

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. 261/2016
Giudice delegato: dott. Benedetto Sieff

Promossa da:
***** (Avv. *****)
contro
*****, ***** , *****

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



LOTTO 6

Quota 2/9 di terreni a prato/bosco pp.ff. 762/3 e 762/6, 407/2, 761/1 e 762/10 C.C. Croviana, nuda proprietà quota 2/9 di appartamento con locali accessori p.ed. 50/1 p.m. 2 C.C. Croviana e quota 1/1 di relitto di andito all'interno di un complesso edilizio p.ed. 218 p.m. 11 C.C. Croviana siti in via di Carbonara ed in località "Fornaci" – 38027 Croviana (TN)



LOTTO 7

Rampa a prato parzialmente in area residenziale p.f. 425 e p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana sita in via delle Scuole – 38027 Croviana (TN)



LOTTO 8

n. 2 posti macchina con cantine ed intercapedini, terreno a prato, porzione di area a parcheggio, parte in comproprietà quota 2/3 e comproprietà quota 3/4 di rampa boscata siti all'interno del territorio dei comuni di Dimaro Folgaria e Malè (TN)



LOTTO 9

n. 2 posti macchina, anditi e terrapieno p.ed. 186 pp.mm. 8, 12, 24 e 25 C.C. Piano siti in via delle Pozze, 18 - loc. Piano – 38020 Commezzadura (TN)

*Tecnico incaricato: **Geom. Gianni Luchetta***

*Con studio in Cavedine (TN) 38073, via IV novembre, 23
Tel. 0461/568435 – fax 0461/568435 e-mail: gianni@studioluchetta.it*

SOMMARIO

INTRODUZIONE	4
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	4
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	5
C. ATTI DI PIGNORAMENTO	5
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	5
1 LOTTO 6	7
1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI	7
1.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	10
1.3 UBICAZIONE E CONTESTO	12
1.4 DESCRIZIONE DEI BENI.....	16
1.5 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA	18
1.6 SITUAZIONE URBANISTICA	28
1.7 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	30
1.8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	31
1.9 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	34
1.10 POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	34
1.11 VALUTAZIONE	34
1.11.1 ALLOGGIO CON LOCALI ACCESSORI P.ED. 50/1 P.M. 2 E ANDITI P.F. 407/2 E P.ED. 218 P.M. 11 C.C. CROVIANA	34
1.11.2 TERRENI PP.FF. 762/3, 762/6, 761/1 e 762/10.....	38
1.12 RIEPILOGO VALORI DI STIMA	39
1.12.1 Deduzioni	40
1.13 PREZZO PROPOSTO PER LA BASE DELL'ASTA	40
2 LOTTO 7	41
2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI	41
2.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	42
2.3 UBICAZIONE E CONTESTO	44
2.4 DESCRIZIONE DEI BENI.....	47
2.5 SITUAZIONE URBANISTICA	49
2.6 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	50
2.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	51
2.8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	53
2.9 POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	53
2.10 VALUTAZIONE	53
2.10.1 Deduzioni	55
2.11 PREZZO PROPOSTO PER LA BASE DELL'ASTA	56
3 LOTTO 8	57
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI	57
3.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	61
3.3 UBICAZIONE E CONTESTO	63
3.4 DESCRIZIONE DEI BENI.....	66
3.5 SITUAZIONE URBANISTICA	72
3.6 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	75
3.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	76
3.8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	82
3.9 POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	82
3.10 VALUTAZIONE	82
3.10.1 POSTI MACCHINAP.ED. 537 PP.MM. 30 E 31 C.C. DIMARO.....	82
3.10.2 TERRENI.....	84
3.11 RIEPILOGO VALORI DI STIMA	86
3.11.1 Deduzioni	86

3.12 PREZZO PROPOSTO PER LA BASE DELL'ASTA	87
4 LOTTO 9	88
4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI	88
4.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	90
4.3 UBICAZIONE E CONTESTO	90
4.4 DESCRIZIONE DEI BENI.....	92
4.5 SITUAZIONE URBANISTICA	95
4.6 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	96
4.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	97
4.8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	101
4.9 POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	101
4.10 VALUTAZIONE	101
4.11 RIEPILOGO VALORI DI STIMA	103
4.11.1 Deduzioni.....	103
4.12 PREZZO PROPOSTO PER LA BASE DELL'ASTA	103
5 CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA	104
6 ALLEGATI	106

La perizia si compone di: **n. 106 pagine** e di **n. 4 allegati per ogni lotto.**

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Geom. Gianni Luchetta - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1124 con studio in Via IV novembre, 23 - Cavedine 38073 - Trento Tel. e fax 0461/568435 e-mail: gianni@studioluchetta.it C.F.: LCHGNN58T10C393U - P.IVA 02495960227
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Benedetto Sieff
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 01/02/2021; Accettazione quesiti il 09/02/2021; Termine per il deposito della relazione in data 30/10/2022
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione. Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile.
ALTRE DATE	Sopralluogo 08/06/2022, 14/06/2022 e 19/07/2022 Valutazione (epoca di stima) settembre 2022 Stesura Rapporto di valutazione 20 settembre 2022
LIMITI	A) Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (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. B) Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale. C) 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	A) Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure in fase di sopralluogo, gli immobili siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

B) Si assume che la superficie catastale dei terreni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

C) Si assume che gli eventuali 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.

D) Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che le realtà immobiliari siano conformi alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI	Effettuato
EX ART. 567, 2° COMMA	
SEGNALAZIONE AL GIUDICE	Nessuna
DI DOCUMENTI MANCANTI O INIDONEI	

C. ATTI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare registrato con G.N. 1327 di data 30/09/2016, colpisce la proprietà degli esecutati dei seguenti beni:

- | | |
|--|-----------|
| - C.C. CROVIANA – P.T. 14 – pp.ff. 762/3 e 762/6 | quota 2/9 |
| - C.C. CROVIANA – P.T. 115 – pp.ff. 407/2, 761/1 e 762/10 | quota 2/9 |
| - C.C. CROVIANA – P.T. 151 – nuda proprietà p.ed. 50/1 p.m. 2 | quota 2/9 |
| - C.C. CROVIANA – P.T. 556 – p.ed. 218 p.m. 11 | quota 1/1 |
| - C.C. CROVIANA – P.T. 541 – p.f. 425 | quota 1/1 |
| - C.C. CROVIANA – P.T. 635 – p.ed. 241 p.m. 8 | quota 1/1 |
| - C.C. DIMARO - P.T. 221 - p.f. 1103/4 | quota 1/1 |
| - C.C. DIMARO - P.T. 740 - p.f. 1035/21 | quota 1/1 |
| - C.C. DIMARO - P.T. 988 - p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 | quota 1/1 |
| - C.C. DIMARO - P.T. 1009 - p.f. 1103/5 | quota 2/3 |
| - C.C. MALÈ - P.T. 787 - pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2 | quota 3/4 |
| - C.C. PIANO - P.T. 407 - p.ed. 186 pp.mm. 8, 12, 24 e 25 | quota 1/1 |

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI	– <u>LOTTO 6</u>
OGGETTO DI PERIZIA	– C.C. Croviana in P.T. 14
	– quota 2/9 pp.ff. 762/3 e 762/6
	– C.C. Croviana in P.T. 115
	– quota 2/9 pp.ff. 407/2, 761/1 e 762/10
	– C.C. Croviana in P.T. 151
	– quota 2/9 nuda proprietà p.ed. 50/1 p.m. 2
	– C.C. Croviana in P.T. 556
	– p.ed. 218 p.m. 11

che identificano quota 2/9 di terreni a prato/bosco, nuda proprietà quota 2/9 di un appartamento con locali accessori e quota 1/1 di un relitto di andito all'interno di un complesso edilizio siti in via di Carbonara ed in località "Fornaci"– 38027 Croviana (TN)

- **LOTTO 7**
- **C.C. Croviana** in P.T. 541
- **p.f. 425**
- **C.C. Croviana** in P.T. 635
- **p.ed. 241 p.m. 8**

che identificano una rampa a prato parzialmente in area residenziale sita in via delle Scuole – 38027 Croviana (TN)

- **LOTTO 8**
- **C.C. Dimaro** in P.T. 221
- **p.f. 1103/4**
- **C.C. Dimaro** in P.T. 740
- **p.f. 1035/21**
- **C.C. Dimaro** in P.T. 988
- **p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31**
- **C.C. Dimaro** in P.T. 1009
- **quota 2/3 p.f. 1103/5**
- **C.C. Malè** in P.T. 787
- **quota 3/4 pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2**

che identificano n. 2 posti macchina con cantine ed intercapedini, un terreno a prato, una porzione di area a parcheggio, parte in comproprietà quota 2/3 e comproprietà quota 3/4 di una rampa boscata, siti all'interno dei territori dei comuni di Dimaro Folgarida e Malè (TN).

- **LOTTO 9**
- **C.C. Piano** in P.T. 407
- **p.ed. 186 pp.mm. 8, 12, 24 e 25**

che identificano n. 2 posti macchina, anditi e terrapieno siti in via delle Pozze, 18 - loc. Piano – 38020 Commezzadura (TN)

1 LOTTO 6

Nuda comproprietà quota 2/9 di appartamento con locali accessori, comproprietà quota 2/9 di andito a prato e proprietà quota 1/1 di relitto di andito all'interno di un complesso edilizio siti in via di Carbonara – 38027 Croviana (TN)
Comproprietà quota 2/9 di terreni a prato/bosco siti in località "Fornaci" – 38027 Croviana (TN)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'ufficio Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle seguenti tabelle.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificata: TAB. 1

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
CROVIANA	F 762/3	14	-	Prato	4	2.907 mq	9,76 €	5,25 €
CROVIANA	F 762/6	14	-	Prato	3	745 mq	3,27 €	1,73 €
CROVIANA	F 407/2	115		Orto	2	55 mq	0,61 €	0,36 €
CROVIANA	F 761/1	115		Prato	3	50 mq	0,22 €	0,12 €
CROVIANA	F 762/10	115		Prato	4	2.084 mq	7,00 €	3,77 €
CROVIANA	E 50/1	151	-	Edificio	0	413 mq	-	-
CROVIANA	E 218	556	-	Edificio	0	1.434 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari: TAB. 2

Comune Catastale	Part.	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Cons.	Sup	Rendita ----- Valore_I.M.I.S.
CROVIANA	E 50/1	1	6	2	C/2	1	18 mq	26 mq	€ 31,61 ----- € 5.310,48
CROVIANA	E 50/1	3	6	2	A/2	1	6,5 vani	217 mq	€ 258,49 ----- € 43.426,32
CROVIANA	E 218	25	6	11	F/1	-	-	-	€ 0,00

-Categoria C/2= Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;

-Categoria A/2= Abitazioni di tipo civile;

-Categoria F/1= Area urbana

In allegato copia di visure, planimetrie catastali, ecc.. (all. 3)

DESCRIZIONE TAVOLARE

– **C.C. Croviana in P.T. 14 pp.ff. 762/3 e 762/6**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 14 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome dell'esecutata delle pp.ff. 762/3 e 762/6 per **quota 2/9**

– **C.C. Croviana in P.T. 115 pp.ff. 407/2, 761/1 e 762/10**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 115 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome dell'esecutata delle pp.ff. 407/2, 761/1 e 762/10 per **quota 2/9**

– **C.C. Croviana in P.T. 151 p.ed. 50/1 p.m. 2**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 151 del Distretto di Malè con **nuda proprietà** iscritta a nome dell'esecutata della p.m. 2 per **quota 2/9**

P.M.2 A pianoterra: la corte a settentrione-sera, con l'andito di accesso a sera e la scala per il primo piano, stalla a mezzodi, avvolto a settentrione-mattina, avvolto a mattina; a primo piano: scala a settentrione, locale a settentrione-mattina e corridoio; a secondo piano: scala per la soffitta, sala a settentrione con poggiolo, camera a settentrione-mattina, cucina con dispensa a mattina, camera a settentrione-sera, camera a sera; a terzo piano: sottotetto a sera-settentrione-mattina-mezzodi, tetto corrispondente.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 2 con 2/4 e porzioni 3 e 4 con 1/4 ciascuna: a pianoterra: andito; fra le porzioni 3 e 4 con 1/2 ciascuna: a pianoterra: locale e centrale termica; a primo piano: poggiolo con scala ascendente dal pianoterra, due porzioni di tetto.

– **C.C. Croviana in P.T. 556 p.ed. 218 p.m. 11**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 556 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome dell'esecutato della p.m. 11 per quota intera

P.M.11 A piano interrato: terrapieno; a pianoterra: andito.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 13 con 10/121 ind. ciasc. e la porzione 8 con 11/121 ind.: a piano interrato: rampa ascendente fino al pianoterra;
fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13 e 14 con 7/72 ind. ciasc. e le porzioni 8 e 12 con 8/72 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno;
fra le porzioni 5, 6, 13 e 14 con 3/20 ind. ciasc. e le porzioni 8 e 12 con 4/20 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno;
fra le porzioni 1, 2, 3 e 4 con 1/4 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia; a pianoterra: andito;
fra le porzioni 5, 6 e 8 con 1/3 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia;
fra le porzioni 6 con 2/3 ind. e la porzione 8 con 1/3 ind.: a piano interrato: corsia;
fra le porzioni 8 e 12 con 1/2 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno; a pianoterra: posto auto coperto ed andito;
fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 13 con 10/132 ind. ciasc. e le porzioni 8 e 12 con 11/132 ind. ciasc.: a pianoterra: andito.
Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13 e 14 con 10/121 ind. ciasc. e la porzione 8 con 11/121 ind. : a piano interrato: due terrapieni.

I completi contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia

*****, ***** nato/nata il ***** a Trento - **quota 2/9**
18/04/1989 - G.N. 463/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/9
Certificato di eredità d.d. 12/04/1989
Riguarda p.f. 407/2, p.f. 761/1, p.f. 762/10

– **C.C. Croviana in P.T. 151 p.ed. 50/1 p.m. 2**

*****, ***** nato/nata il ***** a Trento - **quota 2/9**
18/04/1989 - G.N. 463/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/9
Certificato di eredità d.d. 12/04/1989

– **C.C. Croviana in P.T. 556 p.ed. 218 p.m. 11**

*****, ***** nato/nata il ***** a Rabbi - **quota 1/1**
23/02/2005 - G.N. 298/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 21/01/2005

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 completa e corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravati (all. 1).

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Alloggio p.ed. 50/1 p.m. 2 C.C. Croviana

Al momento del sopralluogo il bene era occupato dalla signora che gode del diritto di abitazione sul bene

Andito p.f. 407/2 C.C. Croviana

Al momento del sopralluogo il bene era libero ma coltivato a giardino.

Andito p.ed. 218 p.m. 11 C.C. Croviana

Il bene è intercluso e libero

Altre 761/1, 762/3, 762/6 e 762/10 C.C. Croviana

Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi e coltivati a prato.

CONTRATTI IN CORSO

Non sono stati reperiti contratti di locazione in corso

MODALITÀ DI ACCESSO

Alloggio p.ed. 50/1 p.m. 2 e andito p.f. 407/2 C.C. Croviana

Sopralluogo con l'esecutata avvenuto in data 19/07/2022

Andito p.ed. 218 p.m. 11 C.C. Croviana e altre pp.ff.

Sopralluogo avvenuto in data 14/06/2022 in autonomia

1.3 UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Le realtà oggetto di stima si collocano parte all'interno dell'abitato di Croviana e parte a sud di Croviana e della SS42 del Tonale e della Mendola, sulla destra orografica del Torrente Noce, più precisamente:

- l'alloggio p.ed. 50/1 p.m. 2, e gli anditi p.f. 407/2 e p.ed 218 p.m. 11 si collocano all'interno dell'abitato, in via di Carbonara
- i terreni a prato/bosco si collocano a sud dell'abitato



Cartografia: scala a vista

ACCESSO

L'alloggio p.ed. 50/1 p.m. 2 e andito p.f. 407/2 C.C. Croviana sono accessibili direttamente dalla via pubblica, via di Carbonara

L'andito p.ed 218 p.m. 11 C.C. Croviana è accessibile dalla rampa comune di accesso al piano interrato della p.ed. 218

Terreni pp.ff. 761/1, 762/3, 762/6 e 762/10 C.C. Croviana sono accessibili per un primo tratto transitando sulla via pubblica che porta al CRM di Croviana, via al Molin, e poi proseguendo su una stradina sterrata che insiste su proprietà di altri enti, senza alcuna servitù trascritta al libro fondiario.

CARATTERISTICHE ZONA

Il Comune di Croviana si trova nella bassa Valle di Sole, in Provincia Autonoma di Trento, a circa 56 km dal capoluogo. Poco più di un chilometro lo separa da Malè, centro principale della valle. Croviana è un comune autonomo dal 1952, si estende nel fondo valle alla quota media di circa 720 m. s.l.m..

Il centro urbano è situato sulla sinistra orografica del torrente Noce, ed è attraversato dalla S.P. 201. La popolazione attuale è di circa 640 abitanti, ma il paese, data la favorevole posizione geografica, è in continua espansione.

L'agglomerato urbano odierno è il risultato dell'aggregazione nel tempo dei tre centri storici di Carbonara, Liciasa e Croviana.

All'interno del territorio comunale sono presenti edifici storicamente rilevanti, oltre alla Chiesa parrocchiale di San Giorgio, in stile gotico, risalente alla fine del Quattrocento, il Castello dei Pezzen e alcune case storiche.

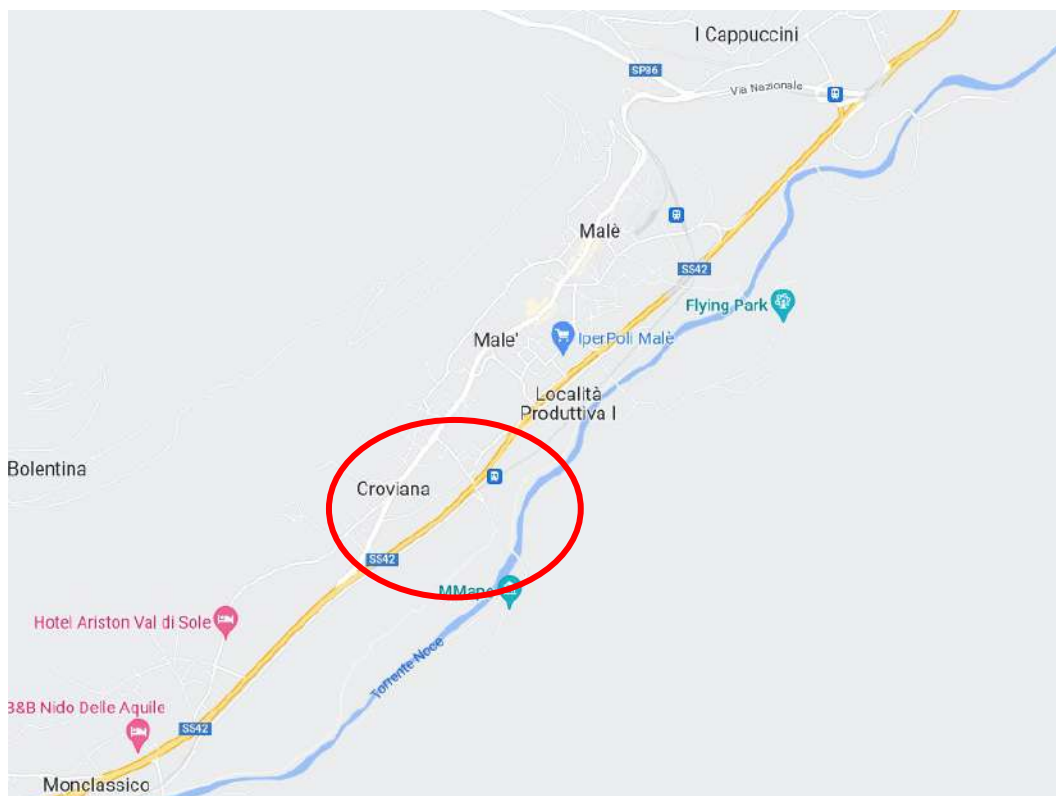
Agricoltura, allevamento e sfruttamento del bosco sono risorse che per lungo tempo sono state alla base del paese di Croviana come uniche fonti di sostentamento. Negli ultimi anni sono state affiancate da una fiorente attività commerciale e da una rilevante affermazione nel settore turistico, dovuta alla prossimità delle aree sciistiche di Folgarida-Marilleva, Peio, Passo Tonale e Madonna di Campiglio, alla vicinanza del Parco Nazionale dello Stelvio.

Il Comune di Croviana è servito dalla S.S. 42 del Tonale e della Mendola, che svolge una funzione di circonvallazione sviando il traffico di valle dal centro del paese, e dalla ferrovia Trento-Malè - Marilleva, che permette di raggiungere il capoluogo comodamente in treno in meno di 90 minuti, e di arrivare in 10 minuti direttamente alle stazioni sciistiche.

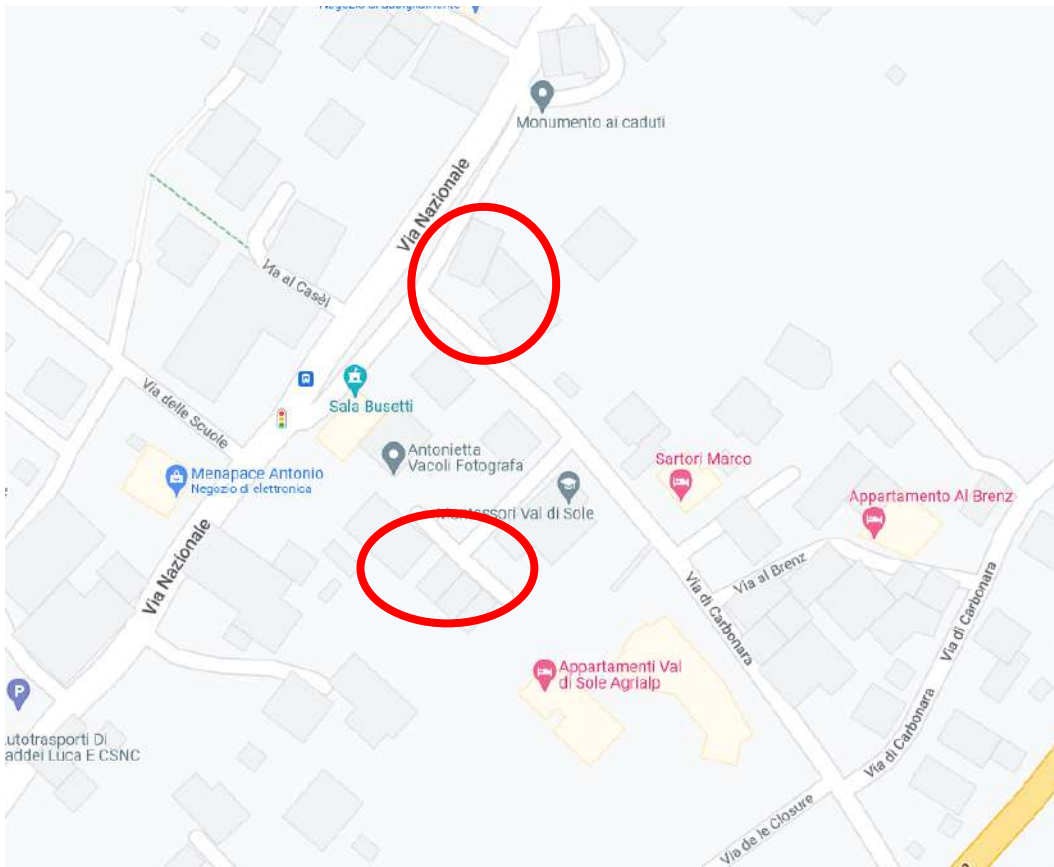
Le realtà oggetto di stima si collocano in parte vicino al centro di Croviana (alloggio e anditi) e parte fuori dal centro abitato, sulla destra orografica del torrente Noce (terreni a prato).

SERVIZI DELLA ZONA

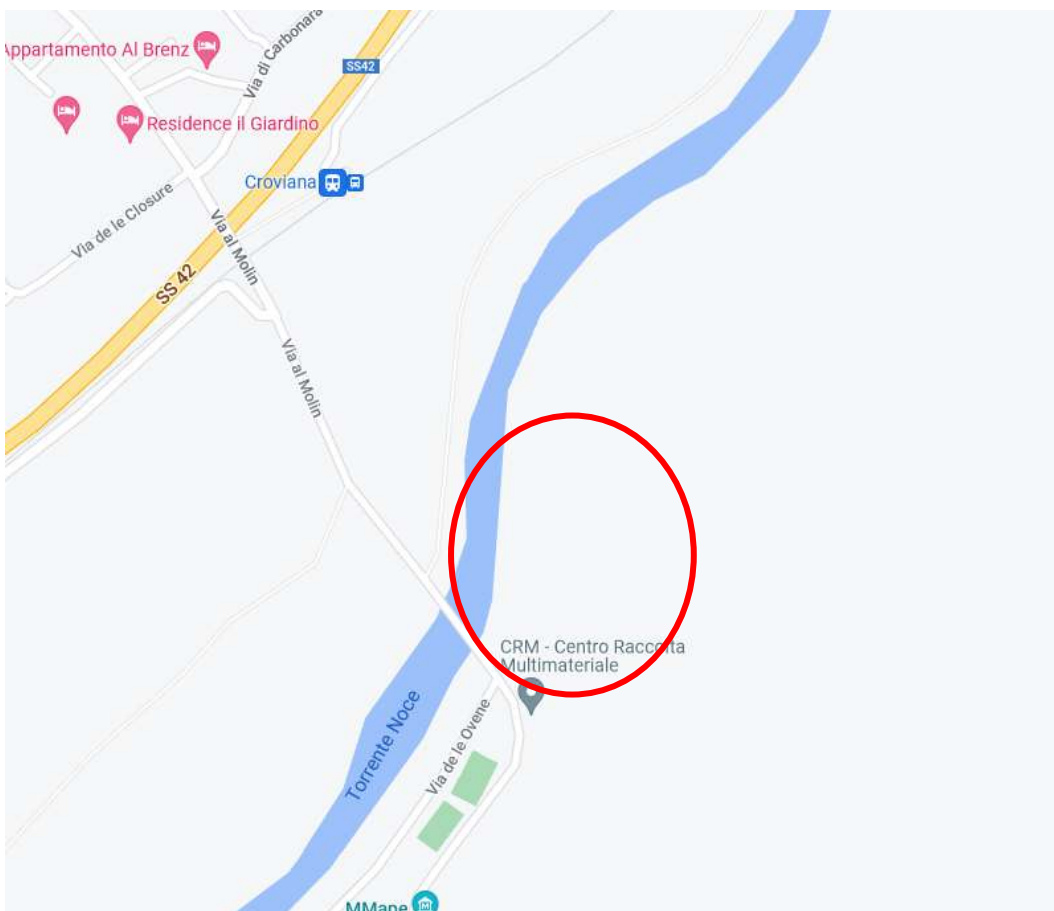
A Croviana sono presenti i principali servizi pubblici quali supermercato, sportello di credito, luoghi di culto, ristoranti, bar, attività commerciali varie, fermate servizio trasporto pubblico, parcheggio, ecc...
Per gli altri servizi il piccolo comune gravita sul vicinissimo centro di Malè.



