e televisivo e contatori energia differenziati per ogni unità abitativa.</p> <p>Da segnalare che presso ufficio tecnico comunale non sono presenti i certificati di conformità degli impianti.</p>
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	<p>Appartamento con possibilità di alloggio permanente di un nucleo composto da circa 4 – 6 persone. Per l'idoneità è necessario richiedere il Certificato di Agibilità presso il comune di Pergine Valsugana, non ancora richiesto.</p>
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	<p>A piano terra: locali accessori comuni: 2 cantine, centrale termica, lavanderia.</p>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Classe non definita</p>
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	<p>Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta essere discreto, l'immobile però abbisogna nell'immediato di alcuni interventi di risanamento dell'impianto di riscaldamento e del pavimento, nonché in futuro per migliorare le prestazioni energetiche della struttura di isolamento del tetto e altre opere di manutenzione straordinaria e ordinaria di minore entità, in particolare nella zona del terrazzo a est.</p>



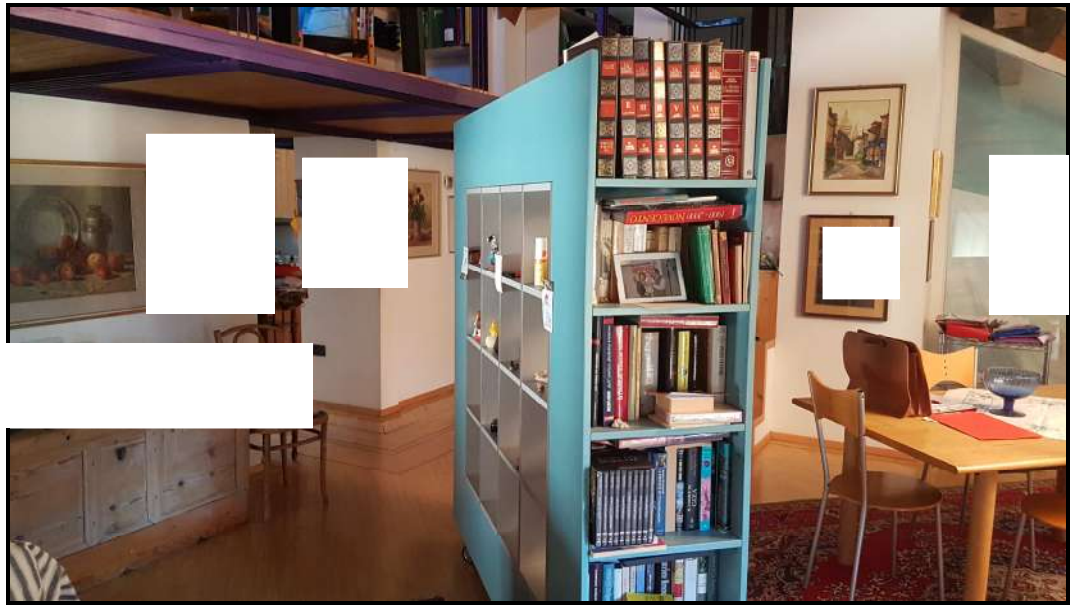
**FOTO DEGLI  
INTERNI**



**SOGGIORNO – piano secondo**



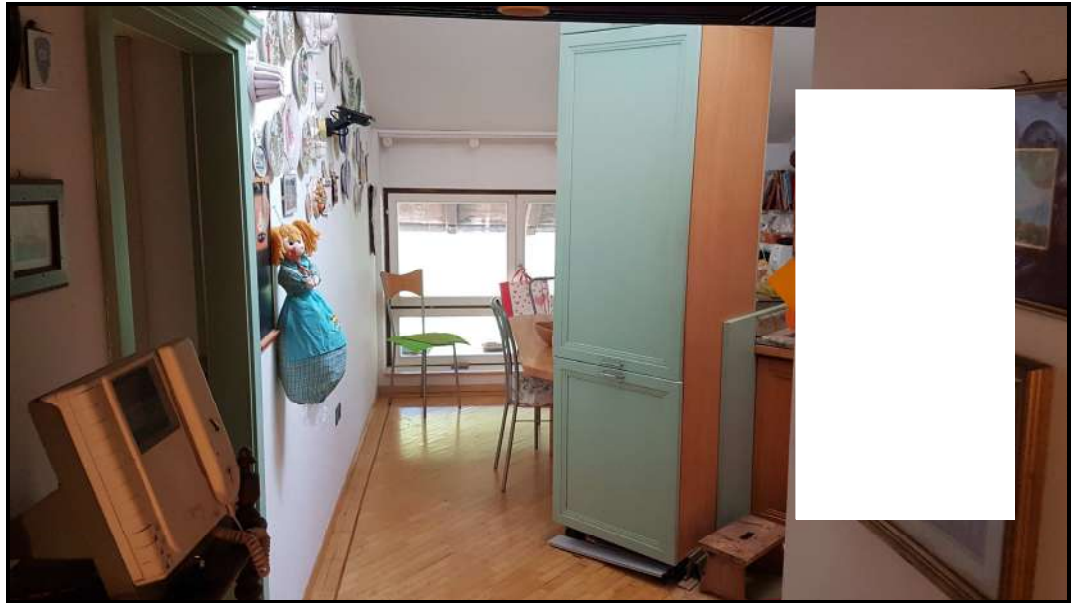
