

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED] a il Giudice dell'Esecuzione Dr. Michele Cuccaro, con provvedimento emesso in data 22.05.2023, ha disposto procedersi a Consulenza Tecnica d'Ufficio ed ha nominato CTU il sottoscritto Dott. Agr. Giovanlorenzo Imbriaco formulando i seguenti quesiti:

Indichi il Ctu:

- 1) l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;
- 2) la situazione catastale degli immobili ed in particolare:
 - se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;
 - se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;
- 3) una sommaria descrizione dei beni che comprenda, nell'ordine, comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;
- 4) la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;
- 5) la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
- 6) se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.

Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;
- 7) l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 8) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);
- 9) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 11) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 12) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) la formazione di eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:
- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
 - non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
 - in caso di immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;
- 15) la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;
- 16) La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;
- 17) La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6



RISPOSTA AI QUESITI

Preso atto del compendio immobiliare, lo scrivente iniziava le operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario avvocato Verena De Massari recandosi in Marco presso l'abitazione degli esecutati posta alla via del Cimitero e successivamente presso l'immobile in Isera alla via Vannetti.

Durante il sopralluogo, lo scrivente prendeva appunti sullo stato dei luoghi effettuando fotografie dei particolari interni ed esterni.

QUESITO 1

l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita

Comune catastale Marco PT 1227 II p.ed. 560 qualità edificio superficie 771 mq pm 1 e pm 2

P.M.1 A piano seminterrato: tratto di terrapieno, vano al grezzo con tre bocche di lupo;
a primo piano: aiuola, due cortili, quattro muri di sostegno, muro di recinzione, vano al grezzo, scala;
a secondo piano: vano al grezzo, tre poggioli;
a piano tetto: tratto di tetto.

P.M.2 A piano seminterrato: tratto di terrapieno, due garages, due bocche di lupo;
a primo piano: aiuola, due cortili, due muri di sostegno, passaggio, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno;
a secondo piano: due disimpegni, ripostiglio, due bagni, tre camere, tre poggioli, scala dal primo piano;
a piano tetto: tratto di tetto, velux.

PARTI COMUNI: Fra le P.M. 1 e 2 in parti uguali:
a piano seminterrato: tratto di terrapieno, passaggio, cortile, parcheggio, corsia di manovra, scala esterna fino a primo piano, scala e vanoscala fino a secondo piano;
a primo piano: tettoia, passaggio;
a piano tetto: tratto di tetto.

Comune catastale Isera PT 109 II p.ed. 62 qualità edificio superficie 343 mq pm 1, pm 7

P.M.1 Apianoterra: bottega, avvolto.

P.M.7 Apianoterra: ingresso, cucina, camera.

QUESITO 2

la situazione catastale degli immobili ed in particolare:

se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;

se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale,

verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;



UNITÀ IMMOBILIARE

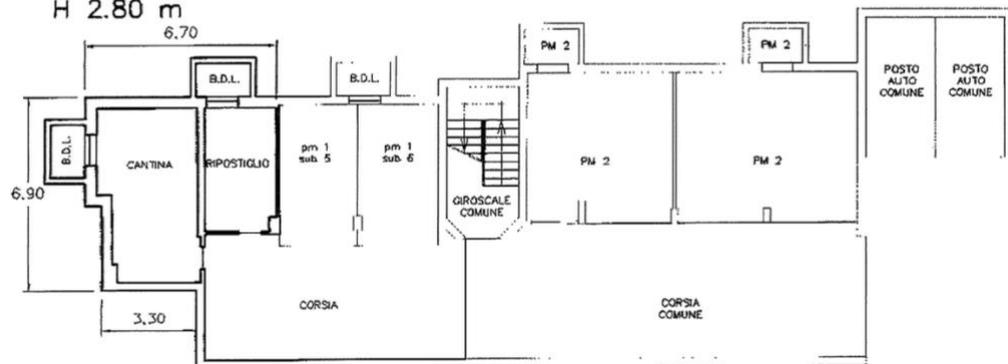
DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO				
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.I.S. (*)
1	215	560	4	11	1	-	-	C/6	2	14 mq	15 mq	Euro 35,43 ----- Euro 5.952,24

DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO				
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.I.S. (*)
1	215	560	5	11	1	-	-	A/7	2	8,5 vani	170 mq	Euro 1.207,22 ----- Euro 202.812,96

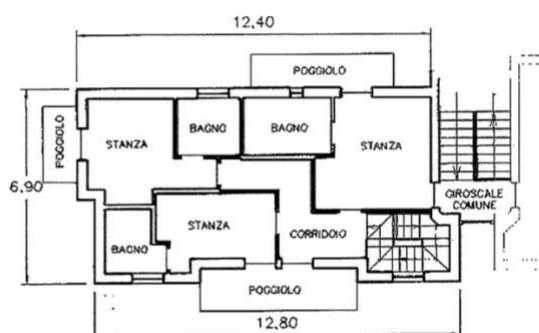
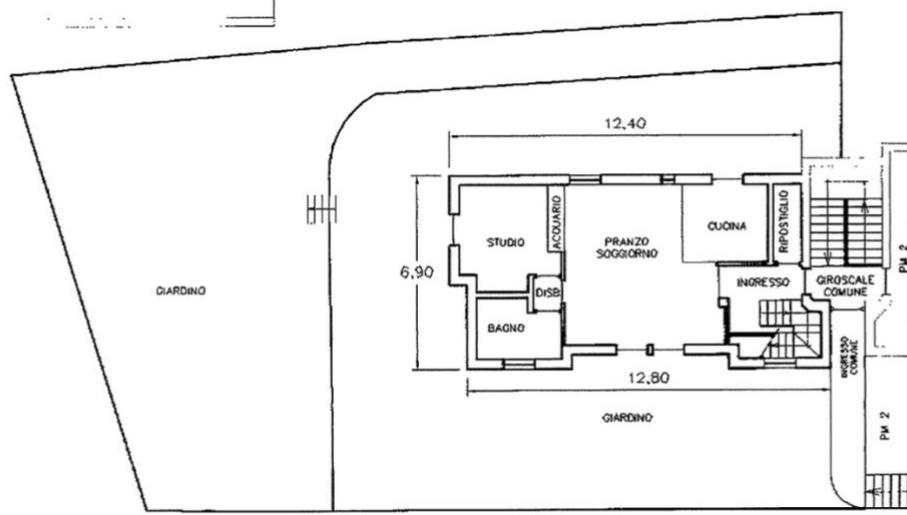
UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO				
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.I.S. (*)
1	215	560	6	11	1	-	-	C/6	2	14 mq	15 mq	Euro 35,43 ----- Euro 5.952,24