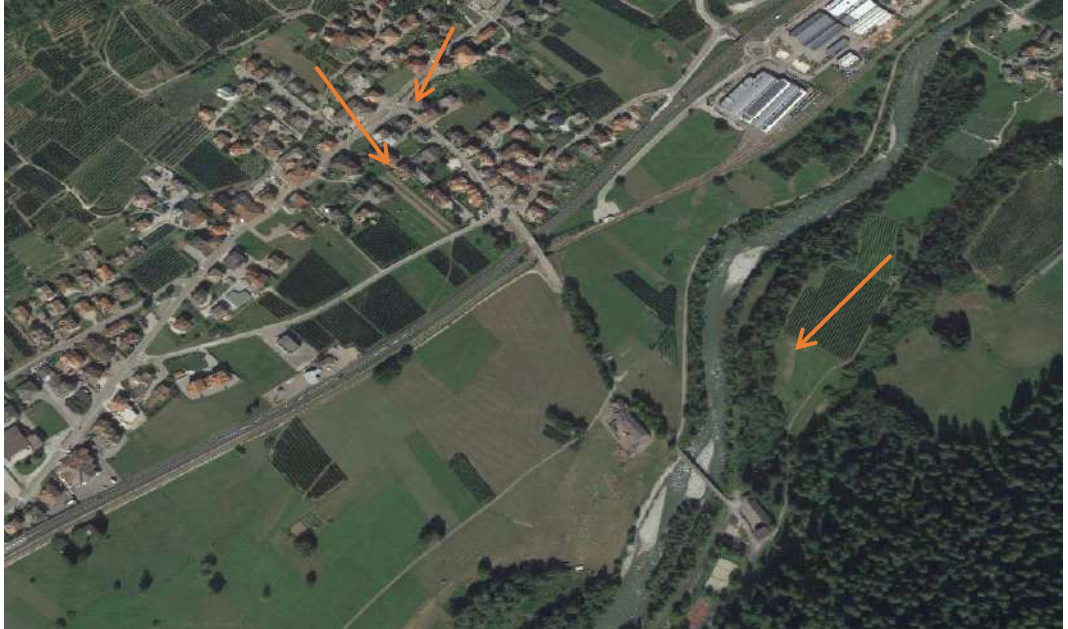
Vista aerea della zona



Vista aerea della zona ravvicinata – edifici e anditi



Vista aerea della zona ravvicinata – terreni a prato



Vista aerea della zona – inquadramento generale

1.4 DESCRIZIONE DEI BENI

- EDIFICIO P.ED. 50/1** La **p.ed. 50/1** identifica un fabbricato storico a destinazione residenziale che si colloca in via di Carbonara, nel centro storico di Croviana.
L'agglomerato è formato dall'accorpamento di due distinti corpi di fabbrica:
- uno dominante che si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre un piano soffitta ed un piano seminterrato,
 - uno leggermente arretrato rispetto alla via pubblica, con copertura leggermente ribassata rispetto al volume fronte strada, che si sviluppa complessivamente su tre livelli.
- Verso ovest l'edificio è contiguo ad un altro edificio contraddistinto dalla p.ed. 50/2.
- I fabbricati sono con struttura portante in muratura e copertura in legno, a falde; i prospetti sono semplici e sono con finitura ad intonaco civile, tinteggiato.
Le aperture sui prospetti sono di dimensioni regolari, allineate ai vari livelli e protette da ante a oscuro in legno.
- Le realtà oggetto di stima si collocano per lo più all'interno del volume dominante, ed occupano la porzione più a nord, dal piano seminterrato fino al piano soffitta.
- ANDITO P.F. 407/2** La **p.f. 407/2** identifica una porzione di orto/giardino di circa 55 mq catastali interposta fra l'edificio p.ed. 50/1 e la viabilità pubblica, ad una quota leggermente ribassata rispetto a piano strada. L'area è delimitata da un muretto in calcestruzzo con soprastante recinzione metallica a maglie.
- TERRENI PP.FF. 762/3, 762/6, 761/1 E 762/10** Le **pp. ff. 762/3, 762/6, e 762/10** identificano un appezzamento di terreno di circa complessivi 5.736 mq catastali che si sviluppa su un sedime pressoché rettangolare, allungato in direzione est-ovest. Il terreno ha un andamento pianeggiante ed è con coltura per lo più a prato ed in parte, nella porzione più ad ovest, verso il torrente, è boscato.
Si evidenzia che all'interno delle particelle transita la strada di accesso ad altri fondi e da una verifica sommaria si rileva che la strada non è regolarmente inserita in mappa e non è iscritta al tavolare alcuna servitù di passo.
All'interno del terreno vi transita anche una linea elettrica e quindi il terreno è gravata da una fascia di rispetto elettrodotto.
- La **p.f. 761/1** identifica un relitto di terreno di circa 50 mq catastali che si colloca poco più a nord dell'accorpamento di particelle di cui sopra ed è intercluso.
- I terreni non sono delimitati, quindi non è stato possibile verificare in loco l'esatta consistenza dei beni ed i confini di proprietà.
- ANDITO P.ED. 218 P.M. 11** La **p.ed. 218 p.m. 11** identifica un andito di circa 11 mq che si colloca al di sopra del muro di sostegno della corsia di accesso alle autorimesse interrate della p.ed. 218.
Trattasi presumibilmente di un relitto rimasto dalla conclusione di un'operazione immobiliare, di fatto inaccessibile ed non usufruibile.
- STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO** **P.ed. 50/1 p.m. 2** Giudizio d'assieme: trattasi di un edificio storico, abitato ma con finiture presumibilmente degli anni '70. Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI P.ED. 50/1 P.M. 2

SOLAI Parte ad avvolto, parte in latero cemento e parte presumibilmente in legno.

STRUTTURE VERTICALI Presunta muratura portante in pietra

COPERTURA Tetto a falde con struttura portante in legno e copertura in tegole

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI



Edificio p.ed. 50/1 – Prospetto sud



Edificio p.ed. 50/1 – Prospetti sud ed ovest



Edificio p.ed. 50/1 – Prospetto sud



Edificio p.ed. 50/1 – Prospetti sud ed ovest



Ingresso a piano terra



Ingresso stalla piano seminterrato



Strada di accesso andito p.ed. 218 p.m. 11



Andito p.ed. 218 p.m. 11



Strada d'accesso e prati pp.ff. 762/3, 762/6, 761/1 e 762/10

1.5 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE P.ed. 50/1 p.m. 2 C.C. Croviana

Le realtà oggetto di stima si collocano all'interno di un edificio che ricade sul perimetro del centro storico di Croviana e sono completamente indipendenti.

COMPOSIZIONE P.ed. 50/1 p.m. 2 C.C. Croviana

Al piano seminterrato è presente un andito con accesso a scendere alcuni scalini dalla via pubblica; da qui si accede ad un ampio locale allungato (corte) sul quale prospetta una ripida scala metallica che accede al piano terra, oltre ad una porta che immette ad altri due locali deposito con soffitto ad avvolto e finestre verso l'esterno. All'interno di un locale deposito sono presenti pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo, peraltro in stato pericolante, che delimitano la cisterna del gasolio ed il relativo generatore di calore obsoleto.

A piano terra è presente l'atrio d'ingresso con porta d'accesso direttamente dalla via pubblica, da nord, sul quale prospetta un ampio locale stube, la porta che immette alla scala di accesso al seminterrato e la scala di accesso al piano abitazione.

Al piano primo è presente l'alloggio libero su tre lati. L'accesso dalla scala di cui prima avviene all'interno di un ampio locale soggiorno sul quale prospettano: a destra due stanze da letto, a sinistra un disbrigo che immette al bagno, ad una cucina e ad una terza stanza.

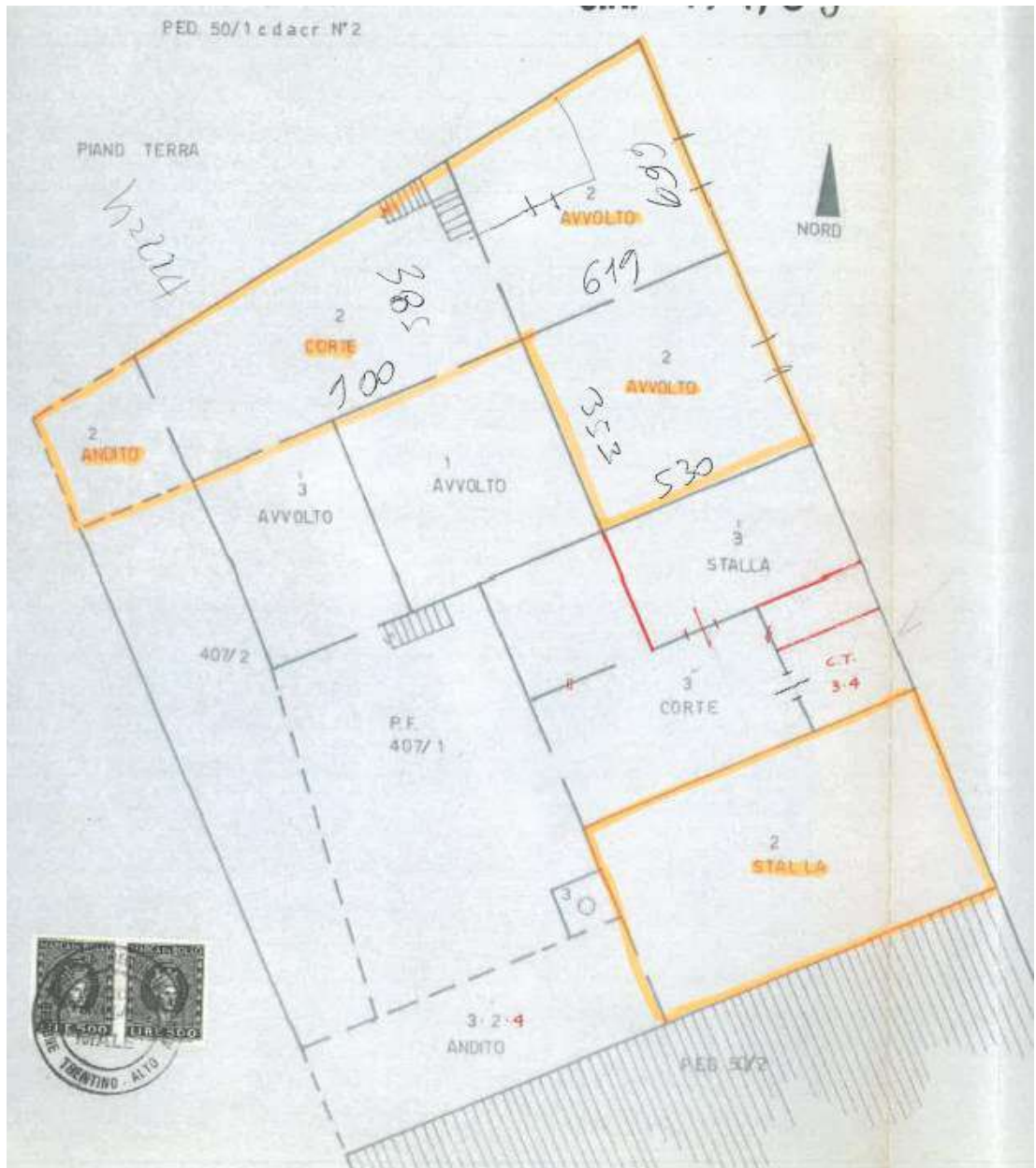
Dal soggiorno si accede anche ad un piccolo poggiolo fronte strada comunale e, sul lato opposto, alla scala che immette al locale soffitta. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,48 m.

Al piano secondo è presente un ampio locale soffitta, al grezzo e privo di delimitazioni interne, che si sviluppa su due livelli. L'ampio locale è con copertura in legno a vista e l'altezza interna è variabile da circa 2,50 m a circa 4,70 m.

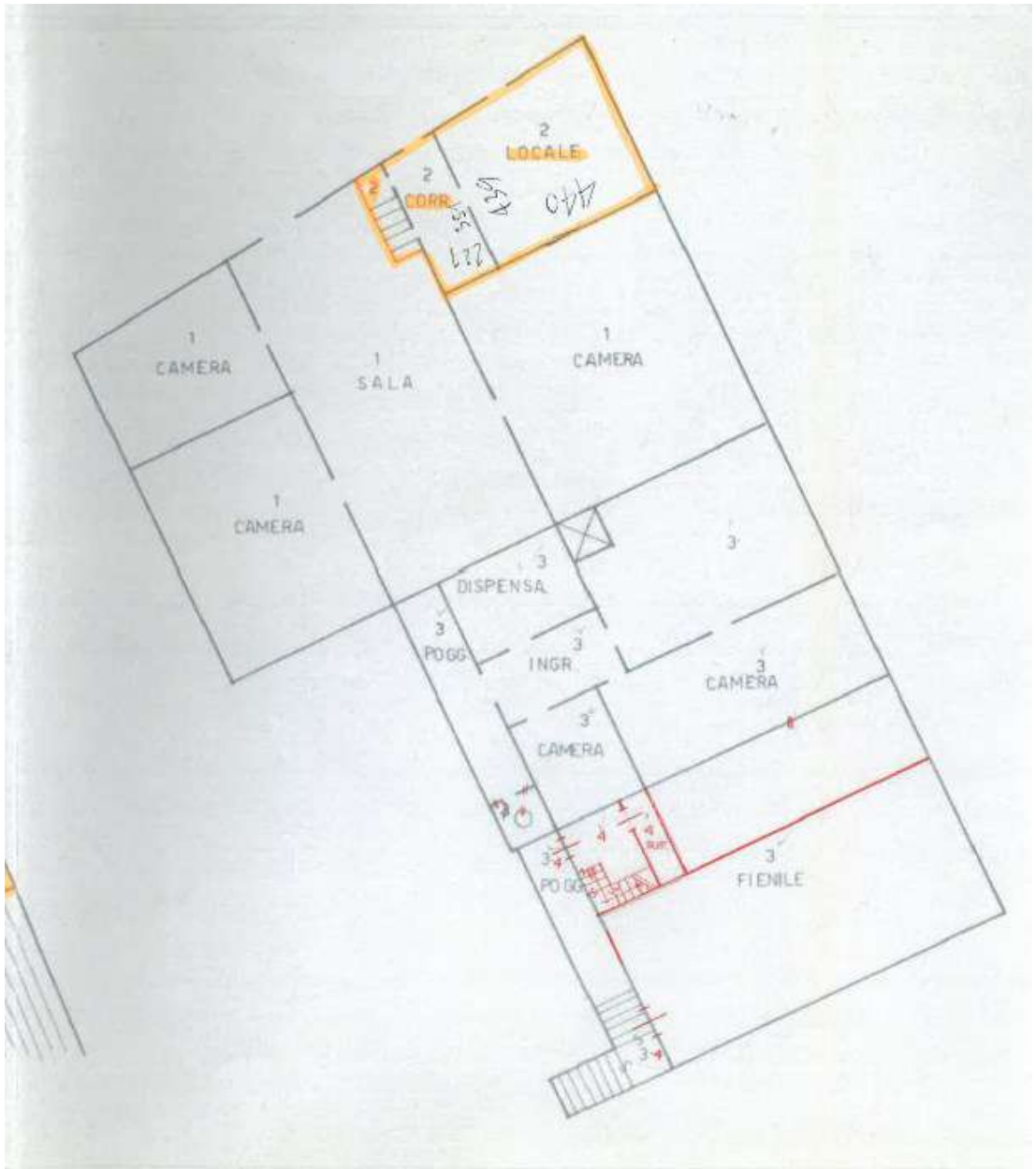
(Le planimetrie di seguito allegate mostrano visivamente la distribuzione dei locali)

PLANIMETRIE
SCALA A
VISTA

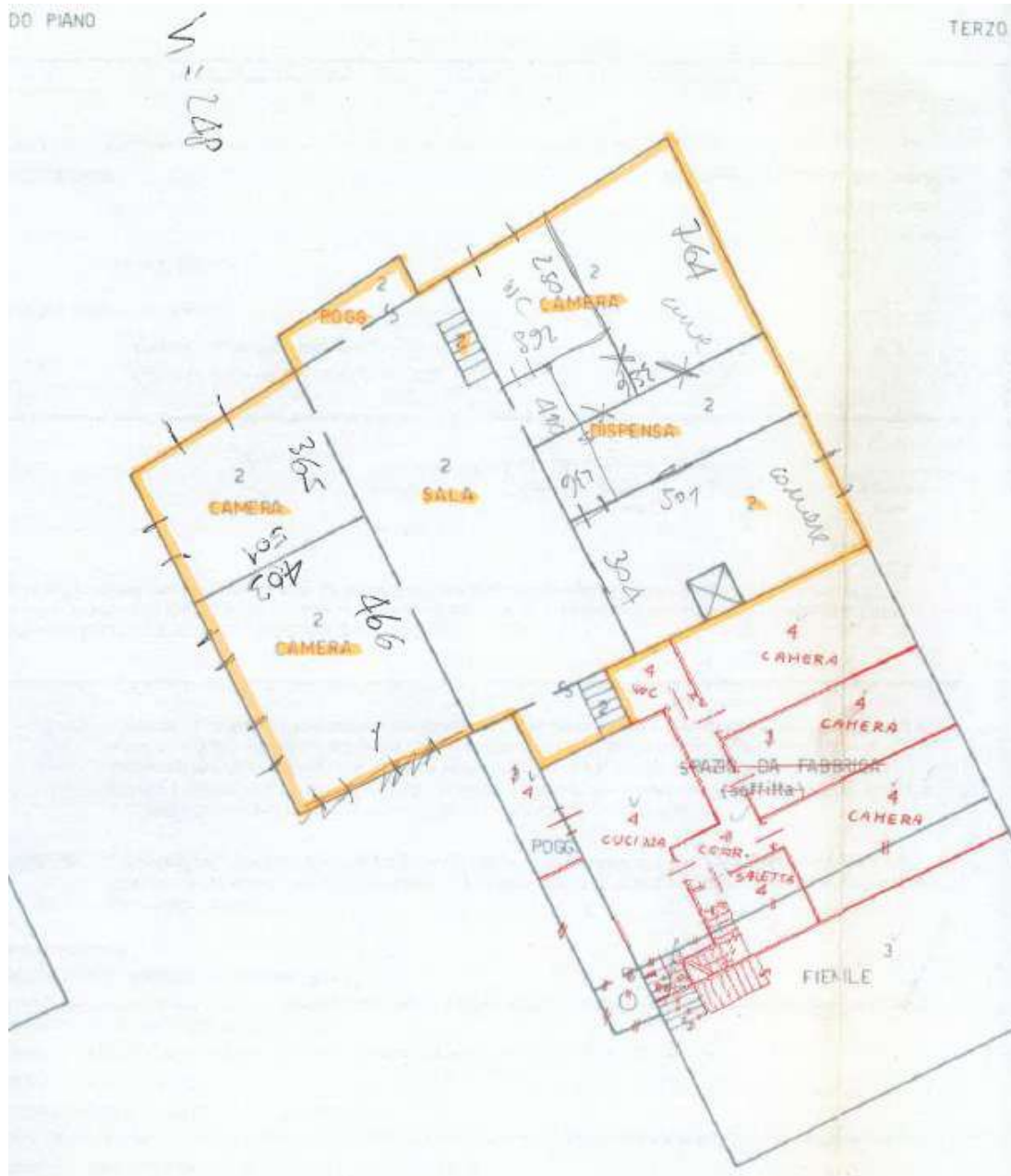
La composizione distributiva degli ambienti della **p.ed. 50/1 p.m. 2** si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia delle planimetrie tavolari "a vista" sulle quali sono state indicate le misure interne rilevate nel corso del sopralluogo e, a matita con tratti sottili, le principali difformità intene riscontrate nel corso del sopralluogo



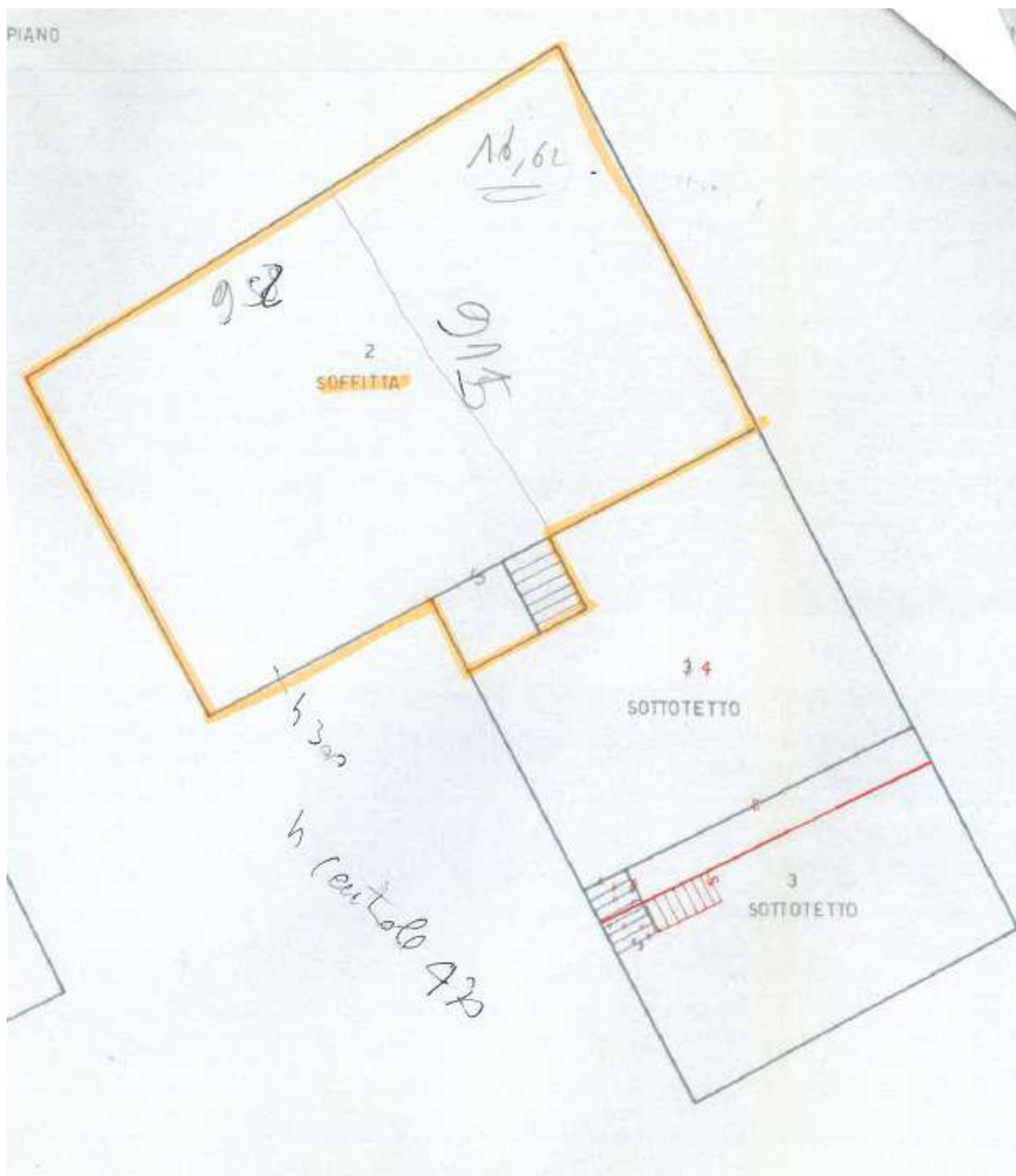
Piano seminterrato (terra tavolare) p.ed. 50/1 p.m. 2



Piano terra (primo tavolare) p.ed. 50/1 p.m. 2



Piano primo (secondo tavolare) p.ed. 50/1 p.m. 2



Piano secondo (terzo tavolare) p.ed. 50/1 p.m. 2

CONSISTENZA FABBRICATO

Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice delle valutazioni immobiliari si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda SEL¹ sia con la Superficie Interna netta (SIN).

Le superfici di calcolo sono ricavate dall'elaborazione delle planimetrie catastali e, ove queste non sono presenti, dall'elaborazione della planimetria tavolare "a vista".

Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM² a cui si collega il Codice delle Valutazioni.

Taluni rapporti mercantili possono subire minime variazioni, (in più o in meno)

¹ Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, 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 m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL 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 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

² Nuovo Sistema Italiano di Misurazione delle superfici proposto dal prof. Giampiero Bambagioni.

rispetto a quelli consigliati dal SIM, dettate sia dal mercato sia dallo specifico contesto ambientale in cui gli immobili oggetto di valutazione ricadono.

TERRENI

Il dato oggettivo dimensionale in conformità alla normale prassi valutativa per i fondi rustici è riconosciuto con la superficie desunta dal protocollo catastale.