**SOGGIORNO – piano secondo**



**SOGGIORNO – piano secondo**



**SOGGIORNO – piano secondo**



**CUCINA TINELLO – piano secondo**



**CUCINA TINELLO – piano secondo**



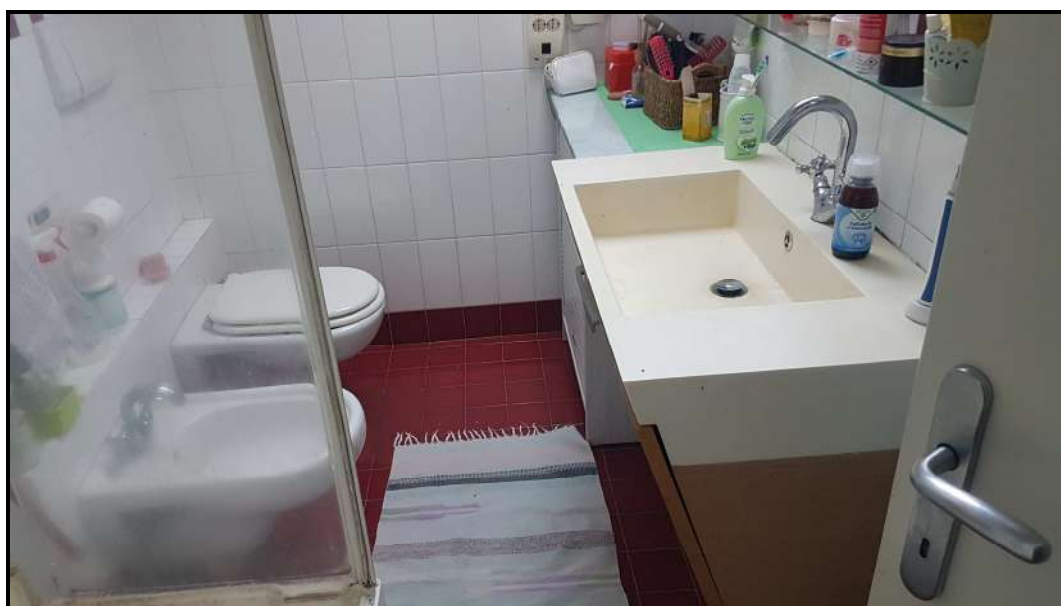
**CUCINA TINELLO – piano secondo**



**STANZA 1 – piano secondo**



**STANZA 1 – piano secondo**



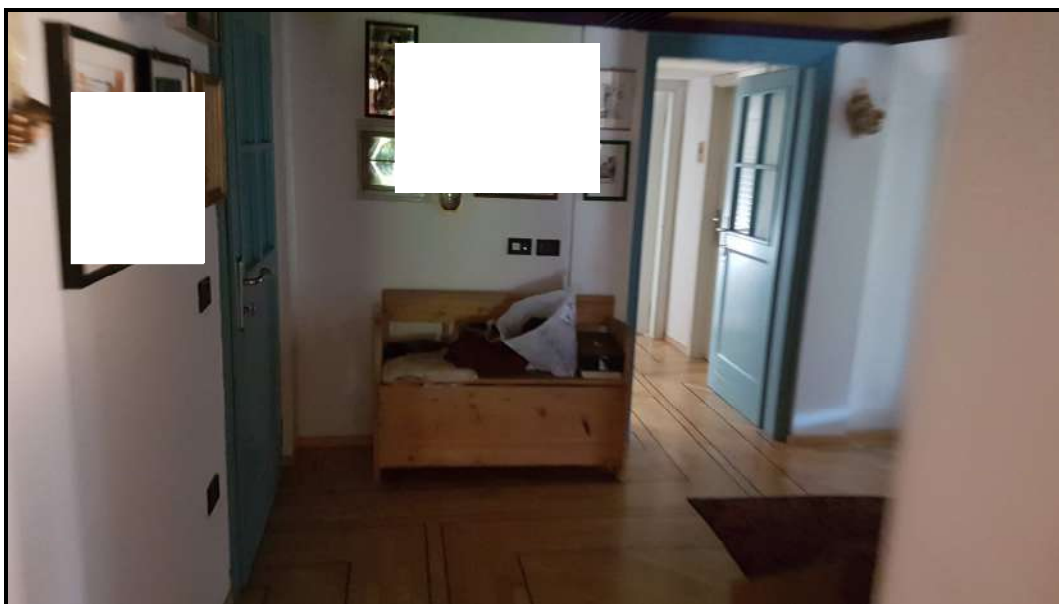
**BAGNO 1 (ovest) – piano secondo**



**BAGNO 1 (ovest) – piano secondo**



**INGRESSO – piano secondo**



**INGRESSO – piano secondo**



**TERRAZZA – piano secondo**



**STANZA 2 – piano secondo**

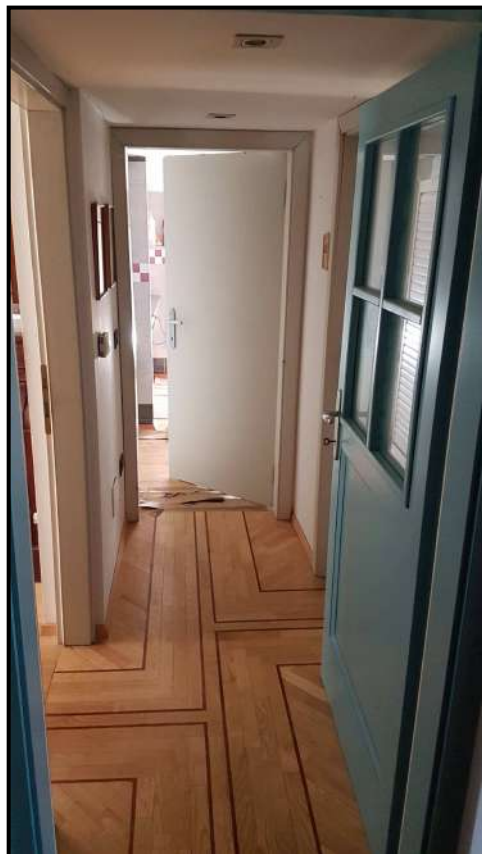


**STANZA 2 – piano secondo**





**STANZA 2 – piano secondo**



**DISIMPEGNO – piano secondo**



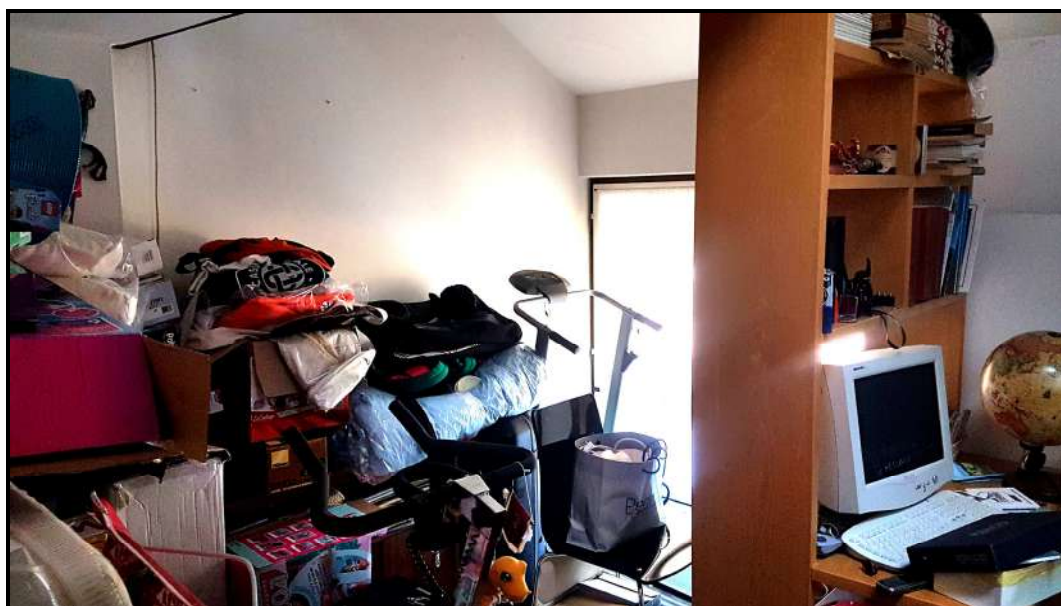