PIANTA PIANO
INTERRATO
H 2.80 m

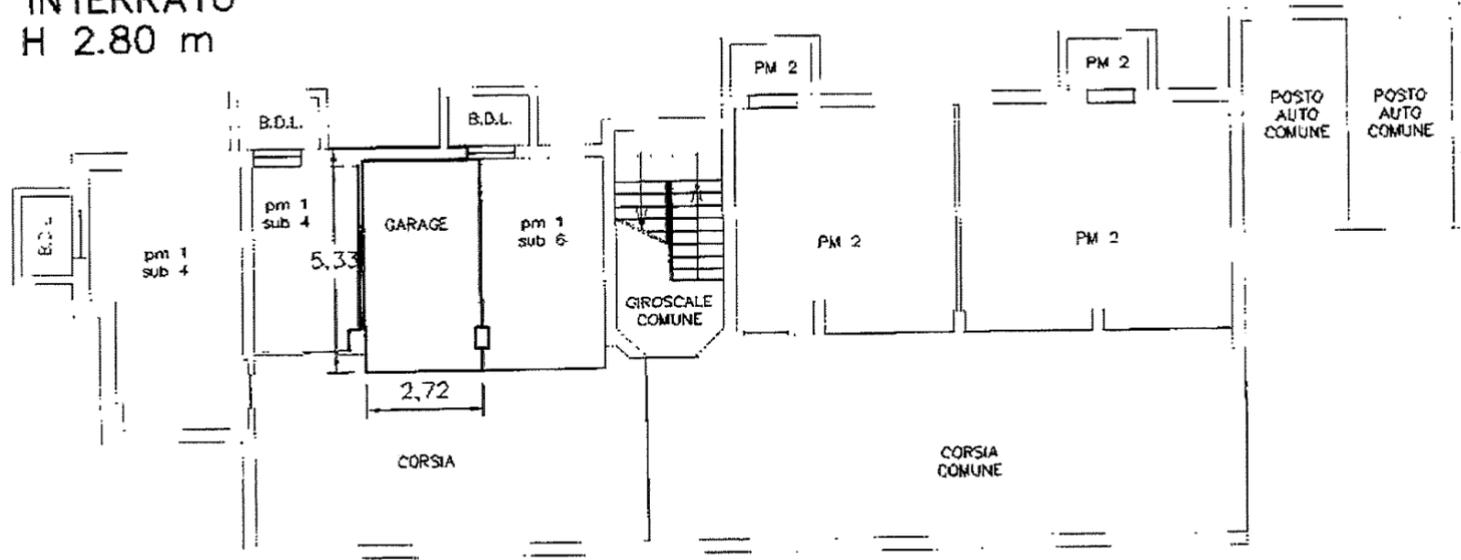


PIANTA PIANO
TERRA
H 2.60 m

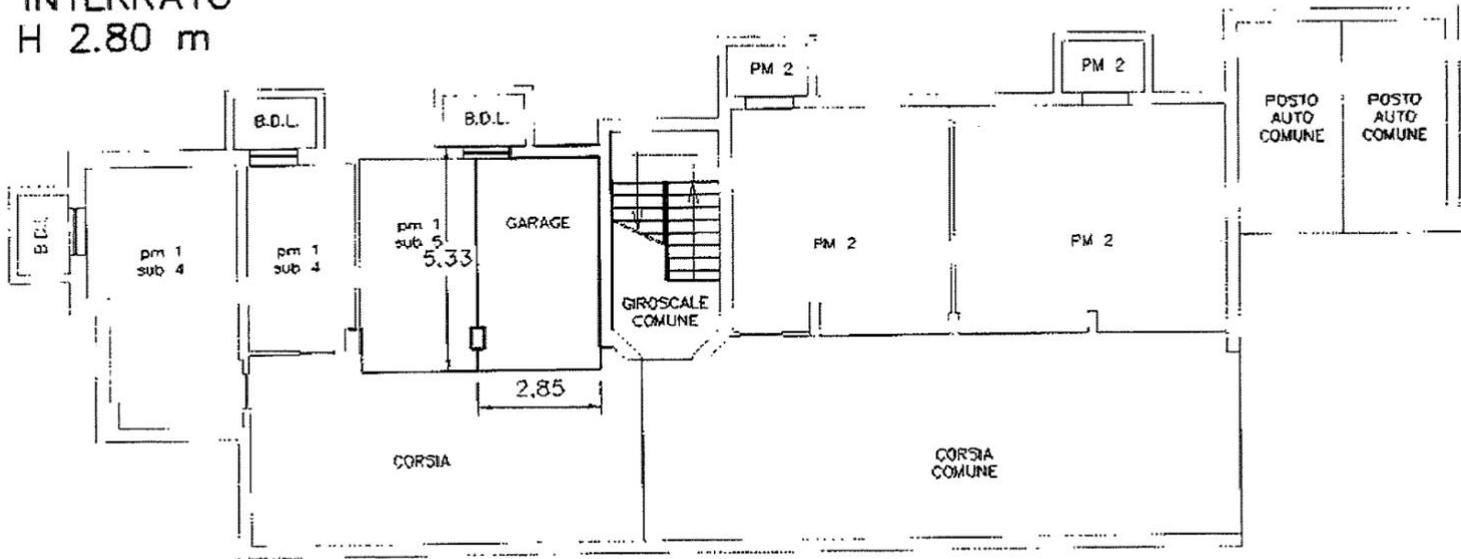


PIANO PRIMO
H 2.30-3.85 m

PIANTA PIANO
INTERRATO
H 2.80 m



PIANTA PIANO
INTERRATO
H 2.80 m





UNITÀ IMMOBILIARE

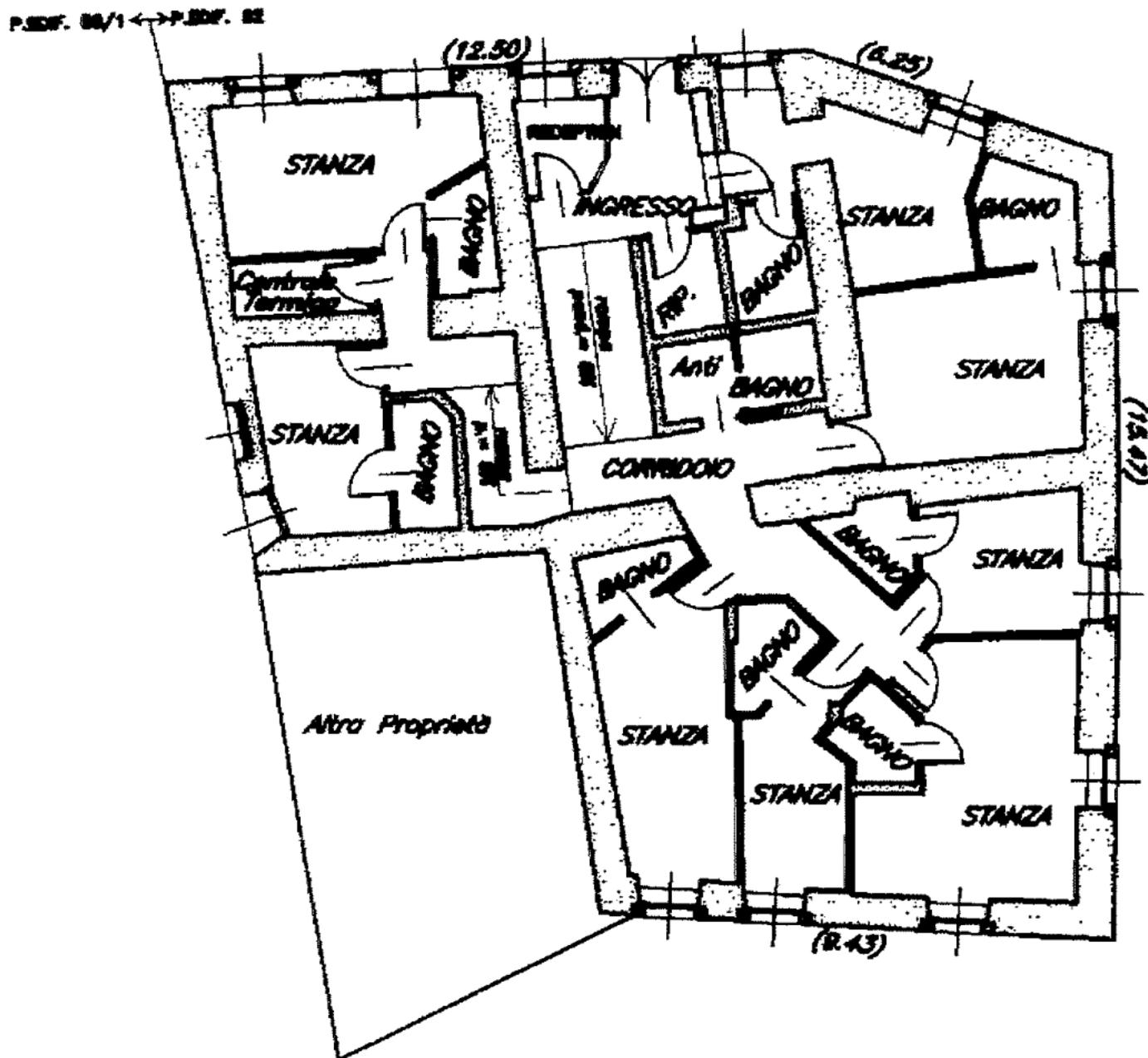
DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO				
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.S. (*) -----
1	174	62	16	3	1,7	-	-	D/2	-	-	-	Euro 2.900,00 ----- Euro 197.925,00