Di seguito si riportano le superfici lorde delle unità immobiliari e dei terreni, queste ultime riprese dalle superfici catastali riportate sui fogli di possesso

Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.
Descrizione	mq	-	mq
Piano SEMINTERRATO - Andito p.ed. 50/1 p.m. 2	16,00	0,10	1,60
Piano SEMINTERRATO - Locali p.ed. 50/1 p.m. 2	164,00	0,20	32,80
Piano TERRA - Atrio ,stube e scala p.ed. 50/1 p.m. 3	54,00	0,50	27,00
Piano PRIMO - Alloggio p.ed. 50/1 p.m. 2	173,00	1,00	173,00
Piano PRIMO - Poggiolo p.ed. 50/1 p.m. 2	2,00	0,25	0,50
Piano SECONDO - Soffitta p.ed. 50/1 p.m. 2	173,00	0,33	57,09
Andito p.f. 407/2	55,00	1,00	55,00
Terreno p.f. 761/1	50,00	1,00	50,00
Terreno p.f. 762/3	2907,00	1,00	2907,00
Terreno p.f. 762/6	745,00	1,00	745,00
Terreno p.f. 762/10	2084,00	1,00	2084,00
Andito p.ed. 218 p.m. 11	17,00	1,00	17,00

Nota: si precisa che le dimensioni e superfici sono utili per giungere alla definizione del valore, ma la vendita è comunque da considerarsi “a corpo e non a misura”.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Locali seminterrati parte in acciottolato, parte in calcestruzzo e parte in battuto di terra Locali piano terra e primo parte in graniglia di marmo, parte in cotto, parte tipo linoleum Locale soffitta al grezzo del massetto in calcestruzzo
PARETI	Locali seminterrati parte al grezzo dell’intonaco, parte da intonacare e parte intonacate e tinteggiate Locali piano terra e primo parte rivestine in perline di abete e parte intonacate e tinteggiate Locale soffitta da intonacare
SERRAMENTI ESTERNI	In legno.
SERRAMENTI INTERNI	In legno massiccio e tamburato
SERVIZI IGIENICI	Servizio igienico con lavabo, WC, bidet, vasca e lavatrice a piano abitazione
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Riscaldamento con radiatori e generatore di calore a gasolio posizionato all’interno dei locali di piano seminterrato. Stufa a legna in locale cucina e camino a legna in locale soggiorno

ALTRA IMPIANTISTICA Impianto elettrico standard

IDONEITÀ DEI LOCALI Non definito;

LOCALI ACCESSORI Locali cantina a piano seminterrato, stube a piano terra e soffitta a piano secondo

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Non presente

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ Giudizio d'assieme: trattasi di un edificio storico, abitato ma con finiture presumibilmente degli anni '70. Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

NOTE -

FOTO DEGLI INTERNI -



PT - Atrio ingresso



PT - Atrio ingresso - particolare muffa



PT - Ingresso deposito/stube



PT - Deposito/stube



PT - Deposito/stube



PT - porta accesso scala per piano S1



Scala di accesso piano S1



S1 – Locale corte



S1 – Locale corte



S1 – Locale corte- particolare trave



S1 – Porta ingresso avvolto



S1 – locale avvolto e centrale termica



S1 - centrale termica e cisterna gasolio

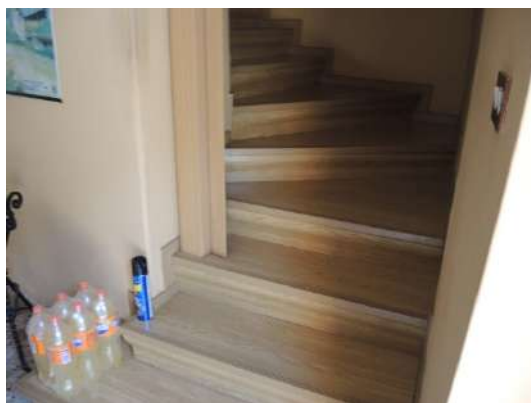




S1 – porta ingresso altro avvolto



S1 – avvolto



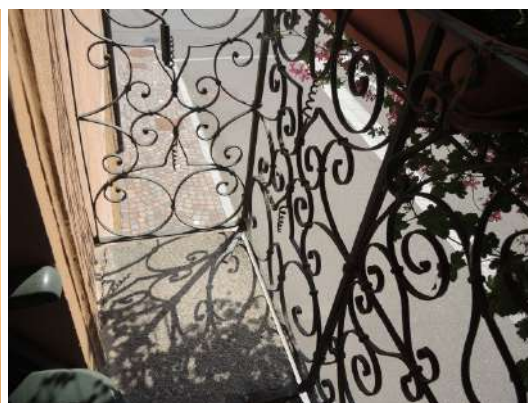
PT – Scala di accesso alloggio a P1



P1 – soggiorno di ingresso



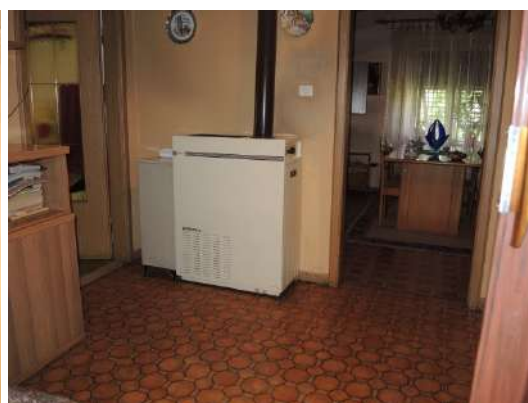
P1 – Stanza n. 1 alloggio



P1 – Poggiolo



P1 – Stanza n. 2 alloggio



P1 – atrio



P1 – Bagno



P1 – Stanza n. 3 alloggio



P1 – Cucina e pranzo



P1 – Porta accesso scala soffitta



P1 – Scala soffitta



P2 – Soffitta



P2 – Soffitta



P2 – Soffitta

1.6 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO **ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE.**
p.ed. 50/1, p.f. 407/2 e p.ed. 218

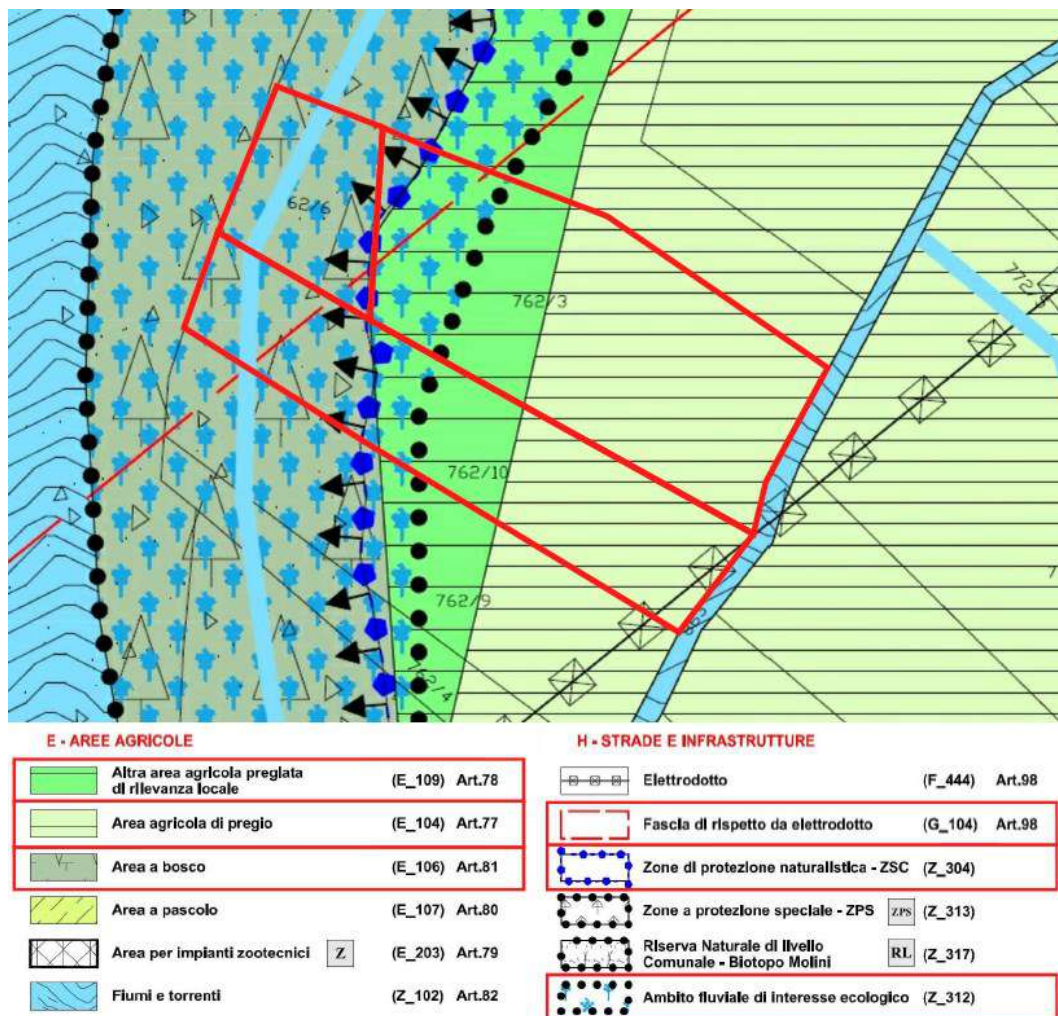


Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Croviana classifica:

- **la p.ed. 50/1** all'interno del centro storico di Croviana con l'edificio che è parte oggetto di intervento "R2 – risanamento conservativo – scheda fabbricato n. 29" con fronti di pregio, vincolo di facciata e parte "R3 – ristrutturazione edilizia – scheda fabbricato n. 28" normato rispettivamente dagli artt. 36 e 37 delle NTA del PRG
- **la p.f. 407/2** all'interno del centro storico di Croviana
- **la p.ed. 218** in zona "B1-Area residenziale di completamento" normata dall'art. 69 delle NTA del PRG di Croviana

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE.

pp. ff. 762/3, 762/6, 761/1 e 762/10



Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Croviana classifica:

- **le pp. ff. 762/3, 762/6, 761/1 e 762/10** parte “Area agricola di pregio”, parte in “Altra area agricola pregiata di rilevanza locale”, parte in “Area a bosco” co i seguenti vincoli: parte “ambito fluviale di interesse ecologico”, parte “fascia di rispetto da elettrodotto”, parte “zone di protezione naturalistica”, normate rispettivamente dagli artt. 77, 78, 81 e 98 delle NTA del PRG di Croviana

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

In base alla carta di sintesi della pericolosità

- **la p.ed. 50/1** ricade parte in area “APP – area da approfondire” e parte in “P2 – pericolosità bassa”
- **la p.f. 407/2** ricade in area “APP – area da approfondire”
- **la p.ed. 218** ricade in area “P2 – pericolosità bassa”
- **le pp. ff. 762/3, 762/6, 761/1 e 762/10** ricadono parte in area “APP – area da approfondire”, parte in “P2 – pericolosità bassa” e parte in “P1- trascurabile o assente”.

**PRATICHE
EDILIZIE**

P.ED. 50/1 C.C. CROVIANA

- DIA prot. 1976 d.d. 04.10.2011 Opere di manutenzione straordinaria – rifacimento di solaio fra appartamento p.m. 1 e corte p.m. 2 p.ed. 50/1 C.C. Croviana

Per la corretta e completa certificazione si rimanda all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (**all. 4**)

AGIBILITÀ

Non è presente il CERTIFICATO DI AGIBILITA' della P.ED. 50/1 p.m. 2 C.C. Croviana.

1.7 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA

P.ED. 50/1 P.M. 2 C.C. CROVIANA

Edificio presumibilmente ante '67 per il quale non è stato reperito presso il comune di Malè alcun titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione/trasformazione dell'immobile. È presente esclusivamente DIA prot. 1976 d.d. 04.10.2011 che prevede il rifacimento di parte di soffitto che delimita la corte seminterrata verso abitazione di altri enti.

ANDITO P.ED. 218 P.M. 11 C.C. CROVIANA

Andito esterno per il quale non è stata eseguita verifica della conformità urbanistica.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA**

Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, in prima approssimazione, ed in via cautelativa si indica l'importo a corpo pari a complessivi

0,00 €

**CONFORMITÀ
IMPIANTI**

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.
L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità;

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Non presente

**COSTI PER
CERTIFICAZIONE**

Per la predisposizione di certificazione energetica della p.ed. 50/1 p.m. 2, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a

€ 500,00

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI**

P.ED. 50/1 P.M. 2 C.C. CROVIANA

Le planimetrie catastali sono difformi dallo stato dei luoghi e dovranno essere ripresentate. Si evidenzia che i locali a piano seminterrato non sono censiti al catasto.

ANDITO P.ED. 218 P.M. 11 C.C. CROVIANA

L'andito è censito in categoria catastale F/1 e quindi è conforme

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

Per la regolarizzazione catastale, in prima approssimazione, si indica l'importo a corpo pari a

€ 2.500,00

**CONFORMITÀ
TAVOLARE**

P.ED. 50/1 P.M. 2 C.C. CROVIANA

Il fabbricato è diviso materialmente in base al piano di divisione materiale G.N. 471 d.d. 26.03.1985 e la consistenza dei locali è difforme. Trattandosi di planimetria "a vista" non è stato possibile verificare con precisione la regolarità nell'individuazione delle proprietà e potrebbe essere presente una difformità nell'ingombro della scala di collegamento fra i vari livelli

ANDITO P.ED. 218 P.M. 11 C.C. CROVIANA

La particella è divisa materialmente in base al piano di divisione materiale G.N. 1363 d.d. 09.10.2019 e la consistenza dell'andito, in base alle verifiche effettuate, è presumibilmente conforme.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE**

Per la regolarizzazione tavolare, in prima approssimazione ed in via cautelativa, si indica l'importo pari a

€ 5.000,00

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.

1.8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI
D'USO**

P.T. 14 Foglio C

1930 - VERBALE 19/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con carro, bestie sciolte ed aggrigate nella direzione della strada p.f. 851

a carico p.f. 762/3

a favore p.f. 770/5, p.f. 772/1, p.f. 772/2, p.f. 772/3, p.f. 772/4, p.f. 772/5

Usucapione

P.T. 115 Foglio C

1930 - VERBALE 205/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con carro, bestie sciolte ed aggrigate a favore della parte in pendio a settentrione dell'ente dominante, da esercitarsi attraverso il fondo servente in direzione della strada p.f. 851

a carico p.f. 762/10

a favore p.f. 772/1, p.f. 772/2, p.f. 772/3, p.f. 772/4, p.f. 772/5

Usucapione

P.T. 151 Foglio C p.m. 2

18/04/1989 - G.N. 463/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE
a carico p.ed. 50/1 P.M. 2
a favore
Certificato di eredità d.d. 12/04/1989

P.T. 556 Foglio C comune

14/06/2000 - G.N. 703/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ
servitù di passo a piedi e con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno come risulta rappresentata nella planimetria d.d. 12.04.2000 a favore della p.ed.224 limitatamente alla superficie dell'estinta p.f.405/23
a carico p.ed. 218
a favore p.ed. 224
Atto d.d. 19/04/2000

P.T. 556 Foglio C p.m. 11

Nessuna

DOMANDE
GIUDIZIALI O
ALTRE
TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI
CONVENZIONI
MATRIMONIALI

nessuna

Nessuna

ALTRE
ISCRIZIONI
TAVOLARI
ATTI DI
ASSERVIMENTO
URBANISTICO

Nessuno

Per la descrizione integrale si rimanda all'allegato estratto tavolare

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

P.T. 14 Foglio C

03/06/2016 - G.N. 775/87 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

18

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/88 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

10

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

P.T. 115 Foglio C

03/06/2016 - G.N. 775/88 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016
08/07/2016 - G.N. 955/89 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

P.T. 151 Foglio C p.m. 2

03/06/2016 - G.N. 775/89 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016
08/07/2016 - G.N. 955/90 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

P.T. 556 Foglio C p.m. 11

03/06/2016 - G.N. 775/82 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016
08/07/2016 - G.N. 955/83 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

PIGNORAMENTI – **P.T. 14 Foglio C quota 2/9**
SEQUESTRO **P.T. 115 Foglio C quota 2/9**
CONSERVATIVO **P.T. 151 Foglio C p.m. 2 quota 2/9**
P.T. 556 Foglio C p.m. 11

30/09/2016 - G.N. 1327 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-19/08/2016 a realizzo del credito della "*****" con sede in Mezzana c.f. ***** per l'importo di Euro ***** oltre interessi, spese ed accessori

ISCRIZIONI --

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, proprietà congiunte ecc. (all. 1).

1.9 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):

- proprietà di: persona fisica;
- eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna
- caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218

SPESE CONDOMINIALI P.ed. 50/1 p.m. 2 - Alloggio indipendente non costituito in condominio

ARREDO Arredo non compreso nel valore di stima

1.10 POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce:

- **quota 2/9** delle pp.ff. 762/3, 762/6, 407/2, 761/1 e 762/10
- **quota 2/9 della nuda proprietà** della p.ed. 50/1 p.m. 2
- **l'intera quota** della p.ed. 218 p.m. 11

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Considerata la consistenza dei beni, l'uso e le quote pignorate non è conveniente procedere con la separazione della quota, in quanto i costi di separazione sarebbero superiori al valore effettivo dei beni.

1.11 VALUTAZIONE

1.11.1 ALLOGGIO CON LOCALI ACCESSORI P.ED. 50/1 P.M. 2 E ANDITI P.F. 407/2 E P.ED. 218 P.M. 11 C.C. CROVIANA

Tecnicamente la stima dei fabbricati è stata effettuata sulla base della *superficie esterna lorda calcolata secondo il sistema (SEL)*.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili seguendo le fasi operative di

seguito elencate:

- a) definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo);
- b) definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- c) comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati;
- d) calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:
$$\text{Vetustà strutturale : } V\% = [(età+20)^2/140-2,86]*0,65$$

dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

$$\text{Vetustà funzionale : } V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86]*0,35$$

dove (k= 100/25 o 30)

dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)
- e) trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, da applicare al prezzo massimo vetustato.

1.11.1.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento

La semplice indagine di mercato immobiliare, riferita ad un intorno zonale ai beni oggetto di valutazione, ha consentito al sottoscritto di identificare quotazioni unitarie variabili come di seguito riportato:

1) AGENZIA DEL TERRITORIO

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nel comune di Croviana Fascia/zona: Centrale/Centro abitato riporta dei valori al nuovo per immobili a destinazione d'uso "**abitazioni civili**" variabili da circa **1.900,00 a 2.100,00 €/mq**.

2) GUIDA CASA

I valori unitari riportati sulla rivista specializzata "Guida Casa", nel comune di Croviana per immobili a destinazione d'uso "**appartamenti**" sono variabili da circa **1.900,00 a 2.200,00 €/mq**.

3) Dato personale: sulla scorta di personali esperienze e ricerche si ritiene che nel comune di Croviana il valore al nuovo per immobili a destinazione d'uso "**abitazioni civili**" sia variabili da circa **1.800,00 a 2.200,00 €/mq**

Per quanto sopra, si ritiene che un immobile, con destinazione ad abitazione, comparabile con quelli in oggetto potrà essere utilmente comparato, (**considerato a nuovo**) ad un valore unitario di mercato pari al valore medio di: **€/mq 2.000,00**.

1.11.1.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si elencano considerati:

- (c.V) **caratteristiche vetustà:**

in tale caratteristica viene considerato il parametro vetustà sia strutturale sia funzionale tenendo conto dell'età dell'immobile ed applicando la formula codificata dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari;

- *Vetustà Strutturale: $V\% = [(età+20)^2/140-2,86] * 0,65$*
- *Vetustà funzionale: $V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86] * 0,35$*

- (c.V) = val. unit. Max * coeff. Vetustà;

- (c.V) = € /mq. 2.000,00 * 0,37 = € /mq. 740,00=

€ /mq. 750,00

1.11.1.3 Altre caratteristiche

- (c.1) **caratteristiche zonali ;**

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali:

di ubicazione: in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del comune;

di utenza: definita dalla funzionalità della rete viabile – strade, marciapiedi, parcheggi –, da quella dei servizi – mercati, negozi, ecc. – *dalle reti tecnologiche:* – elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione ecc;

- (c.2) **caratteristiche di esposizione :**

inteso nel senso della qualificazione definita dal mero insieme di caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, ecc.

- (c.3) **caratteristiche di prospicienza :**

inteso nel senso della vista panoramica, oppure su strade, giardini cortili ecc.;

- (c.4) **caratteristiche costruttive :**

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

strutturali: relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazione di condensa e muffe;

di finitura: relativa alla identificazione della qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

impiantistica, relativa alla identificazione delle caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico citofonico, e di smaltimento delle acque bianche e nere;

- (c.5) **caratteristiche funzionali :**

inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile sia per percorsi ed articolazioni, sia per potenzialità di uso di annessi funzionali quali anditi, terrazzi, giardini, parcheggi ecc;

- (c.6) **caratteristiche dimensionali :**

in riferimento alla superficie in pianta dell'immobile;

- (c.7) **caratteristiche tipologiche:**

inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati e dalle forature;

- (c.8) **caratteristiche livello di piano :**

inteso nel senso dell'ubicazione dell'immobile rispetto ai vari livelli della costruzione tenuto conto se dotato o meno di ascensore;

- (c.9) **caratteristiche impianto termico :**

inteso nel senso se l'impianto termico è di tipo autonomo o di tipo centralizzato;

Comparazione caratteristiche

Con la comparazione delle caratteristiche relative agli immobili in esame a quello di riferimento e

con l'applicazione di coefficienti decrementali, opportunamente tarati si ottiene:

- Altre Caratteristiche -	
- (c.1) = zonale	1,000
- (c.2) = esposizione	0,990
- (c.3) = prospicienza	0,980
- (c.4) = costruttive	0,980
- (c.5) = funzionali	0,990
- (c.6) = dimensionali	1,000
- (c.7) = tipologiche	0,990
- (c.8) = livello piano	1,000
- (c.9) = imp. termico	1,000
- Prodotto (c.Tot.)	0,932

- Valore unitario, a metro quadrato, ottenuto -

€/mq.750,00 x 0,932 = €/mq 699,00

arrotondati €/mq. 700,00

(Tale valore comprende, pure, quello delle eventuali parti comuni, proprietà congiunte e servitù).

1.11.1.4 Valore della nuda proprietà

Come si evince dal fogli C della p.m. 2 della p.ed. 50/1 C.C. Croviana, la proprietà è gravata da diritto di abitazione a favore di signora di anni 86.

In base all'adeguamento dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni per il 2022 sulla base del nuovo tasso di interesse legale fissato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con decreto del 21 dicembre 2021, di cui si riporta in calce tabella riepilogativa, si procede al calcolo del deprezzamento da applicare al valore complessivo della p.m. 1 e parti comuni pp.mm. 1 e 2 per tenere conto del diritto di abitazione.

Anno di riferimento: 2022 ▾

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,00

Come si evince dalla tabella sopra riportata il valore della nuda proprietà di un bene gravato da diritto di abitazione a favore di una persona di 86 anni è pari all' 80% del valore complessivo del bene e

quindi:

Valore unitario, a metro quadrato, NUDA PROPRIETÀ

€/mq. 700,00 x 0,80 = €/mq 560,00

arrotondati €/mq. 560,00

1.11.1.5 Valore anditi in centro storico

La determinazione del valore degli anditi siti all'interno del centro storico e a servizio di abitazioni residenziali quali cortili, orti e giardini, viene eseguita a metro quadrato, considerando oltre al valore del bene anche eventuali gravami presenti sullo stesso fondo.

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore e le consistenze riprese dal foglio di possesso.

Dalle indagini svolte si stimano gli anditi un valore di mercato medio pari al 10% del valore zonale al nuovo degli immobili, quindi pari ad arrotondati **200,00 €/mq.**

1.11.1.6 Valore anditi in zona residenziale

La determinazione del valore degli anditi siti all'interno dell'area residenziale e a servizio di abitazioni residenziali quali cortili, orti e giardini, viene eseguita a metro quadrato, considerando oltre al valore del bene anche eventuali gravami presenti sullo stesso fondo.

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore e le consistenze riprese dal foglio di possesso.

Dalle indagini svolte si stimano gli anditi un valore di mercato medio pari al 10% del valore zonale al nuovo degli immobili, quindi pari ad arrotondati 200,00 €/mq. Considerato che l'andito oggetto di stima è di fatto inaccessibile si applica un deprezzamento dell'80% e quindi si stima un **valore medio deprezzato pari a 40 €/mq.**

1.11.2 TERRENI PP.FF. 762/3, 762/6, 761/1 e 762/10

PROCEDIMENTO DI STIMA:

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato "normale" sul mercato.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO DI MERCATO:

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa prezzi e listini di mercato pubblici nonché da indagine diretta condotta presso operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

Ove l'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di terreni con ubicazione nell'intorno zonale di riferimento non ha consentito al sottoscritto di identificare valori di mercato certi, i riferimenti mercantili sono stati desunti dalle seguenti fonti:

- a. valori agricoli medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative
- b. riferimenti reperiti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, con editore Exeo

- c. valori aree edificabili 2015 ai fini dell'attività di accertamento IMIS del comune di Croviana
- d. dato personale sulla base dell'esperienza del mercato della zona

Si procede con la definizione di valori unitari di riferimento differenziati per le singole particelle o parti di esse.

La determinazione del valore dei terreni, viene eseguita a metro quadrato, considerando oltre al valore della coltura anche eventuali gravami presenti sullo stesso fondo.

Dalle indagini svolte si stimano le particelle un valore di mercato medio pari a **8,00 €/mq.**

1.12 RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Sulla base dei valori calcolati ai paragrafi precedenti si stimano i valori di mercato dei beni, come riportati nelle tabelle riepilogative che seguono.

ESECUZIONE FORZATA RGE n. 261/2016 - LOTTO 6						
<u>Nuda comproprietà quota 2/9 di appartamento con locali accessori, comproprietà quota 2/9 di terreni a prato/bosco e proprietà quota 1/1 di relitto di andito all'interno di un complesso edilizio</u>						
siti in via di Carbonara ed in località "Fornaci" - 38027 Croviana (TN)						
Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.	valore unitario	Quota di stima	VALORE di STIMA
Descrizione	mq	-	mq	€/mq		€
Piano SEMINTERRATO - Andito p.ed. 50/1 p.m. 2	16,00	0,10	1,60	€ 560,00	2/9	€ 199,11
Piano SEMINTERRATO - Locali p.ed. 50/1 p.m. 2	164,00	0,20	32,80	€ 560,00	2/9	€ 4.081,78
Piano TERRA - Atrio ,stube e scala p.ed. 50/1 p.m. 3	54,00	0,50	27,00	€ 560,00	2/9	€ 3.360,00
Piano PRIMO - Alloggio p.ed. 50/1 p.m. 2	173,00	1,00	173,00	€ 560,00	2/9	€ 21.528,89
Piano PRIMO - Poggiolo p.ed. 50/1 p.m. 2	2,00	0,25	0,50	€ 560,00	2/9	€ 62,22
Piano SECONDO - Soffitta p.ed. 50/1 p.m. 2	173,00	0,33	57,09	€ 560,00	2/9	€ 7.104,53
Andito p.f. 407/2	55,00	1,00	55,00	€ 200,00	2/9	€ 2.444,44
Terreno p.f. 761/1	50,00	1,00	50,00	€ 8,00	2/9	€ 88,89
Terreno p.f. 762/3	2907,00	1,00	2907,00	€ 8,00	2/9	€ 5.168,00
Terreno p.f. 762/6	745,00	1,00	745,00	€ 8,00	2/9	€ 1.324,44
Terreno p.f. 762/10	2084,00	1,00	2084,00	€ 8,00	2/9	€ 3.704,89
Andito p.ed. 218 p.m. 11	17,00	1,00	17,00	€ 40,00	1	€ 680,00
VALORE di MERCATO =						€ 49.067,20

1.12.1 Deduzioni

Al valore di stima, si ritiene congruo applicare i seguenti deprezzamenti per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

- per regolarizzazione catastale e tavolare -7.500,00 €
- per certificazione energetica 500,00 €
- per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015
- 5% valore di mercato deprezzato

Di seguito il riepilogo dei deprezzamenti con gli importi calcolati ed il valore di stima deprezzato

<i>Deduzioni sul valore di stima per regolarizzazioni catastali e tavolari</i>	-€	7.500,00
<i>Deduzioni per certificazione energetica</i>	-€	500,00
sommano=		€ 41.067,20
<i>Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015</i>	-5%	-€ 2.053,36
Valore di mercato arrotondato =		€ 39.000,00

1.13 PREZZO PROPOSTO PER LA BASE DELL'ASTA

LOTTO 6:

Il sottoscritto, sulla base delle indagini effettuate ritiene che la quota 2/9 dei terreni a prato/bosco pp.ff. 762/3 e 762/6, 407/2, 761/1 e 762/10 C.C. Croviana, la nuda proprietà quota 2/9 di un appartamento con locali accessori p.ed. 50/1 p.m. 2 C.C. Croviana e quota 1/1 di un relitto di andito all'interno di un complesso edilizio p.ed. 218 p.m. 11 C.C. Croviana siti in via di Carbonara ed in località "Fornaci"- 38027 Croviana (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano, possono essere posti all'asta per un valore iniziale pari ad arrotondati

€ 39.000,00
(Euro trentaquattromila/00)

2 LOTTO 7

Rampa a prato parzialmente in area residenziale sita in via delle Scuole – 38027 Croviana (TN)

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'ufficio Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle seguenti tabelle..

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate: TAB. 1

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
CROVIANA	F 425	541	-	Arativo	4	2.031 mq	3,15 €	2,10 €
CROVIANA	E 241	635	-	Edificio	0	1.043 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari: TAB. 2

Comune Catastale	Part.	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Cons.	Sup	Rendita ----- Valore_IM.I.S.
CROVIANA	E 241	10	1	8	F/1	-	-	-	€ 0,00

-Categoria F/1= Area urbana

In allegato copia di visure, planimetrie catastali, ecc.. (all. 3)

DESCRIZIONE TAVOLARE

– C.C. Croviana in P.T. 541 p.f. 425

Gli immobili sono caricati nella P.T. 541 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società esecutata della p.f. 425 per quota intera

– C.C. Croviana in P.T. 635 p.ed. 241 p.m. 8

Gli immobili sono caricati nella P.T. 635 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società esecutata della p.m. 8 per quota intera

P.M.8 A piano interrato: terrapieno; a piano terra: terrapieno e andito; a primo piano: andito.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1 incl. 7 con 1/7 ind. ciasc.: a piano interrato: due terrapieni, disimpegno con scala ascendente fino a pianoterra; a piano terra: due anditi; al tetto: tetto; fra le porzioni 2 inc. 8 con 1/7 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno; a piano terra : anditofra le porzioni 1 incl. 4 con 1/4 ind. ciasc.: a piano terra: armadio contatori G.P.L.; fra le porzioni 2, 3 e, 4 con 1/3 ind. ciasc: a piano interrato: terrapieno; a piano terra: terrapieno; a primo piano: andito; fra le porzioni 3 e 4 con 1/2 ind. ciasc.: a piano interrato: fossa ascensore; a piano terra: vano

ascensore ascendente fino al terzo piano; a primo piano: scala esterna ascendente fino al secondo piano; a secondo piano: balcone; al tetto: tetto soprastante il vano ascensore; fra le porzioni 1 e 2 in ragione di 1/2 ciascuno: a piano interrato: terrapieno; a piano terra: pianerottolo.

I completi 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, aggravii, consortalità, annotazioni ecc. (all. 1).