**BAGNO 2 (est) – piano secondo**



**BAGNO 2 (est) – piano secondo**



**BAGNO (est) – piano secondo**



**STANZA 3 – piano secondo**



**STANZA 3 – piano secondo**



**TERRAZZO – piano secondo**



**TERRAZZO – piano secondo**



**SOPPALCO – piano secondo**



**SOPPALCO – piano secondo**



**SOPPALCO – piano secondo**



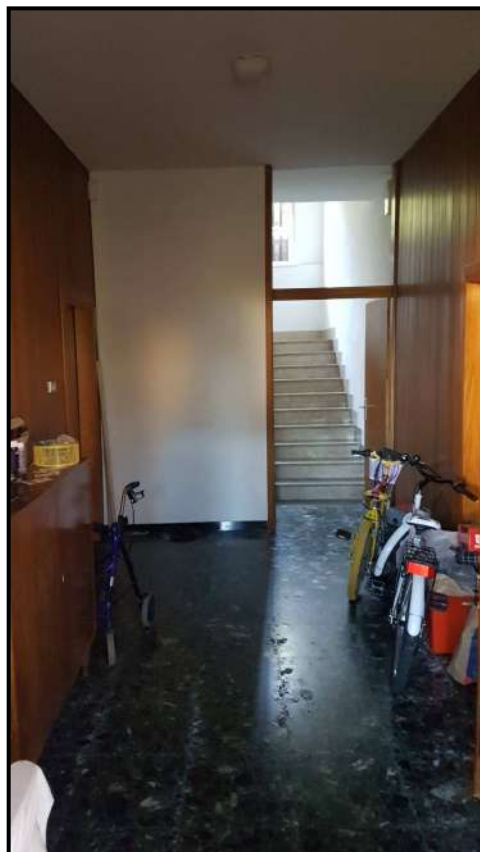
**SOPPALCO – piano secondo**



**VANO SCALE (comune) E PORTA APPARTAMENTO – piano secondo**



**VANO SCALE (comune) – piano terra a piano secondo**



**ENTRATA (comune) – piano terra**





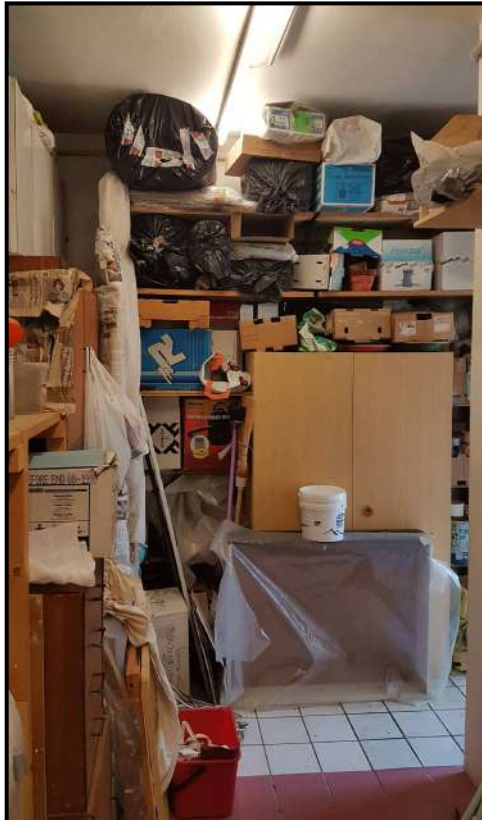
**BOLLITORE IMPIANTO RISCALDAMENTO (comune) – piano terra**