PIANTA PIANO TERRA:

H. min = 2.56 m.

H. max = 2.94 m.





QUESITO 3

una sommaria descrizione dei beni che comprenda, nell'ordine, comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un



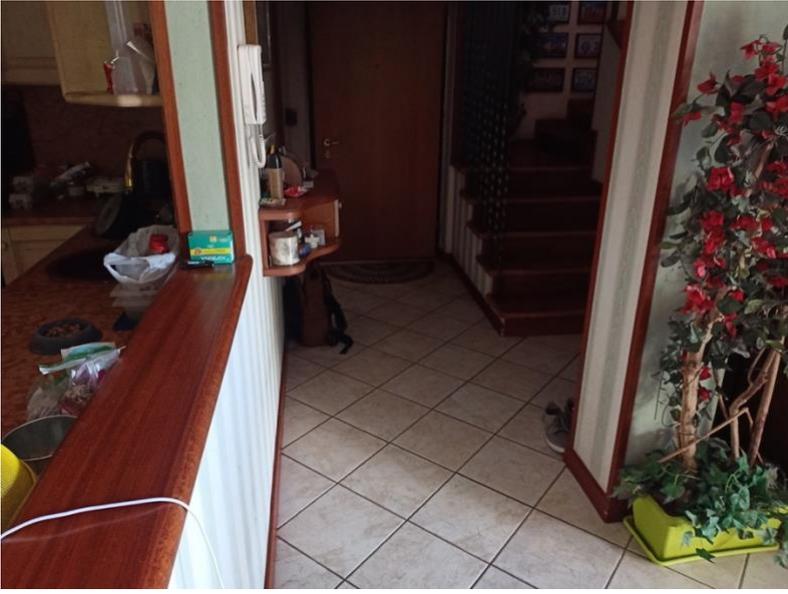
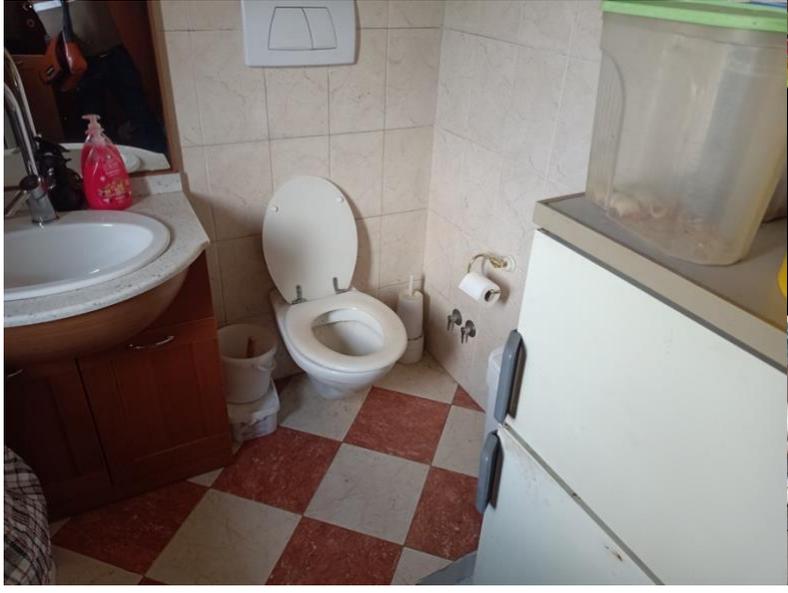
paragrafo a ciascun immobile.

Trattasi di unità immobiliare unifamiliare in **Marco** in via al cimitero composta da più livelli fuori terra, ampi spazi esterni e locali interrati. La costruzione risale al 2003 e si presenta in buono stato d'uso. L'accesso avviene da un portoncino di sicurezza dal quale si accede ad un'ampia stanza soggiorno con angolo cottura, uno studio e un bagno finestrato. Tramite un piccolo montacarichi si può accedere al locale interrato che risulta adibito ad abitazione; proseguendo nel piano terra si può accedere ad un ampio terrazzo esposto a sud tramite porte finestre oppure al giardino esposto ad ovest. È presente una piscina. Tramite delle scale interne si accede al piano superiore composto da tre stanze da letto e tre bagni oltre ad un soppalco che sormonta il corridoio. I pavimenti sono in piastrelle al piano terra e in legno a listelli al piano superiore.

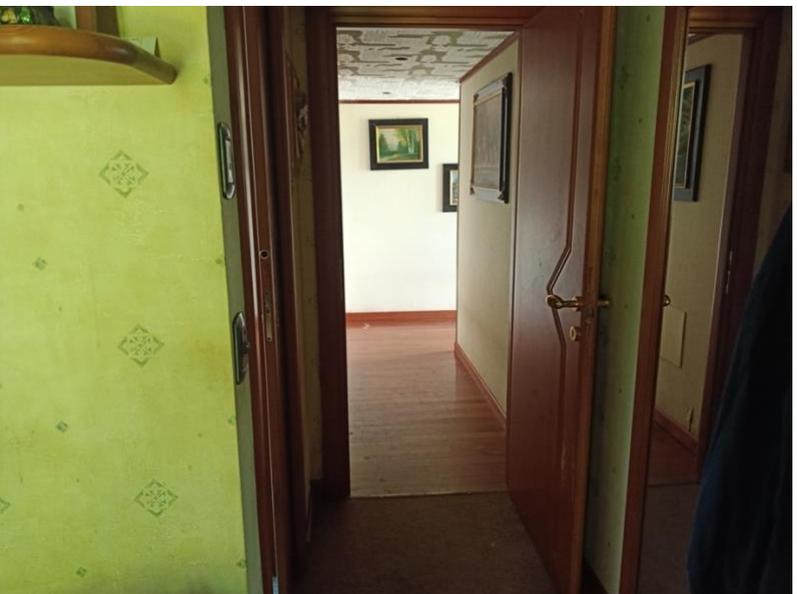
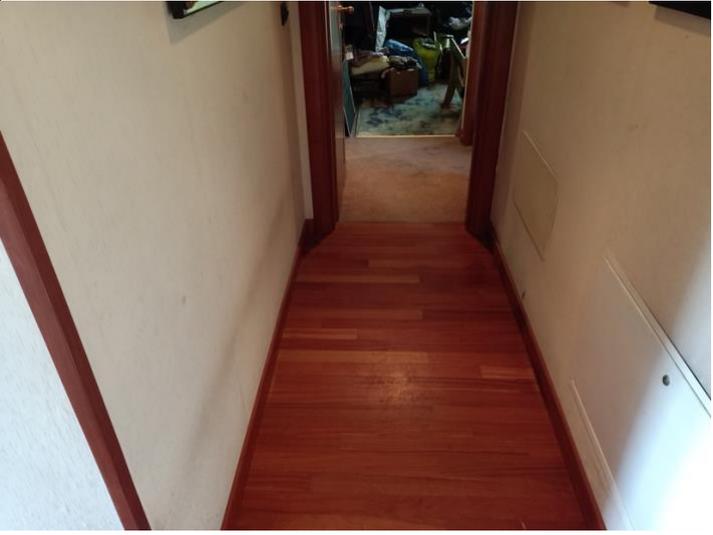
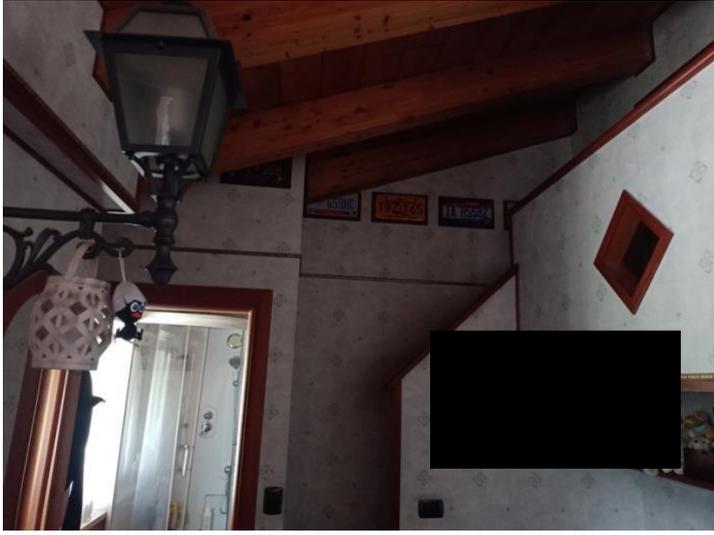
Gli infissi sono di buona fattura e il riscaldamento è di tipo autonomo a metano.

