

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 REV1 d.d. 01/02/2023

LOTTO 3 – IN C.C. DIMARO QUOTA 1/1 DI P.T. 152 PP.FF. 686/1, 687/3, 687/4 E 769/1, P.T. 1036 P.ED. 563 PP.MM. 13, 36 E 37, P.T. 1079 P.ED. 573 PP.MM. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 E 36, P.T. 1088 P.ED. 581 PP.MM. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 E 20, P.T. 1147 P.ED. 605 PP.MM. 7, 8 e 9

Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36



Garage p.ed. 581 pp.mm. 7-14



Andito p.f. 769/1



Terreni pp.ff. 686/1, 687/3 e 687/4

Edificio unifamiliare in corso di costruzione, posti auto coperti, intercapedini, anditi, terrazze, viabilità condominiale e terreni ad uso agricolo siti all'interno di un'area che è stata oggetto di lottizzazione negli anni '90, in via Gole a Dimaro, nel comune di Dimaro Folgarida (TN) - 38025

Tecnico incaricato: **Geom. Gianni Luchetta**

Con studio in Cavedine (TN) 38073, via IV novembre, 23

Tel. 0461/568435 – fax 0461/568435 email: gianni@studioluchetta.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	4
C. ATTI DI PIGNORAMENTO	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	4
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	5
2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	11
3 UBICAZIONE E CONTESTO.....	12
4 DESCRIZIONE FABBRICATI E TERRENI	14
5 DESCRIZIONE DELLE REALTÀ OGGETTO DI STIMA.....	36
6 SITUAZIONE URBANISTICA	51
7 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	54
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	59
9 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	62
10 POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	62
11 CRITERI ESTIMATIVI FABBRICATI	63
11.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento.....	63
11.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato	64
12 CRITERI ESTIMATIVI TERRENI	65
13 VALUTAZIONE IMMOBILI.....	66
14 CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA	68
15 ALLEGATI.....	69

La perizia si compone di : **n. 68 pagine e n. 4 allegati**

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATIVO **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
email: gianni@studioluchetta.it

COMMITTENTE C.f. : LCHGNN58T10C393U P.IVA 02495960227
Tribunale Civile e Penale di Trento Esecuzioni Immobiliari

INCARICO **G.E. dott. Benedetto Sieff**
Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 01/02/2021;
EX. ART. 173 BIS **Accettazione quesiti** il 09/02/2021;

FINALITÀ **Termine** per il deposito della relazione in data 30/07/2022

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 10.02.2022
08.06.2022
19.07.2022
Valutazione (epoca di stima) giugno 2022
Stesura Rapporto di valutazione 30 giugno 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 EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nessuna

C. ATTI DI PIGNORAMENTO

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

- C.C. DIMARO – P.T. 152 – pp.ff. 686/1, 687/3, 687/4 e 769/1 quota 1/1
- C.C. DIMARO – P.T. 1036 – p.ed. 563 pp.mm. 13, 36 e 37 quota 1/1
- C.C. DIMARO – P.T. 1079 – p.ed. 573 pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36 quota 1/1
- C.C. DIMARO – P.T. 1088 – p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20 quota 1/1
- C.C. DIMARO – P.T. 1147 – p.ed. 605 pp.mm. 7, 8 e 9 quota 1/1

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI OGGETTO DI PERIZIA	– <u>LOTTO 3</u>
	– C.C. Dimaro in P.T. 152
	– pp.ff. 686/1, 687/3, 687/4 e 769/1
	– C.C. Dimaro in P.T. 1036
	– p.ed. 563 pp.mm. 13, 36 e 37
	– C.C. Dimaro in P.T. 1079
	– p.ed. 573 pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36
	– C.C. Dimaro in P.T. 1088
	– p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20
	– C.C. Dimaro in P.T. 1147
	– p.ed. 605 pp.mm. 7, 8 e 9

che identificano un edificio unifamiliare in corso di costruzione, posti auto coperti, intercapedini, anditi, terrazze, viabilità condominiale e terreni ad uso agricolo siti all'interno di un'area che è stata oggetto di lottizzazione

negli anni '90, in via Gole a Dimaro, nel comune di Dimaro Folgarida (TN)
- 38025

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.
DIMARO	F 686/1	152		Arativo	4	1491 mq	2,31 €	1,54 €
DIMARO	F 687/3	152		Arativo	5	129 mq	0,13 €	0,10 €
DIMARO	F 687/4	152		Arativo	5	100 mq	0,10 €	0,08 €
DIMARO	F 769/1	152		Arativo	5	923 mq	0,95 €	0,72 €
DIMARO	E 563	1036		Edificio	0	1100 mq	-	-
DIMARO	E 573	1079		Edificio	6	1004 mq	-	-
DIMARO	E 581	1088		Edificio	6	374 mq	-	-
DIMARO	E 605	1147		Edificio	6	192 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.
DIMARO	E 605	7	1	7	F/1	-	-	-	€ 0,00
DIMARO	E 605	8	1	8	F/1	-	-	-	€ 0,00
DIMARO	E 605	9	1	9	F/1	-	-	-	€ 0,00
DIMARO	E 573	7	1	7	C/6	5	17 mq	19 mq	€ 48,29 € 8.112,72
DIMARO	E 573	8	1	8	C/6	5	17 mq	19 mq	€ 48,29 € 8.112,72
DIMARO	E 573	22	1	22	C/6	6	14 mq	15 mq	€ 47,00 € 7.896,00
DIMARO	E 573	24	1	24	C/6	6	13 mq	14 mq	€ 43,64 € 7.331,52
DIMARO	E 573	32	1	33	D/1	-	-	-	€ 26,62 € 1.816,82
DIMARO	E 573	33	1	36	A/2	8	6 vani	118 mq	€ 604,25 € 101.514,00
DIMARO	E 573	35	1	34	F/1	-	-	-	€ 0,00

DIMARO	E	573	36	1	35	F/1	-	-	-	€ 0,00
DIMARO	E	563	13	1/3	13	C/6	6	18 mq	20 mq	€ 60,43 € 10.152,24
DIMARO	E	563	37	5	36	F/1	-	-	-	€ 0,00
DIMARO	E	563	38	5	37	F/1	-	-	-	€ 0,00
DIMARO	E	581	7	1	7	C/6	5	15 mq	17 mq	€ 42,61 € 7.158,48
DIMARO	E	581	8	1	8	C/6	5	15 mq	17 mq	€ 42,61 € 7.158,48
DIMARO	E	581	9	1	9	C/6	5	15 mq	17 mq	€ 42,61 € 7.158,48
DIMARO	E	581	10	1	10	C/6	5	15 mq	17 mq	€ 42,61 € 7.158,48
DIMARO	E	581	19	1	13	C/6	5	16 mq	17 mq	€ 45,45 € 7.635,60
DIMARO	E	581	20	1	14	C/6	5	16 mq	17 mq	€ 45,45 € 7.635,60
DIMARO	E	581	21	1	16	C/6	5	15 mq	16 mq	€ 42,61 € 7.158,48
DIMARO	E	581	16	1	11	C/6	5	16 mq	17 mq	€ 45,45 € 7.635,60
DIMARO	E	581	17	1	12	C/6	5	16 mq	17 mq	€ 45,45 € 7.635,60
DIMARO	E	581	22	1	15	F/1	-	-	-	€ 0,00
DIMARO	E	581	23	1	18	F/1	-	-	-	€ 0,00
DIMARO	E	581	24	1	20	F/1	-	-	-	€ 0,00

Categoria F/1= area urbana;

Categoria C/6= stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse;

Categoria A/2=abitazioni di tipo civile;

Categoria D/1= opifici;

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

– **C.C. Dimaro in P.T. 152 pp.ff. 686/1, 687/3, 687/4 e 769/1**

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 152 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società esecutata della pp. ff. 686/1, 687/3, 687/4 e 769/1 per quota intera.

– **C.C. Dimaro in P.T. 1036 p.ed. 563 pp.mm. 13, 36 e 37**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 1036 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società esecutata delle pp.mm. 13, 36 e 37 per quota intera:

P.M. 13 : A piano interrato; posto macchina.

P.M. 36 : A piano interrato: tre terrapieni e un' intercapedine; a piano seminterrato: tre anditi, terrazza, cinque intercapedini, due terrapieni e due locale contatori; a pianoterra: andito.

P.M. 37 : A piano seminterrato: terrazza e rampa ascendente fino al pianoterra.

PARTI COMUNI Fra le porzioni 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36: a piano interrato: corsia con scala per il piano seminterrato; fra le porzioni 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 36: a piano seminterrato: scala per il pianoterra; a pianoterra: terrazza; a terzo piano: porzione di tetto; al tetto: porzione di tetto; fra le porzioni 1, 3 e 36: a pianoterra: terrazza; fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 36: a pianoterra: terrazza; a terzo piano: porzione di tetto; al tetto: porzione di tetto; fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 36: a pianoterra: terrazza; fra le porzioni 2 e 4: a pianoterra: terrazza; fra le porzioni 8 e 10: a pianoterra: terrazza; fra le porzioni 5 e 6: a pianoterra: scala esterna ascendente al primo piano; a primo piano: balcone; fra le porzione 11 e 12: a pianoterra: scala esterna ascendente al primo piano; a primo piano: balcone.

– **C.C. Dimaro in P.T. 1079 p.ed. 573 pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 1079 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società esecutata delle pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36 per quota intera:

P.M. 7 : A piano seminterrato: posto auto.

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

P.M. 22 : A piano interrato: posto auto.

P.M. 24 : A piano interrato: posto auto.

P.M. 33 : A piano interrato: cabina ENEL

P.M. 34 : A piano interrato: scala ascendente fino al pianoterra; a pianoterra: terrazzo e due anditi.

P.M. 35 : A piano interrato: due terrapieni; a piano seminterrato: andito, tre terrapieni; a pianoterra: andito

P.M. 36 : A pianoterra: terrazza con tre lucernari, scala esterna ascendente fino a primo piano, tre stanze, bagno, disimpegno con scala ascendente fino a primo piano; a primo piano: disbrigo, cucina, bagno, veranda e due poggioli; a secondo piano: tetto.

PARTI COMUNI Fra le porzioni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 con 1/23 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia garage; fra le porzioni 2, 4, 5 e 6 con 1/4 ind. ciasc.: a pianoterra: terrazzo con gradinata; fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 con 1/6 ind. ciasc.: a pianoterra: terrazzo; a terzo piano: tetto; al tetto: tetto; fra le porzioni 2 e 4 con 1/2 ind. ciasc.: a pianoterra: terrazzo; fra le porzioni 1 e 3 con 1/2 ind. ciasc.: a pianoterra: terrazzo; fra le porzioni 5 e 6 con 1/2 ind. ciasc.: a pianoterra: scala esterna ascendente fino al primo piano; a primo piano: balcone; fra le porzioni 7, 8, 9 e 10 con 1/4 ind. ciasc.: a piano seminterrato: corsia con bocca di lupo; fra le porzioni 7 e 8 con 1/2 ind. ciasc.: a piano interrato: intercapedine con bocca di lupo ed altra intercapedine con bocca di lupo; a piano seminterrato: corsia con bocca di lupo; fra le porzioni 9 e 10 con 1/2 ind. ciasc.: a piano interrato: intercapedine con due bocche di lupo.

– **C.C. Dimaro in P.T. 1088 p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 1088 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società eseguita delle pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20 per quota intera:

P.M. 7 : A piano interrato: posto auto.
P.M. 8 : A piano interrato: posto auto.
P.M. 9 : A piano interrato: posto auto.
P.M. 10 : A piano interrato: posto auto.
P.M. 11 : A piano interrato: posto auto.
P.M. 12 : A piano interrato: posto auto.
P.M. 13 : A piano interrato: posto auto.
P.M. 14 : A piano interrato: posto auto.
P.M. 15 : A piano interrato: andito.
P.M. 16 : A piano interrato: posto auto e terrapieno.
P.M. 18 : A piano interrato: andito.
P.M. 20 : A pianoterra: terrazzo.

PARTI COMUNI Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 con 1/18 ind. ciasc.: a piano interrato: terrapieno; fra le porzioni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 con 1/8 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia; fra le porzioni 9, 10, 11, 13 con 1/4 ind. ciasc.: a piano interrato: corsia; fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6 con 1/6 ind. ciasc.: a pianoterra: due terrazzi; a terzo piano: tetto; al tetto: il tetto; fra le porzioni 1 e 3 con 1/2 ind. ciasc.: a pianoterra: terrazzo; fra le porzioni 2 e 4 con 1/2 ind. ciasc.: a pianoterra: terrazzo; fra le porzioni 5 e 6 con 1/2 ind. ciasc.: a pianoterra: scala ascendente fino al primo piano; a primo piano: balcone; fra le porzioni 1, 2, 3 e 6: a pianoterra: strada.

– **C.C. Dimaro in P.T. 1147 p.ed. 605 pp.mm. 7, 8 e 9**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 1147 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società eseguita delle pp.mm. 7, 8 e 9 per quota intera:

P.M. 7 : A piano interrato-terra: intercapedine
P.M. 8 : A piano interrato-terra: intercapedine..