**TUBATURE IMPIANTO IDRICO SANITARIO (contatori) – piano terra**



**LAVANDERIA (comune) – piano terra**



**CANTINA (comune) – piano terra**



**LAVANDERIA (comune) – piano terra**



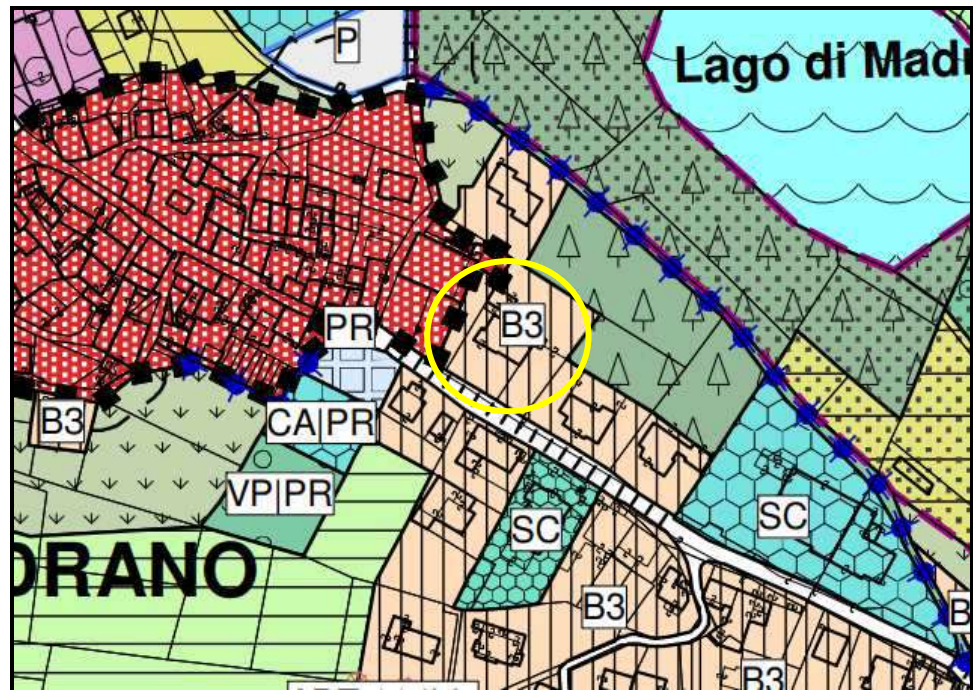
**CANTINA (comune) – piano terra**

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO  
URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Pergine Valsugana, la particella edificabile ricade all'interno della zona denominata – **B3** ZONE EDIFICATE DI INTEGRAZIONE E DI COMPLETAMENTO disciplinata dall'art. 58 delle Norme di Attuazione

**N** ↑ **ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G.**



 B-zone edificate di integrazione e di completamento

PRATICHE EDILIZIE

### ELENCO PRATICHE EDILIZIE P.ED. 291 P.M. 4 C.C. MADRANO

- 1) **R/26/1954:** COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 2) **R/5/1960:** COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 3) **R/309/1979:** STRAORDINARIA MANUTENZIONE PER SOSTITUZIONE DI PARTE DEL MANTO DI COPERTURA ED ISOLAZIONE DEL TETTO EDIFICIO  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 4) **R/73/1982:** SOSTITUZIONE PARTE MANTO COPERTURA ED ISOLAZIONE TETTO  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 5) **C/987/1985:** SOPRAELEVAZIONE EDIFICIO AUMENTO DI SUPERFICIE GARAGE E SISTEMAZIONE ESTERNE ABUSIVE  
Richiedente: \*\*\*\*\*