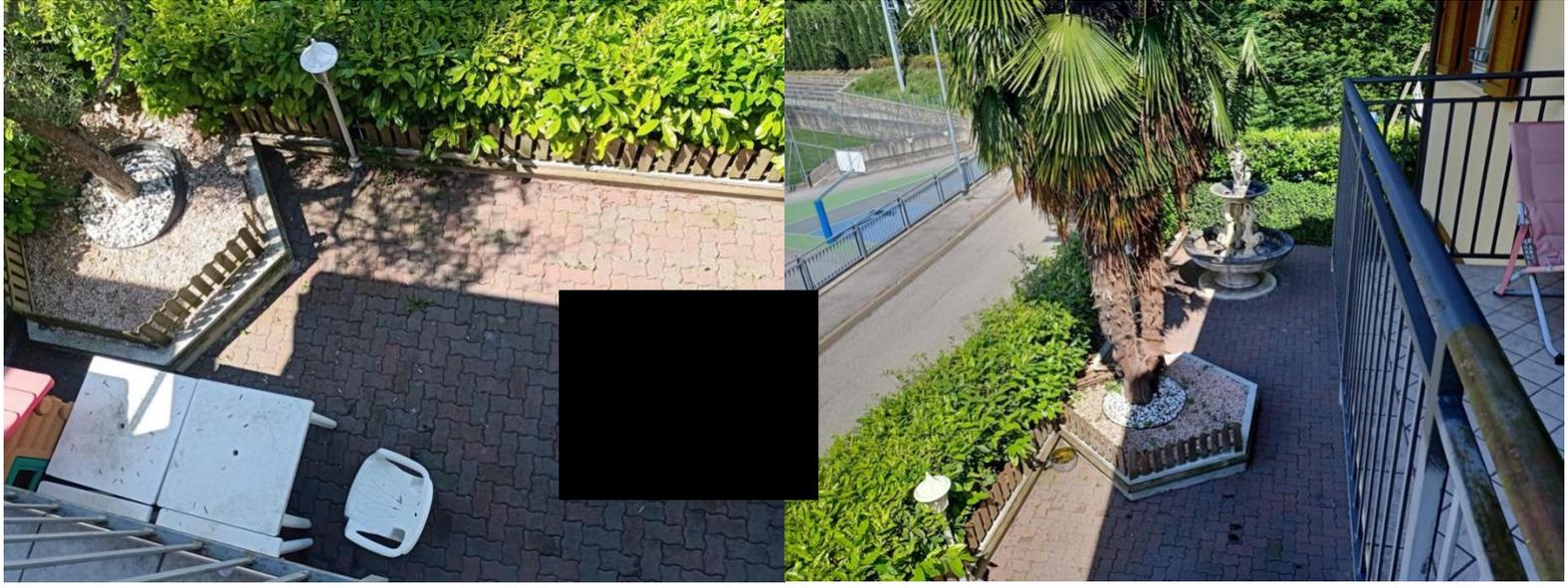
Al piano interrato, come già accennato insiste un subalterno che è adibito a stanza da letto fornito di locale bagno.

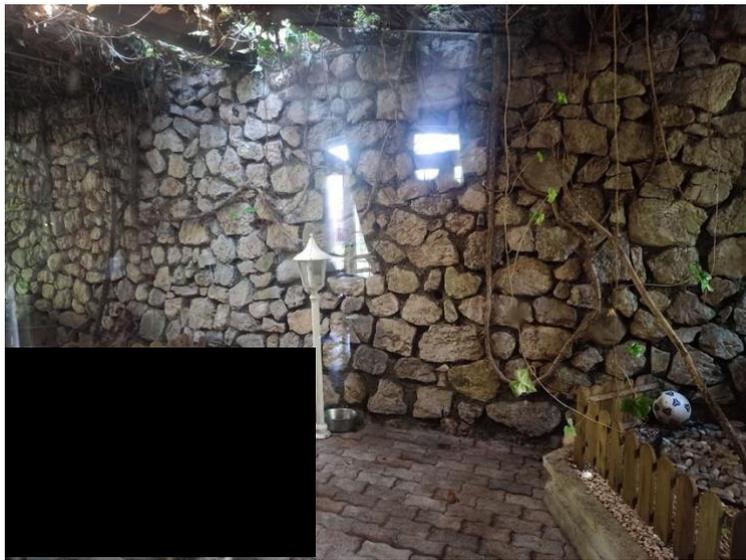












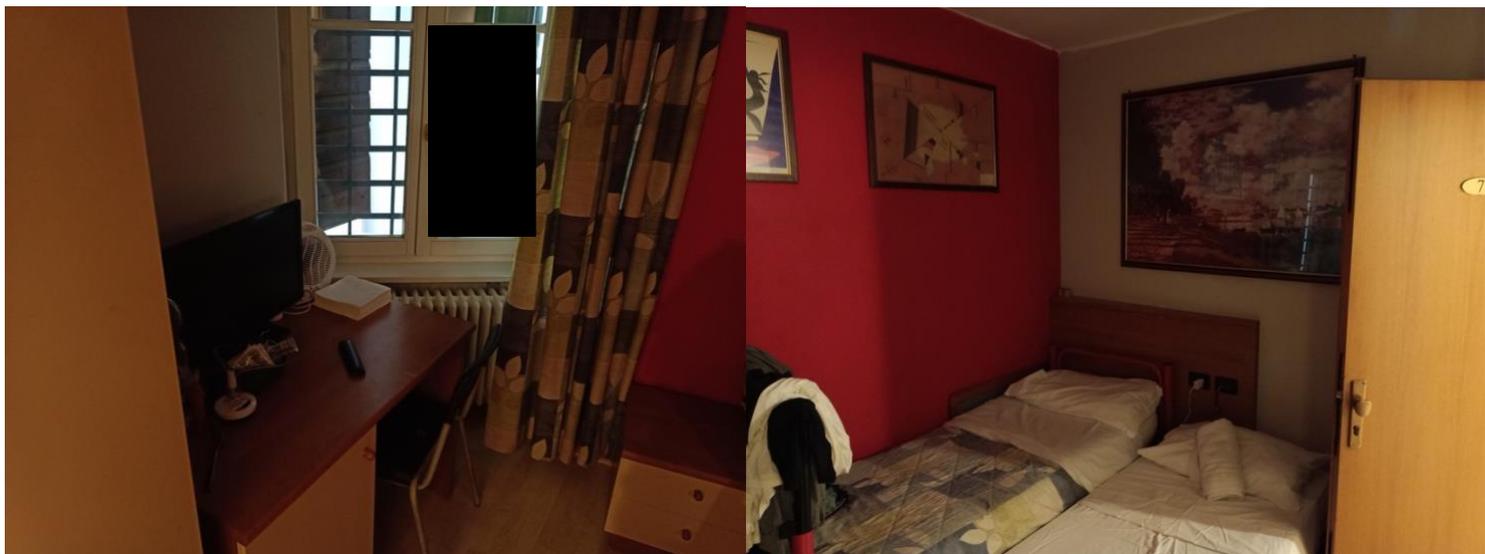


IMMOBILE IN ISERA

Trattasi di immobile al piano terra sito in **Isera** alla via Vannetti in prossimità del centro storico del paese.