P.M. 9 : A piano interrato-terra: vano contatori, scala e vano scala ascendente fino al pianoterra-rialzato; a piano terra-rialzato: andito.

PARTI COMUNI Fra le porzioni 4, 5, 6 e 7 con 1/4 ind. ciascuna: piano interrato-terra: corsia. Fra le porzioni 5 e 6 con 1/2 ind. ciascuna: piano interrato-terra: corsia. Fra le porzioni 1 e 3 con 1/2 ind. ciascuna: pianoterra-rialzato: vano contatori. Fra le porzioni 1, 2 e 3 con 1/3 ind. ciascuna: al tetto: l'intero tetto.

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 pp.edd. 573, 581, 605 e 563 e p.f. 769/1

- a nord con terreni a prato di altra proprietà
- ad ovest verso area residenziale
- a sud verso strada d'accesso comunale
- ad est parte con accorpamento la p.f. 686/1 e parte con area residenziale

Accorpamento delle pp.ff. 686/1, 687/3, 687/4

- a nord con terreni a prato di altra proprietà
- a sud verso area residenziale
- ad ovest verso p.f. 769/1
- ad est verso p.f. 1279 adibita a percorso di accesso in comproprietà



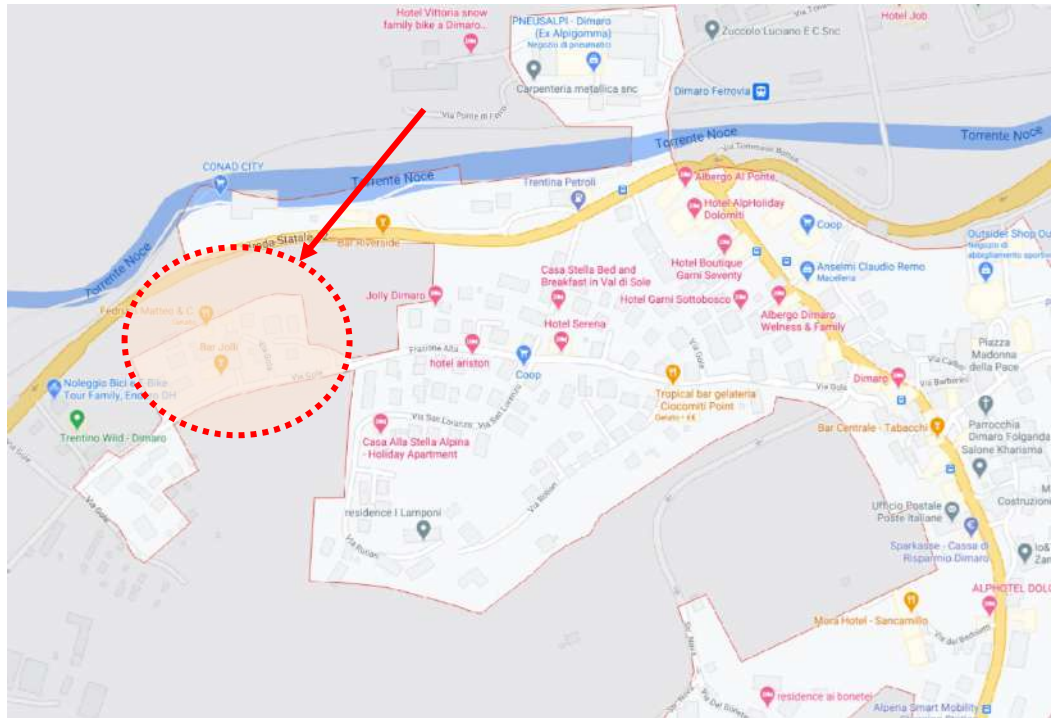
Estratto Mappa Catastale pp.ff. 686/1, 687/3, 687/4 e 769/1 e pp.edd. 563, 573, 581 e 605 C.C. Dimaro: scala a vista

2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario, a nome di:</p> <ul style="list-style-type: none">– C.C. Dimaro in P.T. 152 pp.ff. 686/1, 687/3, 687/4 e 769/1 ***** sede di Monclassico, ***** quota 1/1 23/04/1996 - G.N. 636 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 09/04/1996 Riguarda pp.ff. 686/1, 687/3, 687/4 e 769/1– C.C. Dimaro in P.T. 1036 p.ed. 563 pp.mm. 13, 36 e 37 ***** sede di Monclassico, ***** quota 1/1 23/04/1996 - G.N. 636 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 09/04/1996 Riguarda pp.mm. 13, 36 e 37– C.C. Dimaro in P.T. 1079 p.ed. 573 pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36 ***** sede di Monclassico, ***** quota 1/1 23/04/1996 - G.N. 636 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 09/04/1996 Riguarda pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36– C.C. Dimaro in P.T. 1088 p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20 ***** sede di Monclassico, ***** quota 1/1 23/04/1996 - G.N. 636 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 09/04/1996 Riguarda pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20– C.C. Dimaro in P.T. 1147 p.ed. 605 pp.mm. 7, 8 e 9 ***** sede di Monclassico, ***** quota 1/1 23/04/1996 - G.N. 636 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 09/04/1996 Riguarda pp.mm. 7, 8 e 9 <p><i>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).</i></p>
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	<p>Al momento del sopralluogo tutti i beni risultavano liberi, ad eccezione degli spazi comuni (locali tecnici, viabilità, anditi, terrazze, ecc.) che sono di fatto ad uso dei condòmini</p>
CONTRATTI IN CORSO	<p>Non sono stati reperiti contratti di locazione in corso</p>
MODALITÀ DI ACCESSO	<p>Avviso a mezzo contatti telefonici; accesso ai beni avvenuto in data 10/02/2022 e 08/06/2022 in autonomia</p>

3 UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE Le realtà oggetto di stima si collocano nel comune amministrativo di Dimaro Folgarida (TN), appena fuori dal centro di Dimaro, in via Gole.



Cartografia: scala a vista

ACCESSO L'accesso all'area residenziale avviene direttamente dalla viabilità pubblica, via Gole, che si diparte dal centro di Dimaro e transita a sud dell'area residenziale. L'accesso avviene sulla p.f. 769/1 C.C. Dimaro che si sviluppa come viabilità interna bitumata, fino agli accessi agli vari fabbricati.

Dalla stessa p.f. 769/1 C.C. Dimaro si accede al terreno p.f. 686/1 C.C. Dimaro e quindi alle pp.ff. 687/3 e 687/4 C.C. Dimaro. L'accesso a dette particelle avviene anche dalla viabilità in comproprietà sita sul lato est, p.f. 1279 C.C. Dimaro.

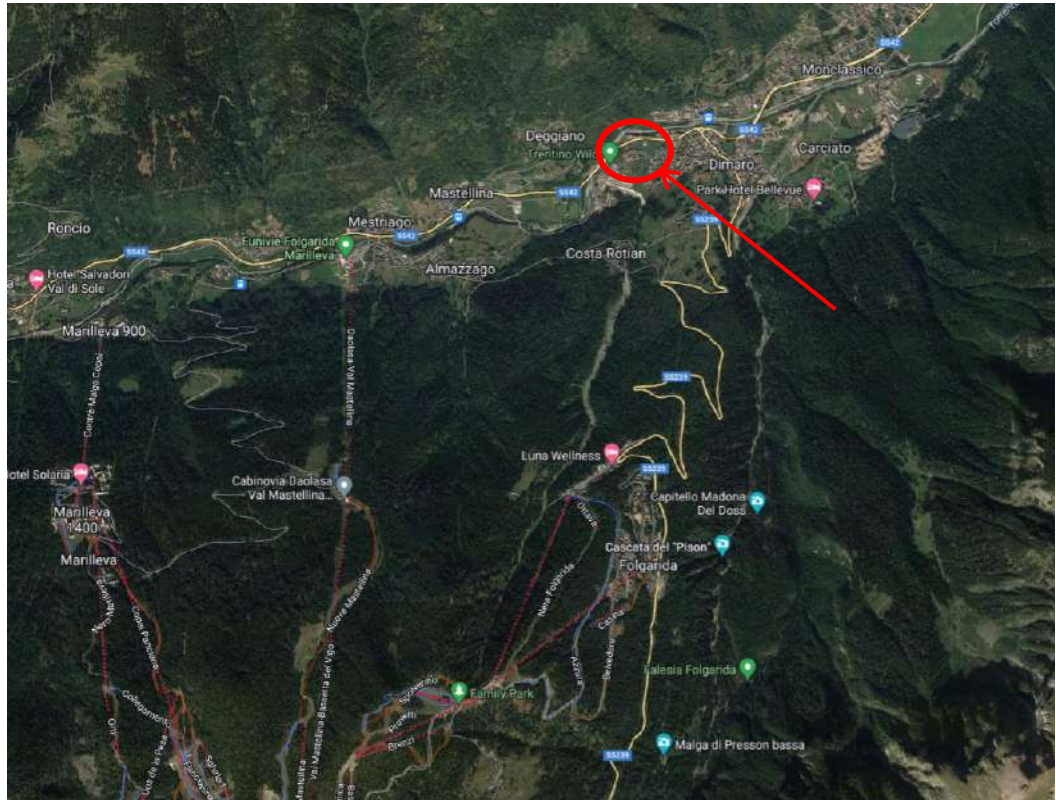
CARATTERISTICHE ZONA Dimaro è una frazione del comune di Dimaro Folgarida, che conta circa 1.300 abitanti della Provincia Autonoma di Trento, in Trentino-Alto Adige. La posizione strategica del paese di Dimaro ha rappresentato un buon motivo per il suo sviluppo economico e sociale. Il paese si trova 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.

Le realtà immobiliari oggetto di stima si collocano poche centinaia di metri al di fuori del centro di Dimaro, in una zona residenziale di recente espansione e sviluppo. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale ed è poco trafficata in quanto trattasi di viabilità interna al paese.

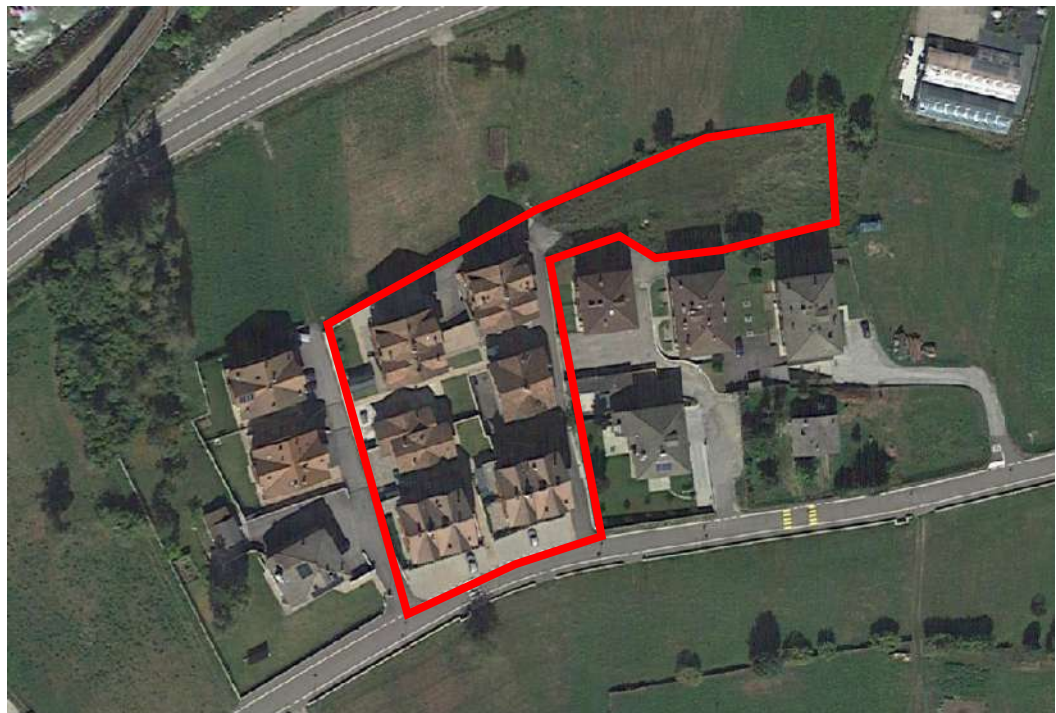
Gli edifici presenti in zona mostrano finiture ed aspetti architettonici tipici della tradizione trentina di montagna con ampio impiego nelle finiture esterne del legno e del porfido.