**COERENZE
(CONFINANTI)**

Accorpamento delle p.f. 425 e p.ed. 241 C.C. Croviana

- a sud-ovest con area agricola piantata a meleto
- a nord-ovest con strada comunale ad uso agricolo via a le Penege
- a nord-est con terreni agricoli
- a sud-est con area residenziale



Estratto Mappa Catastale p.f. 425 e p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana: scala a vista

2.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

**PROPRIETÀ ATTUALE E
TITOLO DI
PROVENIENZA**

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario, a nome di:

- **C.C. Croviana in P.T. 541 p.f. 425**

***** sede di Monclassico, ***** - **quota 1/1**
23/03/2000 - G.N. 375/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Atto d.d. 02/03/2000
Riguarda p.f. 425

24/05/2002 - G.N. 717/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Atto d.d. 22/04/2002
Riguarda p.f. 425

– **C.C. Croviana in P.T. 635 p.ed. 241 p.m. 8**

***** sede di Monclassico, ***** - **quota 1/1**
23/03/2000 - G.N. 375/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Atto d.d. 02/03/2000
24/05/2002 - G.N. 717/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Atto d.d. 22/04/2002

*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 completa e corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (**all. 1**).*

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi

CONTRATTI IN CORSO

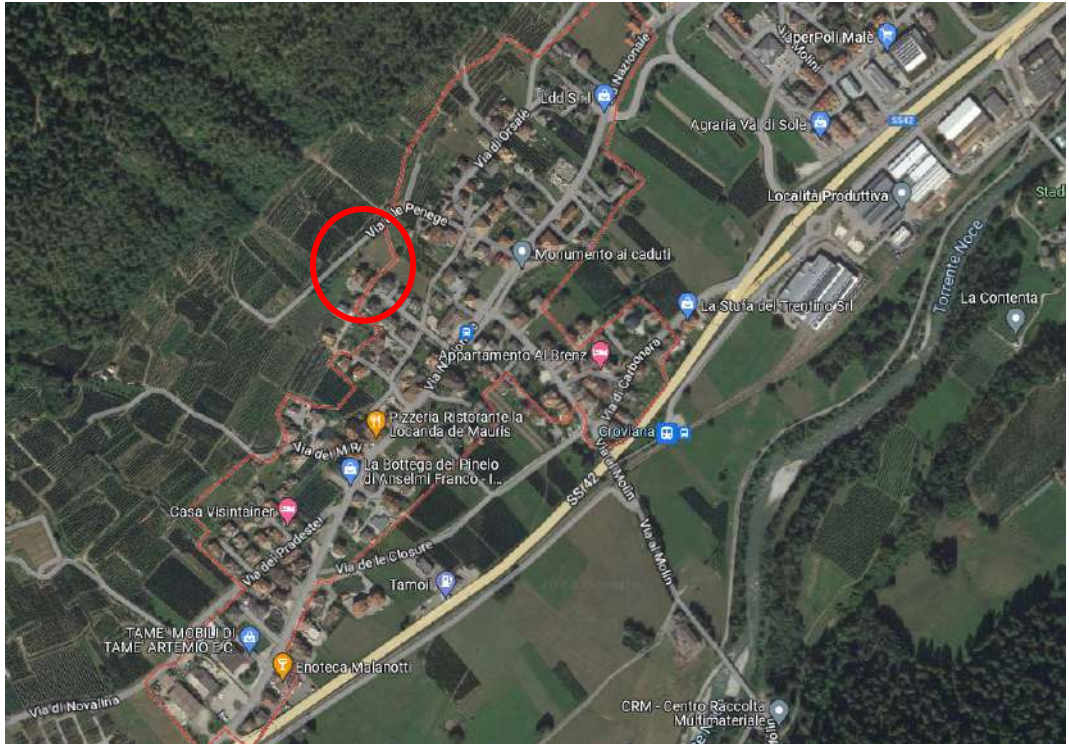
Non sono stati reperiti contratti in corso

MODALITÀ DI ACCESSO

Sopralluogo avvenuto in data 14/06/2022 in autonomia

2.3 UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE Le realtà oggetto di stima si collocano nella periferia dell'abitato di Croviana



Cartografia: scala a vista

Accesso L'accesso avviene dal centro abitato di Croviana, da via delle scuole, transitando dapprima su strada in comproprietà p.ed. 241 p.m.11 che immette all'andito p.ed. 241 p.m. 8 (oggetto di stima) e quindi alla contigua p.f. 425. La p.f. 425 confina con il lato ovest, a monte, con una stradina comunale.

Caratteristiche zona Il Comune di Croviana si trova nella bassa Valle di Sole, in Provincia Autonoma di Trento, a circa 56 km dal capoluogo. Poco più di un chilometro lo separa da Malè, centro principale della valle. Croviana è un comune autonomo dal 1952, si estende nel fondo valle alla quota media di circa 720 m. s.l.m..

Il centro urbano è situato sulla sinistra orografica del torrente Noce, ed è attraversato dalla S.P. 201. La popolazione attuale è di circa 640 abitanti, ma il paese, data la favorevole posizione geografica, è in continua espansione. L'agglomerato urbano odierno è il risultato dell'aggregazione nel tempo dei tre centri storici di Carbonara, Liciasa e Croviana.

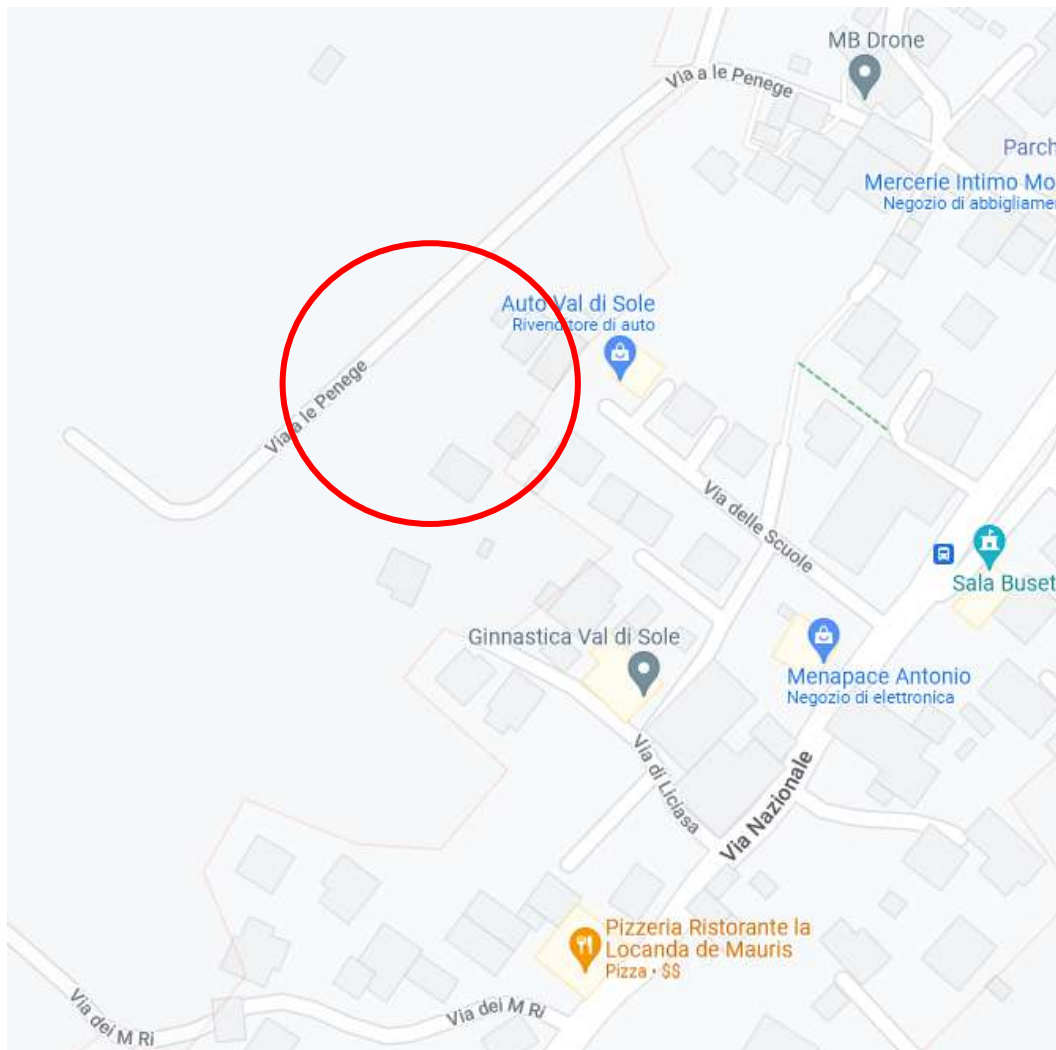
All'interno del territorio comunale sono presenti edifici storicamente rilevanti, oltre alla Chiesa parrocchiale di San Giorgio, in stile gotico, risalente alla fine del Quattrocento, il Castello dei Pezzen e alcune case storiche.

Agricoltura, allevamento e sfruttamento del bosco sono risorse che per lungo tempo sono state alla base del paese di Croviana come uniche fonti di sostentamento. Negli ultimi anni sono state affiancate da una fiorente attività commerciale e da una rilevante affermazione nel settore turistico, dovuta alla prossimità delle aree sciistiche di Folgarida-Marilleva, Peio, Passo Tonale e Madonna di Campiglio, alla vicinanza del Parco Nazionale dello Stelvio.

Il Comune di Croviana è servito dalla S.S. 42 del Tonale e della Mendola, che svolge una funzione di circonvallazione sviando il traffico di valle dal centro del paese, e dalla ferrovia Trento-Malè - Marilleva, che permette di raggiungere il capoluogo comodamente in treno in meno di 90 minuti, e di arrivare in 10 minuti direttamente alle stazioni sciistiche.

Le realtà oggetto di stima si collocano sul perimetro ovest del centro abitato di Croviana, verso l'area agricola.

Servizi della zona A Croviana sono presenti i principali servizi pubblici quali supermercato, sportello di credito, luoghi di culto, ristoranti, bar, attività commerciali varie, fermate servizio trasporto pubblico, parcheggio, ecc..
Per gli altri servizi il piccolo comune gravita sul vicinissimo centro Malè.



Vista aerea della zona



Vista aerea della zona – inquadramento generale

2.4 DESCRIZIONE DEI BENI

**TERRENO P.F. 425
E P.ED. 241 P.M. 8
C.C. CROVIANA**

La p.f. 425 C.C. Croviana identifica una rampa a prato di sedime irregolare e superficie catastale pari a circa 2.031 mq catastali che si colloca all'estremità nord-ovest dell'area residenziale di recente sviluppo all'interno dell'abitato di Croviana, in via delle scuole.

Trattasi di una rampa a prato che ricade per lo più in area agricola (porzione di monte) e parte in area residenziale (porzione di valle confinante con l'area edificata).

Si evidenzia che all'interno della particella (area agricola) è presente un'opera di presa delle acque di scorrimento superficiali in quanto l'area è attraversata da un corso d'acqua che si manifesta in occasione di eventi metereologici straordinari.

Dalla lettura della cartografia relativa alla pericolosità geologica si evince che la porzione di terreno ricadente in area residenziale ricade parte in area "da approfondire".

La p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana identifica una porzione di andito di circa 215 mq della p.ed. 241, confinante e contiguo sul lato nord con la p.f. 425. Anche la p.ed. 241 p.m. 8 è di fatto una rampa a prato che ricade parte in area agricola e parte in area residenziale. La porzione ovest dell'andito è sorretto da un muro di sostegno in calcestruzzo armato che delimita alcuni posti macchina a servizio dell'edificio p.ed. 241.

Da una verifica sommaria effettuata sovrapponendo le planimetrie catastali e tavolari all'elaborato del Piano Regolatore Generale del comune di Croviana, si evince che l'area oggetto di valutazione che ricade in area residenziale C2 è pari a circa 290 mq di cui circa 70 della p.ed. 241 p.m. 8 e circa 220 della p.f. 425. Si evidenzia inoltre che detta superficie è inferiore alla superficie del lotto minimo edificabile che il PRG di Croviana fissa pari a 600 mq.

L'area residenziale è quindi di per se inedificabile, ma può essere adibita a superficie di completamento per gli edifici confinanti.

Si evidenzia inoltre che la proprietà è gravata da servitù di passo che prevede il "passaggio a piedi, con veicoli e carichi sulla zona indicata con retino quadrettato nella planimetria d.d. 04/12/2014" ed il "passaggio a piedi con veicoli e con carichi, sulle zone individuate con retino quadrettato in planimetria d.d. 23/11/2015" a carico di circa complessivi 80 mq dell'andito p.ed. 241 p.m. 8 di cui circa 40 in area agricola e circa 40 in area edificabile.

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**



Vista del terreno dalla strada di accesso comunale, via delle scuole



Vista verso sud sulla p.f. 425 C.C. Croviana



Vista verso nord sulla p.f. 425 C.C. Croviana



Edificio p.ed. 241 C.C. Croviana



Vista verso sud sulla p.f. 425 C.C. Croviana



Vista da monte verso sud sulla p.f. 425



Opera di presa acqua di scorrimento superf.



Vista da monte verso sud sulla p.f. 425



Vista sul confine sud della p.f. 425

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale in conformità alla normale prassi valutativa per i fondi rustici è riconosciuto con la superficie desunta dal protocollo catastale. Per la

porzione materiale 8 della p.ed. 241 è stata calcolata la superficie sulla base dell'elaborazione della planimetria tavolare.

Superficie catastale p.f. 425 = 2031,00 mq

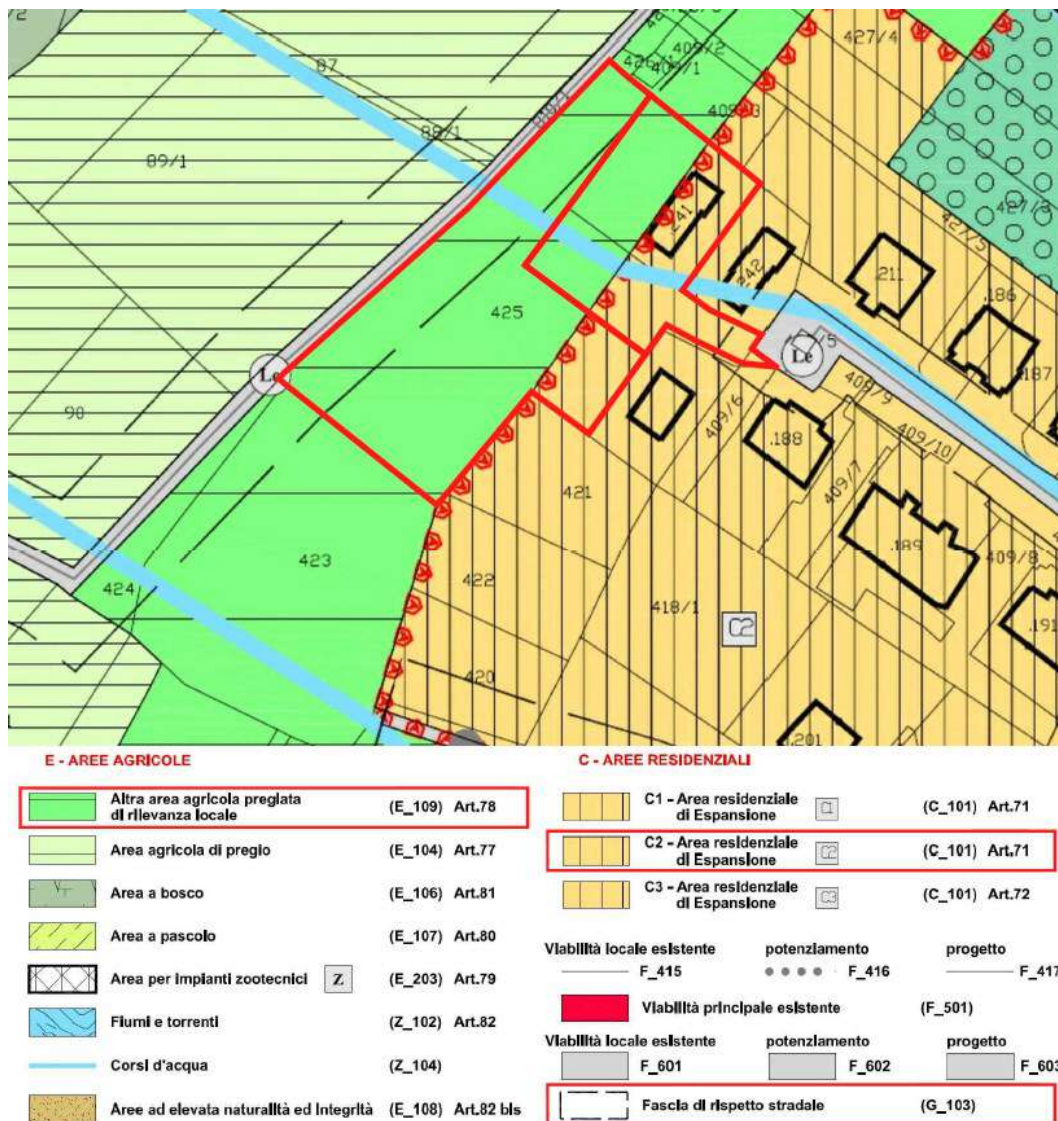
Superficie stimata p.ed. 241 p.m. 8 = 215 mq

Nota: si precisa che le dimensioni e superfici sono utili per giungere alla definizione del valore, ma la vendita è comunque da considerarsi "a corpo e non a misura".

2.5 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

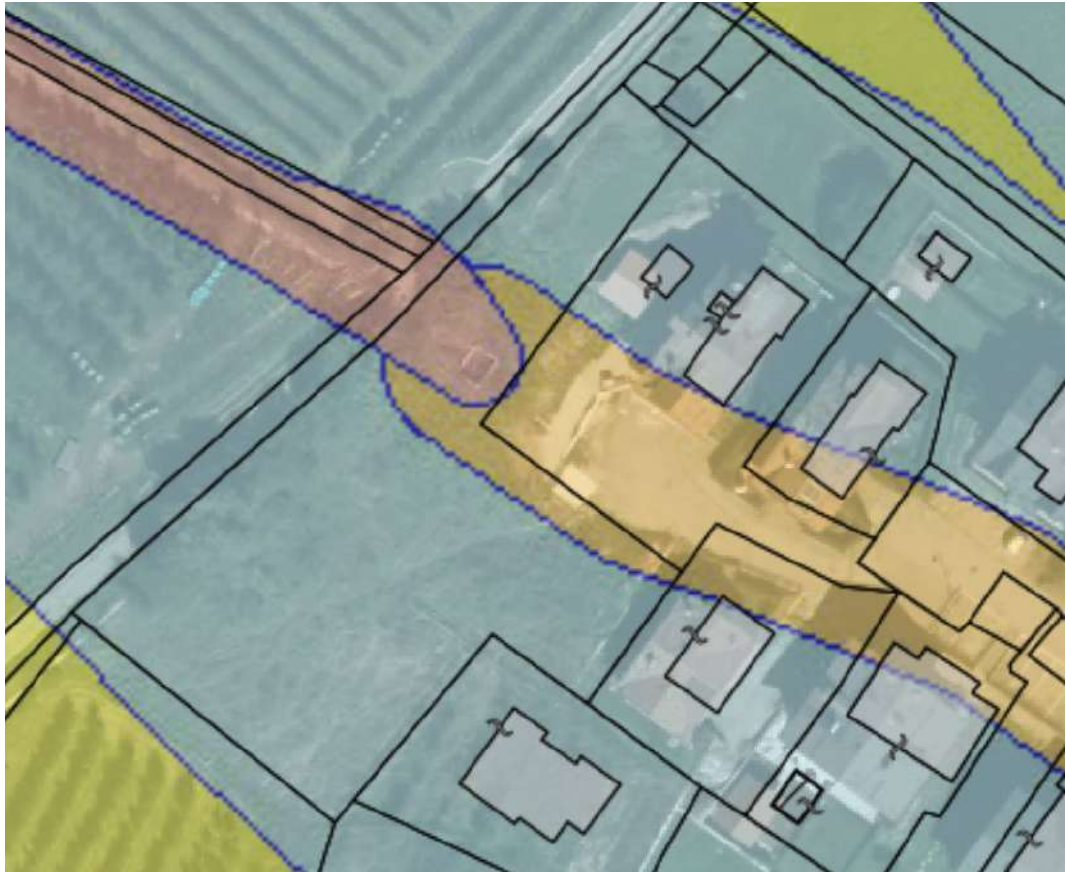


Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Croviana classifica:

- **la p.f. 425 e la p.ed. 241 p.m. 8** per lo più in "altra area agricola di rilevanza locale" di cui parte in "fascia di rispetto stradale" ed interrotta da "corsi d'acqua" ed in parte in "C2 - Area residenziale di espansione" all'interno del perimetro del centro abitato, normate dagli artt. 78, 97, 82 e 71 delle NTA del PRG.

CARTA DI
SINTESI DELLA
PERICOLOSITÀ

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ



In base alla carta di sintesi della pericolosità

- **la p.ed. 241 e la p.f. 425** ricadono parte in area “P4 - pericolosità elevata”, parte in area “P3 – pericolosità media” e parte “APP – area da approfondire”.

2.6 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile rilevare difformità.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA
CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI** -

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
PLANIMETRIE
CATASTALI** -

**CONFORMITÀ
TAVOLARE** -

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE** -

2.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO

P.T. 541 Foglio C

14/11/2003 - G.N. 1703/1 ANNOTAZIONE

convenzione di data 14 ottobre 2003 ai sensi dell'art.55 comma III della L.P. 5
settembre 1991, n.22

a carico p.f. 425

P.T. 635 Foglio C p.m. 8

14/11/2003 - G.N. 1703/13 ANNOTAZIONE

convenzione di data 14 ottobre 2003 ai sensi dell'art.55 comma III della L.P. 5
settembre 1991, n.22

a carico p.ed. 241 P.M. 8

13/06/2012 - G.N. 932/50 EVIDENZA TRASPORTO

09/12/2014 - G.N. 1803/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a piano terra e dell'andito a primo piano: passaggio a piedi, con
veicoli e carichi sulla zona indicata con retino quadrettato nella planimetria d.d.
04/12/2014

a carico p.ed. 241 P.M. 8

a favore p.ed. 241 P.M. 3

Contratto d.d. 05/12/2014

09/12/2014 - G.N. 1805/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a piano terra e dell'andito a primo piano: passaggio a piedi, con
veicoli e carichi da esercitarsi sulla zona individuata con retino quadrettato nella
planimetria d.d. 04/12/2014

a carico p.ed. 241 P.M. 8

a favore p.ed. 241 P.M. 2

Contratto d.d. 05/12/2014

14/12/2015 - G.N. 1660/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito (area scoperta) a pianoterra e dell'andito a primo piano (area
scoperta), passaggio a piedi con veicoli e con carichi, sulle zone individuate con retino
quadrettato in planimetria d.d. 23/11/2015

a carico p.ed. 241 P.M. 8

a favore p.ed. 241 P.M. 4

Contratto d.d. 11/12/2015

DOMANDE nessuna

GIUDIZIALI O

ALTRE

TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

CONVENZIONI

MATRIMONIALI

Nessuna

ALTRE

ISCRIZIONI

TAVOLARI

ATTI DI

ASSERVIMENTO

URBANISTICO

Nessuno

Per la descrizione integrale si rimanda all'allegato estratto tavolare

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

P.T. 541 Foglio C

23/07/2009 - G.N. 1665/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

Atto d.d. 22/07/2009

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 635 II P.M.8 G.N.1665/11 - 2009

03/06/2016 - G.N. 775/66 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/66 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

P.T. 635 Foglio C p.m. 8

23/07/2009 - G.N. 1665/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Atto d.d. 22/07/2009

annotazione simultaneità con principale P.T. 541 II G.N.1665/1 - 2009

13/06/2012 - G.N. 932/58 EVIDENZA TRASPORTO

03/06/2016 - G.N. 775/67 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/68 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

PIGNORAMENTI – P.T. 541 Foglio C
SEQUESTRO P.T. 635 Foglio C p.m. 8
CONSERVATIVO 30/09/2016 - G.N. 1327 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-19/08/2016 a realizzo del credito della "*****" con sede in Mezzana c.f. ***** per l'importo di Euro ***** oltre interessi, spese ed accessori

ISCRIZIONI --

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, proprietà congiunte ecc. (all. I).

2.8 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):

- proprietà di: persona giuridica;
- immobili ad uso non abitativo – trattasi di terreni agricoli/bosco

2.9 POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota
SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non richiesta

2.10 VALUTAZIONE

PRECISAZIONI E 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 legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore.

CRITERIO DI STIMA Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del criterio "Valore di Mercato".
Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.
Secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione". Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si

afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

**FONTI DI
INFORMAZIONE:**

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare

**SEGMENTO DI
MERCATO:**

Il mercato è suddiviso in vari segmenti, per ognuno si hanno conoscenze basate su dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte degli operatori di settore.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrizzazione del mercato.

**PROCEDIMENTO DI
STIMA:**

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato "normale" sul mercato.

**VALORI UNITARI DI
RIFERIMENTO DI
MERCATO:**

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa prezzi e listini di mercato pubblici nonché da indagine diretta condotta presso operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

Ove l'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di terreni con ubicazione nell'intorno zonale di riferimento non ha consentito al sottoscritto di identificare valori di mercato certi, i riferimenti mercantili sono stati desunti dalle seguenti fonti:

- e. valori agricoli medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative
- f. riferimenti reperiti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, con editore Exeo
- g. valori aree edificabili 2015 ai fini dell'attività di accertamento IMIS del comune di Croviana
- h. dato personale sulla base dell'esperienza del mercato della zona

Si procede con la definizione di valori unitari di riferimento differenziati per le singole particelle o parti di esse.

Rampa a prato p.f. 425 e p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana in area agricola

La specifica indagine svolta per aree a prato-orto con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato: prato-orto genericamente compreso fra €/mq 2,00 e €/mq 13,80

Considerata la posizione vicino al centro abitato, la morfologia del terreno,

l'esposizione, la presenza del vincolo geologico e l'accessibilità si considera congruo applicare come valore unitario medio di riferimento €/mq **10,50**.

Rampa a prato p.f. 425 e p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana in area residenziale

La specifica indagine svolta per aree ricadenti in zona residenziale di nuova espansione site all'interno del territorio del comune di Croviana, è fissato in base ai valori aree edificabili 2015 ai fini dell'attività di accertamento IMIS del comune di Croviana pari a 320 €/mq.

Le indagini svolte su aree residenziali con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato alla data attuale: terreno edificabile compreso fra €/mq 200,00 e €/mq 300,00.

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione, la presenza del vincolo geologico, l'accessibilità e l'inedificabilità per la superficie inferiore al lotto minimo edificabile, si considera congruo applicare all'area residenziale un valore unitario medio di riferimento pari al 50% del valore medio di un terreno edificabile, quindi pari ad €/mq 250,00 x 50% = **125,00 €/mq**.

VALORE DI STIMA
DEGLI IMMOBILI

Rampa a prato in area agricola p.f. 425 e p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana

Il valore di mercato delle particelle in esame è dato dalla superficie catastale/tavolare, per il valore unitario di riferimento.

Si avrà quindi:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato} &= \text{Consist (mq). x Valore Unitario (€/mq)} \\ &\text{mq (1.811 + 145) x 10,50 €/mq} \\ &\text{mq 1.956 x 10,50 €/mq} = \mathbf{20.538,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Rampa a prato in area residenziale p.f. 425 e p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana

Il valore di mercato delle particelle in esame è dato dalla superficie catastale/tavolare, per il valore unitario di riferimento.