Attualmente risulta adibito ad attività di affitta camere essendo stato diviso in otto unità con bagno interno, mentre vi è un locale cucina comune a tutte le stanze. Il riscaldamento è a metano di tipo autonomo.

Lo stato generale dell'immobile risulta discreto essendo stato ristrutturato nel 2001.







QUESITO 4

la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;

Determinazione valore commerciale immobile in Marco

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto effettuare un calcolo delle superfici, attribuendo ai vani un coefficiente di adeguamento per poi dare un valore che dovrebbe essere il più prossimo al valore di mercato della zona.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE in base al codice SIM (Sistema Italiano di Misurazione)

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
<i>superficie abitativa PT</i>	83,92	1,00	83,92
<i>balconi</i>	17,40	0,30	5,22
<i>superficie abitativa PI</i>	84,04	1,00	84,04
<i>porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale.</i>	43,45	0,35	15,21
<i>ripostiglio</i>	12,97	0,35	4,54
<i>garage piano interrato</i>	14,77	0,50	7,39
<i>garage piano interrato</i>	15,88	0,50	7,94
<i>giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo)</i>	353,19	0,20	70,64
<i>superficie commerciale accessori</i>	<i>mq</i>		194,97
<i>superficie commerciale complessiva</i>	<i>mq</i>		278,89

L'area in cui ricade l'immobile è da anni oggetto di ristrutturazione urbanistica, che grazie a nuove strade di collegamento, è ben collegata al centro di Marco; oltremodo la vicinanza all'autostrada consente un rapido raggiungimento sia verso Trento che verso sud.

Nell'intera zona risultano presenti attività commerciali, che garantiscono la quasi completa copertura di servizi.

Per la valutazione dei beni si è utilizzato un metodo di stima sintetico comparativo tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Parametri di cui si è tenuto conto nello stabilire il valore commerciale dell'immobile sono:

- Caratteristiche estrinseche:

1. Ubicazione dell'immobile posta in prossimità del centro di Marco
2. Vicinanza della zona alle strutture pubbliche
3. Buona accessibilità alla zona dove è ubicato l'appartamento

- Caratteristiche intrinseche:

1. Anno di costruzione del fabbricato
2. Presenza di ampi balconi
3. Luminosità dell'appartamento



4. Vicinanza con svincolo autostradale
5. Categoria catastale
6. Panoramicità
7. Contesto in cui si trova collocato l'appartamento

ROVERETO		Marco				ZONA 16			
		COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX O GARAGES			
Euro al mq		NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTTURARE	VENDITA			
MINIMO		2100	1350	800	250	17000			
MASSIMO		2300	1700	1250	400	20000			
		NEGOZI		UFFICI		LABORATORI		CAPANNONI	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	
	1800	4,00	1900	4,00	800	3,50	900	3,50	
	2000	6,00	2000	5,00	950	4,50	1000	5,00	

A seguito di indagini presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dei valori riportati da riviste specializzate, è emerso che nella zona i valori di compravendita di immobili variano tra 2.100,00 e 2.300,00 euro/mq per immobili nuovi, 1.350,00 e 1.700,00 euro/mq per immobili usati. Pertanto, considerata la natura del bene e lo stato in cui si trova lo scrivente ritiene che il valore di euro 2.200,00/mq sia quello più rappresentativo, per cui:

mq 278,89 x euro 2.200,00 = **euro 613.558,00**

Tenuto conto che è stata rilevata una difformità relativamente al piano interrato, una piscina esterna e un soppalco all'ultimo piano lo scrivente ritiene di dover calcolare una spesa per il ripristino della destinazione d'origine e pari a € 15.000,00 (circa).

Valore commerciale pari a **€ 603.558,00**.

La proprietà risulta in te [REDACTED] er 1/1

Determinazione valore commerciale immobile in Isera

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto effettuare un calcolo delle superfici, attribuendo ai vani un coefficiente di adeguamento per poi dare un valore che dovrebbe essere il più prossimo al valore di mercato della zona.

L'immobile si trova al centro del paese; nell'intera zona risultano presenti molteplici attività commerciali, che garantiscono la quasi completa copertura di servizi.

Per la valutazione dei beni si è utilizzato un metodo di stima sintetico comparativo tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Parametri di cui si è tenuto conto nello stabilire il valore commerciale dell'immobile sono:

- Caratteristiche estrinseche:



Ubicazione dell'immobile posta al centro di Isera

Vicinanza della zona alle strutture pubbliche

Buona accessibilità alla zona dove è ubicato l'immobile

- Caratteristiche intrinseche:

Anno di costruzione del fabbricato

Categoria catastale

Contesto in cui si trova collocato l'appartamento

A seguito di indagini presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dei valori riportati da riviste specializzate, è emerso che nella zona i valori di compravendita di immobili variano tra 2.300,00 e 2.600,00 euro/mq per immobili nuovi, 1.550,00 e 1.850,00 euro/mq per immobili usati, 1.150,00 e 1.350,00 euro/mq da risanare. Pertanto, considerata la natura del bene e lo stato in cui si trova lo scrivente ritiene che il valore di euro 1300/mq sia quello più rappresentativo, per cui:

mq 222 x euro 1.300,00,00 = **euro 288.600,00**

VALLAGARINA		COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX	NEGOZI	CAPANNONI	
Comune/Località	Altitudine	NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.	VENDITA	VENDITA	VENDITA	AFFITTO
Ala	210 m	2100 / 2250	1000 / 1550	450 / 900	150 / 350	12000 / 15000	1500 / 2200	800 / 1000	3,00 / 4,00
Avio	134 m	2150 / 2300	1000 / 1300	500 / 1000	200 / 400	12000 / 15000	1300 / 1900	800 / 1000	3,00 / 4,00
Besenello	217 m	2200 / 2450	1600 / 1950	1100 / 1400	250 / 4,50	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Brentonico	693 m	2000 / 2100	1200 / 1500	550 / 800	200 / 300	18000	n.r.	n.r.	n.r.
Calliano	186 m	2200 / 2350	1500 / 1600	1000 / 1300	200 / 400	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Isera	243 m	2300 / 2600	1550 / 1850	1150 / 1350	350 / 450	20000	1800 / 2000	950 / 1000	4 / 4,50
Mori	202 m	2200 / 2600	1400 / 1700	900 / 1200	200 / 400	20000	1600 / 2300	950 / 1000	4 / 4,50
Nogaredo	235 m	2200 / 2550	1550 / 1850	1150 / 1350	350 / 450	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Nomi	179 m	2200 / 2300	1400 / 1700	1000 / 1200	200 / 350	18000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Pomarolo	210 m	2200 / 2400	1500 / 1800	1200 / 1300	300 / 400	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Ronzo-Chienis	768 m	1900 / 2000	1300 / 1600	800 / 1100	100 / 250	12000	n.r.	n.r.	n.r.
Villalagarina	190 m	2300 / 2600	1600 / 1900	1200 / 1400	350 / 500	20000	1800 / 2100	950 / 1000	4 / 4,50
Volano	191 m	2200 / 2500	1500 / 1800	900 / 1300	200 / 400	18000	1800 / 2100	950 / 1000	4 / 4,50

La proprietà risulta in testa [redacted] per 1/2 [redacted] 1/2

QUESITO 5

la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili non risulta conveniente una divisione degli stessi.

QUESITO 6

se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin

d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.

Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

L'immobile in Marco risulta occupato dagli esecutati, mentre l'immobile in Isera è utilizzato come attività ricettiva.