SERVIZI DELLA ZONA

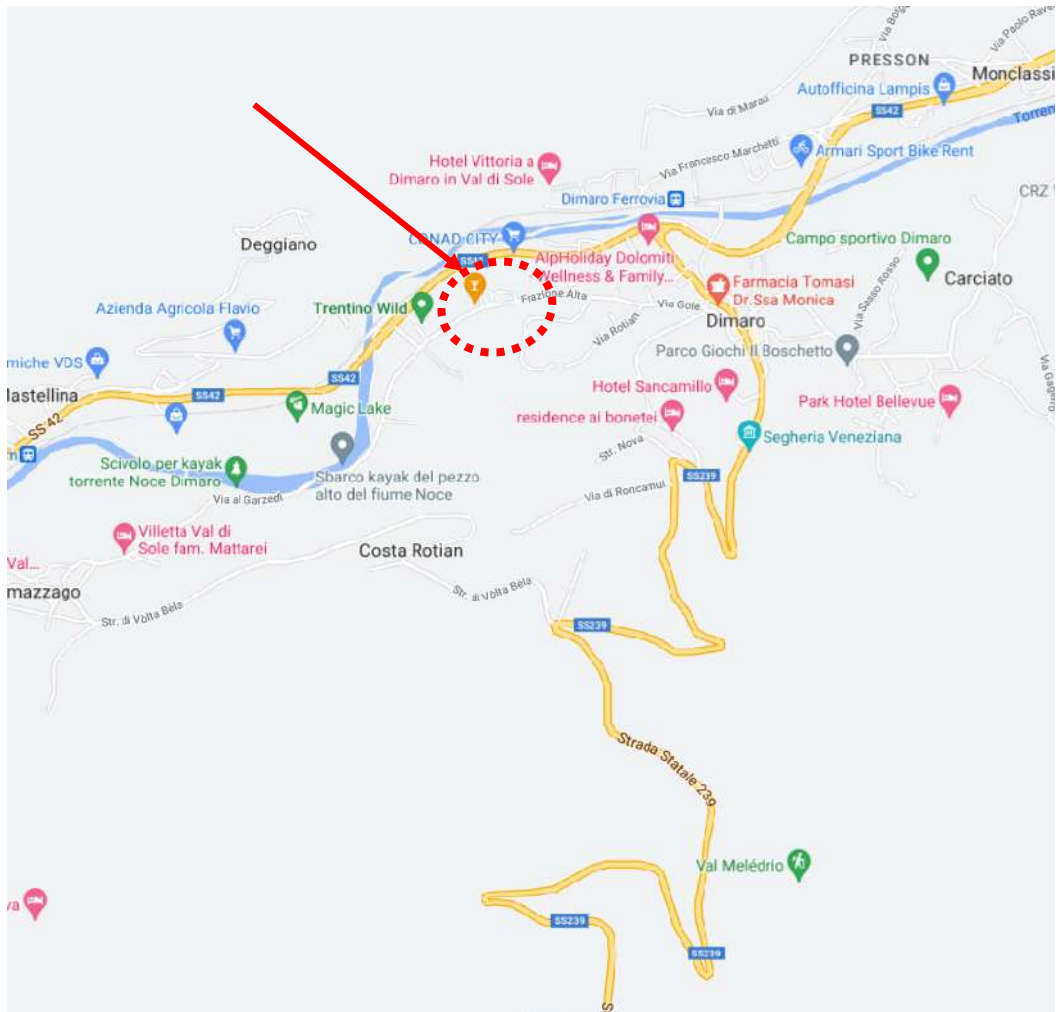
Le realtà oggetto di stima si collocano in una posizione decentrata rispetto al centro del paese (circa 2 minuti a piedi su viabilità urbana con marciapiede), dove sono presenti gran parte dei servizi principali che può offrire una zona turistica quali attività commerciali di ogni genere, bar, ristoranti, hotel, sportelli bancari, ufficio postale, parcheggi, ecc..



Vista aerea della zona estesa



Vista aerea della zona ravvicinata



Vista aerea della zona - viabilità

4 DESCRIZIONE FABBRICATI E TERRENI

FABBRICATI

Le realtà oggetto di stima si colloca all'interno di un'area residenziale la cui edificazione è avvenuta tra la fine degli anni '90 e gli inizi degli anni 2.000.

Le realtà oggetto di stima ricomprendono sommariamente un fabbricato unifamiliare in corso di costruzione, posti auto coperti e locali accessori che si collocano ai piani interrati dei vari fabbricati interni all'area, oltre ad anditi e terrazze che si collocano al piano strada e che sono per lo più ad uso comune.

Edificio p.ed. 573 p.m. 36

Trattasi di un edificio unifamiliare che si sviluppa su due livelli, al di sopra di un piano interrato ad uso autorimessa collettiva.

Il fabbricato è contiguo con il lato sud ad altro edificio ed è quindi libero su tre lati: nord, est ed ovest.

Il volume di fabbrica si sviluppa su due livelli, con al piano terra la zona notte ed al piano primo la zona giorno.

I prospetti sono con finitura parte ad intonaco civile e parte in legno con poggioni e parapetti in legno, serramenti esterni del piano primo in legno con contorni finestra in legno. Anche la copertura è in legno, a falde.

TERRENI

PP.FF. 686/1, 687/3 E 687/4

Trattasi di terreni a destinazione prato che si collocano sul lato nord dell'area residenziale denominata "lottizzazione loc. Gole".

La p.f. 686/1 è a destinazione agricola mentre le pp. ff. 687/3 e 687/4 sono a destinazione residenziale.

I terreni si sviluppano su una superficie di circa complessivi 1720 mq di cui 1491 mq ricadenti in area agricola e 229 mq ricadenti in area residenziale.

I terreni si sviluppano su un terrazzamento con andamento pressoché pianeggiante e sono sorretti, verso nord, da una muratura in pietra a secco, mentre sul lato sud è presente un muretto di sostegno dei cortili dell'area residenziale.

I terreni non sono delimitati sui lati est ed ovest, dai quali avviene l'accesso e quindi non è stato possibile verificare in loco i reali confini di mappa.

STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO

Si evidenzia che tutti gli immobili in oggetto sono stati inghiottiti dalla colata di fango e detriti in occasione della tempesta Vaia e sono stati danneggiati. Allo stato attuale gran parte del fango è stato rimosso, i locali interrati sono stati puliti e sono stati posizionati sui fori di accesso dei tamponamenti provvisori in cartongesso al fine di mettere in sicurezza e preservare l'incolumità dei condòmini.

Per la valutazione degli specifici stati di conservazione si rimanda alla lettura del capitolo relativo alla descrizione delle singole unità immobiliari.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI

Solai dei locali garage verso le intercapedini e del piano terra dell'edificio p.ed. 573 p.m. 36 in latero cemento e/o in calcestruzzo a lastra predalle.
Solai di interpiano dell'edificio p.ed. 573 p.m. 36 in legno

STRUTTURE
VERTICALI

Locali interrati

Muri seminterrati ed interrati strutturali in calcestruzzo armato

Muri divisorii dei posti auto parte in calcestruzzo in opera e parte in blocchi di calcestruzzo

Edificio p.ed. 573 p.m. 36

presumibilmente parte intelaiata in ca con tamponamento in blocchi di laterizio e parte in legno con tamponamento in assi di legno

COPERTURA

Locali interrati

Copertura dei garage parte a terrazza a piastra predalle e parte con soprastante volume in elevazione

Edificio p.ed. 573 p.m. 36

Tetto coibentato e ventilato con struttura portante in legno e copertura in tegole

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
ESTERNI**



Terreni pp.ff. 686/1, 687/3 e 687/4 – vista da dell'accesso dalla p.f. 769/1



Terreni pp.ff. 686/1, 687/3 e 687/4 – vista da nord-ovest verso sud-est dalla sottostante p.f. 788



Terreni pp.ff. 686/1, 687/3 e 687/4 – vista da ovest verso est



Terreni pp.ff. 686/1, 687/3 e 687/4 – vista da nord verso sud in prossimità del confine est



Terreni pp.ff. 686/1, 687/3 e 687/4 – vista da est verso ovest



Terreni pp.ff. 686/1, 687/3 e 687/4 – vista da est verso ovest



Andito/porzione di posti macchina p.f. 769/1 fronte la viabilità pubblica



Viabilità p.f. 769/1 di accesso ai fabbricati



Andito bitumato p.f. 769/1 di acceso alle pp.edd. 581 e 573



Rampa bitumata p.f. 769/1 di acceso ai piani interrati delle pp.edd. 581 e 573



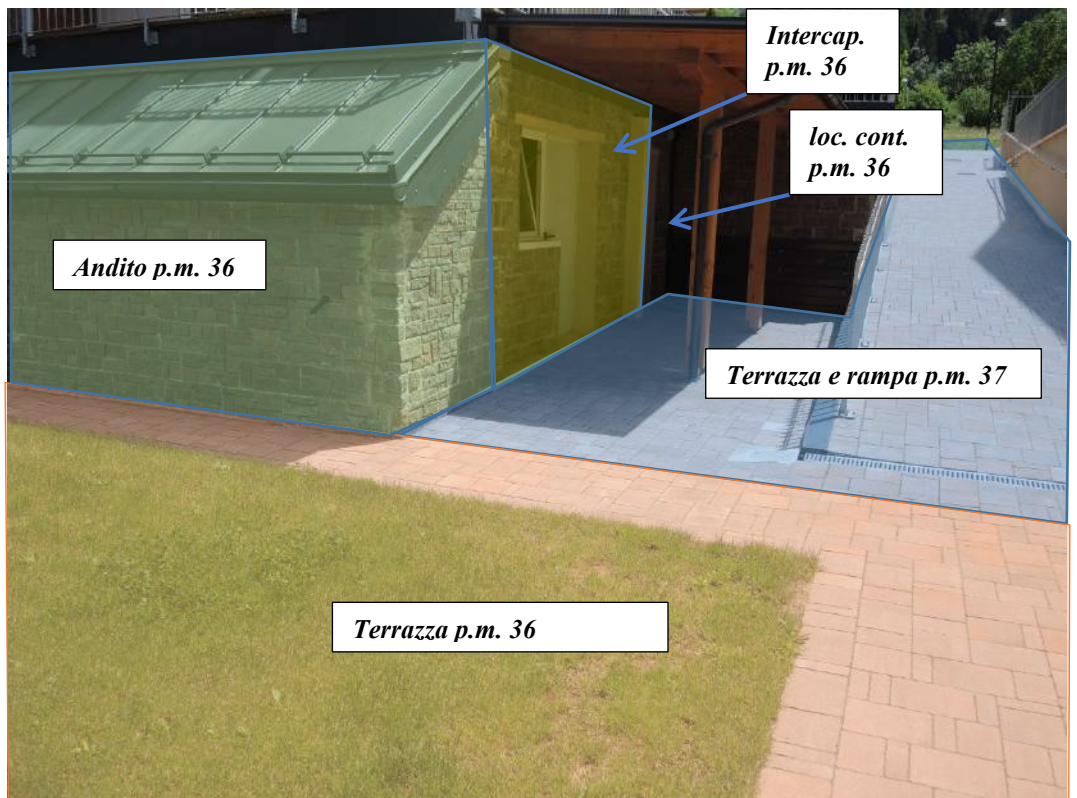
Rampa p.ed. 563 p.m. 37



Andito p.ed. 563 p.m. 36



Terrazze e rampa p.ed. 563 pp.mm. 36 e 37



Terrazza e rampa p.ed. 563 p.m. 37



Terrazza p.ed. 563 p.m. 36



Terrazza p.ed. 563 p.m. 36



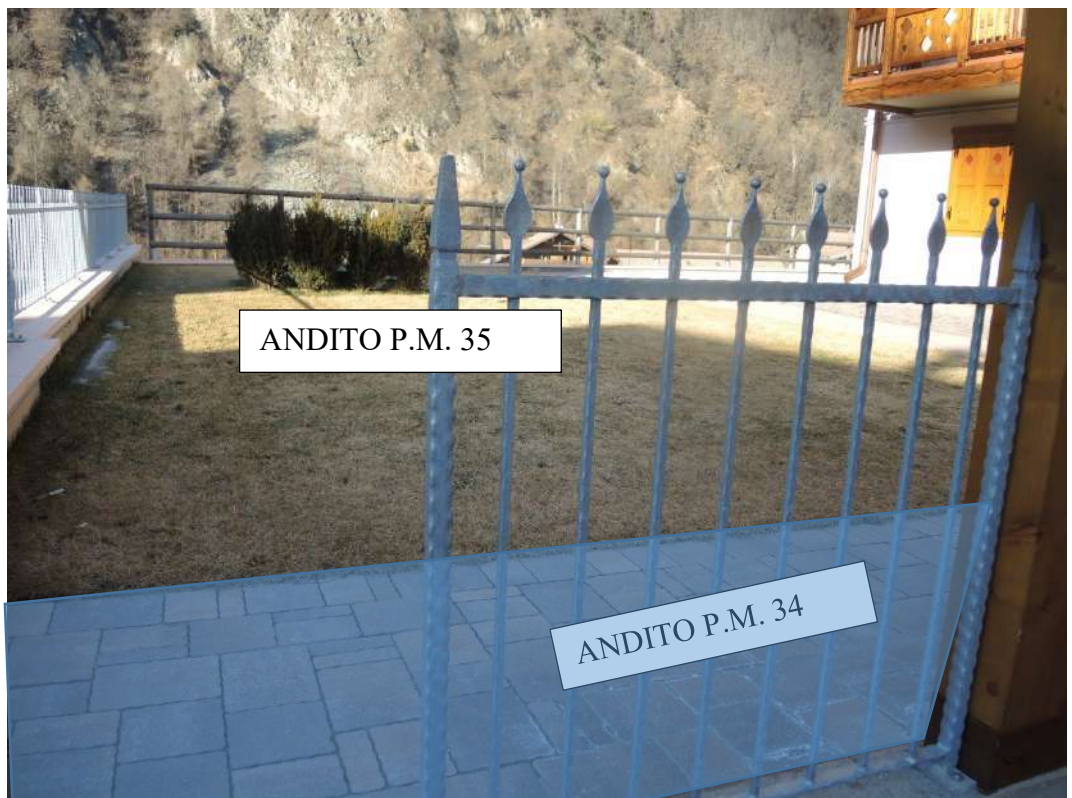
Edificio p.ed. 563 posto auto p.m. 13 tamponato