- 6) **R/427/1987:** SISTEMAZIONE SOTTOTETTO E FACCIATE DELL'EDIFICIO  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 7) **R/12/1991:** SISTEMAZIONE SOTTOTETTO E FACCIATE EDIFICIO  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 8) **R/105/1991:** SANATORIA: SISTEMAZIONE SOTTOTETTO E FACCIATE  
EDIFICIO  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 9) **R/9/1996:** AMPLIAMENTO EDIFICIO CON CAMBIO DESTINAZIONE  
D'USO DEL SOTTOTETTO E REALIZZAZIONE N. 2 (DUE) UNITA'  
IMMOBILIARI  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 10) **R181/2000:** COMPLETAMENTO DEI LAVORI: AMPLIAMENTO  
EDIFICIO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEL SOTTOTETTO E  
REALIZZAZIONE N.2 (DUE) UNITA' IMMOBILIARI  
Richiedente: \*\*\*\*\*
- 11) **R/682/2000:** I VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL COMPLETAMENTO  
DEI LAVORI: AMPLIAMENTO EDIFICIO CON CAMBIO DESTINAZIONE  
D'USO DEL SOTTOTETTO E REALIZZAZIONE N. 2 (DUE) UNITA'  
IMMOBILIARI  
Richiedente: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*
- 12) **SCIA/138/2015:** CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO AD  
ABITAZIONE ED AMPLIAMENTO PER RAGGIUNGERE LA SUPERFICIE  
MINIMA DELL'ALLOGGIO SU P.ED. 291, P.M.1, SUB.10 IN C.C.  
MADRANO – VIA D'OLTREFERSINA 125  
Richiedente: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (vedasi *all.6*).

#### AGIBILITÀ

Presso il comune di Pergine Valsugana non risulta depositato il certificato di agibilità. (vedasi *all.7*).

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato delle irregolarità che rientrano nelle opere individuate nella pratica edilizia presentata al comune di Pergine Valsugana n. R/682/2000, ad oggetto: 1 VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL COMPLETAMENTO DEI LAVORI: ampliamento edificio con cambio di destinazione d'uso del sottotetto e realizzazione n. 2 (due) unità immobiliari. (vedasi elenco pratiche allegato n.6)

In questa pratica edilizia, per quanto riguarda l'unità abitativa p.m.4 oggetto di valutazione, il proprietario aveva indicato nel progetto alcune opere di variante ai lavori, opere che il comune non ha autorizzato in quanto risultavano già eseguite prima della presentazione della variante, il comune ha quindi comunicato al proprietario, per la regolarizzazione di queste opere, la necessità di presentare sanatoria, documentazione che però non è stata presentata.

Per la regolarizzazione dell'immobile sarà quindi necessario da parte del futuro acquirente, presentare al comune di Pergine Valsugana provvedimento in sanatoria delle opere non conformi a piano secondo e terzo (soppalco), e

successiva richiesta del certificato di agibilità. (vedasi planimetria di variante presentate nel 2000 dal proprietario Allegato 9)

**ONERI PER  
REGOLARIZZAZIONE  
EDILIZIA**

Gli oneri di regolarizzazione previsti riguardano le spese tecniche di presentazione del provvedimento in sanatoria e della domanda di agibilità circa 4.500,00 € (importo indicativo non esaustivo in quanto i costi dei tecnici possono variare in regime di libero mercato) e quelle della sanzione amministrativa per la sanatoria dell'immobile circa 1.500,00 €.

**CONFORMITÀ  
IMPIANTI**

Nelle pratiche edilizie depositata presso il comune di Pergine Valsugana non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'attuale proprietario dovrà dispensare la parte venditrice e l'acquirente dal reperimento delle dichiarazioni necessarie alla richiesta del certificato di agibilità.

**CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA**

Dalle ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.

**COSTI PER  
CERTIFICAZIONE**

Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00

**CONFORMITÀ  
PLANIMETRIE  
CATASTALI**

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo sono apparse difformità per quanto riguarda le parti comuni a piano terra (centrale termica, lavanderia, cantina) pertanto è necessario l'aggiornamento della denuncia catastale dell'immobile per rendere conformi le planimetrie e gli elaborati tecnici allo stato di fatto.

**COSTI PER  
REGOLARIZZAZIONE  
CATASTALE**

Costo circa 1.000,00 €

**CONFORMITÀ  
TAVOLARE**

L'edificio è diviso in porzioni materiali, sono presenti all'Ufficio Tavolare di Pergine Valsugana le planimetrie descrittive dell'immobile, dalla verifica effettuata le planimetrie per quanto riguarda le proprietà risultano conformi allo stato di fatto e quindi la situazione risulta regolare.