Si avrà quindi:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato} &= \text{Consist (mq). x Valore Unitario (€/mq)} \\ &\text{mq (220+70) x 125,00 €/mq} \\ &\text{mq 290 x 125,00 €/mq} = \mathbf{36.250,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

2.10.1 Deduzioni

Al valore di stima, si ritiene congruo applicare i seguenti deprezzamenti per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Al valore unitario così ottenuto, per l'ambito specifico oggetto di stima, si tiene congruo applicare:

- deprezzamento per le **servitù di passo** che prevede il "passaggio a piedi, con veicoli e carichi sulla zona indicata con retino quadrettato nella planimetria d.d. 04/12/2014" ed il "passaggio a piedi con veicoli e con carichi, sulle zone individuate con retino quadrettato in planimetria d.d. 23/11/2015" **a carico di circa complessivi 80 mq dell'andito p.ed. 241 p.m. 8** di cui circa 40 in area agricola e circa 40 in area edificabile e quantificabile in circa complessivi **- 7.000 €**

- per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015
- **5% valore di mercato deprezzato**

Di seguito il riepilogo dei deprezzamenti con gli importi calcolati ed il valore di stima deprezzato:

VALORE di MERCATO =		€ 56 788,00
<i>Detrazioni per servitùdi passo a favore di altri enti</i>	-€	7 000,00
sommano=		€ 49 788,00
<i>Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015</i>	-5% -€	2 489,40
Valore di mercato arrotondato =		€ 47 000,00

2.11 PREZZO PROPOSTO PER LA BASE DELL'ASTA

LOTTO 7:

Il sottoscritto, sulla base delle indagini effettuate ritiene che la p.f. 425 e p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana che costituiscono una rampa a prato parzialmente in area residenziale sita in via delle Scuole – 38027 Croviana (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano, possono essere poste all'asta per un valore iniziale pari ad arrotondati

€ 47.000,00
(Euro quarantasettemila/00)

3 LOTTO 8

N. 2 posti macchina con cantine ed intercapedini

siti in via del Bonetei, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN)

Terreno a prato

sito sulla SS239 via Campiglio, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN)

Porzione di area a parcheggio, parte in comproprietà quota 2/3

sita sulla Strada dei Monti Alti, loc. Folgarida - 38025 Dimaro Folgarida (TN)

Comproprietà quota 3/4 di rampa boscata

sita in via degli Alpini – 38027 Malè (TN)

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Presso l'ufficio Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle seguenti tabelle.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate: TAB. 1

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
DIMARO	F 1103/4	221	-	Prato	8	226 mq	0,06 €	0,06 €
DIMARO	F 1035/21	740	-	Prato	6	1150 mq	1,78 €	1,19 €
DIMARO	E 537	988		Edificio	0	1638 mq	-	-
DIMARO	F 1103/5	1009		Prato	8	60 mq	0,02 €	0,02 €
MALÈ	F 169/4	787		Prato	5	844 mq	1,96 €	1,31 €
MALÈ	F 169/7	787	-	Prato	5	1095 mq	2,54 €	1,70 €
MALÈ	F 170/2	787	-	Bosco	4	155 mq	0,20 €	0,05 €
MALÈ	F 170/3	787	-	Bosco	4	8 mq	0,01 €	0,01 €
MALÈ	F 171/2	787	-	Bosco	4	364 mq	0,47 €	0,11 €

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari: TAB. 2

Comune Catastale	Part.	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Cons.	Sup	Rendita ----- Valore IM.I.S.
DIMARO	E 537	30	3	30	C/6	5	13 mq	14 mq	€ 36,93 ----- € 6.204,24
DIMARO	E 537	31	3	31	C/6	5	13 mq	14 mq	€ 36,93 ----- € 6.204,24

-Categoria C/6= Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse;

In allegato copia di visure, planimetrie catastali, ecc.. (all. 3)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

– **C.C. Dimaro in P.T. 221 p.f. 1103/4**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 221 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome dell'esecutato della p.f. 1103/4 per quota intera

– **C.C. Dimaro in P.T. 740 p.f. 1035/21**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 740 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome dell'esecutata della p.f. 1035/21 per quota intera

– **C.C. Dimaro in P.T. 988 p.ed. 537**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 988 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società esecutata delle pp.mm. 30 e 31 per quota intera

P.M. 30 : A pianoterra: posto macchina, due intercapedini, altra intercapedine e cantina.

P.M. 31 : A pianoterra: posto macchina, intercapedine e cantina.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 8, 9, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 30, 31: a pianoterra: sottoscala; fra le porzioni 8, 9, 10, 11, 12, 13: a pianoterra: scala esterna ascendente a primo piano; a primo piano: andito con gradini e vano giroscala ascendente fino al terzo piano con i relativi pianerottoli; a secondo piano: scala esterna di accesso al giroscala; fra le porzioni 3 e 4: a primo piano: terrazzo; fra le porzioni 28 con 2/4, porzioni 7 e 29 con 1/4 ciasc.: a pianoterra: corsia; fra le porzioni 30 e 31: a pianoterra: corsia; fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34: a piano seminterrato. andito; a pianoterra: andito con scala per il primo piano, locale contatori, intercapedine, corsia; a primo piano: andito, terrazzo con scala per il secondo piano; a secondo piano: pianerottolo e andito; a terzo piano: tetto; al tetto: due tetti; fra le porzioni 3, 4, 32 e 33: a pianoterra: transito; fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 15: a pianoterra: transito; fra le porzioni 9 con 1/10 ind. e porzione 31 con 9/10 ind.: a pianoterra: due intercapedini.

– **C.C. Dimaro in P.T. 1009 p.f. 1103/5**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 1009 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome dell'esecutato della p.f. 1103/5 per **quota 2/3**

– **C.C. Malè in P.T. 787 pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 787 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società esecutata delle pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2 per **quota 3/4**.

I completi 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, aggravii, consortalità, annotazioni ecc. (all. 1).

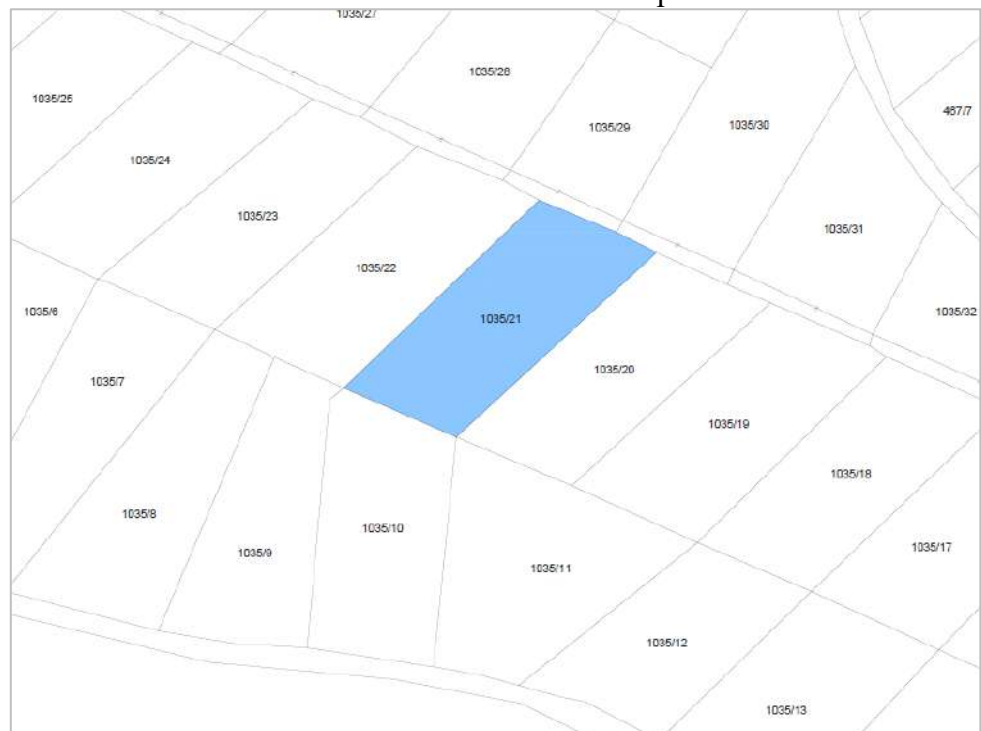
- a sud parte verso terreno pertinenziale edificio residenziale e parte verso strada di accesso consortile (non in comproprietà con le realtà oggetto di stima), strada Nova
- ad est con rampa a bosco pubblica
- ad ovest verso terreni pertinenziali edificio residenziale
- ad nord su strada comunale di accesso



Estratto Mappa Catastale p.ed. 537 C.C. Dimaro: scala a vista

La p.f. 1035/21 C.C. Dimaro

- Porzione di terreno intercluso fra terreni a prato/bosco



Estratto Mappa Catastale p.f. 1035/21 C.C. Dimaro: scala a vista

+

L'accorpamento delle pp.ff. 1103/4 e 1103/5 C.C. Dimaro

- a nord parte con cortile p.ed. 300 e parte con rampa ricadente in area a destinazione urbanistica “parcheggio”.
- a sud continuo parte verso area a parcheggio e parte verso area boscata ricadente in area a destinazione urbanistica “parcheggio”
- ad ovest su strada di accesso e parcheggi ad uso dei condomini pp.edd. 342 e 343
- ad est verso rampa boscata ricadente in area a destinazione urbanistica “parcheggio”



Estratto Mappa Catastale pp.ff. 1103/4 e 1103/5 C.C. Dimaro: scala a vista

L'accorpamento delle pp.ff. 169/4, 169/7, 170/3 e 171/2 C.C. Malè

- ad est ed ovest verso strada comunale per Bolentina, via degli Alpini
- a nord e sud su rampa a bosco

La p.f. 170/2 C.C. Malè

- a nord-est verso strada comunale per Bolentina, via degli Alpini
- sugli altri lati verso rampa a bosco



Estratto Mappa Catastale pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2 C.C. Malè: scala a vista

3.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

**PROPRIETÀ ATTUALE E
TITOLO DI
PROVENIENZA**

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario, a nome di:

- **C.C. Dimaro in P.T. 221 p.f. 1103/4**

*****, ***** nato/nata il *****a Rabbi - **quota 1/1**
24/08/1993 - G.N. 1273/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3
Contratto d.d. 09/07/1993
Riguarda p.f. 1103/4
04/04/2005 - G.N. 562/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3
Decreto di trasferimento d.d. 25/02/2005
Riguarda p.f. 1103/4
31/01/2007 - G.N. 185/24 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/6
Contratto d.d. 22/12/2006
Riguarda p.f. 1103/4

– **C.C. Dimaro in P.T. 740 p.f. 1035/21**

***** , ***** nato/nata il ***** a Trento - **quota 1/1**
05/03/1997 - G.N. 411/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 14/01/1997
Riguarda p.f. 1035/21

– **C.C. Dimaro in P.T. 988 p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31**

***** sede di Monclassico, ***** - **quota 1/1**
22/05/1996 - G.N. 768/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 19/04/1996

– **C.C. Dimaro in P.T. 1009 p.f. 1103/5**

***** , ***** nato/nata il ***** a Rabbi - **quota 4/6**
24/08/1993 - G.N. 1273/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3
Contratto d.d. 09/07/1993
Riguarda p.f. 1103/5
31/01/2007 - G.N. 185/29 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/6
Contratto d.d. 22/12/2006
Riguarda p.f. 1103/5

– **C.C. Malè in P.T. 787 pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2**

***** sede di Monclassico, ***** - **quota 54/72**
19/11/2004 - G.N. 1791/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ quota 6/8
Contratto d.d. 06/10/2004
Riguarda p.f. 169/4, p.f. 169/7, p.f. 170/2, p.f. 170/3, p.f. 171/2

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 completa e corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravati (all. 1).

OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo tutti i beni risultavano liberi.

CONTRATTI IN CORSO

Non sono stati reperiti contratti di locazione in corso

MODALITÀ DI ACCESSO

Sopralluogo esterno ai beni avvenuto in data 08/06/2022 in autonomia ed in data 19/07/2022 all'interno dei posti macchina.

3.3 UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

N. 2 posti macchina con cantine ed intercapedini

Le realtà oggetto di stima si collocano a sud dell'abitato di Dimaro, in via del Bonetei, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN)

Terreno a prato

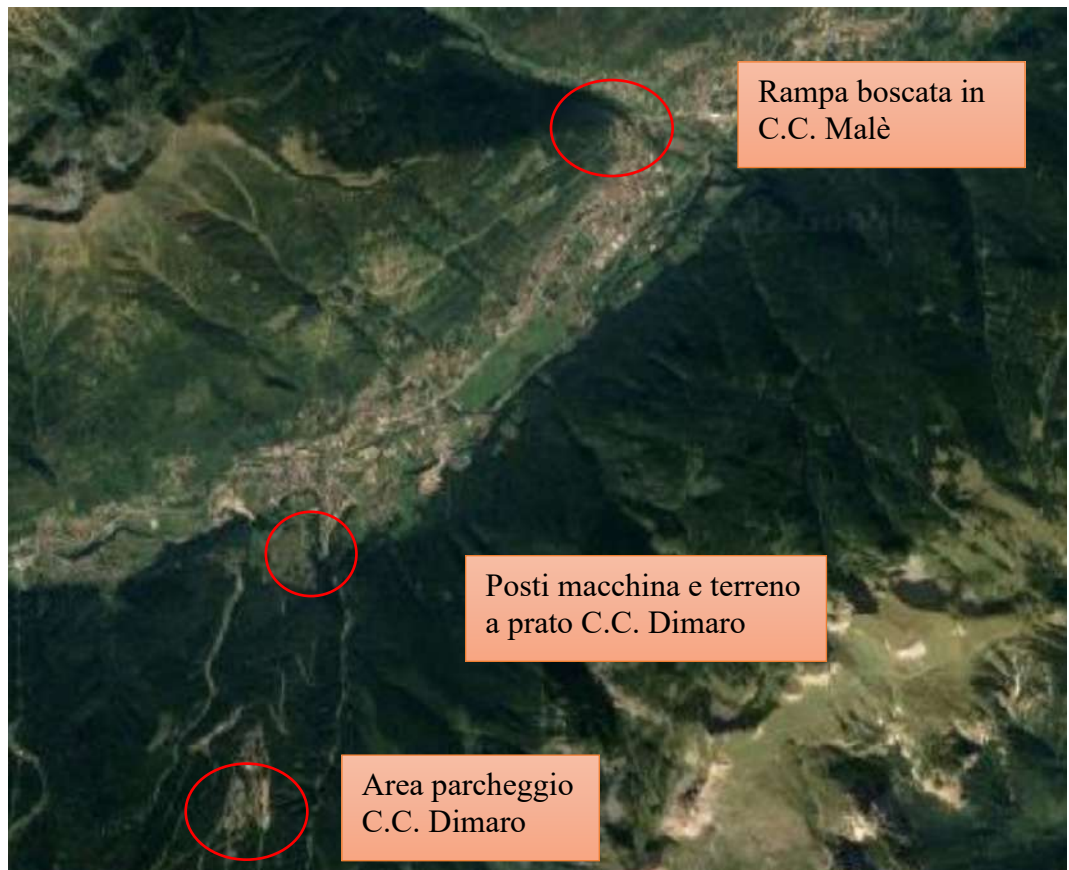
La realtà oggetto di stima si colloca sulla SS239 via Campiglio, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN)

Area a parcheggio,

Le realtà oggetto di stima si collocano sulla Strada dei Monti Alti, loc. Folgarida - 38025 Dimaro Folgarida (TN)

Rampa boscata

La realtà oggetto di stima si colloca in via degli Alpini – 38027 Malè (TN)



Cartografia: scala a vista

ACCESSO

I posti macchina con cantine ed intercapedini p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro sono accessibili transitando sulla SS239, via Campiglio, e quindi, poco prima del secondo tornante, immettendosi a scendere su via del Bonetei. La viabilità è raggiungibile anche dal Strada Nova, viabilità comunale che si diparte dal centro di Dimaro.

Il terreno a prato p.f. 1035/21 C.C. Dimaro è con accesso dalla SS239, via Campiglio, immettendosi poi su stradina sterrata che insiste su terreni di altri enti, regolarmente gravati da servitù di passo.

L'area a parcheggio pp.ff. 1103/4 e 1103/5 C.C. Dimaro è accessibile da Strada dei Monti Alti, viabilità comunale interna alla località di Folgarida, transitando poi su strada di proprietà condominiale, non gravata da servitù di passo a favore delle realtà oggetto di stima.

La rampa boscata pp.ff. 169/4, 169/7, 170/3 e 171/2 . 170/2 C.C. Malè è accessibile direttamente da via degli Alpini, viabilità che collega Malè con le frazioni di Bolentina e Montes.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

Dimaro è una frazione del comune di Dimaro Folgarida, che conta circa 1.300 abitanti della Provincia Autonoma di Trento, in Trentino-Alto Adige. La posizione strategica del paese di Dimaro ha rappresentato un buon motivo per il suo sviluppo economico e sociale. Il paese si trova infatti sullo snodo viario della Valle di Sole con il Passo di Campo Carlo Magno e Madonna di Campiglio. In tempi recenti la ferrovia a scartamento ridotto che congiunge la Valle di Sole con il capoluogo di Trento ha aperto una stazione nei pressi dell'abitato. Il paese controlla così la porta di accesso dalla Valle di Sole al Gruppo montuoso del Brenta e al Parco naturale Adamello-Brenta, attraverso la Val Meledrio.

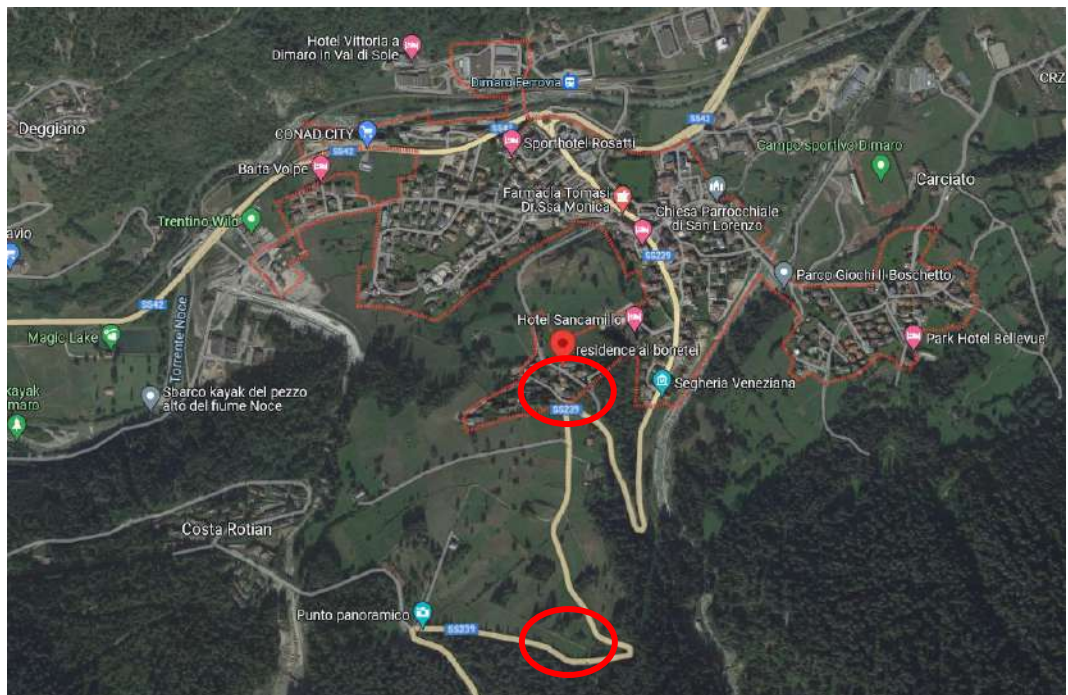
Dimaro si trova alla base di un conoide, tra due torrenti (il Meledrio ed il Noce) ben regimentati, che se un tempo potevano costituire anche un possibile motivo di pericolo, oltre che una fonte di energia e di benessere, ora sono strumenti importanti di sviluppo turistico e segno di qualità ambientale.

Folgarida è una frazione e località turistica del comune di Dimaro Folgarida, in provincia autonoma di Trento. Il toponimo Folgarida deriva dal latino filicaretum: "luogo delle felci". È situata a un'altitudine di 1270 m s.l.m. in Val di Sole nel gruppo della Presanella, in val Meledrio. Nata nel 1965 come località sciistica, nel dicembre dello stesso anno entrarono in funzione tre impianti di risalita.

Con l'aumento graduale della ricettività e la collaborazione con Marilleva, altra località turistica sorta pochi anni dopo, Folgarida si sviluppa anno dopo anno e, grazie anche al collegamento sciistico con Madonna di Campiglio, diviene una solida realtà nel panorama turistico invernale italiano.

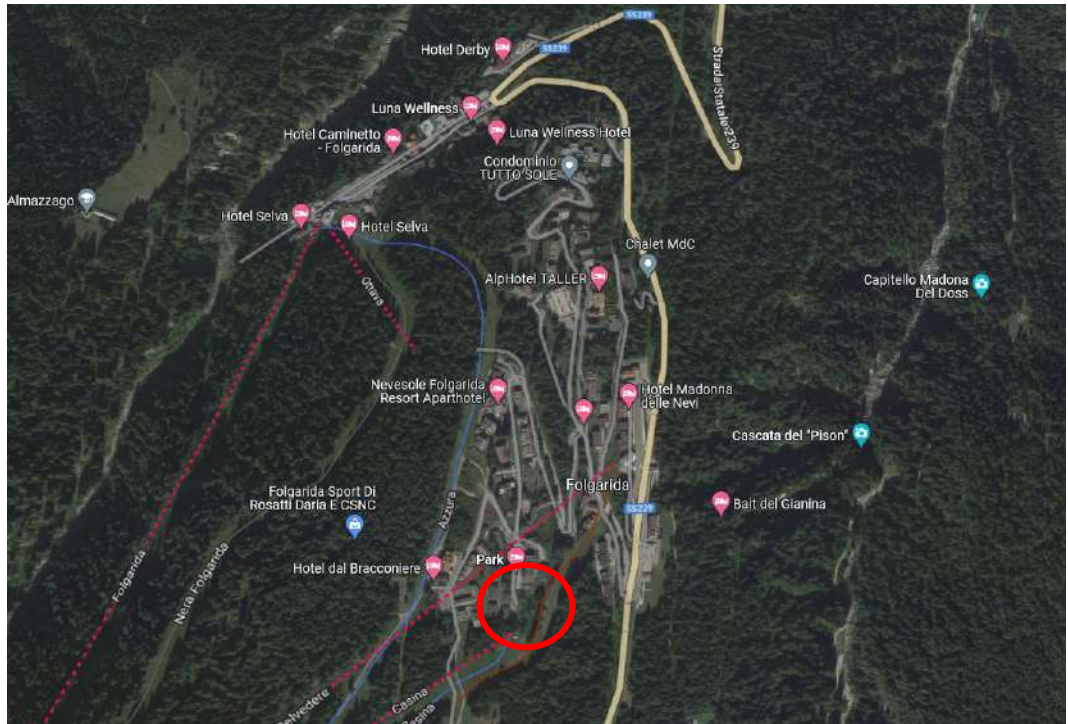
**SERVIZI DELLA
ZONA**

A Dimaro sono presenti gran parte dei servizi principali che può offrire una zona turistica quali attività commerciali di ogni genere, bar, ristoranti, hotel, sportelli bancari, ufficio postale, parcheggi, ecc..

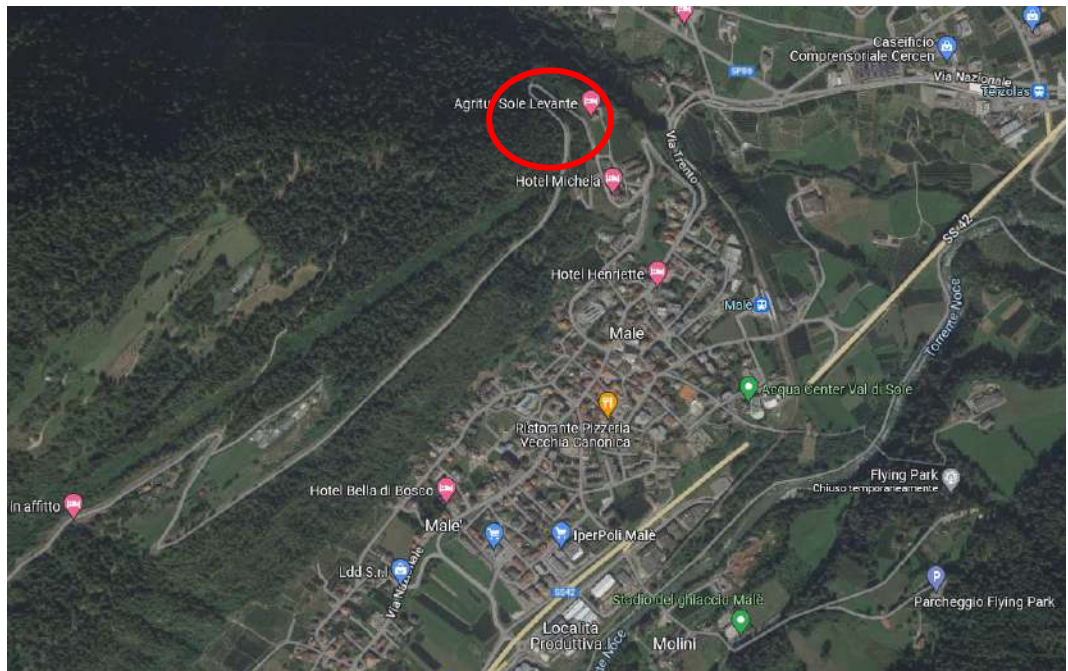


Vista aerea della zona – Dimaro

A Folgarida sono presenti gran parte dei servizi principali che può offrire una zona turistica quali attività commerciali di ogni genere, bar, ristoranti, hotel, sportelli bancari, ecc..



Vista aerea della zona- Folgarida



Vista aerea della zona- Malè

3.4 DESCRIZIONE DEI BENI

**POSTI MACCHINA E
CANTINE P.ED. 537
PP.MM. 30 E 31
C.C. DIMARO**

Le pp.mm. 30 e 31 della p.ed. 537 C.C. Dimaro identificano una porzione indipendente di piano interrato della palazzina più a sud realizzata all'interno della p.ed. 537, condominio Baite degli Scoiattoli.

La proprietà ricomprende un ampio locale garage doppio di circa 42 mq con annessi due piccoli locali cantina di circa complessivi 5 mq.

Sono presenti anche locali intercapedine ricavati sottostanti il volume in elevazione, che di fatto dovrebbero essere chiusi ma sono attualmente accessibile da un foro realizzato sulla partizione interna ad un locale cantina.

**PRATO P.F.
1035/21 C.C.
DIMARO**

La p.f. 1035/21 identifica una porzione di prato di circa complessivi 1.150 mq catastali che si colloca sulla strada per Campiglio SS239, in prossimità del terzo tornante, a salire. L'accesso avviene poco prima di raggiungere il tornante, transitando su una stradina sterrata regolarmente gravata da servitù di passo.

Il terreno è di sedime pressoché regolare, è in lieve pendenza e la coltura è a prato. La proprietà non è delimitata quindi non è stato possibile verificare in loco l'esatta consistenza del bene.

**AREA
PARCHEGGIO
PP.FF. 1103/4 E
1103/5 C.C.
DIMARO**

Le pp. ff. 1103/4 e 1103/5 identificano una porzione di terreno che si sviluppa su una superficie di circa complessivi 286 mq catastali, sita all'interno di un area di quasi 2.000 mq che in base al PRG di Dimaro Folgarida è a destinazione parcheggio pubblico.

L'accorpamento delle due particelle forma un appezzamento di sedime irregolare che si sviluppa su un fronte in pendenza. La proprietà è con coltura a prato e non è delimitata, quindi non è stato possibile verificare in loco l'esatta consistenza dei beni.

**RAMPA BOSCATI
PP.FF. 169/4, 169/7,
170/3, 171/2 E
170/2 C.C. MALÈ**

L'accorpamento delle **pp. ff. 169/4, 169/7, 170/3 e 171/2 C.C. Malè** identifica una rampa a prato parzialmente boscata che si colloca all'interno del primo tornante, sulla strada che da Malè conduce agli abitati di Bolentina e Montes.

La rampa è in pendenza e si sviluppa su una superficie di circa complessivi 2.311 mq catastali. La rampa è incolta con crescita spontanea di piante e non è delimitata, quindi non è stato possibile verificare in loco l'esatta consistenza dei beni.

La **p.f. 170/2 C.C. Malè** è una porzione di rampa che si colloca esterna al tornante di cui sopra, a monte dello stesso. Trattasi di una particella di circa complessivi 155 mq catastali, anch'essa incolta e non delimitata.

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO**

P.ed. 537 C.C. Dimaro

La costruzione presenta un grado di finitura generale che consente di classificarlo nella fascia di merito media; lo stato di conservazione, rapportato all'età del fabbricato, può essere giudicato medio.