Edificio p.ed. 563 posto auto p.m. 13 tamponato



Andito p.ed. 573 pp.mm. 34 e 35



Andito p.ed. 573 pp.mm. 34 e 35



Scala ascendente fino al piano terra p.ed. 573 p.m. 34



Andito p.ed. 573 pp.mm. 34 e 35



Andito con bombolone GPL p.ed. 573 p.m. 35



Andito p.ed. 573 p.m. 35



Terrazzo p.ed. 573 p.m. 34 e 36



Terrazzo p.ed. 573 p.m. 34 e 36



Edificio p.ed. 573 p.m. 36 prospetto nord e ovest



Terrazzo p.ed. 573 pp.mm. 36 e 34



Edificio p.ed. 573 p.m. 36 prospetto est



Edificio e anditi p.ed. 573 p.m. 36 – prospetto nord



Edificio p.ed. 573 Adito p.m. 35 e vista su corsia di manovra comune



Edificio p.ed. 581 e terrazza p.m. 20



Edificio p.ed. 581 posto auto p.m. 16 tamponato



Edificio p.ed. 581 posto auto p.m. 16 tamponato



Edificio p.ed. 581 andito p.m. 18



Edificio p.ed. 581 andito p.m. 15



Edificio p.ed. 605 andito p.m. 9



Edificio p.ed. 605 scala e vano scala ascendente fino al pianoterra-rialzato p.m. 9



Edificio p.ed. 605 vano contatori p.m. 9

5 DESCRIZIONE DELLE REALTÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE Le realtà oggetto di stima si collocano all'interno dell'area residenziale di recente esansione, che si colloca poco fuori dal centro di Dimaro, in loc. Gole.

COMPOSIZIONE Posto auto p.ed. 563 p.m. 13
Trattasi di un posto auto il cui accesso è stato temporaneamente tamponato con partizione in cartongesso in seguito alla tempesta Vaia che con l'esondazione del Rio Rotian trascinò a valle detriti che hanno raggiunto il locale, e quindi il locale è accessibile solamente smontando parte di pannello in cartongesso.
Trattasi di un posto macchina di circa 17 mq con accesso diretto dalla viabilità nonché rampa di accesso ad uso condominiale p.f. 769/1. Si evidenzia che il posto auto è aperto sull'intercapedine p.m. 36.

Posti auto ed intercapedine p.ed. 573 pp.mm. 7, 8

Trattasi di due posti auto con antistante corsia di manovra che si collocano al piano interrato del fabbricato p.ed. 573, condominio Baita Cervo.

I posti auto si sviluppano su una superficie di circa complessivi 37 mq oltre circa 31 mq di corsia di manovra.

L'accesso avviene dalla viabilità condominiale contraddistinta dalla p.f. 769/1 che si diparte dalla via pubblica transitando sull'andito p.m. 35 antistante l'accesso all'autorimessa. Sull'accesso all'autorimessa collettiva è presente una porta sezionale ad apertura automatica.

Sull'accesso alla corsia pp.mm. 7 e 8 è stata temporaneamente posata una divisoria in cartongesso in seguito alla tempesta Vaia che con l'esondazione del Rio Rotian trascinò a valle detriti che hanno raggiunto il locale, e che quindi il locale è accessibile solamente da una porta metallica posata sulla parete provvisoria. Si evidenzia che i posti auto sono comunicanti a mezzo di una porta con il terrapieno p.m. 35 che in seguito alla tempesta vaia è stato completamente sommerso da detriti e quindi è di fatto inaccessibile.

Al piano sottostante sono presenti le intercapedini non accessibili.

Posti auto p.ed. 573 pp.mm. 22, 24

Trattasi di due posti auto siti nell'ampia autorimessa collettiva che si colloca a piano interrato del fabbricato p.ed. 573, condominio Baita Cervo.

I posti auto si sviluppano su una superficie di circa 13 mq cadauno e sono delimitati da partizioni laterali ma sono privi di portone di accesso esclusivo verso la corsia di manovra comune.

L'accesso avviene dalla viabilità condominiale contraddistinta dalla p.f. 769/1 che si diparte dalla via pubblica transitando poi sull'ampia corsia di manovra antistante i posti macchina. Sull'accesso all'autorimessa collettiva è presente una porta sezionale ad apertura automatica.

Posti auto p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,

Trattasi dell'intero piano interrato del fabbricato p.ed. 581, condominio Baita Volpe a destinazione posti auto.

Il piano si sviluppa su una superficie di circa complessivi 202 mq ma in realtà la parte autorizzata da progetto depositato in comune è pari a circa 145 mq.

Allo stato attuale il piano interrato ospita otto posti auto, mentre la situazione di progetto ne ospitava cinque.

L'accesso avviene dalla viabilità condominiale contraddistinta dalla p.f. 769/1 che si diparte dalla via pubblica transitando sull'andito p.m. 18 antistante l'accesso all'autorimessa. In seguito alla tempesta Vaia che con l'esondazione del Rio Rotian

trascinò a valle detriti che hanno raggiunto i locali interrati, l'accesso è stato temporaneamente tamponato con partizione in cartongesso sulla quale è stata posta in opera una porta metallica.

All'interno del locale sono presenti materiale edile vario che dovrà essere conferito in discarica a spese dell'aggiudicatario.

Terrapieno e posto auto p.ed. 581 p.m. 16

Trattasi di un posto auto il cui accesso è stato temporaneamente tamponato con partizione in cartongesso in seguito alla tempesta Vaia che con l'erosione del Rio Rotian trascinò a valle detriti che hanno raggiunto il locale, e quindi il locale è accessibile solamente smontando parte di pannello in cartongesso.

Trattasi di un posto macchina di circa 17 mq con accesso diretto dalla viabilità nonché rampa di accesso ad uso condominiale p.f. 769/1. Si evidenzia che il posto auto è aperto sull'errapieno p.m. 16 che a sua volta è continuo al terrapieno p.ed. 573 p.m. 35.

Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36

Trattasi di un fabbricato al grezzo di sedime pari a circa 56 mq che si sviluppa su due livelli di cui un piano terra ad uso stanze ed un piano primo ad uso zona giorno. Allo stato dei luoghi non sono presenti le partizioni intere al piano terra in quanto danneggiate nel corso della tempesta Vaia e quindi per la descrizione si fa riferimento al progetto depositato, che molto probabilmente dovrà essere ripresentato e riverificato per l'ultimazione dei lavori.

Al piano terra è presente la zona notte con tre stanze ed un bagno, oltre la scala interna che accede al piano primo dove sono presenti un disimpegno sul quale prospetta un bagno ed un'ampia cucina.

Sul lato ovest è presente un'ampia veranda con poggiatesta a sbalzo che di fatto allo stato attuale risulta chiusa e quindi dovrà essere regolarizzata/rimessa in pristino. Sui lati ovest ed est sono invece presenti due poggiateste in legno, di cui quello a nord è previsto con scala di accesso esterna, attualmente non presente.

L'altezza interna del piano terra è pari a circa 2.57 m, mentre il piano primo è con copertura inclinata a vista ed altezza interna variabile da circa 2.48 a circa 3.35 m.

BENI AD USO CONDOMINIALE

Terrapieni, anditi, intercapedini, locali contatori, terrazza e rampa p.ed. 563 pp.mm. 36 e 37

Cabina enel p.ed. 573 pp.mm. 33

Terrapieni, anditi, scala e terrazzo p.ed. 573 pp.mm. 34, 35

Anditi p.ed. 581 pp.mm 15 e 18

Terrazzo p.ed. 581 p.m. 20

Intercapedini, vano contatori, scala e andito p.ed. 605 pp.mm. 7, 8 e 9

Trattasi di terrapieni, intercapedini, anditi, terrazze, rampe, vani tecnici, scale di collegamento fra i piani giardino ed i piani garage il cui utilizzo è di fatto condominiale e che da quanto riferito dall'amministratore di condominio la società esecutrice si era impegnata a cedere gratuitamente ai vari acquirenti delle realtà presenti all'interno della lottizzazione e quindi il cui valore, per l'aggiudicatario, è pari a zero.

Si evidenzia che all'interno degli anditi sono presenti bomboloni di GPL di alimentazione dei generatori di calore dei vari alloggi.

Si evidenzia inoltre che la realizzazione di terrapieni e intercapedini è stata richiesta al fine di approfondire il piano di posa delle fondazioni degli edifici in funzione dei trovanti di ampie dimensioni riscontrati nel corso di realizzazione degli scavi e che gran parte delle intercapedini sono di fatto accessibili e che le stesse aperture dovranno essere tamponate al fine di renderle inaccessibili.

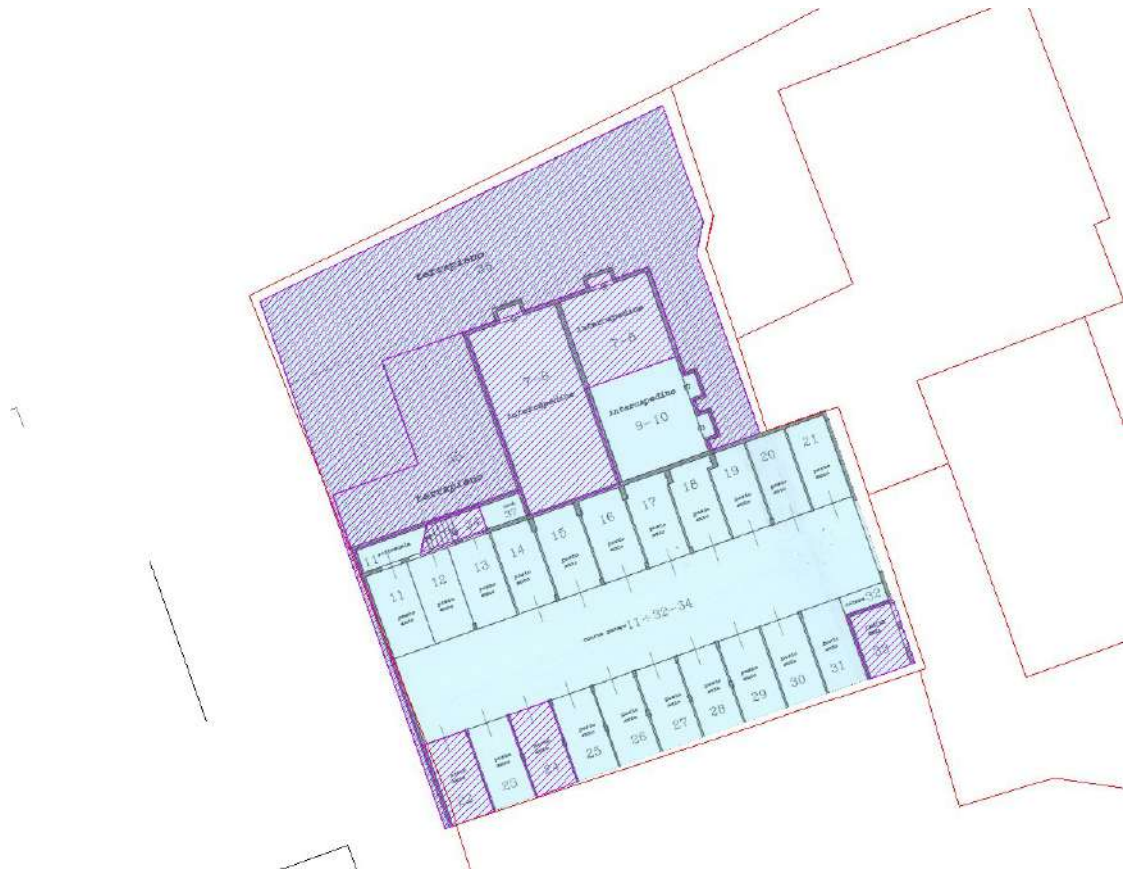
P.f. 769/1

Trattasi della particella che identifica la viabilità bitumata che dalla via pubblica, via Gole, accede ai vari immobili; la particella ricomprende viabilità e rampe di accesso ai garage. Da una sovrapposizione della mappa catastale con la vista georeferenziata dei luoghi sembrerebbe che la particella ricomprenda anche i posti macchina fronte strada che sono di fatto ad uso comune del supercondominio.