**COSTI PER  
REGOLARIZZAZIONE  
TAVOLARE**

Nessuno

**ONERI CONDOMINIALI  
PREGRESSI**

Condominio non costituito

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO	Nessuna iscrizione  Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro – Stato attuale (all. 3)
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

##### 11/06/2010 - G.N. 1438/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 450.000,00

importo complessivo di cui Euro250.000,00 di capitale, Euro 120.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 3,272%, Euro 80.000,00 a garanzia di eventuali spese giudiziali e stragiudiziali, come da punto 10) del contratto

a carico p.ed. 291 P.M. 4

Credito

Atto d.d. 09/06/2010

##### 24/03/2015 - G.N. 672/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 742.422,17

di capitale, ed Euro 217.577,83 quale importo massimo per interessi e spese

a carico p.ed. 291 P.M. 4

Decreto ingiuntivo d.d. 19/03/2015

##### 10/04/2015 - G.N. 787/9 ANNOTAZIONE

simultaneità con la P.T. 3164 porz. 3 C.C. COGNOLA (Distretto di Trento) quale nuova partita principale  
"Per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea, non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata la partita principale"

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.3).

**PIGNORAMENTI**      **18/02/2020 - G.N. 384/1 ANNOTAZIONE**  
dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22-01-2020 a realizzo del  
credito di  nell'importo di €  
315.922,73.= ed accessori.  
a carico      p.ed. 291 P.M. 4

**ISCRIZIONI**      Nessuna

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.3).

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE**      La proprietà attuale appartiene a persona fisica, l'immobile ha caratteristiche tali da classificarlo come abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218.

**SPESE CONDOMINIALI**      Condominio non costituito

**ARREDO**      L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati) 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.

## 10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

**QUOTA PIGNORATA**      P.M. 4 P.ED. 291 C.C. MADRANO: quota pignorata 1/1 di \*\*\*\*\* (esecutato)

**SEPARAZIONE DELLA QUOTA**      Non necessaria

## 11. VALUTAZIONE

(Vedasi Allegato 2)

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento (vedasi allegato 2) si è ricavato il più probabile valore di mercato del lotto che è di 190.000,00 € (arrotondato)

## 12. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

### LOTTO UNICO

La p.ed. 291 p.m. 4 del C.C. Madrano (immobile intercluso), sita in via Oltrefersina civ.125, presente all'interno di un edificio residenziale con più unità abitative, individua un appartamento a piano secondo con soppalco e locali accessori comuni a piano terra, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

**€ 190.000,00**

**(Euro centonovantamila/00)**



## CONCLUSIONI

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

### LOTTO UNICO

La p.ed. 291 p.m. 4 del C.C. di Madrano, sita in via Oltrefersina civ.125, individua in un edificio ad uso residenziale di quattro piani, un appartamento a piano secondo e terzo (soppalco) più superfici accessorie comuni a piano terra (cantine, lavanderia, centrale termica).

PREZZO BASE ASTA EURO 190.000,00

Si segnala al giudice, che, l'appartamento a piano secondo, il soppalco a piano terzo e le parti comuni ai piani oggetto di valutazione, risultano intercluse, in quanto l'accesso alle proprietà pignorate attualmente avviene su due particelle edificiali p.ed. 244 e 291 c.c. Madrano non di proprietà dell'esecutato e prive di servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi a favore della P.M.4 oggetto di pignoramento. Per la regolarizzazione dell'accesso alla P.M.4, sarà quindi necessario da parte del futuro acquirenti chiedere per vie legali l'iscrizione di servitù di passo e ripasso a favore a piedi sulle p.ed. 244 e 291 c.c. Madrano a favore della p.ed. 291 p.m.4 c.c. Madrano. (vedasi paragrafo 3 della presente relazione).

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, novembre 2020

**L'esperto**

geom. Michele Corradini

### ALLEGATI

1. Estratto mappa
2. Valutazione immobili oggetto di pignoramento
3. Estratti tavolari e Piano di Divisione Materiale
4. Visura catastale e planimetria
5. Estratto PRG
6. Elenco pratiche edilizie
7. Certificato di agibilità
8. Copia Progetto
9. Copia Sanatoria R/682/2000

### ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

#### **LOTTO UNICO**

Pergine Valsugana, fraz. Madrano, in edificio residenziale di quattro piani, appartamento a piano secondo composto da: ingresso, soggiorno, cucina-tinello, tre stanze, due bagni con disimpegno, due terrazzi, un poggiolo e soppalco; a piano terra due cantine, lavanderia e centrale termica con impianto di riscaldamento centralizzato comuni; esposizione su tutti i lati, superficie netta solo appartamento circa mq. 118 e soppalco mq 26, (immobile intercluso).

PREZZO BASE ASTA EURO 190.000,00