QUESITO 7

l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non riscontrati

QUESITO 8

l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);

Non riscontrati

QUESITO 9

l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

P.ED. 560

27/07/1904 - G.N. 792/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dall'1.08.1903

passo a piedi, con bestie sciolte e carri, a favore di parte del fondo dominante (exp.f. 518/1)

a favore p.ed. 560 P.M. 1, p.ed. 560 P.M. 2

a carico p.ed. 23



27/07/1904 - G.N. 792/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con bestie sciolte e carri

a favore p.ed. 560 P.M. 1, p.ed. 560 P.M. 2

a carico p.ed. 26/2 P.M. 1

27/07/1904 - G.N. 792/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dall'1.08.1903

passo a piedi, con animali sciolti ed aggiogati a carri e con carri a mano, a favore di parte del fondo dominante (ex p.f. 518/1)

a favore p.ed. 560 P.M. 1, p.ed. 560 P.M. 2

a carico p.f. 518/7

27/07/1904 - G.N. 792/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dall'1.08.1903

passo a piedi a favore di parte del fondo dominante (ex p.f. 518/1)

a favore p.ed. 560 P.M. 1, p.ed. 560 P.M. 2

a carico p.ed. 21/1 P.M. 1, p.ed. 21/1 P.M. 2, p.ed. 21/1 P.M. 3

10/11/2000 - G.N. 4051/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'utilizzo da parte, e per parte del fondo dominante della volumetria residua realizzabile nel complesso costituito da fondo dominante della volumetria residua realizzabile nel complesso costituito da fondo dominante più fondo servente, con le modalità di cui al documento, a favore di parte del fondo dominante (ex p.f.518/1)

a favore p.ed. 560 P.M. 1, p.ed. 560 P.M. 2

a carico p.ed. 555 P.M. 1, p.ed. 555 P.M. 2, p.ed. 555 P.M. 3

10/11/2000 - G.N. 4051/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo esclusa la sosta, a piedi e con mezzi meccanici, sul tratto di cortile nel piano terra individuato con righe parallele sulla planimetria, per parte del fondo dominante (ex p.f.518/1).

a favore p.ed. 560 P.M. 1, p.ed. 560 P.M. 2

a carico p.ed. 555 P.M. 1, p.ed. 555 P.M. 2, p.ed. 555 P.M. 3

01/08/2002 - G.N. 3248/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 3248/2002 P.M. 1, P.M. 2

riguarda p.ed. 560

05/06/1970 - G.N. 899/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la tubazione del civico acquedotto secondo il tracciato dell'allegata planimetria e con le condizioni e modalità di cui ai punti 1, 2 e 3 degli atti

a carico p.ed. 560

a favore p.f. 1255

Atto d.d. 26/01/1970, Atto d.d. 13/02/1970, Atto d.d. 26/02/1970

10/08/1977 - G.N. 2006/4 ANNOTAZIONE

convenzione 22.07.1977 ai sensi dell'art. 6 della L.P. 3.08.1970, n. 11, a carico di parte (exp.f. 518/1)

a carico p.ed. 560

13/03/1996 - G.N. 1127/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'utilizzo della volumetria, limitatamente al tratto indicato con punteggiatura sulla planimetria, come da contratto

a carico p.ed. 560

a favore p.ed. 517

Contratto d.d. 16/02/1996

10/11/2000 - G.N. 4051/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo, esclusa la sosta, a piedi e con mezzi meccanici sul tratto individuato con retino nella planimetria, con le modalità di cui all'atto

a carico p.ed. 560

a favore p.ed. 555 P.M. 1, p.ed. 555 P.M. 2, p.ed. 555 P.M. 3

Atto d.d. 27/10/2000



07/04/1994 - G.N. 1239/2 ANNOTAZIONE

convenzione 15.03.1994 ai sensi dell'art. 111 comma 2 della L.P. 5.09.1991 n. 22, su parte (exp.f. 518/1)

a carico p.ed. 560 P.M. 1

P.ED. 62

1920 - VERBALE 69/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dall'1.10.1920

passo a piedi per la porta d'entrata e per il cortile

a favore p.ed. 62 P.M. 2, p.ed. 62 P.M. 4, p.ed. 62 P.M. 7

a carico p.ed. 58/1

15/03/1983 - G.N. 779/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi a carico delle scale in pietra da pianoterra al primo piano

a favore p.ed. 62 P.M. 2

a carico p.ed. 62 P.M. 1

15/03/1983 - G.N. 779/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'esistenza di locale bruciatore anche in aderenza alle aperture esistenti, come individuato nella planimetria 3.12.1982

a favore p.ed. 62 P.M. 2

a carico p.ed. 62 P.M. 4, p.ed. 62 P.M. 7

02/09/2020 - G.N. 3600/16 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 779/1983 P.M. 2 ; G.N. 2837/1983 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 5, P.M. 6 ; G.N. 1918/1986 P.M. 2 ; G.N. 1228/1997 P.M. 2, P.M. 4 ; G.N. 4415/2000 P.M. 4, P.M. 7 ; G.N. 3600/2020 P.M. 3

riguarda p.ed. 62

15/03/1983 - G.N. 779/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'esistenza di locale bruciatore anche in aderenza alle aperture esistenti, come individuato nella planimetria 3.12.1982

a carico p.ed. 62 P.M. 4, p.ed. 62 P.M. 7

a favore p.ed. 62 P.M. 2

Atto di divisione d.d. 17/01/1983

15/03/1983 - G.N. 779/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'esistenza di locale bruciatore anche in aderenza alle aperture esistenti, come individuato nella planimetria 3.12.1982

a carico p.ed. 62 P.M. 4, p.ed. 62 P.M. 7

a favore p.f. 58/1

Atto di divisione d.d. 17/01/1983

15/03/1983 - G.N. 779/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi a carico delle scale in pietra da pianoterra al primo piano

a carico p.ed. 62 P.M. 1

a favore p.ed. 62 P.M. 2

Atto di divisione d.d. 17/01/1983

QUESITO 10

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

L'immobile sito in Marco identificato con la p. ed. 560 risulta essere stato edificato con concessione n. 5789/03 prot. 893/00.



Rovereto, 9 agosto 2023



OGGETTO: **Certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 di data 06/06/2001 e s.m.i..**
Rilasciato su carta legale.

A richiesta del **Dott. IMBRIACO GIOVANLORENZO** formulata con istanza pervenuta in data 08/08/2023, prot. n. 55428/23 di data 08/08/2023,

LA DIRIGENTE

- visto l'estratto mappa allegato all'istanza;
- visto il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** approvato con modifiche di ufficio dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2926 del 22 novembre 2002 e pubblicato sul B.U.R. n. 50 del 3 dicembre 2002;
- vista la Variante al P.R.G. "**Febbraio 2005**" approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2384 del 31 ottobre 2007 e pubblicata sul B.U.R. n. 46 del 13 novembre 2007;
- vista la Variante al P.R.G. per opera pubblica "**Gennaio 2008**" approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2018 del 8 agosto 2008 e pubblicata sul B.U.R. n. 34 del 19 agosto 2008;
- vista la Variante al P.R.G. "**Maggio 2008**" approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 714 del 3 aprile 2009 e pubblicata sul B.U.R. n. 16 del 14 aprile 2009;
- vista la Variante al P.R.G. "**Giugno 2008**" approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1908 del 30 luglio 2009 e pubblicata sul B.U.R. n. 34 del 18 agosto 2009;
- vista la correzione "**Dicembre 2008**" di quindici errori materiali nelle rappresentazioni grafiche, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 3 febbraio 2009 ed entrata in vigore in data 18 marzo 2009;
- vista la Variante al P.R.G. "**Febbraio 2009**", approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con delibera n. 905 del 23 aprile 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 18 del 4 maggio 2010;
- vista la Variante al P.R.G. per opera pubblica "**Giugno 2009**" Area Manifattura tabacchi, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2313 del 25 settembre 2009 e pubblicata sul B.U.R. n. 41 del 6 ottobre 2009;
- vista la Variante al P.R.G. per opera pubblica "**Dicembre 2009 – Area Manifattura tabacchi**", approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 747 del 9 aprile 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 16 del 20 aprile 2010;
- vista la Variante al P.R.G. per il **Patto Territoriale delle Valli del Leno**, approvata con modifiche e prescrizioni dalla Giunta Provinciale con delibera n. 56 del 20 gennaio 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 4 del 24 gennaio 2012. Successivamente rettificata per errore materiale dalla Giunta Provinciale con delibera n. 447 del 9 marzo 2012 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 20 marzo 2012;
- vista la Variante al P.R.G. "**Giugno 2009 – Territorio Ambiente Paesaggio**", approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1310 del 22 giugno 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 27 del 3 luglio 2012;
- vista la Variante al P.R.G. "**Ottobre 2010 – Corresponsione degli standard di cui al D.M. 2.04.1968 N. 1444**" approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 900 del 6 maggio 2011 e pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 17 maggio 2011;
- vista la Variante puntuale al P.R.G. "**Giugno 2008 – Razionalizzazione della viabilità in via Valdiriva e in via S. Giorgio e modifica delle fasce di rispetto**" approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1131 del 27 maggio 2011 e pubblicata sul B.U.R. n. 23 del 7 giugno 2011;
- vista la Variante puntuale al P.R.G. per opere pubbliche "**Maggio 2011**", approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2866 del 23 dicembre 2011, confermata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 562 del 23 marzo 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 14 del 3 aprile 2012;