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

PLANIMETRIE
SCALA A
VISTA

La composizione distributiva delle proprietà si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia delle planimetrie tavolari opportunamente (per quanto possibile) raggruppate al fine di rappresentare globalmente i luoghi che interessano realtà site all'interno di più particelle edificiali inserite nella medesima area residenziale.
Nelle planimetrie sono individuate con appositi retini le realtà oggetto di stima e i retini delle varie particelle sono stati colorati con colori diversificati in funzione della particella di appartenenza.



P.ED. 573 – piano interrato – pp.mm. 22 e 24 posti auto p.m. 33 cabina ENEL, p.m. 34 scala ascendente fino al pianoterra, p.m. 35 due terrapieni



P.ED. 573 – piano seminterrato – pp.mm.7 e 8 posti auto , p.m. 35 andito, tre terrapieni

P.ED. 563 – piano interrato - p.m.13 posto macchina e p.m. 36 tre terrapieni e un'intercapedine

P.ED. 581 - piano interrato – pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 posti auto, p.m. 15 andito, p.m. 16 postoa auto e terrapieno p.m. 18 andito

P.ED. 605 - A piano interrato-terra pp.mm. 7 e 8 due intercapedini e p.m. 9 vano contatori, scala e vano scala ascendente fino al pianoterra-rialzato



P.ED. 573 – piano terra – p.m. 34 terrazzo e due anditi, p.m. 35 andito p.m. 36 terrazzo con tre lucernari, scala esterna ascendente fino a primo piano, tre stanze, bagno, disimpegno con scala ascendente fino a primo piano

P.ED. 563 – piano seminterrato - p.m. 36 tre anditi, terrazzo, cinque intercapedini, due terrapieni e due locale contatori e p.m. 37 terrazzo e rampa ascendente fino al pianoterra

P.ED. 581 - piano terra –p.m. 20 terrazzo

P.ED. 605 - A pianoterra-rialzato p.m. 9 andito



P.ED. 573 – piano primo – p.m. 36 disbrigo, cucina, bagno, veranda e due poggiali
P.ED. 563 – piano terra - p.m. 36 andito

CONSISTENZA 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).

La superficie di calcolo è ricavata dalle planimetrie tavolari allegate.

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) 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 realtà immobiliari e dei terreni, queste ultime riprese dalle superfici catastali riportate sui fogli di possesso.

In rosso si riportano descrizioni e consistenze dei beni ad uso condominiale.

Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.
Descrizione	mq	-	mq
<i>Terreno prato p.f. 686/1</i>	1491,00	1,00	1491,00
<i>Terreno prato p.f. 687/3</i>	129,00	1,00	129,00
<i>Terreno prato p.f. 687/4</i>	100,00	1,00	100,00
Andito strada p.f. 769/1	923,00	1,00	923,00

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.

Posto macchina p.ed. 563 p.m. 13 - interrato	17,00	0,40	6,80
Intercapedine p.ed. 563 p.m. 36 - interrato	40,00	0,10	4,00
Intercapedini p.ed. 563 p.m. 36 - seminterrato	230,00	0,10	23,00
Terrazza p.ed. 563 p.m. 36 - seminterrato	138,00	1,00	138,00
Andito p.ed. 563 p.m. 36 - terra	19,00	1,00	19,00
Locali contatori p.ed. 563 p.m. 36 - seminterrato	8,00	0,20	1,60
Terrazza e rampa p.ed. 563 p.m. 37 - seminterrato e terra	75,00	1,00	75,00
Posto auto p.ed. 573 p.m. 7 - seminterrato	19,00	0,40	7,60
Posto auto p.ed. 573 p.m. 8 - seminterrato	19,00	0,40	7,60
Posto auto p.ed. 573 p.m. 22 - interrato	13,00	0,40	5,20
Posto auto p.ed. 573 p.m. 24 - interrato	13,00	0,40	5,20
Cabina ENEL p.ed. 573 p.m. 33 - interrato	11,00	0,20	2,20
Andito e terrazzo p.ed. 573 p.m. 34 - terra	262,00	1,00	262,00
Andito p.ed. 573 p.m. 35 - seminterrato	15,00	1,00	15,00
Andito p.ed. 573 p.m. 35 - terra	183,00	1,00	183,00
Terrazza p.ed. 573 p.m. 36 - terra	166,00	0,10	16,60
Alloggio p.ed. 573 p.m. 36 - terra	55,00	1,00	55,00
Alloggio p.ed. 573 p.m. 36 - primo	42,00	1,00	42,00
Veranda p.ed. 573 p.m. 36 - primo	13,00	0,35	4,55
Balconi p.ed. 573 p.m. 36 - primo	13,00	0,25	3,25
Posto auto p.ed. 581 p.m. 7 - interrato	15,00	0,40	6,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 8 - interrato	15,00	0,40	6,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 9 - interrato	15,00	0,40	6,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 10 - interrato	15,00	0,40	6,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 11 - interrato	16,00	0,40	6,40
Posto auto p.ed. 581 p.m. 12 - interrato	16,00	0,40	6,40
Posto auto p.ed. 581 p.m. 13 - interrato	16,00	0,40	6,40
Posto auto p.ed. 581 p.m. 14 - interrato	16,00	0,40	6,40
Andito p.ed. 581 p.m. 15 - interrato	4,00	1,00	4,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 16 - interrato	17,00	0,40	6,80
Andito p.ed. 581 p.m. 18 - interrato	7,00	1,00	7,00
Terrazza p.ed. 581 p.m. 20 - terra	30,00	1,00	30,00
Intercapedine p.ed. 605 p.m. 7 - interrato terra	47,00	0,10	4,70
Intercapedine p.ed. 605 p.m. 8 - interrato terra	5,00	0,10	0,50
Andito e scala p.ed. 605 p.m. 9 - terra	25,00	1,00	25,00

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”.

Al fine della presente valutazione non sono state inserite le superfici di terrapieni in quanto si considerano di valore irrilevante. Si sono invece considerati i valori delle intercapedini, considerata la loro funzione di areazione ed i costi di costruzione delle stesse.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Posti auto p.ed. 581: calcestruzzo grezzo Terrazzo p.ed. 581 p.m. 20: piastre autobloccanti e giardino Terrazzo p.ed. 573 p.m. 34: piastre autobloccanti e giardino Andito p.ed. 573 p.m. 34: piastre autobloccanti Andito p.ed. 573 p.m. 35: piastre autobloccanti e giardino Terrazzo p.ed. 573 p.m. 36: calcestruzzo al grezzo del solaio di copertura dei garage Posto auto p.ed. 563 p.m. 13: calcestruzzo grezzo Posti auto p.ed. 573 p.m. 22 e 24: calcestruzzo Intercapedini p.ed. 563 p.m. 36: calcestruzzo Loc. contatori p.ed. 563 p.m. 36: piastre autobloccanti Terrazza p.ed. 563 p.m. 36: piastre autobloccanti e giardino Terrazza e rampa p.ed. 563 p.m. 37: piastre autobloccanti Andito p.ed. 605 p.m. 9: piastre in porfido ad opera incerta Andito p.ed. 563 p.m. 36: giardino Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36: stato grezzo danneggiato da tempesta Vaia con pavimenti parte in legno e parte in ceramica
PARETI	Locali interrati: parte in calcestruzzo gettato in opera e parte in blocchi di calcestruzzo, non intonacati e non tinteggiati Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36: a piano terra intonacate e tinteggiate ed in parte danneggiate da tempesta Vaia, al piano primo parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite in perline di legno.
SERRAMENTI ESTERNI	Posti auto p.ed. 581 pp.mm. 7-14: porta metallica pedonale su accesso collettivo ed internamente aperti su spazio di manovra Posto auto p.ed. 581 p.m. 16: accesso tamponato in cartongesso e privo di portone Posto auto p.ed. 563 p.m. 13: accesso tamponato in cartongesso e privo di portone Posto auto p.ed. 563 p.m. 13: accesso tamponato in cartongesso e privo di portone Posti auto p.ed. 573 p.m. 22 e 24: Portone sezionale di accesso collettivo e privi di portone sull'accesso esclusivo Locali tecnici: Porte metalliche Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36: a piano terra non presenti. A piano primo in legno con vetrocamera
SERRAMENTI INTERNI	Posti auto: non presenti Locali tecnici: non presenti Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36: non presenti
SERVIZI IGIENICI	Posti auto: non presenti Locali tecnici: non presenti Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36: un bagno al piano terra con sole predisposizioni allacci e senza sanitari ed uno al piano primo con sanitari
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Posti auto: non presenti Locali tecnici: non presenti Edificio al grezzo: stato grezzo, impianti non presenti e/o non funzionanti
ALTRA IMPIANTISTICA	Posti auto p.ed. 581: predisposto elettrico fuori traccia Posto auto p.ed. 581 p.m. 16 predisposto elettrico fuori traccia e danneggiato, da rifare Posto auto p.ed. 563 p.m. 13: predisposto elettrico fuori traccia, solo canaline Posti auto p.ed. 573 p.m. 22 e 24: nessuno Intercapedini p.ed. 563 p.m. 36: elettrico fuori traccia Loc. contatori p.ed. 563 p.m. 36: elettrico fuori traccia

IDONEITÀ DEI LOCALI	Edificio al grezzo: non presenti Non definito;
LOCALI ACCESSORI	Vedasi descrizione
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non presente
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	<u>Posti auto ed intercapedine p.ed. 573 pp.mm. 7, 8</u> Giudizio d'assieme: lo stato di conservazione degli immobili può essere giudicato "al grezzo". Al momento del sopralluogo non si sono evidenziati particolari ammaloramenti. Si evidenzia che sono da posare i portoni sugli accessi <u>Posti auto p.ed. 573 pp.mm. 22, 24</u> Giudizio d'assieme: lo stato di conservazione degli immobili può essere giudicato normale. Al momento del sopralluogo non si sono evidenziati particolari ammaloramenti. Si evidenzia che è da posare il portone carrabile sull'accesso <u>Posto auto p.ed. 563 p.m. 13</u> Giudizio d'assieme: lo stato di conservazione dell'immobile può essere giudicato "al grezzo". Al momento del sopralluogo non si sono evidenziati particolari ammaloramenti. Si evidenzia che è da posare il portone carrabile sull'accesso <u>Terrapieno e posto auto p.ed. 581 p.m. 16</u> Giudizio d'assieme: lo stato di conservazione dell'immobile può essere giudicato "al grezzo". Si evidenzia che è da posare il portone carrabile sull'accesso <u>Posti auto p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14</u> Giudizio d'assieme: lo stato di conservazione degli immobili può essere giudicato "al grezzo". Al momento del sopralluogo non si sono evidenziati particolari ammaloramenti. Si evidenzia che sono da posare i portoni sugli accessi <u>Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36</u> Lo stato di conservazione degli immobili può essere giudicato al grezzo, come meglio specificato nelle relative descrizioni. <u>Terrapieni, anditi, intercapedini, locali contatori, terrazza e rampa p.ed. 563 pp.mm. 36 e 37</u> <u>Terrapieni, anditi, scala e terrazzo p.ed. 573 pp.mm. 34, 35</u> <u>Anditi p.ed. 581 pp.mm 15 e 18</u> <u>Terrazzo p.ed. 581 p.m. 20</u> <u>Intercapedini, vano contatori, scala e andito p.ed. 605 pp.mm. 7, 8 e 9</u> Lo stato di conservazione degli immobili può essere giudicato normale. Al momento del sopralluogo non si sono evidenziati particolari ammaloramenti. <u>Cabina ENEL p.ed. 573 pp.mm. 33</u> Non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno e quindi al fine della stima si ipotizza uno stato di conservazione normale.