Nel complesso la porzione di fabbricato oggetto di stima è utilizzabile senza particolari interventi.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI P.ED. 537 C.C. DIMARO

SOLAI

Soffitto locali interrati a lastra predalle

**STRUTTURE
VERTICALI**

Presunta struttura portante in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio

**COPERTURA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
ESTERNI**

Tetto a falde con struttura portante in legno e copertura in tegole



Starda di accesso p.ed. 537 C.C. Dimaro



Andito comune 537 C.C. Dimaro



Andito comune 537 C.C. Dimaro



Accesso posti macchina pp.mm. 30 e 31



Accesso posti macchina pp.mm. 30 e 31



Portone ingresso posti macchina pp.mm. 30 e 31



Prato p.f. 1035/21 C.C. Dimaro





Strada di accesso area parcheggio pp.ff. 1103/4 e 1103/5 C.C. Dimaro



Area parcheggio pp.ff. 1103/4 e 1103/5 C.C. Dimaro

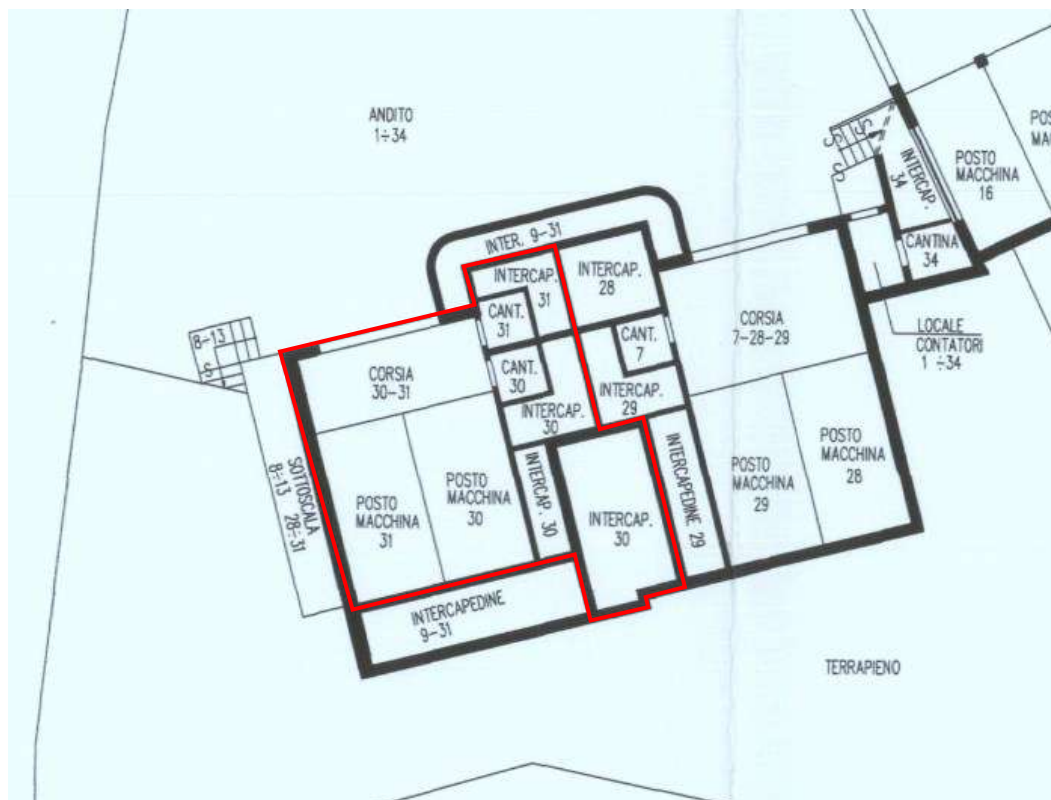


Rampa boscata pp.ff. 169/4, 169/7, 170/3, 171/2 e 170/2 C.C. Malè

PLANIMETRIE
SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia della planimetrie tavolare

Piano terra p.ed. 537 C.C. Dimaro



CONSISTENZA

FABBRICATO P.ED. 537

Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice delle valutazioni immobiliari si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda SEL³ sia con la Superficie Interna netta (SIN).

Le superfici di calcolo sono ricavate dall'elaborazione delle planimetrie catastali e, ove queste non sono presenti, dall'elaborazione della planimetria tavolare "a vista". Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM⁴ a cui si collega il Codice delle Valutazioni.

Taluni rapporti mercantili possono subire minime variazioni, (in più o in meno) rispetto a quelli consigliati dal SIM, dettate sia dal mercato sia dallo specifico contesto ambientale in cui gli immobili oggetto di valutazione ricadono.

TERRENI

Il dato oggettivo dimensionale in conformità alla normale prassi valutativa per i fondi rustici è riconosciuto con la superficie desunta dal protocollo catastale.

Di seguito si riportano le superfici lorde delle unità immobiliari e dei terreni, queste ultime riprese dalle superfici catastali riportate sui fogli di possesso

³ Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, 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 m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL 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 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

⁴ Nuovo Sistema Italiano di Misurazione delle superfici proposto dal prof. Giampiero Bambagioni.

Posti macchina p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro	42,00	0,50	21,00
Cantine p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro	5,00	0,20	1,00
Prato p.f. 1035/21 C.C. Dimaro	1150,00	1,00	1150,00
Terreno zona parcheggio p.f. 1103/4 C.C. Dimaro	226,00	1,00	226,00
Terreno zona parcheggio p.f. 1103/5 C.C. Dimaro	60,00	1,00	60,00
Terreno p.f. 169/4 C.C. Malè	844,00	1,00	844,00
Terreno p.f. 169/7 C.C. Malè	1095,00	1,00	1095,00
Terreno p.f. 170/3 C.C. Malè	8,00	1,00	8,00
Terreno p.f. 171/2 C.C. Malè	364,00	1,00	364,00
Terreno p.f. 170/2 C.C. Malè	155,00	1,00	155,00

Nota: si precisa che le dimensioni e superfici sono utili per giungere alla definizione del valore, ma la vendita è comunque da considerarsi “a corpo e non a misura”.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

Posti macchina p.ed. 537 C.C. Dimaro

PAVIMENTI	Calcestruzzo industriale
PARETI	Parte al grezzo della struttura in calcestruzzo e parte al grezzo delle pareti in blocchi di calcestruzzo
SERRAMENTI ESTERNI	Porta basculante manuale in acciaio
SERRAMENTI INTERNI	Porte metalliche leggere di accesso alle cantine
SERVIZI IGIENICI	Non presente
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Non presente
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico fuori traccia con punto luce
IDONEITÀ DEI LOCALI	Non definito;
LOCALI	Locali cantina
ACCESSORI	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non necessaria
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Giudizio d'assieme: le realtà sono inserite all'interno di un fabbricato realizzato sul finire degli anni '90 ed i locali non sono mai stati utilizzati. Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione all'età del fabbricato è medio.
NOTE	-

**FOTO DEGLI
INTERNI –**



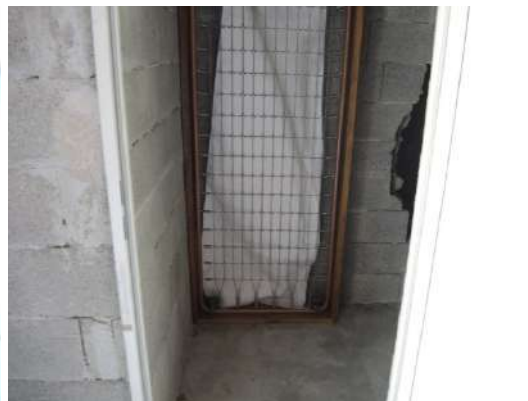
Posti macchina pp.mm. 30 e 31



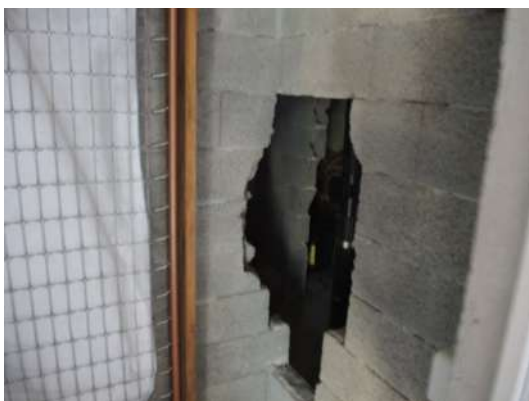
Porte di accesso alle cantine pp.mm. 30 e 31



Cantina p.m. 31



Cantina p.m. 30



Foro accesso intercapedine



Intercapedini pp.mm. 30 e 31



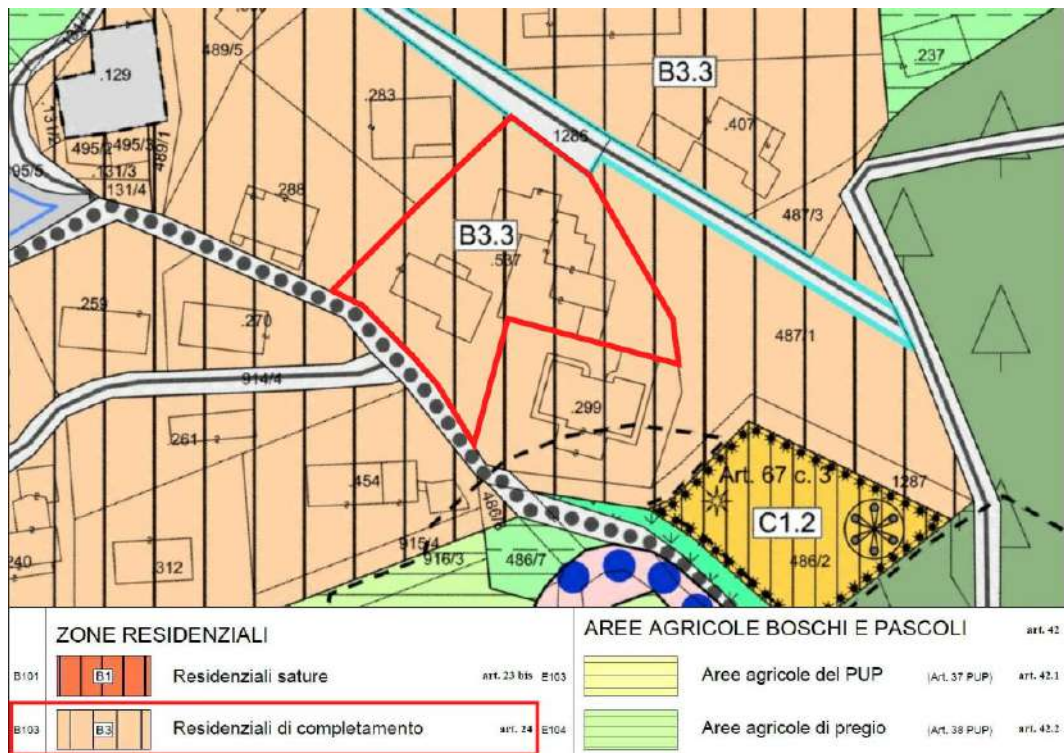


Intercapedini pp.mm. 30 e 31

3.5 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE
p.ed. 537 C.C. Dimaro

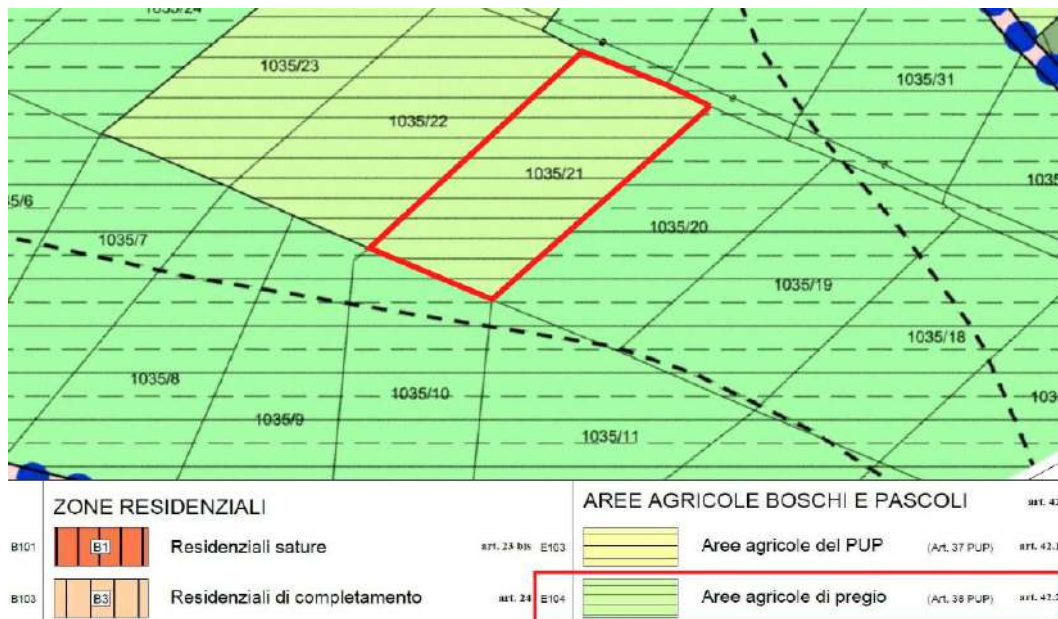


Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Dimaro Folgarida classifica:

- la p.ed. 537 in “B 3.3 - area residenziale di completamento” normata dall’art. 24 delle NTA del PRG

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

p.f. 1035/21 C.C. Dimaro

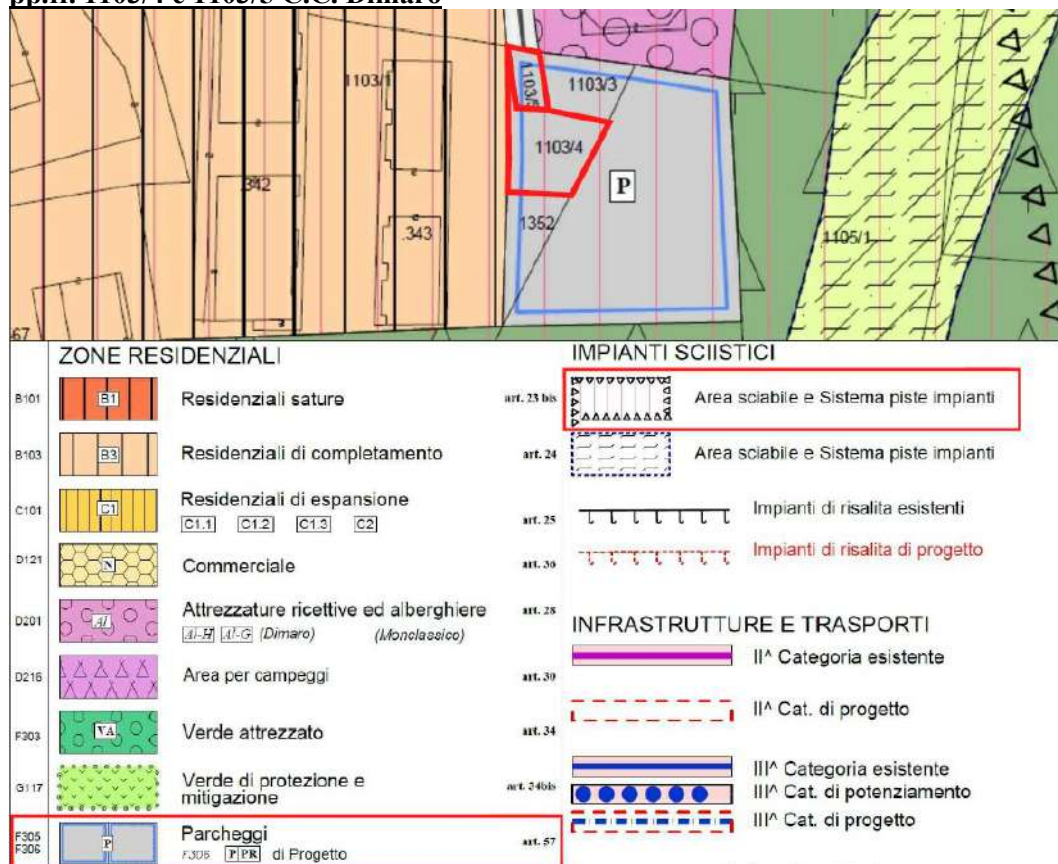


Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Dimaro Folgarida classifica:

- **la p.f. 1035/21** in “area agricola di pregio” normata dall’art. 42.2 delle NTA del PRG

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

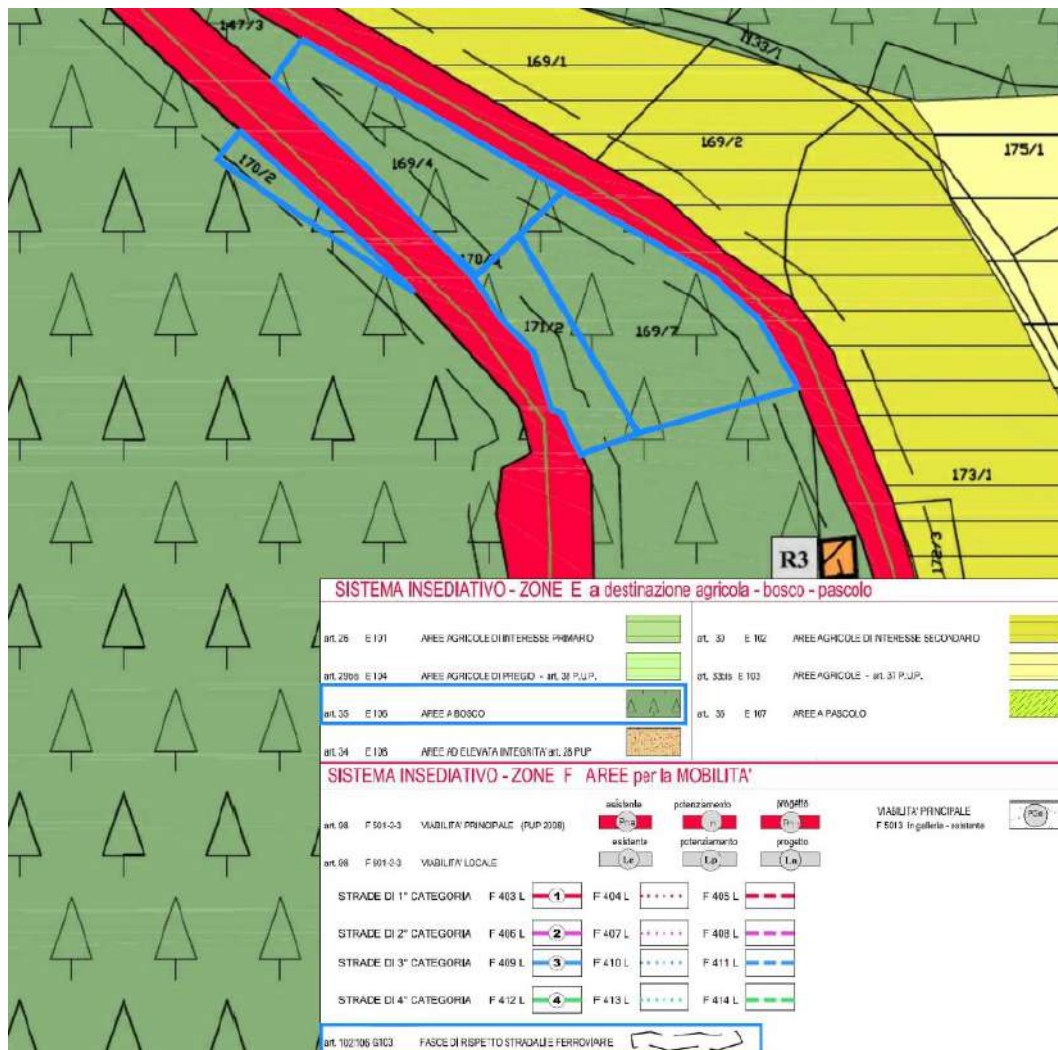
pp.ff. 1103/4 e 1103/5 C.C. Dimaro



Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Dimaro Folgarida classifica:

- **le pp.ff. 1103/4 e 1103/5** in “area parcheggi pubblici” in area sciabile e Sistema piste impianti, normata dall’art. 57 delle NTA del PRG

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2 C.C. Malè



Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Malè classifica:

- **le pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2** in “area a bosco” e parte in “fascia di rispetto stradale”, normate dagli artt. 35 e 102/106 delle NTA del PRG

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

In base alla carta di sintesi della pericolosità

- **La p.ed. 537 e le pp.ff. 1035/21, 1103/4 e 1103/5 C.C. Dimaro** ricadono in area “P1 - con pericolosità trascurabile o assente”.
- **Le pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2 C.C. Malè** ricadono per lo più in area “P4 – pericolosità elevata” e per delle piccole porzioni in “P2 – pericolosità bassa” e “P1 - con pericolosità trascurabile o assente”.

**PRATICHE
EDILIZIE**

P.ED. 537 C.C. DIMARO:

- Concessione N. 1295 d.d. 26/08/1988 Realizzazione recinzione P.f. 489 C.C: Dimaro. (ora pp.ed. 299 e 537)
- Concessione N. 2013 d.d. 07/05/1996 Costruzione due edifici ad uso residenziale P.f. 489/2 C.C. Dimaro. (ora p.ed. 537)
- Concessione N. 2028 d.d. 17/06/1996 Variante 1 a concessione edilizia 2013/1996 - Costruzione edifici ad uso residenziale P.f. 489/2 C.C. Dimaro. (ora p.ed. 537)
- Concessione in sanatoria N. 2050 d.d. 16/08/1996 Variante 2 a concessione edilizia 2013/1996 - Costruzione due edifici ad uso residenziale P.f. 489/2 C.C. Dimaro. (ora p.ed. 537)
- Concessione N. 2066 d.d. 14/09/1996 Variante 3 a concessione edilizia 2013/1996 - Costruzione edifici ad uso residenziale P.f. 489/2 C.C. Dimaro. (ora p.ed. 537)
- Concessione N. 2104 d.d. 10/02/1997 Variante 4 a concessione edilizia 2013/1996 - Costruzione edifici residenziali P.f. 489/2 C.C. Dimaro. (ora p.ed. 537)
- Autorizzazione N. 2105 d.d. 10/02/1997 Installazione serbatoi GPL P.f. 489/2 C.C. Dimaro. (ora p.ed. 537)
- Concessione N. 2166 d.d. 11/08/1997 Variante 5 a concessione edilizia 2013/1996 - Costruzione edifici ad uso residenziale P.f. 489/2 C.C. Dimaro (ora p.ed. 537)
- DIA 15 gg. N. 4056 d.d. 07/09/2010 Verniciatura delle parti in legno edificio esistente p.ed. 537 del C.C. Dimaro.
- Comunicazione art. 97 N. 4931 d.d. 02/09/2016 Realizzazione nuova tubazione di alimentazione gpl dal deposito fisso interrato esistente all'armadio contatori gas esistente p.ed. 537 C.C. Dimaro
- Comunicazione art. 97 N. 4954 d.d. 10/10/2016 tinteggiatura parti in legno del condominio Baite degli scoiattoli p.ed. 537 C.C. Dimaro

Per la corretta e completa certificazione si rimanda all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (**all. 3**)

AGIBILITÀ È presente agibilità d.d. 02.10.1997.

3.6 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA **P.ED. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro**

La consistenza interna dei locali è pressoché conforme all'ultimo stato di progetto depositato, ad eccezione che le intercapedini attualmente sono accessibili e sono ad uso deposito.

Sarà necessario procedere con al rimessa in pristino dei luoghi con il tamponamento del foro di accesso alle intercapedini

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA**

Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, in prima approssimazione, ed in via cautelativa si indica l'importo a corpo pari a complessivi

1.000,00 €

**CONFORMITÀ
IMPIANTI**

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità;

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Non necessaria

**COSTI PER
CERTIFICAZIONE**

Per la predisposizione di certificazione energetica, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a

€ 0,00

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI**

La consistenza interna dei posti macchina è pressoché conforme alle planimetrie catastali ma non sono censiti gli annessi locali cantina.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

Per la regolarizzazione catastale, in prima approssimazione, si indica l'importo a corpo pari a

€ 1.500,00

**CONFORMITÀ
TAVOLARE**

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate rilevanti difformità se non per la consistenza dell'intercapedine comune sul prospetto nord che presenta una rientranza.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE**

Per la regolarizzazione tavolare, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a

€ 1.000,00

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.

3.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI
D'USO**

**P.T. 221 Foglio C
Nessuna**

**P.T. 740 Foglio C
Nessuna**

P.T. 988 Foglio C comune

14/12/1971 - G.N. 707/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

non costruire a carico della p.ed. 537 a favore della p.ed. 283, su una striscia di terreno della larghezza di ml 7,50 lungo il confine comune alle particelle

a carico p.ed. 537

a favore p.ed. 283

Atto d.d. 18/09/1970

13/10/1997 - G.N. 1535/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a secondo piano comune alle porzioni da 1 a 34, passo a piedi e con qualsiasi automezzo su una striscia di terreno come risulta rappresentata in planimetria dd. 08.09.1997

a carico p.ed. 537 P.M. 1, p.ed. 537 P.M. 2, p.ed. 537 P.M. 3, p.ed. 537 P.M. 4, p.ed. 537 P.M. 5, p.ed. 537 P.M. 6, p.ed. 537 P.M. 7, p.ed. 537 P.M. 8, p.ed. 537 P.M. 9, p.ed. 537 P.M. 10, p.ed. 537 P.M. 11, p.ed. 537 P.M. 12, p.ed. 537 P.M. 13, p.ed. 537 P.M. 14, p.ed. 537 P.M. 15, p.ed. 537 P.M. 16, p.ed. 537 P.M. 17, p.ed. 537 P.M. 18, p.ed. 537 P.M. 19, p.ed. 537 P.M. 20, p.ed. 537 P.M. 21, p.ed. 537 P.M. 22, p.ed. 537 P.M. 23, p.ed. 537 P.M. 24, p.ed. 537 P.M. 25, p.ed. 537 P.M. 26, p.ed. 537 P.M. 27, p.ed. 537 P.M. 28, p.ed. 537 P.M. 29, p.ed. 537 P.M. 30, p.ed. 537 P.M. 31, p.ed. 537 P.M. 32, p.ed. 537 P.M. 33, p.ed. 537 P.M. 34

a favore p.ed. 299 P.M. 1, p.ed. 299 P.M. 2, p.ed. 299 P.M. 3, p.ed. 299 P.M. 4, p.ed. 299 P.M. 5, p.ed. 299 P.M. 6, p.ed. 299 P.M. 7, p.ed. 299 P.M. 8, p.ed. 299 P.M. 9, p.ed. 299 P.M. 10, p.ed. 299 P.M. 11, p.ed. 299 P.M. 12, p.ed. 299 P.M. 13, p.ed. 299 P.M. 14

Atto d.d. 18/09/1997

P.T. 988 Foglio C p.m. 30

Nessuna

P.T. 988 Foglio C 31

Nessuna

P.T. 1009 Foglio C

Nessuna

P.T. 787 Foglio C

Nessuna

DOMANDE
GIUDIZIALI O
ALTRE
TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI
CONVENZIONI
MATRIMONIALI

Nessuna

ALTRE
ISCRIZIONI
TAVOLARI
ATTI DI
ASSERVIMENTO
URBANISTICO

Nessuno

Per la descrizione integrale si rimanda all'allegato estratto tavolare

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

P.T. 221 Foglio C

03/06/2016 - G.N. 775/83 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/84 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.955/31 - 2016

P.T. 740 Foglio C

03/06/2016 - G.N. 775/90 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/91 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.955/31 - 2016

P.T. 988 Foglio C p.m. 30

03/06/2016 - G.N. 775/31 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con accessorie

- P.T. 247 II Bolentina G.N.775/65 - 2016
- P.T. 252 II Bolentina G.N.775/64 - 2016
- P.T. 259 II Bolentina G.N.775/63 - 2016
- P.T. 264 II Bolentina P.M.3 G.N.775/59 - 2016
- P.T. 265 II Bolentina P.M.3 G.N.775/60 - 2016
- P.T. 265 II Bolentina P.M.4 G.N.775/61 - 2016
- P.T. 265 II Bolentina P.M.6 G.N.775/62 - 2016
- P.T. 14 II Croviana G.N.775/87 - 2016
- P.T. 115 II Croviana G.N.775/88 - 2016
- P.T. 151 II Croviana P.M.2 G.N.775/89 - 2016
- P.T. 541 II Croviana G.N.775/66 - 2016
- P.T. 556 II Croviana P.M.11 G.N.775/82 - 2016

P.T. 635 II Croviana P.M.8 G.N.775/67 - 2016
P.T. 152 II G.N.775/37 - 2016
P.T. 221 II G.N.775/83 - 2016
P.T. 740 II G.N.775/90 - 2016
P.T. 988 II P.M.31 G.N.775/32 - 2016
P.T. 1009 II G.N.775/84 - 2016
P.T. 1036 II P.M.13 G.N.775/4 - 2016
P.T. 1036 II P.M.36 G.N.775/5 - 2016
P.T. 1036 II P.M.37 G.N.775/6 - 2016
P.T. 1079 II P.M.7 G.N.775/7 - 2016
P.T. 1079 II P.M.8 G.N.775/8 - 2016
P.T. 1079 II P.M.22 G.N.775/9 - 2016
P.T. 1079 II P.M.24 G.N.775/10 - 2016
P.T. 1079 II P.M.33 G.N.775/11 - 2016
P.T. 1079 II P.M.34 G.N.775/12 - 2016
P.T. 1079 II P.M.35 G.N.775/13 - 2016
P.T. 1079 II P.M.36 G.N.775/14 - 2016
P.T. 1088 II P.M.7 G.N.775/15 - 2016
P.T. 1088 II P.M.8 G.N.775/16 - 2016
P.T. 1088 II P.M.9 G.N.775/17 - 2016
P.T. 1088 II P.M.10 G.N.775/18 - 2016
P.T. 1088 II P.M.11 G.N.775/19 - 2016
P.T. 1088 II P.M.12 G.N.775/20 - 2016
P.T. 1088 II P.M.13 G.N.775/21 - 2016
P.T. 1088 II P.M.14 G.N.775/22 - 2016
P.T. 1088 II P.M.15 G.N.775/23 - 2016

P.T. 1088 II P.M.16 G.N.775/24 - 2016
P.T. 1088 II P.M.18 G.N.775/25 - 2016
P.T. 1088 II P.M.20 G.N.775/26 - 2016
P.T. 1147 II P.M.7 G.N.775/27 - 2016
P.T. 1147 II P.M.8 G.N.775/28 - 2016
P.T. 1147 II P.M.9 G.N.775/29 - 2016
P.T. 787 II Malé G.N.775/68 - 2016
P.T. 617 II Mezzana G.N.775/69 - 2016
P.T. 132 II Monclassico G.N.775/85 - 2016
P.T. 222 II Monclassico G.N.775/91 - 2016
P.T. 263 II Monclassico G.N.775/76 - 2016
P.T. 709 II Monclassico G.N.775/86 - 2016
P.T. 717 II Monclassico G.N.775/92 - 2016
P.T. 407 II Piano P.M.8 G.N.775/72 - 2016
P.T. 407 II Piano P.M.12 G.N.775/73 - 2016
P.T. 407 II Piano P.M.24 G.N.775/74 - 2016
P.T. 407 II Piano P.M.25 G.N.775/75 - 2016
P.T. 488 II Rabbi G.N.775/78 - 2016
P.T. 609 II Rabbi G.N.775/80 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/31 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

! ! ! ! !