- visto il **recepimento delle sentenze** di annullamento di provvedimenti di natura pianificatoria inerenti la concessione convenzionata "A07 – VIA DANTE": Sentenze T.R.G.A. NN. 339/2013 e 127/2014 avvenuto con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 29 maggio 2014 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1292 del 28 luglio 2014 pubblicata sul B.U.R. n. 31 del 5 agosto 2014;
- vista la Variante al P.R.G. "**Febbraio 2014**", approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2333 del 22 dicembre 2014 e pubblicata sul B.U.R. n. 52 del 30 dicembre 2014;
- vista la Variante al P.R.G. "**Gennaio 2015**" per adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e localizzazione delle grandi strutture di vendita, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 553 del 7 aprile 2015 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 15 aprile 2015;
- vista l'approvazione della **rettifica** delle previsioni del P.R.G. ai fini della correzione di errori materiali, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 23 luglio 2015 e pubblicata sul B.U.R. n. 37 del 15 settembre 2015;
- vista la Variante al P.R.G. "**Settembre 2016**" – Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 818 del 26 maggio 2017 e pubblicata sul B.U.R. n. 23 del 6 giugno 2017;
- vista la Variante al P.R.G. conseguente all'approvazione del piano di lottizzazione denominato "**PL 06a – VIA ABETONE SUD**" – ambito A – in via Abetone e via Benacense II – p.ed. 668 C.C. Lizzana, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1781 del 28 settembre 2018 e pubblicata sul B.U.R. n. 40 del 4 ottobre 2018;
- vista la Variante al P.R.G. "**Novembre 2015 - ANTICONGIUNTURALE**", approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2156 del 23 novembre 2018 e pubblicata sul B.U.R. n. 48 del 29 novembre 2018;
- vista la Variante al P.R.G. "**Marzo 2019**" – Adeguamento alla L.P. 15/2015, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1341 del 6 settembre 2019 e pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 26 settembre 2019;
- vista la Variante al P.R.G. "**Giugno 2019 – INEDIFICABILITÀ 2017-2018**", approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 56 del 24 gennaio 2020 e pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 6 febbraio 2020;
- vista la Variante al P.R.G. conseguente all'approvazione del piano di lottizzazione denominato "**PL 18 – VIA ALL'ADIGE**" - comparto B1 -, pp.edd. 675 e 676 (parte) C.C. Sacco, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 370 del 20 marzo 2020 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 9 aprile 2020;
- vista l'approvazione della variante al piano di lottizzazione "**La Favorita**" con efficacia di Variante al P.R.G., approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1879 del 5 novembre 2021 e pubblicata sul B.U.R. n. 45 dell'11 novembre 2021;
- vista la Variante al P.R.G. "**Giugno 2021 – INEDIFICABILITÀ 2019-2020**", approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 254 del 25 febbraio 2022 e pubblicata sul B.U.R. n. 9 del 3 marzo 2022;
- vista la Variante al P.R.G. "**Febbraio 2022 – Ripianificazione dell'ambito Merloni Nord**", approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1310 del 22 luglio 2022 e pubblicata sul B.U.R. n. 30 del 28 luglio 2022;
- vista l'approvazione della variante al piano di lottizzazione "**RIORDINO EX CAVA TORELLI**" con efficacia di Variante al P.R.G., approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con delibera n. 469 del 17 marzo 2023 e pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23 marzo 2023;
- vista la Variante al P.R.G. "**Aprile 2023**" per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 18 luglio 2023 e considerata la conseguente entrata in vigore delle norme di salvaguardia;
- vista la Variante al P.R.G. "**Maggio 2023**" Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18 luglio 2023 e considerata la conseguente entrata in vigore delle norme di salvaguardia;
- visto l'art. 10, comma 1 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 (richiamo del vincolo "Zona percorsa dal fuoco");
- visto l'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- visto l'art. 36, comma 2, del T.U.LL.RR.O.C., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L;
- visti i provvedimenti in materia di attribuzione delle competenze dirigenziali;
- visto l'art. 72 del R.E.C. per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;

CERTIFICA

1) che alla data del 9 agosto 2023 la destinazione urbanistica delle realtà sottoelencate previste dal **Piano Regolatore Generale in vigore**, approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2926 del 22 novembre 2002 e pubblicato sul B.U.R. n. 50 del 3 dicembre 2002 e successive varianti, è quella corrispondentemente indicata:

C.C.	Numero	~ %	Destinazione*
Marco	p.ed. .560	74%	zona B101 - TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (ART. 58) con n. 3 piani, con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP).
		26%	zona B101 - TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (ART. 58) con n. 3 piani, con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: G101 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (ART. 98.5).

2) che alla data del 9 agosto 2023, vista la Variante al P.R.G. "**Aprile 2023**" per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda adottata dal Consiglio Comunale con

delibera n. 29 del 18 luglio 2023, considerata la conseguente entrata in vigore delle *norme di salvaguardia*, la destinazione urbanistica delle realtà sottoelencate è quella corrispondentemente indicata:

C.C.	Numero	~ %	Destinazione*
Marco	p.ed. .560	74%	zona B101 - TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (ART. 58) con n. 3 piani, con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP).
		26%	zona B101 - TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (ART. 58) con n. 3 piani, con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: G101 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (ART. 98.5).

3) che alla data del 9 agosto 2023, vista la Variante al P.R.G. "**Maggio 2023**" *Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale adottata* dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18 luglio 2023, considerata la conseguente entrata in vigore delle *norme di salvaguardia*, la destinazione urbanistica delle realtà sottoelencate è quella corrispondentemente indicata:

C.C.	Numero	~ %	Destinazione*
Marco	p.ed. .560	74%	zona B101 - TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (ART. 58) con n. 3 piani, con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP).
		26%	zona B101 - TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (ART. 58) con n. 3 piani, con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: G101 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (ART. 98.5).

N.B. Si avverte che, seppur non graficamente indicate sulle tavole di piano regolatore, si intendono comunque presenti le fasce di rispetto stradale (art. 98 comma 6) la cui larghezza è definita come segue:

- per le strade esistenti confermate: m. 5,00 dal ciglio;
- per le strade esistenti da potenziare: m. 7,00 dal ciglio;
- per le strade di progetto: m. 6,00 + x dall'asse (essendo x la larghezza della carreggiata definita dal P.R.G.).

Analogamente si intendono comunque presenti, ancorché non graficamente indicate, anche le fasce di rispetto ferroviarie di cui all'art. 98 comma 9.1: "Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, fatta salva la specifica autorizzazione dell'ente gestore. – omissis –" e di cui all'art. 98 comma 9.2: "L'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione dei tracciati ferroviari di progetto è determinata in 30 metri per parte o radiale, qualora in galleria, dall'asse individuato sulla relativa cartografia del PUP. – omissis –".

L'immobile sito in Isera identificato con la p.ed. 62 risulta essere stato ristrutturato con concessione edilizia (variante in corso d'opera) n. 37/2002.