(le fotografie di seguito allegate mostrano visivamente stato di conservazione, qualità e finiture);

NOTE

FOTO DEGLI INTERNI –



Intercapedini p.ed. 563 p.m. 36



Intercapedini p.ed. 563 p.m. 36



Locali contatori p.ed. 563 p.m. 36



p.ed. 563 posto auto p.m. 13 tamponato e vista su intercapedine p.m. 36



Edificio p.ed. 581 posto auto p.m. 16

Terrapieni p.ed. 581 p.m. 16 e p.ed. 573 p.m. 35



Edificio p.ed. 605 intercapedini p.m. 7



Posti macchina p.ed. 573 pp.mm. 22, 24 e 33



Posti macchina p.ed. 573 pp.mm. 22, 24 e 33



Piano terra edificio p.ed. 573 p.m. 36



Bagno a piano terra e scala di accesso al piano primo edificio p.ed. 573 p.m. 36



Piano primo edificio p.ed. 573 p.m. 36



Piano primo edificio p.ed. 573 p.m. 36



Piano primo edificio p.ed. 573 p.m. 36



Piano primo poggiolo p.ed. 573 p.m. 36



Edificio p.ed. 573 corsia pp.mm. 7 e 8 e vista su terrapieno p.m. 35



p.ed. 573 posti macchina pp.mm. 7 e 8



p.ed. 581 posto auto p.m. 16 e vista su terrapieno



Posti auto p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14



Posti auto p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14



Posti auto p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

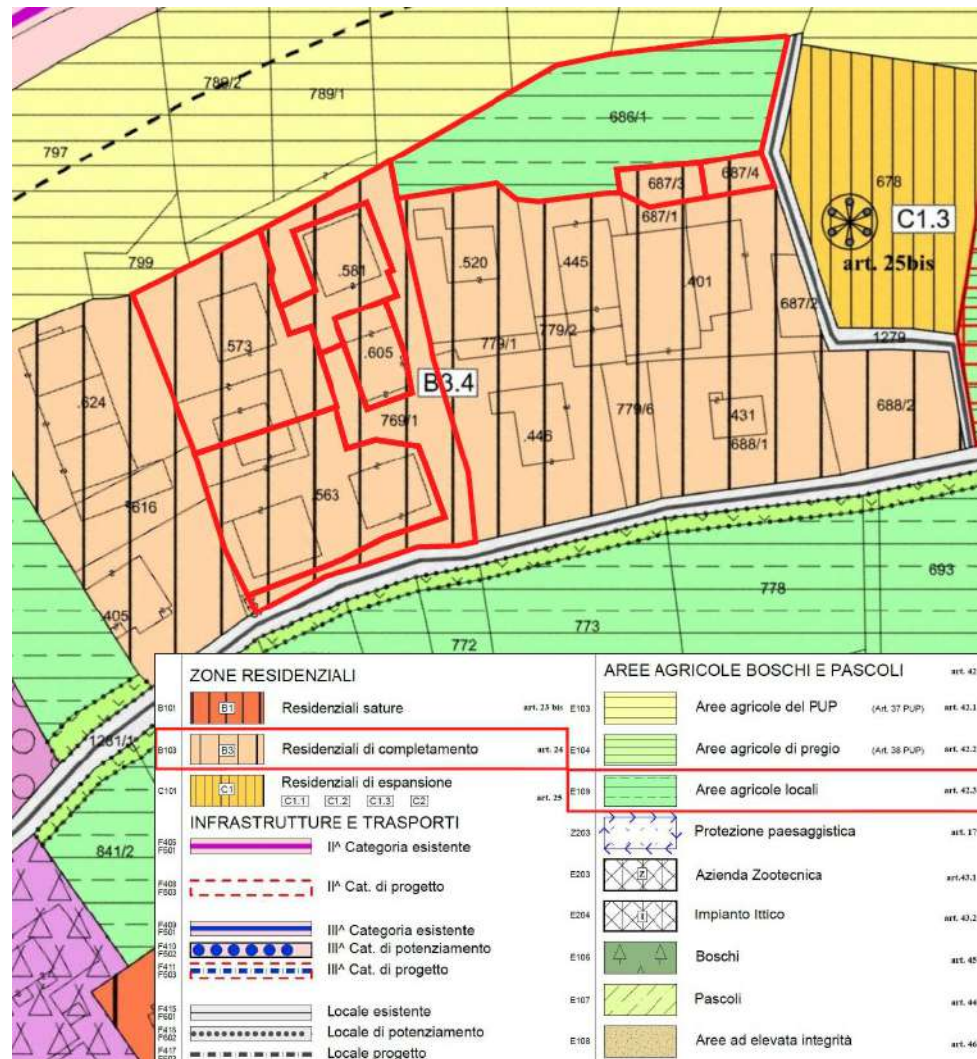
6 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO

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

- le pp.edd. 563, 573, 581 e 605 e le pp. ff. pp. ff. 687/3, 687/4 e 769/1 in “area residenziale di completamento – B3.45” normate dall’art. 24 delle NTA del PRG di Dimaro Folgarida;
- la p.f. 686/1 ricade in “aree agricole locali” normate dall’art. 42.3 delle NTA del PRG di Dimaro Folgarida.

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE



Estratto P.R.G. – Scala a vista

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

In base alla carta di sintesi della pericolosità le proprietà oggetto di stima ricadono per lo più in “aree con penalità media P3” e solo per una piccola porzione delle pp. ff. 686/1, 687/3, 687/4 in area senza penalità.

PRATICHE EDILIZIE

P.ED. 581 C.C. DIMARO:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** Costruzione edificio ad uso residenziale sulla P.f. 769/1 in C.C. Dimaro; Lottizzazione Gole-Rovina, comparto A, Lotto 2, Edificio F - Ora p.ed. 581 CC Dimaro. n. 2843 d.d. 26.09.2002
- **CONCESSIONE EDILIZIA** Variante per abbassamento fondazioni edificio residenziale P.f. 769/1 C.C. Dimaro. - Ora p.ed. 581 C.C. Dimaro n. 2884 d.d. 17.02.2003
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** Sanatoria per difformità sulla lottizzazione loc. Gole- Rovina su pp.ed. 226, 563, 573, 581, 605, 616, 624 e p.f. 769/1 C.C. Dimaro n. 5034 d.d. 10.03.2017
- **S.C.I.A.** Ripristino degli spazi comuni (danni alluvione ottobre 2018) al supercondominio baite del gal p.ed. 563, 573, 581, 605, 769/1 C.C. Dimaro n. 5711 d.d. 03.10.2019

P.ED. 563 C.C. DIMARO:

- **CONCESSIONE** Costruzione 2 edifici con garage P.ed. 226 - 227 769/1 C.C. Dimaro n. 2209 d.d. 16/12/1997
- **CONCESSIONE** Variante in corso d'opera per la costruzione edifici residenziali PP.ed. 226 e 227 e P.f. 769/1 C.C. Dimaro - ora p.ed. 563 C.C. Dimaro n. 2266 d.d. 22/06/1998
- **CONCESSIONE** Variante in corso d'opera per la costruzione edifici residenziali PP.ed. 226 e 227 e P.f. 769/1 C.C. Dimaro - ora p.ed. 563 C.C. Dimaro n. 2438 d.d. 26/10/1999
- **CONCESSIONE** Edificio residenziale sulla P.ed. 563-573 C.C. Dimaro loc. Gole. (edificio C) n. 2907 d.d. 07/01/2003
- **CONCESSIONE** Variante in corso d'opera edificio "C" lotto n.2 p.ed. 573 C.C. Dimaro n. 3046 d.d. 06/04/2004
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** Sanatoria per difformità sulla lottizzazione loc. Gole- Rovina su pp.ed. 226, 563, 573, 581, 605, 616, 624 e p.f. 769/1 C.C. Dimaro n. 5034 d.d. 10.03.2017
- **COMUNICAZIONE** art. 97 parziale sostituzione parapetti terrazze, rimozione tettoia "ex spazio rifiuti" e ceppaie piante p.ed. 563 C.C. Dimaro n. 5176 d.d. 29/09/2017
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** chiusura portico a piano terra condominio Betulle p.ed. 563 p.m. 7,8 C.C. Dimaro n. 5238 d.d. 19/12/2017
- **S.C.I.A.** lavori di ripristino abitazione p.m. 36 p.ed. 563 e locali accessori pp.mm. 20,21,28 e37 p.ed. 573 C.C. Dimaro n. 5547 05/04/2019
- **S.C.I.A.** ripristino strutturale all'edificio "camoscio" p.ed. 563 p.m. da 1 a 6 C.C. Dimaro n. 5667 d.d. 26/08/2019
- **S.C.I.A.** Ripristino degli spazi comuni (danni alluvione ottobre 2018) al supercondominio baite del gal p.ed. 563, 573, 581, 605, 769/1 C.C. Dimaro n. 5711 d.d. 03/10/2019

P.ED. 573 C.C. DIMARO:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** Sanatoria per difformità sulla lottizzazione loc. Gole- Rovina su pp.ed. 226, 563, 573, 581, 605, 616, 624 e p.f. 769/1 C.C. Dimaro n. 5034 d.d. 10.03.2017
- **S.C.I.A.** Ripristino degli spazi comuni (danni alluvione ottobre 2018) al supercondominio baite del gal p.ed. 563, 573, 581, 605, 769/1 C.C. Dimaro n. 5711 d.d. 03.10.2019
- **S.C.I.A.** lavori di ripristino abitazione p.m. 36 p.ed. 563 e locali accessori pp.mm. 20,21,28 e37 p.ed. 573 C.C. Dimaro n. 5547 05/04/2019
- Altre pratiche edilizie non reperite presso il comune di Dimaro-Folgarida

P.ED. 605 C.C. DIMARO:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** Sanatoria per difformità sulla lottizzazione loc. Gole- Rovina su pp.ed. 226, 563, 573, 581, 605, 616, 624 e p.f. 769/1 C.C. Dimaro n. 5034 d.d. 10.03.2017
- **S.C.I.A.** Ripristino degli spazi comuni (danni alluvione ottobre 2018) al supercondominio baite del gal p.ed. 563, 573, 581, 605, 769/1 C.C. Dimaro n. 5711 d.d. 03.10.2019
- Altre pratiche edilizie non reperite presso il comune di Dimaro-Folgarida

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

AGIBILITÀ

P.ED. 581 C.C. DIMARO

- Non presente

P.ED. 563 C.C. DIMARO

- Non presente

P.ED. 573 C.C. DIMARO

- Non presente

P.ED. 605 C.C. DIMARO

- Non presente

7 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ
EDILIZIA

P.ED. 605 pp.mm. 7, 8 e 9 C.C. DIMARO

Si presume difforme.

P.ED. 573 pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36 C.C. DIMARO

POSTI AUTO PP.MM. 7 E 8

Si presume difforme.

POSTI MACCHINA PP.MM. 22, 24 E CABINA ENEL P.M. 33

Si presume difforme.

ANDITI ESTERNI PP.MM. 34 E 35

Si presume difforme.

EDIFICIO P.M. 36

Si evidenzia che i lavori non sono ultimati, che l'interno del piano terra è stato danneggiato dalle colate di fango in seguito alla tempesta Vaia e che l'autorizzazione edilizia che ha autorizzato la costruzione dell'edificio è scaduta e quindi per poter concludere i lavori sarà necessario predisporre idonea autorizzazione edilizia con probabile riverifica di tutti gli indici urbanistici e parametri in base alle attuali disposizioni normative.

Si evidenzia inoltre che la veranda che si colloca al piano primo dovrebbe essere aperta sul balcone, invece è di fatto parte dell'abitazione.

Sono presenti difformità interne ed ai prospetti dell'edificio che necessitano di essere regolarizzate.

Si dovrà procedere quindi con la rimessa in pristino dei luoghi per quanto riguarda la veranda di piano primo e con la predisposizione di pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori e richiesta di agibilità.

Si evidenzia che ad ultimazione dei lavori sarà necessario predisporre nuova tabella millesimale relativa all'intero condominio, che sarà a carico dell'aggiudicatario.

P.ED. 563 pp.mm. 13, 36 e 37 C.C. DIMARO

POSTO AUTO P.M. 13

Sulla planimetria di progetto il posto auto 13 è un box auto unico con il contiguo p.m. 14, e non aperto sull'intercapedine quindi la situazione dovrà essere regolarizzata.

TERRAZZE, ANDITI LOCALI CONTATORI E RAMPE PP.MM. 36 E 37

La consistenza di terrazze, anditi locali contatori e rampe pp.mm. 36 e 37 è parzialmente difforme dallo stato di progetto e dovrà essere regolarizzato.

INTERCAPEDINI P.M. 36

Le intercapedini p.m. 36 sono di fatto accessibili quali locali deposito e sulle planimetrie di progetto non sono rappresentate, e/o sono solo in parte rappresentate come terrapieni con ingombri esterni difformi da quanto realizzato, quindi si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi con il tamponamento dei fori di accesso e regolarizzazione degli ingombri esterni.

P.ED. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20 C.C. DIMARO

Il piano interrato adibito a posti auto pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 è autorizzato di dimensioni minori rispetto a quanto realizzato e parte del piano interrato dovrebbe essere un'intercapedine ma di fatto è adibita a posti auto e quindi dovrà essere tamponata e/o sanata. Anche il foro di accesso all'autorimessa dovrebbe essere di dimensioni carrabili ma in realtà è una porta pedonale (posata temporaneamente dal condominio in seguito alle colate di fango che hanno interessato i locali nel corso della tempesta Vaia) e quindi dovrà essere posato portone carrabile.

Si evidenzia che le pratiche edilizie che hanno permesso la realizzazione dei vari fabbricati sono molteplici e piuttosto caotiche con la maggior parte degli spazi esterni, intercapedini, viabilità che sono stati realizzati senza una rappresentazione grafica e/o difforme dalla stessa.