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con accessorie

P.T. 247 II Bolentina G.N.955/65 - 2016
P.T. 252 II Bolentina G.N.955/64 - 2016
P.T. 259 II Bolentina G.N.955/63 - 2016
P.T. 264 II Bolentina P.M.3 G.N.955/59 - 2016
P.T. 265 II Bolentina P.M.3 G.N.955/60 - 2016
P.T. 265 II Bolentina P.M.4 G.N.955/61 - 2016
P.T. 265 II Bolentina P.M.6 G.N.955/62 - 2016
P.T. 14 II Croviana G.N.955/88 - 2016
P.T. 115 II Croviana G.N.955/89 - 2016
P.T. 151 II Croviana P.M.2 G.N.955/90 - 2016
P.T. 541 II Croviana G.N.955/66 - 2016
P.T. 556 II Croviana P.M.11 G.N.955/83 - 2016
P.T. 635 II Croviana P.M.8 G.N.955/68 - 2016
P.T. 152 II G.N.955/37 - 2016
P.T. 221 II G.N.955/84 - 2016
P.T. 740 II G.N.955/91 - 2016
P.T. 988 II P.M.31 G.N.955/32 - 2016
P.T. 1009 II G.N.955/85 - 2016
P.T. 1036 II P.M.13 G.N.955/4 - 2016
P.T. 1036 II P.M.36 G.N.955/5 - 2016
P.T. 1036 II P.M.37 G.N.955/6 - 2016
P.T. 1079 II P.M.7 G.N.955/7 - 2016
P.T. 1079 II P.M.8 G.N.955/8 - 2016
P.T. 1079 II P.M.22 G.N.955/9 - 2016

P.T. 1079 II P.M.24 G.N.955/10 - 2016
P.T. 1079 II P.M.33 G.N.955/11 - 2016
P.T. 1079 II P.M.34 G.N.955/12 - 2016
P.T. 1079 II P.M.35 G.N.955/13 - 2016
P.T. 1079 II P.M.36 G.N.955/14 - 2016
P.T. 1088 II P.M.7 G.N.955/15 - 2016
P.T. 1088 II P.M.8 G.N.955/16 - 2016
P.T. 1088 II P.M.9 G.N.955/17 - 2016
P.T. 1088 II P.M.10 G.N.955/18 - 2016
P.T. 1088 II P.M.11 G.N.955/19 - 2016
P.T. 1088 II P.M.12 G.N.955/20 - 2016
P.T. 1088 II P.M.13 G.N.955/21 - 2016
P.T. 1088 II P.M.14 G.N.955/22 - 2016
P.T. 1088 II P.M.15 G.N.955/23 - 2016

P.T. 1088 II P.M.16 G.N.955/24 - 2016
P.T. 1088 II P.M.18 G.N.955/25 - 2016
P.T. 1088 II P.M.20 G.N.955/26 - 2016
P.T. 1147 II P.M.7 G.N.955/27 - 2016
P.T. 1147 II P.M.8 G.N.955/28 - 2016
P.T. 1147 II P.M.9 G.N.955/29 - 2016
P.T. 787 II Malé G.N.955/69 - 2016
P.T. 617 II Mezzana G.N.955/70 - 2016
P.T. 132 II Monclassico G.N.955/86 - 2016
P.T. 222 II Monclassico G.N.955/92 - 2016
P.T. 263 II Monclassico G.N.955/77 - 2016
P.T. 709 II Monclassico G.N.955/87 - 2016
P.T. 717 II Monclassico G.N.955/93 - 2016
P.T. 407 II Piano P.M.8 G.N.955/73 - 2016
P.T. 407 II Piano P.M.12 G.N.955/74 - 2016
P.T. 407 II Piano P.M.24 G.N.955/75 - 2016
P.T. 407 II Piano P.M.25 G.N.955/76 - 2016
P.T. 488 II Rabbi G.N.955/79 - 2016
P.T. 609 II Rabbi G.N.955/81 - 2016

P.T. 988 Foglio C p.m. 31

03/06/2016 - G.N. 775/32 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/32 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.955/31 - 2016

P.T. 1009 Foglio C

03/06/2016 - G.N. 775/84 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/85 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.955/31 - 2016

P.T. 787 Foglio C

03/06/2016 - G.N. 775/68 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/69 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016
annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

PIGNORAMENTI –
SEQUESTRO
CONSERVATIVO

P.T. 221 Foglio C
P.T. 740 Foglio C
P.T. 988 Foglio C comune
P.T. 988 Foglio C p.m. 30
P.T. 988 Foglio C p.m. 31
P.T. 1009 Foglio C quota 4/6
P.T. 787 Foglio C quota 6/8

30/09/2016 - G.N. 1327 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-19/08/2016 a realizzo del credito della "*****" con sede in Mezzana c.f. ***** per l'importo di Euro ***** oltre interessi, spese ed accessori

ISCRIZIONI --

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, proprietà congiunte ecc. (all. 1).

3.8 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): <ul style="list-style-type: none">– proprietà di: parte di persona fisica e parte di persona giuridica;– eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna– caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218)
SPESE CONDOMINIALI	Non rilevate
ARREDO	Il valore beni all'interno dei posti macchina non è compreso nella presente perizia di stima

3.9 POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce: <ul style="list-style-type: none">• l'intera quota delle pp.ff. 1103/4 1035/21 e p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro• quota 2/3 della p.f. 1103/5 C.C. Dimaro• quota 3/4 delle pp.ff. 169/4, 169/7, 170/2, 170/3 e 171/2 C.C. Malè
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Considerata la consistenza dei beni, l'uso e le quote pignorate non è conveniente procedere con la separazione della quota, in quanto i costi di separazione sarebbero superiori al valore effettivo dei beni.

3.10 VALUTAZIONE

3.10.1 POSTI MACCHINAP.ED. 537 PP.MM. 30 E 31 C.C. DIMARO

Tecnicamente la stima dei fabbricati è stata effettuata sulla base della *superficie esterna lorda calcolata secondo il sistema (SEL)*.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- f) definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo);
- g) definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- h) comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati;
- i) calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:
$$\text{Vetustà strutturale} : V\% = [(età+20)^2/140-2,86]*0,65$$

dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

$$\text{Vetustà funzionale} : V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86]*0,35$$

- dove $(k= 100/25 \text{ o } 30)$
dove $(0,35= \text{ peso relativo al degrado funzionale})$
j) trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, da applicare al prezzo massimo vetustato.

3.10.1.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento

La semplice indagine di mercato immobiliare, riferita ad un intorno zonale ai beni oggetto di valutazione, ha consentito al sottoscritto di identificare quotazioni unitarie variabili come di seguito riportato:

1) AGENZIA DEL TERRITORIO

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nel comune di Dimaro Folgarida Fascia/zona: Centrale/Dimaro riporta dei valori al nuovo per immobili a destinazione d'uso "abitazioni civili" in stato ottimo variabili da circa **2.100,00 a 2.400,00 €/mq** e per box variabili da circa **1.100,00 a 1.300,00 €/mq**.

2) GUIDA CASA

I valori unitari riportati sulla rivista specializzata "Guida Casa", nel comune di Dimaro Folgarida, località Dimaro per immobili a destinazione d'uso "appartamenti" sono variabili da circa **2.000,00 a 2.500,00 €/mq** e i box o garage variabili da circa **15.000,00 a 16.000,00 €**.

3) Dato personale: sulla scorta di personali esperienze e ricerche si ritiene che nel comune di Dimaro Folgarida, località Dimaro il valore al nuovo per immobili a destinazione d'uso "abitazioni civili" sia variabili da circa **2.000,00 a 2.400,00 €/mq**.

Per quanto sopra, si ritiene che un immobile, con destinazione ad abitazione, inseriti all'interno del complesso edilizio in oggetto potrà essere utilmente comparato, (**considerato a nuovo**) ad un valore unitario di mercato pari al valore medio di: **€/mq 2.200,00**.

3.10.1.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si elencano considerati:

- (c.V) caratteristiche vetustà:

in tale caratteristica viene considerato il parametro vetustà sia strutturale sia funzionale tenendo conto dell'età dell'immobile ed applicando la formula codificata dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari;

- *Vetustà Strutturale:* $V\% = [(età+20)^2/140-2,86] * 0,65$
- *Vetustà funzionale:* $V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86] * 0,35$

- (c.V) = val. unit. Max * coeff. Vetustà;

- (c.V) = $€/mq. 2.200,00 * 0,67 =$ €/mq. 1.474,00=

€/mq 1.500,00

(Tale valore comprende, pure, quello delle eventuali parti comuni, proprietà congiunte e servitù).

3.10.2 TERRENI

PROCEDIMENTO DI STIMA:

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato "normale" sul mercato.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO DI MERCATO:

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa prezzi e listini di mercato pubblici nonché da indagine diretta condotta presso operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

Ove l'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di terreni con ubicazione nell'intorno zonale di riferimento non ha consentito al sottoscritto di identificare valori di mercato certi, i riferimenti mercantili sono stati desunti dalle seguenti fonti:

- a. valori agricoli medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative
- b. riferimenti reperiti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, con editore Exeo
- c. valori aree edificabili 2015 ai fini dell'attività di accertamento IMIS del comune di Croviana
- d. dato personale sulla base dell'esperienza del mercato della zona

Si procede con la definizione di valori unitari di riferimento differenziati per le singole particelle o parti di esse.

Sulla base dei valori calcolati ai paragrafi precedenti si stimano i valori di mercato dei beni, come di seguito riportato.

3.10.2.1 TERRENO A PRATO PP.FF. 1103/4 E 1103/5 C.C. DIMARO

La specifica indagine svolta per aree a prato con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato: prato genericamente compreso fra €/mq 1,90 e €/mq 5,30

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione e l'accessibilità si ritiene congruo applicare come valore unitario medio di riferimento **€/mq 4,00**.

3.10.2.2 PORZIONE DI TERRENO IN AREA PARCHEGGIO PP.FF. 1103/4 E 1103/5 C.C. DIMARO

A seguito del sopralluogo e dalle indagini di mercato effettuate si segnala che normalmente il valore di un posto macchina a raso in zona viene valutato € 3.000 - 3.800.

La superficie delle particelle oggetto di stima è pari a circa complessivi 286 mq catastali.

Un posto macchina regolamentare, di dimensioni come previsto dalla normativa provinciale e compresi gli spazi manovra, occupa una superficie pari a circa 25 mq.

Ne risulta pertanto che all'interno dell'area, considerato che la stessa sia di sedime regolare, si potranno ricavare $286 \text{ mq} : 25 \text{ mq/posto macchina} = 11 \text{ posto auto}$, che moltiplicato per un valore medio di 3.400 €/cad risulta pari a complessivi 37.400 €.

Per poter realizzare un'area parcheggio, con regolare sottofondo e pavimentazione in conglomerato bituminoso, considerato che la p.f. 1103/5 è in forte pendenza essendo a lato della strada di accesso e a monte di un muretto di recinzione, mentre la 1103/4 è in parte leggermente inclinata e parte in inclinata e tutte e due le particelle sono a prato, è necessario costruire importanti murature di sostegno/contenimento. In base alle indagini di mercato effettuate, alla consultazioni di testi specifici e alle personali esperienze, si è rilevato che per realizzare un'area parcheggio nelle condizioni di cui all'oggetto siano necessari almeno 70,00 €/mq. Quindi $70 \text{ €/mq} \times 286 \text{ mq} = 20.020 \text{ €}$ a cui vanno sommate le spese tecniche di rilievo, progetto, perizia geologica, calcoli statici, collaudo statico per un costo complessivo di almeno € 8.000.

Considerato inoltre che le due particelle sono intercluse, al fine di ottenere il diritto di passo per accesso all'area è necessario attivare una pratica di usucapione, che mediamente può avere un costo di circa 5.000 €.

Se al costo di una possibile vendita dei parcheggi, pari a 37.400 €, si detraggono (20.000 € + 5.000 € + 8.000 €) risulta un valore pari a 4.400 €, che diviso per la superficie complessiva dell'area, restituisce un valore medio unitario pari a $4.400 / 286 \text{ €/mq} = 15,38 \text{ €/mq}$.

Si evidenzia inoltre che l'area ricade in "Parcheggi pubblici e di interesse pubblico" e che in base all'art. 57 comma 7 delle Nda del PRG *"Le aree a parcheggio pubblico indicate dal PRG possono essere destinate anche a parcheggio privato previa convenzione con l'amministrazione comunale che preveda la realizzazione di spazi di uso pubblico nella misura minima di un posto auto di uso pubblico ogni 4 totali realizzati. Per piccoli parcheggi privati fino a tre posti auto necessari per il soddisfacimento del rispetto dello standard di edifici esistenti, anche oggetto di intervento di modifica d'uso, e purché legati da vincolo di pertinenzialità viene omesso l'obbligo della convenzione"* che costituisce ulteriore vincolo all'area in oggetto.

In base a quanto sopra riportato, si stima l'area un valore medio unitario arrotondato pari a **15,00 €/mq**.

3.10.2.3 RAMPA BOSCATO PP.FF. 169/4, 169/7, 170/3, 171/2 E 170/2 C.C. MALÈ

La specifica indagine svolta per aree a rampa boscata con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato: bosco ceduo genericamente compreso fra €/mq 0,40 e €/mq 1,60

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione e l'accessibilità si ritiene congruo applicare come valore unitario medio di riferimento **€/mq 1,00**.

3.11 RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Sulla base dei valori calcolati ai paragrafi precedenti si stimano i valori di mercato dei beni, come riportati nelle tabelle riepilogative che seguono.

ESECUZIONE FORZATA RGE n. 261/2016 - LOTTO 8
N. 2 posti macchina con cantine ed intercapedini p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro
 siti in via del Bonetei, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN)
Terreno a prato p.f. 1035/21 C.C. Dimaro
 sito sulla SS239 via Campiglio, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN)
Porzione di area a parcheggio pp.ff. 1103/4 e 1103/5 C.C. Dimaro
 sita sulla Strada dei Monti Alti, loc. Folgarida - 38025 Dimaro Folgarida (TN)
Rampa boscata pp.ff. 169/4, 169/7, 170/3, 171/2 e 170/2 C.C. Malè
 sita in via degli Alpini - 38027 Malè (TN)

Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. Comm.	valore unitario	Quota di stima	VALORE di STIMA
Descrizione	mq	-	mq	€/mq		€
Posti macchina p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro	42,00	0,50	21,00	€ 1 500,00	1	€ 31 500,00
Cantine p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro	5,00	0,20	1,00	€ 1 500,00	1	€ 1 500,00
Prato p.f. 1035/21 C.C. Dimaro	1150,00	1,00	1150,00	€ 4,00	1	€ 4 600,00
Terreno p.f. 1103/4 C.C. Dimaro	226,00	1,00	226,00	€ 15,00	1	€ 3 390,00
Terreno p.f. 1103/5 C.C. Dimaro	60,00	1,00	60,00	€ 15,00	2/3	€ 600,00
Terreno p.f. 169/4 C.C. Malè	844,00	1,00	844,00	€ 1,00	3/4	€ 633,00
Terreno p.f. 169/7 C.C. Malè	1095,00	1,00	1095,00	€ 1,00	3/4	€ 821,25
Terreno p.f. 170/3 C.C. Malè	8,00	1,00	8,00	€ 1,00	3/4	€ 6,00
Terreno p.f. 171/2 C.C. Malè	364,00	1,00	364,00	€ 1,00	3/4	€ 273,00
Terreno p.f. 170/2 C.C. Malè	155,00	1,00	155,00	€ 1,00	3/4	€ 116,25

VALORE di MERCATO = € 43 439,50

3.11.1 Deduzioni

Al valore di stima, si ritiene congruo applicare i seguenti deprezzamenti per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

- Per regolarizzazioni catastali, tavolari e rimessa in pristino dello stato dei luoghi **-3.500,00 €**
- per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015 **- 5% valore di mercato deprezzato**

Di seguito il riepilogo dei deprezzamenti con gli importi calcolati ed il valore di stima deprezzato

<i>Per regolarizzazione urbanistica</i>	-€	3 500,00
<i>sommano=</i>		€ 39 939,50
<i>Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015</i>	-5%	-€ 1 996,98
Valore di mercato arrotondato =		€ 37 500,00

3.12 PREZZO PROPOSTO PER LA BASE DELL'ASTA

LOTTO 8:

Il sottoscritto, sulla base delle indagini effettuate ritiene che la p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro, p.f. 1035/21 C.C. Dimaro, p.f. 1103/4 C.C. Dimaro, quota 2/3 della p.f. 1103/5 C.C. Dimaro e quota 3/4 delle pp.ff. 169/4, 169/7, 170/3, 171/2 e 170/2 C.C. Malè che costituiscono rispettivamente N. 2 posti macchina con cantine ed intercapedini siti in via del Bonetei, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN), un terreno a prato sito sulla SS239 via Campiglio, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN), una porzione di area a parcheggio, parte in comproprietà quota 2/3 sita sulla Strada dei Monti Alti, loc. Folgarida - 38025 Dimaro Folgarida (TN) e la comproprietà quota 3/4 di una rampa boscata sita in via degli Alpini - 38027 Malè (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano, possono essere poste all'asta per un valore iniziale pari ad arrotondati

€ 37.500,00
(Euro Trentasettemilacinquecento/00)

4 LOTTO 9

n. 2 posti macchina, anditi e terrapieno

sito in via delle Pozze, 18 - loc. Piano – 38020 Commezzadura (TN)

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Presso l'ufficio Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle seguenti tabelle..

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificata: TAB. 1

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
PIANO	E 186	407	-	Edificio	0	682 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari: TAB. 2

Comune Catastale	Part.	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Cons.	Sup	Rendita ----- Valore_IM.I.S.
PIANO	E 186	8	3	8	C/6	1	16 mq	18 mq	€ 23,14 ----- € 3.887,52
PIANO	E 186	12	3	12	C/6	1	14 mq	16 mq	€ 20,25 ----- € 3.402,00
PIANO	E 186	22	3	24	F/1	-	-	-	€ 0,00
PIANO	E 186	23	3	25	F/1	-	-	-	€ 0,00

-Categoria C/6= Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse;

-Categoria F/1= Area urbana

In allegato copia di visure, planimetrie catastali, ecc.. (**all. 3**)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

– C.C. Piano in P.T. 407 p.ed. 186

Gli immobili sono caricati nella P.T. 407 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società eseguita delle pp.mm. 8, 12, 24 e 25 per quota intera

P.M. 8 : A piano interrato: posto auto

P.M. 12 : A piano interrato: posto auto

P.M. 22 : A piano terra: tre anditi

P.M. 23 : A piano interrato: terrapieno; a piano terra: andito

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1 incl. 24 con 1/24 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno;

fra le porzioni 1 incl. 20 e 24 con 1/21 ind. ciasc.: a piano terra: rampa;

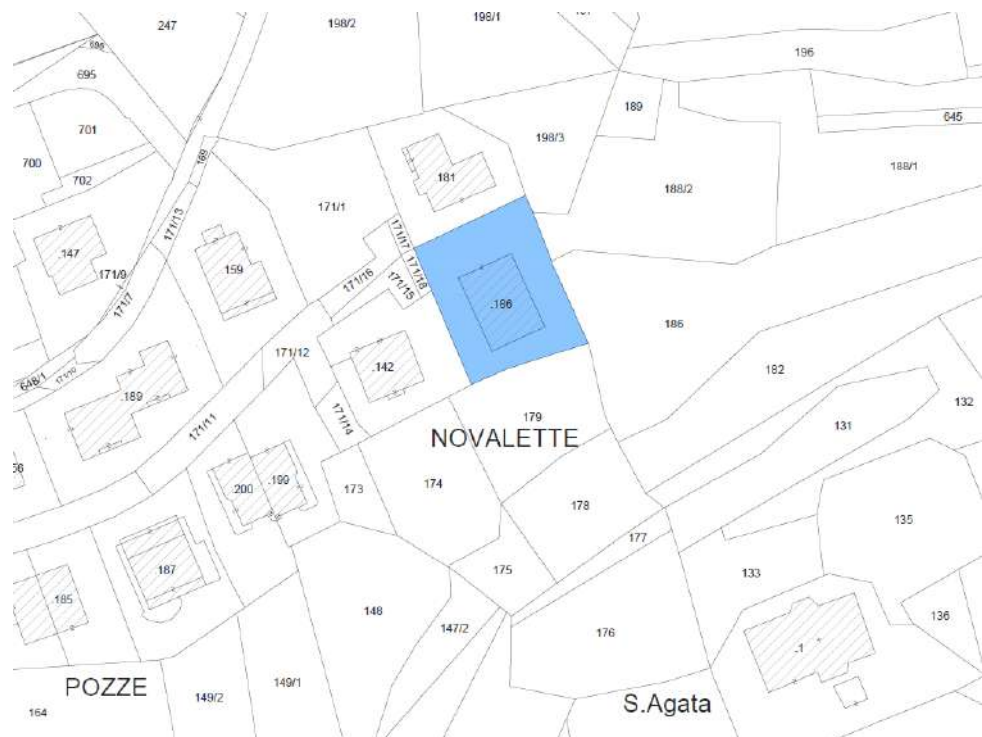
fra le porzioni 1 incl. 20 con 1/20 ind. ciasc.: a piano interrato: rampa di accesso ascendente fino al piano terra, corsia ed intercapedine;
fra le porzioni 1 incl. 6 e 24 con 1/7 ind. ciasc.: a piano terra: andito;
fra le porzioni 1 incl. 6 con 1/6 ind. ciasc.: a piano interrato: scala ascendente fino al piano terra; a piano terra: andito; al tetto: il tetto con finestra in falda;
fra le porzioni 1, 2, 3, 5 e 6 con 1/5 ind. ciasc.: a piano terra: deposito GPL e armadio contatori GPL;
fra le porzioni 2, 5 e 24 con 1/3 ind. ciasc.: a piano terra: andito;
fra le porzioni 1 e 4 con 1/2 ind. ciasc.: a piano terra: andito;
fra le porzioni 3 e 6 con 1/2 ind. ciasc.: a piano terra andito con scala esterna ascendente fino al primo piano; a primo piano: disimpegno.

I completi 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, aggravii, consorzialità, annotazioni ecc. (all. I).

**COERENZE
(CONFINANTI)**

Edificio p.ed. 186 C.C. Piano

- a nord contiguo con terreno pertinenziale edificio p.ed. 181
- a sud ed est con rampe a prato alberate
- ad ovest con terreno pertinenziale edificio p.ed. 142 e strada comunale di accesso



Estratto Mappa Catastale p.ed. 186 C.C. Piano: scala a vista

4.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario, a nome di:
– **C.C. Piano in P.T. 407 p.ed. 186 PP.MM. 8, 12, 22 E 23**

***** sede di Monclassico, ***** - **quota 1/1**
27/11/1997 - G.N. 1765 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 28/10/1997

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 completa e corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. 1).

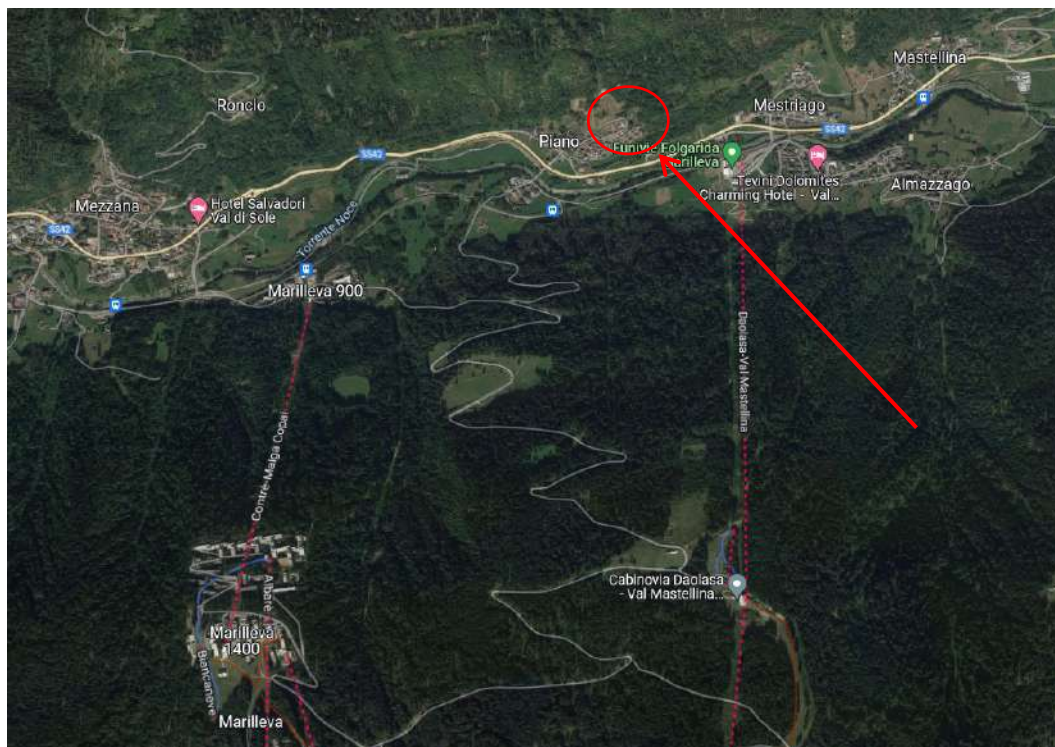
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Al momento del sopralluogo tutti i beni risultavano liberi

CONTRATTI IN CORSO Non sono stati reperiti contratti di locazione in corso

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo esterno ai beni avvenuto in data 08/06/2022 e in data 19/07/2022 in autonomia.