Certificato di agibilità del 10.03.2003 in base all'istanza del 06.11.2002 prot. 7304 integrata in data 14.01.2003 prot. 0214.

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.Diritti Segreteria
ASSOLTI
per euro 15,49**Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico
gestione associata Rovereto-Isera**

- Vista** la domanda del **dott. Giovanlorenzo Imbriaco** di data 08.08.2023, pervenuta in data 08.08.2023 prot. n. 4648, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU);
- Visto** il Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione della G.P. n. 11536 di data 15.10.1982, nonché il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale approvato con D.P.P. 19.5.2017 n. 8-61/Leg., che a far data dal 31.03.2019, uniforma lo strumento comunale agli obiettivi e ai contenuti indicati dal regolamento medesimo e dalla Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio);
- Visto** il II comma dell'art. 30 della D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- Visti** gli **artt. 13.3 e 24** delle norme di attuazione del **P.G.T.I.S.** del Comune di Isera del Comune di Isera per adeguamento normativo alla Variante 2000 al P.U.P., in vigore dal 05.10.2005;
- Viste** le cartografie della "Variante 2012" al P.R.G. e al P.G.T.I.S., in vigore dal 16.09.2014;
- Vista** la deliberazione della Giunta Provinciale di data 08.09.2014, n. 1562 con la quale è stata definitivamente approvata la "Variante 2012" al Piano Regolatore Generale del Comune di Isera, in vigore dal 16.09.2014;
- Vista** la L.P. 07.08.2003, n. 7 con la quale è stata definitivamente approvata la Variante 2000 al Piano Urbanistico Provinciale;
- Vista** la L.P. 27.05.2008, n. 5 con la quale è stato definitivamente approvato il nuovo Piano Urbanistico Provinciale – P.U.P. precisando che fino alla data di entrata in vigore dei piani territoriali delle comunità e dei piani regolatori generali, approvati in adeguamento a questo piano urbanistico provinciale e alla legge urbanistica, l'articolo 8, i commi 4 e 5 dell'articolo 28, il comma 2 dell'articolo 31, i commi 1 e 2 dell'articolo 32 e gli articoli 33, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 46 e 47 prevalgono, se più restrittivi, sulle previsioni degli strumenti urbanistici in vigore o soltanto adottati non compatibili con essi;
- Vista** la Carta delle Risorse Idriche (delib. G.P. n. 2248 dd. 05.09.2008 e delib. G.P. n. 1941 dd. 12.10.2018-terzo aggiornamento) allegata al nuovo Piano Urbanistico Provinciale (art. 21, commi 3 e 4, L.P. 27.05.2008, n. 5);
- Vista** l'approvazione della Carta di Sintesi della Pericolosità (delib. G.P. n. 1317 dd. 04.09.2020), come uno degli elementi costituenti il Piano Urbanistico Provinciale PUP (artt. 14, 15, 16, 17, 18 e 48 della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 e artt. 21, 22 e 31 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15) e l'approvazione delle modifiche apportate al documento di "Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità";
- Vista** la delibera di Consiglio Comunale n. 18 di data 25.07.2016 "gestione associata di ambito Rovereto-Isera" e la relativa convenzione attuativa, in particolare l'art. 3 che prevede che al dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Rovereto, sono assegnate le competenze della posizione organizzativa-tecnica;

dichiara e certifica

che secondo le indicazioni desunte dalle cartografie del Piano Regolatore Generale (PRG) e del Piano Generale a Tutela degli Insediamenti Storici (P.G.T.I.S.), la destinazione della sottoelencata realtà è quella corrispondentemente indicata:

p.ed. 62 sita sul **C.C. di Isera** ricade in gran parte in "Categoria operativa B" di cui all'art. 13.3 ed in piccola parte in "Aree di Tutela ambientale – Uso del suolo: prato" di cui all'art. 24 delle Norme di attuazione del P.G.T.I.S. Vista la Carta di sintesi della pericolosità allegata alle norme di attuazione della variante al Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.), la succitata realtà ricade in "Aree con penalità trascurabili od assenti – P1" ed in "Aree a controllo sismico con sismicità bassa".

QUESITO 11

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile identificato con la p. ed. 560 è stata riscontrata la presenza di un locale ad uso abitativo con stanza da letto e wc ricavato nel piano interrato. Dalla ricerca effettuata presso l'Urbanistica del Comune di Rovereto non risulta autorizzato il cambio di destinazione d'uso. Tale difformità a parere dello scrivente non presenta le caratteristiche tali da poter ottenere una concessione in sanatoria.

Inoltre, nel giardino insiste una piscina per la quale non risulta presentata richiesta di concessione.

È stato realizzato un soppalco al piano ultimo anche questo è stato realizzato senza titolo edilizio.

L'immobile sito in Isera non presenta difformità.

QUESITO 12

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non riscontrati

QUESITO 13

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per quanto attiene l'immobile in Marco non è stata riscontrata la presenza di un condominio, anche se potrebbe esservi una suddivisione delle spese per le parti comuni.

Per quanto attiene l'immobile in Isera non è stata riscontrata la presenza di un condominio.

QUESITO 14

la formazione di eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- **ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;**



- **non è ammessa la creazione di lotti interclusi;**
- **in caso di immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garages, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;**

Dall'esame delle caratteristiche dei beni lo scrivente ritiene di formare due lotti:

Lotto 1 p.ed. 560 pm 1 in Marco

Lotto 2 p.ed. 62 pm 1,7 in Isera

QUESITO 15

la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;

Trattasi di persone fisiche e pertanto non vi è assoggettamento ad IVA.

QUESITO 16

la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

Dall'esame svolto presso gli uffici tecnici dei comuni interessati entrambi gli immobili sono in possesso dei certificati di conformità.

QUESITO 17

la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Per quanto attiene alla p.ed. 560 la data di fine lavori non è stata rinvenuta.

Per quanto attiene alla p.ed. 62 la data di fine lavori è avvenuta in data 30.10.2002.

Questo è quanto, in fede e con serena coscienza, posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allegano:

verbale di sopralluogo, visure catastali e tavolari, fascicolo fotografico, planimetrie catastali, mappe catastali, documentazione amministrativa, specifica competenze.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Giovanlorenzo Imbriaco



RIEPILOGO

LOTTO 1

Descrizione: appartamento su due livelli oltre interrato e giardino di proprietà

Ubicazione: Marco

Identificativo tavolare: p. ed. 560 pm 1

Identificativo catastale:

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)
1	215	560	4	11	1	-	-	C/6	2	14 mq	15 mq	Euro 35,43 ----- Euro 5.952,24

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)
1	215	560	5	11	1	-	-	A/7	2	8,5 vani	170 mq	Euro 1.207,22 ----- Euro 202.812,96

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)
1	215	560	6	11	1	-	-	C/6	2	14 mq	15 mq	Euro 35,43 ----- Euro 5.952,24

Quota di proprietà: 1/1

Diritto pignorato: 1/1

Conformità edilizia: no

Conformità tavolare: no

Annotazioni precedenti al pignoramento: non riscontrate

Immobile occupato: si

Spese condominiali arretrate: non riscontrate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: si

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: no

Valore di mercato euro: euro € 603.558,00



LOTTO 2**Descrizione:** appartamento a piano composto da 8 camere con bagno ad uso ricettivo**Ubicazione:** centro storico di Isera**Identificativo tavolare:** p. ed. 62 pm 1 e pm 7**Identificativo catastale:****UNITÀ IMMOBILIARE**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore M.I.S. (*) -----
1	174	62	16	3	1,7	-	-	D/2	-	-	-	Euro 2.900,00 ----- Euro 197.925,00

Quota di proprietà: 1/1**Diritto pignorato:** 1/1**Conformità edilizia:** si**Conformità tavolare:** no**Annotazioni precedenti al pignoramento:** non riscontrate**Immobile occupato:** l'attività di affitta camere è attiva**Spese condominiali arretrate:** non riscontrate**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:** si**Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici:** no**Valore di mercato euro:** euro 288.600,00