Solamente un dettagliato rilievo topografico di tutta l'area, opportunamente sovrapposto con una precisa ricostruzione dei progetti depositati in comune può stabilire se le difformità rilevate nel corso del sopralluogo sono delle difformità sanabili o si dovrà optare per la rimessa in pristino dei luoghi come da progetti autorizzati.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
E EDILIZIA**

Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, considerate le spese tecniche per rilievi topografici, restituzione grafica, ricostruzione della situazione di progetto depositata in comune, sovrapposizioni grafiche, redazione di pratiche di sanatoria, pratiche edilizie per l'ultimazione dei lavori e per la richiesta di agibilità ed oneri per la rimessa in pristino di quanto non sanabile, in prima approssimazione, ed in via cautelativa si indica l'importo a corpo pari a complessivi

50.000 €

**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. 563 p.m. 36, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a

€ 500,00

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI**

P.ED. 605 C.C. DIMARO SUB. 7

P.ED. 605 C.C. DIMARO SUB. 8

P.ED. 605 C.C. DIMARO SUB. 9

Le realtà sono censite al catasto in categoria F/1 (area urbana) e non sono presenti planimetrie

P.ED. 573 C.C. DIMARO SUB. 7

P.ED. 573 C.C. DIMARO SUB. 8

P.ED. 573 C.C. DIMARO SUB. 22

P.ED. 573 C.C. DIMARO SUB. 24

P.ED. 573 C.C. DIMARO SUB. 32

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono rilevate particolari discordanze fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

P.ED. 573 C.C. DIMARO SUB. 33

P.ED. 573 C.C. DIMARO SUB. 35

Le realtà sono censite al catasto in categoria F/1 (area urbana) e non sono presenti planimetrie

P.ED. 573 C.C. DIMARO SUB. 36

L'edificio dopo il suo censimento al catasto è stato oggetto di danneggiamento dalle colate di fango in seguito alla tempesta Vaia, quindi la situazione attuale dei luoghi, è difforme dalla planimetria catastale che quindi necessita di essere regolarizzata.

P.ED. 563 C.C. DIMARO SUB. 13

Lo stato dei luoghi si presume sia conforme alle planimetrie catastali in quanto il foro di accesso al posto macchina è tamponato e quindi il posto macchina non è accessibile.

P.ED. 563 C.C. DIMARO SUB. 37

P.ED. 563 C.C. DIMARO SUB. 38

Le realtà sono censite al catasto in categoria F/1 (area urbana) e non sono presenti planimetrie

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 7

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 8

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 9

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 10

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 16

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 17

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 19

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 20

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono rilevate particolari discordanze fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali ad eccezione che il foro di accesso comune al piano interrato non è carrabile, bensì una porta metallica.

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 21

Lo stato dei luoghi si presume sia conforme alle planimetrie catastali in quanto il foro di accesso al posto macchina è tamponato e quindi il posto macchina non è accessibile.

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 22

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 23

P.ED. 581 C.C. DIMARO SUB. 24

Le realtà sono censite al catasto in categoria F/1 (area urbana) e non sono presenti planimetrie

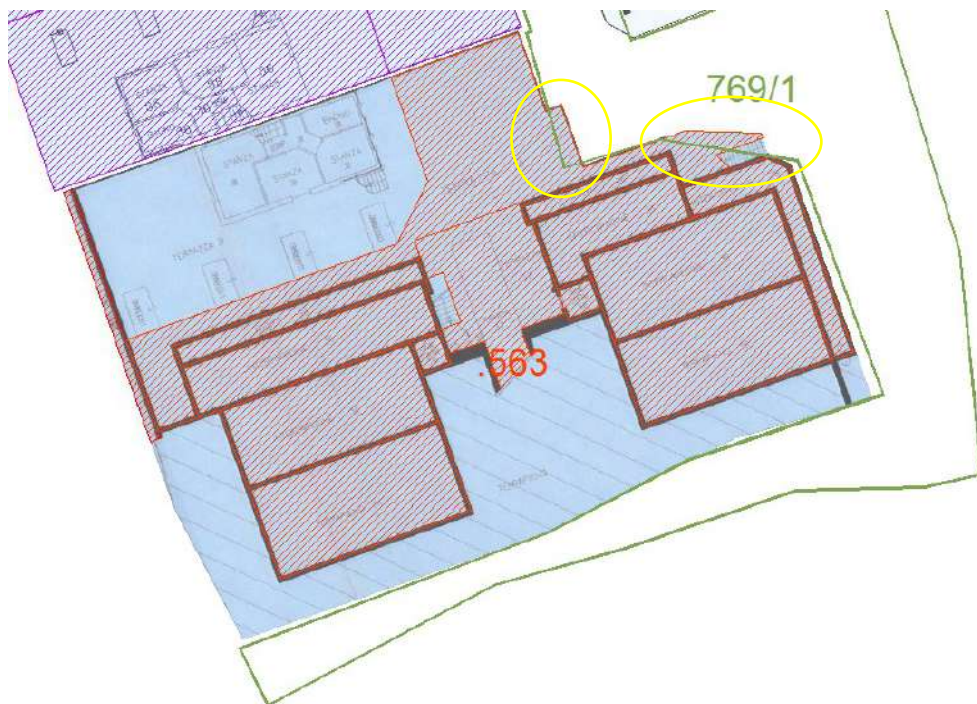
**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
E PLANIMETRIE
CATASTALI**

Per la regolarizzazione delle planimetrie catastali, in prima approssimazione, si indica l'importo a corpo pari a

€ 4.000,00

**CONFORMITÀ
MAPPA CATASTALI**

Dalla semplice sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria tavolare della p.ed. 563 si evince che la stessa potrebbe invadere parte della p.f. 769/1 e quindi si ritiene necessario procedere con una ricostruzione di tutti i frazionamenti che hanno interessato la suddivisione interna dell'area per la verifica della congruità e successiva regolarizzazione delle difformità rilevate.



Si evidenzia che solamente un dettagliato rilievo topografico, opportunamente sovrapposto con i progetti depositati in comune, planimetrie tavolari, mappe catastali e ricostruzione dei frazionamenti può mettere in evidenza difformità non rilevabili da semplici misure riprese in loco.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
E MAPPA
CATASTALE**

Per la regolarizzazione della mappa catastale, considerata l'estensione delle aree e la quantità di edifici in oggetto, nonché la complicata intersezione delle varie particelle, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a

€ 8.000,00

**CONFORMITÀ
TAVOLARE**

P.ED. 605 C.C. DIMARO

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo limitatamente alle realtà oggetto di stima non si sono rilevate particolari discordanze fra lo stato dei luoghi e la planimetria tavolare.

P.ED. 573 C.C. DIMARO

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo limitatamente alle realtà oggetto di stima si sono rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna edificio p.m. 36 ed assenza scala di accesso esterna

P.ED. 563 C.C. DIMARO

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo limitatamente alle realtà oggetto di stima si sono rilevate le seguenti difformità:

- diversa consistenza della planimetrie tavolare rispetto alla mappa catastale
- le intercapedini p.m. 36 a piano seminterrato sono di fatto accessibili e non è presente la divisorio interna

P.ED. 581 C.C. DIMARO

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo limitatamente alle realtà oggetto di stima si sono rilevate le seguenti difformità:

- l'accesso al piano interrato dell'edificio non è un accesso carrabile bensì un accesso pedonale
- il posto macchina p.m. 16 è privo di accesso carrabile in quanto il foro di accesso è tamponato

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE E TAVOLARE	Per la regolarizzazione tavolare, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a	€ 9.000,00
--	--	-------------------

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.

8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI
D'USO

P.T. 152 Foglio C

15/09/1983 - G.N. 1115/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la costruzione di un edificio a distanza di ml 4 dal confine fra fondo servente e fondo dominante, misurando tale distanza dal limite esterno dei poggiosi chiusi della costruzione medesima come da documento, a favore di parte degli enti dominati (si veda G.N. 429/1988)

a carico p.f. 686/1
a favore p.ed. 445, p.f. 779/1
Atto d.d. 02/06/1983

15/09/1983 - G.N. 1115/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la costruzione di un edificio a distanza di ml 4 dal confine fra fondo servente e fondo dominante, misurando tale distanza dal limite esterno dei poggiosi chiusi della costruzione medesima come da documento

a carico p.f. 686/1
a favore p.ed. 520
Atto d.d. 02/06/1983

15/09/1983 - G.N. 1115/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la costruzione di un edificio a distanza di ml 4 dal confine fra fondo servente e fondo dominante, misurando tale distanza dal limite esterno dei poggiosi della costruzione medesima come da documento, a favore di parte dell'ente dominante (si veda G.N. 4544/1985)

a carico p.f. 687/3, p.f. 687/4
a favore p.ed. 401
Atto d.d. 02/06/1983

15/09/1983 - G.N. 1115/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la costruzione di un edificio a distanza di ml 4 dal confine fra fondo servente e fondo dominante, misurando tale distanza dal limite esterno dei poggiosi della costruzione medesima come da documento

a carico p.f. 687/3, p.f. 687/4
a favore p.f. 687/1, p.f. 687/2
Atto d.d. 02/06/1983

24/05/2005 - G.N. 849/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

elettrodotta per cavi interrati di media e bassa tensione da esercitarsi su una striscia di terreno del fondo servente della larghezza costante di ml. 1,50 che parte dal confine sud del fondo servente, lo attraversa fino a raggiungere la cabina elettrica, come risulta individuato con retino punteggiato nella planimetria d.d. aprile 2003

a carico p.f. 769/1
a favore Monclassico p.ed. 237
Atto d.d. 20/05/2005

24/05/2005 - G.N. 849/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passaggio a piedi e con mezzi meccanici da esercitarsi su una striscia di terreno del fondo servente della larghezza costante di ml. 3.00, che, partendo dal confine sud del fondo servente lo attraversa fino a raggiungere la cabina elettrica come risulta individuato con tratteggio obliquo nella planimetria d.d. aprile 2003

a carico p.f. 769/1
a favore Monclassico p.ed. 237
Atto d.d. 20/05/2005

P.T. 1079 Foglio C p.m. 33

24/05/2005 - G.N. 849/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

installare e mantenere le apparecchiature e le condutture connesse al transito e derivazione delle linee elettriche a media tensione, alla trasformazione ed alla distribuzione in bassa tensione dell'energia elettrica

a carico p.ed. 573 P.M. 33
a favore Monclassico p.ed. 237
Atto d.d. 20/05/2005

DOMANDE
GIUDIZIALI O
ALTRE

nessuna

TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI
CONVENZIONI
MATRIMONIALI

Nessuna

ALTRE
ISCRIZIONI
TAVOLARI

P.T. 152 Foglio A

1931 - VERBALE 247/1 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

per la quota vedi relativo foglio B di proprietà

di p.f. 687/4

con p.f. 1279

22/10/2012 - G.N. 1606/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

non edificare

a favore p.f. 769/1

a carico p.ed. 226

P.T. 1079 Foglio A

24/01/2003 - G.N. 113/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a carico del posto auto a piano interrato, passo a piedi e con carichi su una striscia di terreno contraddistinta con linee oblique nella planimetria d.d. 15.11.2002.

a favore p.ed. 573 P.M. 11, p.ed. 573 P.M. 12, p.ed. 573 P.M. 15, p.ed. 573 P.M. 16, p.ed. 573 P.M. 17, p.ed. 573 P.M. 18, p.ed. 573 P.M. 19, p.ed. 573 P.M. 20, p.ed. 573 P.M. 21, p.ed. 573 P.M. 22, p.ed. 573 P.M. 23, p.ed. 573 P.M. 24, p.ed. 573 P.M. 25, p.ed. 573 P.M. 26, p.ed. 573 P.M. 27, p.ed. 573 P.M. 28, p.ed. 573 P.M. 29, p.ed. 573 P.M. 30, p.ed. 573 P.M. 31, p.ed. 573 P.M. 32, p.ed. 573 P.M. 34, p.ed. 573 P.M. 36, p.ed. 573 P.M. 37

a carico p.ed. 573 P.M. 13

13/11/2013 - G.N. 1788/38 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 573.

ATTI DI
ASSERVIMENTO
URBANISTICO

Nessuno

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

P.T. 152 Foglio C

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

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.775 – 2016

08/07/2016 - G.N. 955/9 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

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

P.T. 1036 Foglio C pp.mm. 13, 36 e 37

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

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad ***** quale
importo massimo per spese di registro ed ipotecarie

a carico p.ed. 573 PP.MM. 13, 36 e 37

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 II P.M.30 G.N.775 – 2016

08/07/2016 - G.N. 955/9 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie *****
a carico p.ed. 573 PP.MM. 13, 36 e 37

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

P.T. 1079 Foglio C pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36

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

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
***** quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie *****
a carico p.ed. 573 PP.MM. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36

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

08/07/2016 - G.N. 955/9 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie *****
a carico p.ed. 573 PP.MM. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36

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

P.T. 1088 Foglio C pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20

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

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
***** quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie *****
a carico p.ed. 573 PP.MM. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20

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

08/07/2016 - G.N. 955/9 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
***** quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie *****
a carico p.ed. 573 PP.MM. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20

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

P.T. 1147 Foglio C pp.mm. 7, 8 e 9

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

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie *****
a carico p.ed. 573 PP.MM. 7, 8 e 9

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

08/07/2016 - G.N. 955/9 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR *****

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro *****
quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie
a carico p.ed. 573 PP.MM. 7, 8 e 9

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

PIGNORAMENTI –
SEQUESTRO
CONSERVATIVO

P.T. 152 Foglio C
P.T. 1036 Foglio C pp.mm. 13, 36 e 37
P.T. 1079 Foglio C pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36
P.T. 1088 Foglio C pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20
P.T. 1147 Foglio C pp.mm. 7, 8 e 9

30/09/2016 G.N. 1327 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 1719/08/2016 a realizzo del credito della "*****" 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).