4.3 UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE Le realtà oggetto di stima si collocano nella periferia est del piccolo centro abitato di Piano, nel comune amministrativo di Commezzadura



Cartografia: scala a vista

ACCESSO L'accesso al fabbricato p.ed. 186 avviene dalla viabilità comunale interna alla piccola frazione di Piano, via delle Pozze. L'accesso avviene sulla rampa comune di accesso all'autorimessa interrata, dove sono presenti i due posti macchina oggetto di stima

CARATTERISTICHE ZONA Commezzadura è un comune italiano di poco più di 1.000 abitanti della Provincia Autonoma di Trento. Trattasi di un comune sparso con sede nella frazione di Mestriago. La frazione di Piano, differentemente da quanto può suggerire il nome, si trova su un pendio alluvionale, all'altezza di circa 858 metri s.l.m. e conta circa 274 abitanti. Si tratta di un importante centro artigianale, tra i maggiori attivi in tutta la Val di Sole.

Le realtà oggetto di stima si collocano nella periferia est della piccola frazione in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali isolati. Gli edifici presenti in zona mostrano finiture ed aspetti architettonici tipici degli edifici della tradizione trentina con copertura in legno a falde e finiture dei prospetti in intonaco e legno.

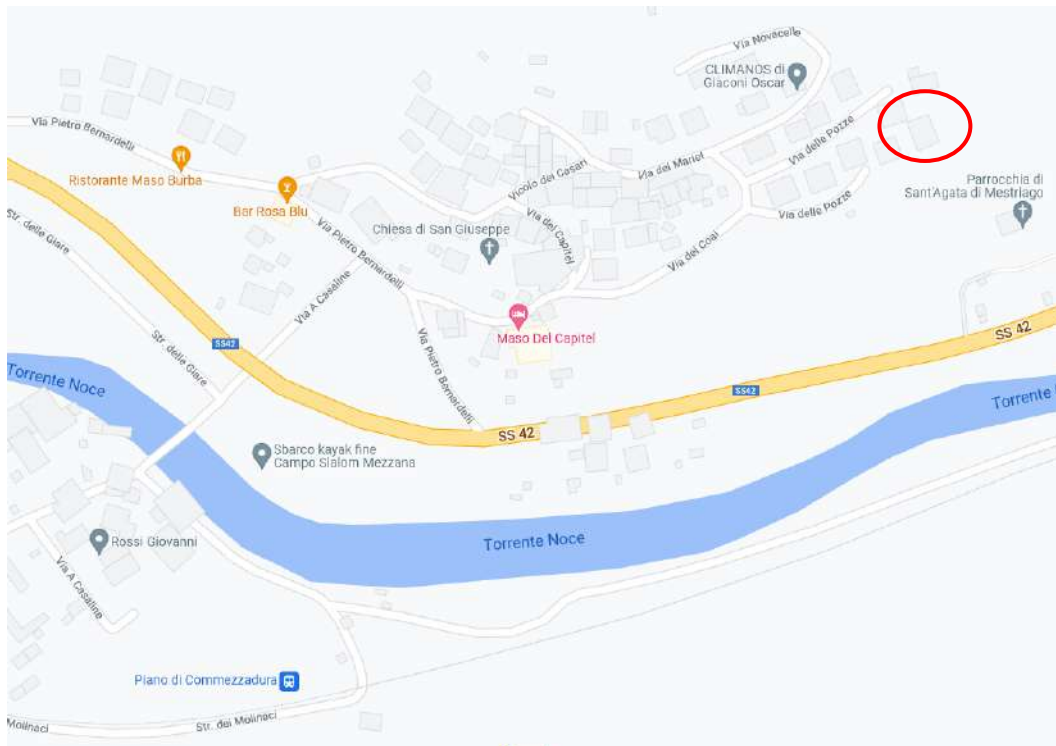
SERVIZI DELLA ZONA Nel comune di Comezzadura sono presenti i principali servizi pubblici quali supermercato, sportelli di credito, luoghi di culto, ristoranti, bar, hotel, attività commerciali varie, scuola primaria, fermata linea ferroviaria Trento-Malè-Mezzana, fermate servizio trasporto pubblico, parcheggio, ecc... Per gli altri servizi il comune gravita sui vicini centri di Dimaro, Mezzana e Malè.



Vista aerea della zona



Vista aerea della zona ravvicinata



Vista aerea della zona - viabilità

4.4 DESCRIZIONE DEI BENI

POSTI AUTO PP.MM. 8 E 12

Trattasi di due posti auto che si collocano all'interno dell'autorimessa collettiva che si sviluppa al piano interrato dell'edificio residenziale p.ed. 186.

I posti auto sono accessibili dalla rampa di accesso carrabile che si diparte direttamente dalla via pubblica e sono aperti sulla corsia di manovra comune.

Tutti e due i posti auto sono delimitati su un lato da un setto in calcestruzzo e sull'altro sono aperti su altro posto macchina.

La larghezza interne è pari a circa 2,60 m per una lunghezza di oltre 6 m.

Il piano garage è collegato con il piano terra da una scala esterna

ANDITI PP.MM. 24 E 25

La p.m. 24 identifica un'andito/terrazza a piano terra di circa complessivi 30 mq con accesso dal camminamento comune che affianca la rampa d'accesso al garage. Detta terrazza è di fatto la copertura di parte della rampa di accesso all'autorimessa collettiva.

La realtà oggetto di stima è per lo più pavimentata in piastrelle tipo cotto e solo in parte a verde e la superficie è interrotta da un gradino.

La p.m. 25 identifica un andito a verde di circa 11 mq che si colloca soprastante il muro di sostegno della rampa di accesso all'autorimessa. L'andito è inaccessibile ed inutilizzabile per le sue dimensioni ridotte e per la presenza di piante a crescita spontanea.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La costruzione presenta un grado di finitura generale che consente di classificarlo nella fascia di merito media; lo stato di conservazione, rapportato all'età del fabbricato, può essere giudicato medio.

Nel complesso la porzione di fabbricato oggetto di stima è utilizzabile senza particolari interventi.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI

Soffitto locali interrati a lastra predalle

**STRUTTURE
VERTICALI**

Presunta struttura portante in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio

COPERTURA

Tetto a falde con struttura portante in legno e copertura in tegole

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
ESTERNI**



Strada di accesso comunale, via delle Pozze



Rampa di accesso autorimessa p.ed. 186 C.C. Piano



Autorimessa p.ed. 186 C.C. Piano

Andito p.ed. 186 p.m. 24 C.C. Piano



Andito p.ed. 186 p.m. 24 C.C. Piano

Andito p.ed. 186 p. m. 25 C.C. Piano

PLANIMETRIE
SCALA A
VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia delle planimetrie tavolari



Piano interrato e terra p.ed. 186

CONSISTENZA Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice delle valutazioni immobiliari si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda SEL⁵ sia con la Superficie Interna netta (SIN).

Le superfici di calcolo sono ricavate dall'elaborazione della planimetria tavolare. Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM⁶ a cui si collega il Codice delle Valutazioni. Taluni rapporti mercantili possono subire minime variazioni, (in più o in meno) rispetto a quelli consigliati dal SIM, dettate sia dal mercato sia dallo specifico contesto ambientale in cui gli immobili oggetto di valutazione ricadono.

Di seguito si riportano le superfici lorde delle unità immobiliari e dei terreni, queste ultime riprese dalle superfici catastali riportate sui fogli di possesso

Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. Comm.
Descrizione	mq	-	mq
Posto macchina p.m. 8	18,00	0,40	7,20
Posto macchina p.m. 12	17,00	0,40	6,80
Andito p.m. 24	30,00	0,10	3,00
Andito p.m. 25	11,00	0,05	0,55

Nota: si precisa che le dimensioni e superfici sono utili per giungere alla definizione del valore, ma la vendita è comunque da considerarsi "a corpo e non a misura".

⁵ Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, 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 m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL 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 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

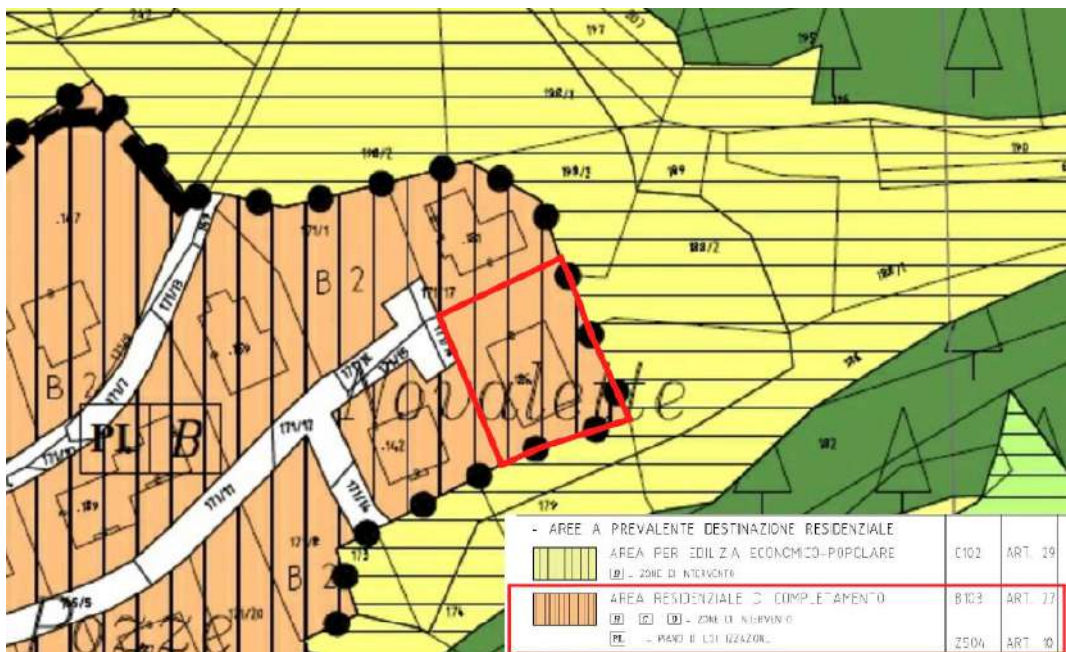
⁶ Nuovo Sistema Italiano di Misurazione delle superfici proposto dal prof. Giampiero Bambagioni.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Pavimento in calcestruzzo industriale
PARETI	Pareti in calcestruzzo a vista
SERRAMENTI ESTERNI	Portone sezionale
SERRAMENTI INTERNI	Non presenti
SERVIZI IGIENICI	Non presenti
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Non presente
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico fuori traccia
IDONEITÀ DEI LOCALI	-
LOCALI ACCESSORI	-
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non necessaria
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Giudizio d'assieme: le realtà sono inserite all'interno di un fabbricato realizzato nel 2011 ed i locali non sono mai stati utilizzati. Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione all'età del fabbricato è medio.
NOTE	-

4.5 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO **ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE**



Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Commezzadura classifica:

- **la p.ed. 186 C.C. Piano** in “area residenziale di completamento” normata dall’art. 27 delle NTA del PRG

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

In base alla carta di sintesi della pericolosità la **p.ed. 186 C.C. Piano** ricade in area "P2 – pericolosità bassa".

PRATICHE EDILIZIE
CONCESSIONE n. 082/2007 d.d. 11.12.2007
CONCESSIONE n. 018/2009 d.d. 13.05.2009
DIA prot. n. 185 d.d. 14.01.2010
DIA prot. n. 2775 d.d. 31.05.2011
DIA prot. n. 3654 d.d. 14.07.2011
DIA prot. n. 4199 d.d. 12.08.2011

Per la corretta e completa certificazione si rimanda all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (*all. 4*)

AGIBILITÀ
È presente DOMANDA DI AGIBILITÀ' alle sole pp.mm. 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 18 e 19 della p.ed. 186 C.C. Piano d.d. 13/10/2011

4.6 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA In base alle misure interne ai posti macchina riprese con metro laser e alla verifica visiva esterna degli anditi e dal confronto degli stessi con l'ultima situazione di progetto depositata, **si evidenziano difformità nella consistenza degli anditi di piano terra.**

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, in prima approssimazione, ed in via cautelativa si indica l'importo a corpo pari a complessivi **3.500,00 €**

CONFORMITÀ IMPIANTI È presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei garage e delle parti comuni della quale non è stata verificata la correttezza. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Non richiesta

COSTI PER CERTIFICAZIONE Per la predisposizione di certificazione energetica, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a **€ 0,00**

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI In base alle misure interne ai posti macchina riprese con metro laser non si evidenziano rilevanti difformità dalle planimetrie catastali.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE Per la regolarizzazione catastale, in prima approssimazione, si indica l'importo a corpo pari a **€ 0,00**

CONFORMITÀ TAVOLARE In base alle misure interne ai posti macchina riprese con metro laser e alla verifica visiva della consistenza degli anditi di piano terra non si evidenziano rilevanti difformità dalla planimetria tavolare.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE** Per la regolarizzazione tavolare, in prima approssimazione, si indica l'importo
pari a **€ 0,00**

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.

4.7 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI
D'USO** **P.T. 407 Foglio C p.m. 8**
Nessuna

P.T. 407 Foglio C p.m. 12
Nessuna

P.T. 407 Foglio C p.m. 24

17/11/2011 - G.N. 1633/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a pianoterra dell'ente servente, passaggio a piedi e con carichi per accedere all'armadio contatori G.P.L., per lettura dei contatori ivi esistenti e relativa manutenzione, come evidenziato con retino quadrettato in planimetria d.d. 05/10/2011

a carico p.ed. 186 P.M. 24

a favore p.ed. 186 P.M. 5

Contratto d.d. 16/11/2011

21/11/2011 - G.N. 1656/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a pianoterra del fondo servente, passaggio a piedi e con carichi per accedere all'armadio contatori GPL., per la lettura dei contatori ivi esistenti e la relativa manutenzione, la zona di andito è evidenziata con retino quadrettato nella planimetria dd. 5.10.2011

a carico p.ed. 186 P.M. 24

a favore p.ed. 186 P.M. 3

Contratto d.d. 18/11/2011

15/10/2012 - G.N. 1575/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a piano terra: passaggio a piedi e con carichi, per accedere all'armadio contatori G.P.L. per la lettura dei contatori ivi esistenti e la relativa manutenzione, sulla zona evidenziata con retino quadrettato nella planimetria di data 25 settembre 2012

a carico p.ed. 186 P.M. 24

a favore p.ed. 186 P.M. 6

Contratto d.d. 12/10/2012

04/02/2013 - G.N. 212/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a piano terra, passaggio a piedi e con carichi per accedere all'armadio contatori G.P.L., per la lettura dei contatori ivi esistenti e la relativa manutenzione, sulla zona di andito evidenziata con retino quadrettato nella planimetria di data 27 gennaio 2013

a carico p.ed. 186 P.M. 24

a favore p.ed. 186 P.M. 2

Contratto d.d. 01/02/2013

04/02/2013 - G.N. 212/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico degli anditi a piano terra, passaggio a piedi e con carichi, sulla zona evidenziata con linee oblique nella planimetria di data 27 gennaio 2013

a carico p.ed. 186 P.M. 24

a favore p.ed. 186 P.M. 2

Contratto d.d. 01/02/2013

03/07/2014 - G.N. 921/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a pianoterra, passaggio a piedi e con carichi per accedere all'armadio contatori G.P.L., per la lettura dei contatori ivi esistenti e la relativa manutenzione, sulla zona individuata con retino quadrettato nella planimetria d.d. 25/09/2012

a carico p.ed. 186 P.M. 24

a favore p.ed. 186 P.M. 1

Contratto d.d. 02/07/2014

P.T. 407 Foglio C p.m. 25

Nessuna

DOMANDE
GIUDIZIALI O
ALTRE
TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI
CONVENZIONI
MATRIMONIALI

nessuna

Nessuna

ALTRE
ISCRIZIONI
TAVOLARI
ATTI DI
ASSERVIMENTO
URBANISTICO

Nessuno

Per la descrizione integrale si rimanda all'allegato estratto tavolare

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

P.T. 407 Foglio C p.m. 8

14/12/2009 - G.N. 2518/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Atto d.d. 11/12/2009

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 252 Il Bolentina G.N.920/9 - 2014
P.T. 407 Il P.M.24 G.N.2518/27 - 2009

14/10/2011 - G.N. 1445/57 EVIDENZA TRASPORTO

17/11/2011 - G.N. 1632/5 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento della somma mutuata per l'importo di Euro 525.000,00

03/06/2016 - G.N. 775/72 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.775/31 -
2016

08/07/2016 - G.N. 955/73 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.955/31 -
2016

P.T. 407 Foglio C p.m. 12

03/06/2016 - G.N. 775/73 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.775/31 -
2016

08/07/2016 - G.N. 955/74 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.955/31 -
2016

P.T. 407 Foglio C p.m. 24

14/12/2009 - G.N. 2518/27 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Atto d.d. 11/12/2009
annotazione simultaneità con principale P.T. 407 II P.M.8 G.N.2518/11 - 2009
14/10/2011 - G.N. 1445/73 EVIDENZA TRASPORTO
17/11/2011 - G.N. 1632/12 ANNOTAZIONE
avvenuto pagamento della somma mutuata per l'importo di Euro 525.000,00
03/06/2016 - G.N. 775/74 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.775/31 -
2016
08/07/2016 - G.N. 955/75 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.955/31 -
2016

P.T. 407 Foglio C p.m. 25

03/06/2016 - G.N. 775/75 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.775/31 -
2016
08/07/2016 - G.N. 955/76 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II Dimaro P.M.30 G.N.955/31 -
2016

**PIGNORAMENTI –
SEQUESTRO
CONSERVATIVO**

P.T. 407 Foglio C pp.mm. 8, 12, 24 e 25

30/09/2016 - G.N. 1327 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-19/08/2016 a realizzo del credito della "*****" con sede in Mezzana c.f. ***** per l'importo di Euro ***** oltre interessi, spese ed accessori

ISCRIZIONI --

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, proprietà congiunte ecc. (*all. I*).

4.8 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): <ul style="list-style-type: none">– proprietà di: persona giuridica;– eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna– caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218
SPESE CONDOMINIALI	Non rilevate
ARREDO	Non rilevato e comunque non compreso nel valore della presente perizia di stima

4.9 POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota della p.ed. 186 pp.mm. 8, 12, 24 e 25 C.C. Piano
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non richiesta

4.10 VALUTAZIONE

Tecnicamente la stima dei fabbricati è stata effettuata sulla base della *superficie esterna lorda calcolata secondo il sistema (SEL)*.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- k) definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo);
- l) definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- m) comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati;
- n) calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:
Vetustà strutturale : $V\% = [(età+20)^2/140-2,86]*0,65$
dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)
Vetustà funzionale : $V\% = [(età* k +20)^2/140-2,86]*0,35$
dove (k= 100/25 o 30)
dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)
- o) trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, da applicare al prezzo massimo vetustato.

4.10.1.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento

La semplice indagine di mercato immobiliare, riferita ad un intorno zonale ai beni oggetto di valutazione, ha consentito al sottoscritto di identificare quotazioni unitarie variabili come di seguito riportato:

1) AGENZIA DEL TERRITORIO

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nel comune di Commezzadura Fascia/zona: Centrale/PIANO, MESTRIAGO, MASTELLINA E ALMAZZAGO riporta dei valori al nuovo per immobili a destinazione d'uso "abitazioni civili" in stato ottimo variabili da circa **2.100,00 a 2.400,00 €/mq e per box** variabili da circa **1.100,00 a 1.400,00 €/mq**.

2) GUIDA CASA

I valori unitari riportati sulla rivista specializzata "Guida Casa", nel comune di Commezzadura per immobili a destinazione d'uso "appartamenti" sono variabili da circa **2.000,00 a 2.500,00 €/mq e i box o garage** variabili da circa **14.000,00 a 16.000,00 €**.

3) Dato personale: sulla scorta di personali esperienze e ricerche si ritiene che nel comune di Croviana il valore al nuovo per immobili a destinazione d'uso "abitazioni civili" sia variabili da circa **2.000,00 a 2.400,00 €/mq**.

Per quanto sopra, si ritiene che un immobile, con destinazione ad abitazione, inseriti all'interno del complesso edilizio in oggetto potrà essere utilmente comparato, (**considerato a nuovo**) ad un valore unitario di mercato pari al valore medio di: **€/mq 2.300,00**.

4.10.1.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si elencano considerati:

- (c.V) **caratteristiche vetustà:**

in tale caratteristica viene considerato il parametro vetustà sia strutturale sia funzionale tenendo conto dell'età dell'immobile ed applicando la formula codificata dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari;

- *Vetustà Strutturale*: $V\% = [(età+20)^2/140-2,86] * 0,65$
- *Vetustà funzionale*: $V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86] * 0,35$

- (c.V) = val. unit. Max * coeff. Vetustà;

- (c.V) = $€/mq. 2.300,00 * 0,90 =$ €/mq. 2.070,00=

€/mq.2.050,00

(Tale valore comprende, pure, quello delle eventuali parti comuni, proprietà congiunte e servitù).

4.11 RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Sulla base dei valori calcolati ai paragrafi precedenti si stimano i valori di mercato dei beni, come riportati nelle tabelle riepilogative che seguono.

ESECUZIONE FORZATA RGE n. 261/2016 - LOTTO 9					
<u>n. 2 posti macchina, anditi e terrapieno</u>					
siti in via delle Pozze, 18 - loc. Piano – 38020 Commezzadura (TN)					
<i>p.ed. 186 pp.mm. 8, 12, 24 e 25 C.C. Piano</i>					
Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. Comm.	valore unitario	VALORE di STIMA
Descrizione	mq	-	mq	€/mq	€
Posto macchina p.m. 8	18,00	0,40	7,20	€ 2 050,00	€ 14 760,00
Posto macchina p.m. 12	17,00	0,40	6,80	€ 2 050,00	€ 13 940,00
Andito p.m. 24	30,00	0,10	3,00	€ 2 050,00	€ 6 150,00
Andito p.m. 25	11,00	0,05	0,55	€ 2 050,00	€ 1 127,50

VALORE di MERCATO = € 35 977,50

4.11.1 Deduzioni

Al valore di stima, si ritiene congruo applicare i seguenti deprezzamenti per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

- Per regolarizzazione urbanistica **-3.500,00 €**
- per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015 **- 5% valore di mercato deprezzato**

Di seguito il riepilogo dei deprezzamenti con gli importi calcolati ed il valore di stima deprezzato

<i>Per regolarizzazione urbanistica</i>	-€ 3 500,00
<i>sommano=</i>	€ 32 477,50
<i>Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015</i>	-5% -€ 1 623,88
Valore di mercato arrotondato =	€ 30 500,00

4.12 PREZZO PROPOSTO PER LA BASE DELL'ASTA

LOTTO 9:

Il sottoscritto, sulla base delle indagini effettuate ritiene che la p.ed. 186 pp.mm. 8, 12, 24 e 25 C.C. Piano che costituiscono n. 2 posti macchina, anditi e terrapieno siti in via delle Pozze, 18 - loc. Piano – 38020 Commezzadura (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano, possono essere posti all'asta per un valore iniziale pari ad arrotondati

€ 30.500,00
(Euro trentamilacinquecento/00)

5 CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA

Si precisa come tutti i calcoli esposti nel presente elaborato siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la formazione 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.

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei beni immobili, sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo urbanistico, si precisa che ai fini della sopra estesa valutazione gli impianti tecnologici, le norme igienico sanitarie, la normativa inerente il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie e normative tecniche specifiche (geologiche, ecc), le indicazioni e prescrizioni relative all'esecuzione delle opere in metallo e/o cementi armati, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile, nel caso non fosse stata rilasciato specifico certificato, si presumono siano state rispettate. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa 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.

In base alle risultanze del su esposto lavoro peritale si determinano, alla data odierna, il più probabile valore dei beni immobiliari proposti alla vendita forzata nei seguenti lotti:

LOTTO 6:

Il più probabile valore di mercato di **quota 2/9** dei terreni a prato/bosco **pp.ff. 762/3 e 762/6, 407/2, 761/1 e 762/10 C.C. Croviana, nuda proprietà quota 2/9** di un appartamento con locali accessori **p.ed. 50/1 p.m. 2 C.C. Croviana e quota 1/1** di un relitto di andito all'interno di un complesso edilizio **p.ed. 218 p.m. 11 C.C. Croviana** siti in via di Carbonara ed in località "Fornaci" – 38027 Croviana (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano è fissato complessivamente pari ad Euro:

arrotondati € 39.000,00
(Euro trentaquattromila /00)

LOTTO 7:

Il più probabile valore di mercato della **p.f. 425 e p.ed. 241 p.m. 8 C.C. Croviana** che costituiscono una rampa a prato parzialmente in area residenziale sita in via delle Scuole – 38027 Croviana (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano è fissato complessivamente pari ad Euro:

arrotondati € 47.000,00
(Euro quarantasettemila /00)

LOTTO 8:

Il più probabile valore di mercato della **p.ed. 537 pp.mm. 30 e 31 C.C. Dimaro, p.f. 1035/21 C.C. Dimaro, p.f. 1103/4 C.C. Dimaro, quota 2/3 della p.f. 1103/5 C.C. Dimaro e quota 3/4 delle pp.ff. 169/4, 169/7, 170/3, 171/2 e 170/2 C.C. Malè** che costituiscono rispettivamente n. 2 posti macchina con cantine ed intercapedini siti in via del Bonetei, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN), un terreno a prato sito sulla SS239 via Campiglio, loc. Dimaro - 38025 Dimaro Folgarida (TN), una porzione di area a parcheggio, parte in comproprietà quota 2/3 sita sulla Strada dei Monti Alti, loc. Folgarida - 38025 Dimaro Folgarida (TN) e comproprietà quota 3/4 di una rampa boscata sita in via degli Alpini - 38027 Malè (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano è fissato complessivamente pari ad Euro:

arrotondati € 37.500,00
(Euro trentasettemilacinquecento/00)

LOTTO 9:

Il più probabile valore di mercato delle **p.ed. 186 pp.mm. 8, 12, 24 e 25 C.C. Piano** che costituiscono n. 2 posti macchina, anditi e terrapieno siti in via delle Pozze, 18 - loc. Piano - 38020 Commezzadura (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano è fissato complessivamente pari ad Euro:

arrotondati € 30.500,00
(Euro trentamilacinquecento /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.

Cavedine, 20 settembre 2022

L'Esperto :
Geom. Gianni Luchetta

6 ALLEGATI

LOTTO 6

1. Estratti tavolari;
2. Piano di divisione materiale;
3. Visure catastali e planimetrie;
4. Estremi pratiche edilizie.

LOTTO 7

1. Estratti tavolari;
2. Piano di divisione materiale;
3. Visura catastale;
4. Servitù di passo.

LOTTO 8

1. Estratti tavolari;
2. Piano di divisione materiale;
3. Visure catastali e planimetrie;
4. Estremi pratiche edilizie;

LOTTO 9

1. Estratti tavolari;
2. Piano di divisione materiale e planimetrie servitù;
3. Visure catastali e planimetrie;
4. Estremi pratiche edilizie.