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 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

Le realtà oggetto di valutazione sono ricomprese all'interno del Condominio Supercondominio "Baite dal Gal" suddivisa nei condomini "Camoscio e Betulle p.ed. 563", "Baita Cervo p.ed. 573", "Baita larice p.ed. 605" e "Baita volpe p.ed. 581" e l'amministrazione del condominio è gestita dallo Studio Tecnico geom. *****.

Da informazioni avute dall'amministratore del condominio in base al preventivo ripartizioni 2021-2022 sono presenti a carico della società esecutata **24.602,14 € di spese condominiali insolute che resteranno a carico dell'acquirente.**

ARREDO

Non presente

ALTRO

10 POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota

SEPARAZIONE DELLA QUOTA non richiesta

11 CRITERI ESTIMATIVI FABBRICATI

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:
Vetustà strutturale : $V\% = [(età+20)^2/1402,86]*0,65$
dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)
Vetustà funzionale : $V\% = [(età * k + 20)^2/1402,86]*0,35$
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.

11.1 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 in zona **Centrale/DIMARO** riporta dei valori al nuovo per immobili a destinazione d'uso "**abitazioni civili**" variabili da circa **2.100,00 a 2.400,00 €/mq.**

2) GUIDA CASA

I valori unitari riportati sulla rivista specializzata "Guida Casa", nel comune di Dimaro Folgarida per immobili a destinazione d'uso "**appartamenti**" sono variabili da circa **1.800,00 a 2.200,00 €/mq.**

3) BORSINOIMMOBILIARE.IT

I valori unitari riportati sul sito "Borsinoimmobiliare.it", nel comune di Dimaro Folgarida in zona semiperiferia per immobili a destinazione d'uso "**abitazioni in stabili di fascia media**" sono variabili da circa **1.474,20 a 1.765,40 €/mq.**

4) Dato personale: sulla scorta di personali esperienze e ricerche si ritiene che nel comune di Dimaro-Folgarida, **PERIFERIA DI DIMARO** il valore al nuovo per immobili a destinazione d'uso

“abitazioni civili” sia variabili da circa **1.800,00 a 2.000,00 €/mq.**

Per quanto sopra, si ritiene che un immobile, *con destinazione ad abitazione*, sito nella zona specifica in oggetto potrà essere utilmente comparato, (**considerato a nuovo**) ad un valore unitario di mercato pari al valore medio di: **€/mq 1.900,00.**

11.2 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*: $V\% = [(età+20)^2/1402,86] * 0,65$
- *Vetustà funzionale*: $V\% = [(età * k + 20)^2/1402,86] * 0,35$

Si fissa un coefficiente di vetustà medio pari a 0,60 considerato che gli immobili sono stati interessati da colate di fango nel corso della tempesta Vaia e che quindi è necessario procedere con una verifica strutturale degli immobili in oggetto

Posti auto pp.edd. 563 e 573

I posti auto oggetto di stima sono tutti da ultimare in quanto sono da installare le porte di accesso e sono da realizzare gli impianti elettrici. In base ai lavori da eseguire si stima un coefficiente di finitura pari all'80% che va moltiplicato al coefficiente di vetustà del fabbricato per la definizione del valore di mercato a mq commerciale.

(c.V grezzo) = val. unit. Max * coeff. Vetustà x coeff. di finitura;

$$(c.V) = \text{€/mq. } 1.900,00 * 0,70 * 0,80 = \text{€/mq. } 1064,00=$$

arrotondati €/mq 1.050,00

Posti auto p.ed. 581

I posti auto oggetto di stima sono da ultimare in quanto sono da installare le porte di accesso, le divisorie interne, sono da sgomberare i locali e da ultimare le finiture interne, oltre che gli impianti elettrici. In base ai lavori da eseguire si stima un coefficiente di finitura pari al 70% che va moltiplicato al coefficiente di vetustà del fabbricato per la definizione del valore di mercato a mq commerciale.

(c.V grezzo) = val. unit. Max * coeff. Vetustà x coeff. di finitura;

$$(c.V) = \text{€/mq. } 1.900,00 * 0,70 * 0,60 = \text{€/mq. } 798,00=$$

arrotondati €/mq 800,00

Locali e beni accessori ad uso comune

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

$$(c.V) = \text{€/mq. } 1.900,00 * 0,70 = \text{€/mq. } 1.330,00=$$

arrotondati €/mq 1.300,00

Edificio al grezzo p.ed. 573 p.m. 36 coefficiente di finitura

Dalle verifiche effettuate in loco si evince che l'edificio è al grezzo e sono sommariamente da ultimare:

serramenti esterni e ante ad oscuro, scala esterna, tutte le pareti e finiture interne, compresi impianti, allacciamenti, ecc.. In base a quanto rilevato ed ai costi delle finiture si stima un **grado di finitura al fine della presente valutazione pari al 60%**, oltre la **vetustà** quantificabile in una percentuale del **70%** e quindi:

$$\underline{\text{(c.grezzo vetustato)} = \text{€/mq. } 1.900,00 * 0,70 * 0,60 = \text{€/mq } 798,00 = \text{arrotondati €/mq } 800,00}$$

(Tali valori comprendono quello delle eventuali parti comuni, proprietà congiunte e servitù).

12 CRITERI ESTIMATIVI TERRENI

La determinazione del valore dei terreni e degli anditi/terrazze ad uso comune, viene eseguita a metro quadrato, considerando oltre al valore della coltura 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 stima:

- il terreno a prato a destinazione agricola un valore medio pari a 10,00 €/mq
- il terreno a prato a destinazione residenziale un valore medio pari a 35,00 €/mq
- anditi, terrazze e strade ricadenti in area residenziale un valore medio pari a 55,00 €/mq

13 VALUTAZIONE IMMOBILI

Sulla base delle superfici commerciali, dei valori di mercato unitari e dei coefficienti correttivi 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					
Edificio unifamiliare in corso di costruzione, posti auto coperti, intercapedini, anditi, terrazze, viabilità condominiale e terreni ad uso agricolo siti all'interno di un area che è stata oggetto di lottizzazione negli anni '90, in via Gole a Dimaro, nel comune di Dimaro Folgarida (TN) - 38025					
Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.	valore unitario	VALORE di STIMA
Descrizione	m ^q	-	m ^q	€/m ^q	€
Terreno prato p.f. 686/1	1491,00	1,00	1491,00	€ 10,00	€ 14 910,00
Terreno prato p.f. 687/3	129,00	1,00	129,00	€ 35,00	€ 4 515,00
Terreno prato p.f. 687/4	100,00	1,00	100,00	€ 35,00	€ 3 500,00
Andito strada p.f. 769/1	923,00	1,00	923,00	€ 55,00	€ 50 765,00
Posto macchina p.ed. 563 p.m. 13 - interrato	17,00	0,40	6,80	€ 1 050,00	€ 7 140,00
Intercapedine p.ed. 563 p.m. 36 - interrato	40,00	0,10	4,00	€ 1 300,00	€ 5 200,00
Intercapedini p.ed. 563 p.m. 36 - seminterrato	230,00	0,10	23,00	€ 1 300,00	€ 29 900,00
Terrazza p.ed. 563 p.m. 36 - seminterrato	138,00	1,00	138,00	€ 55,00	€ 7 590,00
Andito p.ed. 563 p.m. 36 - terra	19,00	1,00	19,00	€ 55,00	€ 1 045,00
Locali contatori p.ed. 563 p.m. 36 - seminterrato	8,00	0,20	1,60	€ 1 300,00	€ 2 080,00
Terrazza e rampa p.ed. 563 p.m. 37 - seminterrato e terra	75,00	1,00	75,00	€ 55,00	€ 4 125,00
Posto auto p.ed. 573 p.m. 7 - seminterrato	19,00	0,40	7,60	€ 1 050,00	€ 7 980,00
Posto auto p.ed. 573 p.m. 8 - seminterrato	19,00	0,40	7,60	€ 1 050,00	€ 7 980,00
Posto auto p.ed. 573 p.m. 22 - interrato	13,00	0,40	5,20	€ 1 050,00	€ 5 460,00
Posto auto p.ed. 573 p.m. 24 - interrato	13,00	0,40	5,20	€ 1 050,00	€ 5 460,00
Cabina ENEL p.ed. 573 p.m. 33 - interrato	11,00	0,20	2,20	€ 1 300,00	€ 2 860,00
Andito e terrazzo p.ed. 573 p.m. 34 - terra	262,00	1,00	262,00	€ 55,00	€ 14 410,00
Andito p.ed. 573 p.m. 35 - seminterrato	15,00	1,00	15,00	€ 55,00	€ 825,00
Andito p.ed. 573 p.m. 35 - terra	183,00	1,00	183,00	€ 55,00	€ 10 065,00
Terrazza p.ed. 573 p.m. 36 - terra	166,00	0,10	16,60	€ 800,00	€ 13 280,00
Alloggio p.ed. 573 p.m. 36 - terra	55,00	1,00	55,00	€ 800,00	€ 44 000,00
Alloggio p.ed. 573 p.m. 36 - primo	42,00	1,00	42,00	€ 800,00	€ 33 600,00
Veranda p.ed. 573 p.m. 36 - primo	13,00	0,35	4,55	€ 800,00	€ 3 640,00
Balconi p.ed. 573 p.m. 36 - primo	13,00	0,25	3,25	€ 800,00	€ 2 600,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 7 - interrato	15,00	0,40	6,00	€ 800,00	€ 4 800,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 8 - interrato	15,00	0,40	6,00	€ 800,00	€ 4 800,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 9 - interrato	15,00	0,40	6,00	€ 800,00	€ 4 800,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 10 - interrato	15,00	0,40	6,00	€ 800,00	€ 4 800,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 11 - interrato	16,00	0,40	6,40	€ 800,00	€ 5 120,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 12 - interrato	16,00	0,40	6,40	€ 800,00	€ 5 120,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 13 - interrato	16,00	0,40	6,40	€ 800,00	€ 5 120,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 14 - interrato	16,00	0,40	6,40	€ 800,00	€ 5 120,00
Andito p.ed. 581 p.m. 15 - interrato	4,00	1,00	4,00	€ 55,00	€ 220,00
Posto auto p.ed. 581 p.m. 16 - interrato	17,00	0,40	6,80	€ 1 050,00	€ 7 140,00
Andito p.ed. 581 p.m. 18 - interrato	7,00	1,00	7,00	€ 55,00	€ 385,00
Terrazza p.ed. 581 p.m. 20 - terra	30,00	1,00	30,00	€ 55,00	€ 1 650,00
Intercapedine p.ed. 605 p.m. 7 - interrato terra	47,00	0,10	4,70	€ 1 300,00	€ 6 110,00
Intercapedine p.ed. 605 p.m. 8 - interrato terra	5,00	0,10	0,50	€ 1 300,00	€ 650,00
Andito e scala p.ed. 605 p.m. 9 - terra	25,00	1,00	25,00	€ 55,00	€ 1 375,00

VALORE di MERCATO = € 340 140,00

13.1 Deduzioni

Al valore di stima delle porzioni di proprietà, si ritiene congruo applicare i seguenti deprezzamenti:

- Per regolarizzazioni urbanistiche, catastali e tavolari

71.000,00 €

- Per redazione attestato di prestazione energetica p.ed. 573 p.m. 36

500,00 €

- Deduzione valore beni ad uso comune da cedere al super condominio pari al valore di stima dei beni, beni con scritta in grassetto colore rosso nella tabellina sopra 139.255,00 €
- Per spese condominiali insolute 24.602,14 €
- 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 urbanistiche, catastali e tavolari</i>	-€	71 000,00
<i>Per redazione attestato di prestazione energetica</i>	-€	500,00
<i>Deduzione valore beni ad uso comune</i>	-€	139 255,00
<i>Spese condominiali insolute</i>	-€	24 602,14
sommano=		€ 104 782,86
<i>Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015</i>	-5%	-€ 5 239,14
Valore di mercato arrotondato =		€ 95 000,00

14 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 3:

Il più probabile valore di mercato delle **pp.ff. 686/1, 687/3, 687/4 e 769/1 e p.ed. 563 pp.mm. 13, 36 e 37, p.ed. 573 pp.mm. 7, 8, 22, 24, 33, 34, 35 e 36, p.ed. 581 pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20, e p.ed. 605 pp.mm. 7, 8 e 9 C.C. Dimaro** che costituiscono un edificio unifamiliare in corso di costruzione, posti auto coperti, intercapedini, anditi, terrazze, viabilità condominiale e terreni ad uso agricolo siti in via Gole a Dimaro, nel comune di Dimaro Folgarida (TN) - 38025 allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano è fissato complessivamente pari ad Euro:

arrotondati € 95.000,00
(Euro novantacinque/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, 1 febbraio 2023

L'Esperto :
Geom. Gianni Luchetta

15 ALLEGATI

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