



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 361/2023 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott. S. Pantano**  
Creditore procedente: **Guber Banca S.p.A. quale procuratrice di Futura 2019 S.r.l.**  
Esecutato: \_\_\_\_\_  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04.06.2024**  
Identificazione beni: Beni in Pedemonte (VI), Via Scalzeri 70/C – località Longhi  
Dati Catastali: C.C. 267, p.IIIa ed. 335 sub 4, fg 18, PM - 1 piena proprietà per la quota di 1/1  
Esperto stimatore: **Arch. Emanuela Sbrissa - Via Rivagge 16b – Pove del Grappa (VI)**  
mail: emanuela@giupi.it – tel 348.2867153 – 0424.1750990  
Custode Giudiziario: **IVG Vicenza - Via Volto 63, Costozza di Longare (VI)**  
mail: immobiliari@ivgvicenza.it– tel: 0444/953915



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. **361/2023**

promossa da: Guber Banca S.p.A. quale procuratrice di Futura 2019 S.r.l.

contro \_\_\_\_\_

**Giudice:** dott. Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04.06.2024

**Esperto stimatore:** Arch. Emanuela Sbrissa

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà – quota 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): no

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento

**Ubicazione** (pag. 6): Via Scalzeri n. 70/C, località Longhi - Pedemonte (VI)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 16): Comune di Pedemonte

C.C. 267, P.IIIa edif. 335 sub 4, fg 18, PM 1 – cat. A/2, cl. 2, vani 5, sup. 121 mq, rend. € 335,70, Via Scalzeri n. 70/C, p. S1

**Metri quadri** (pag. 6): locali di abitazione 120 m<sup>2</sup> circa

**Stato di manutenzione** (pag. 6): discreto

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 20): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 24): rilevate difformità sanabili

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 30): 105.000,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 29): comparabile A: 25/02/2021 € 40.000,00; comparabile B: 26/05/2023 € 15.000,00; comparabile C: 22/04/2021 € 80.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (37): 88.800,00 €

**Valore debito:** € 137.236,31 oltre interessi, spese di notifica e successive occorrenze come da titolo

**Occupazione** (pag. 16): occupato dall'esecutato

**Titolo di occupazione** (pag. 16): proprietà dal 03.03.2008

**Oneri** (pag. 28): nessuno

**APE** (pag. 16): classe E- 164,42 kWh/mq anno

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 39): Rilevate infiltrazioni d'acqua nella parete tra il bagno e il disimpegno e nella camera singola. Caldaia non funzionante.

**Lotti** (pag. 39): Unico

***Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio*



*considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.*

*Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.*

*Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.*

*Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.*

*Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.*

*L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.*

*In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.*

*Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.*



## SOMMARIO

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | SCHEDA SINTETICA E INDICE .....   | 2  |
| 2.  | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....  | 6  |
| 3.  | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....   | 6  |
| 3.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....                                     | 6  |
| 3.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....                              | 6  |
| 3.3 | Confini N-E-S-O.....  | 6  |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni .....  | 7  |
| 3.5 | Certificazione energetica .....   | 16 |
| 4.  | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....  | 16 |
| 4.1 | Possesso.....   | 16 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....            | 16 |
| 5.  | ASPETTI CATASTALI .....   | 16 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....                             | 16 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici .....   | 20 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....                                   | 20 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale .....  | 20 |
| 6.  | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....  | 24 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....                                       | 24 |
| 7.  | ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....  | 25 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....                                      | 25 |
| 7.2 | Abusi/difformità riscontrati .....  | 25 |
| 7.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....                     | 27 |
| 7.4 | Perimetro del “mandato” .....   | 27 |
| 8.  | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....  | 28 |
| 8.1 | Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.).....                                      | 28 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02.05.2024) .....          | 28 |
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura..... | 29 |
| 9.  | SUOLO DEMANIALE.....  | 29 |
| 10. | USO CIVICO O LIVELLO.....   | 29 |
| 11. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....              | 29 |



---

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 11.1   | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....    | 29 |
| 12.    | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....                           | 29 |
| 12.1.1 | Metodo di valutazione.....                                   | 29 |
| 12.2   | Stima del valore di mercato .....                            | 30 |
| 12.3   | Determinazione del valore a base d'asta.....                 | 37 |
| 12.4   | Confronto con trasferimenti pregressi .....                  | 38 |
| 12.5   | Giudizio di vendibilità' .....                               | 38 |
| 13.    | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....         | 38 |
| 14.    | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO ..... | 38 |
| 14.1   | Dati e residenza del del debitore esecutato .....            | 38 |
| 14.2   | Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....        | 39 |
| 15.    | LOTTE .....  | 39 |
| 16.    | OSSERVAZIONI FINALI .....                                    | 39 |
| 17.    | ELENCO ALLEGATI.....   | 39 |



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1. 27.11.2023 Giuramento Telematico
2. studio documenti di causa;
3. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
4. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
5. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Pedemonte;
6. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
7. 12.02.2024 – accesso con Custode Giudiziario ed esecutato. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
8. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
9. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte;
10. Invio della relazione di stima alle parti;
11. Deposito risposte eventuali osservazioni;
12. 04.06.2024 Udienza 569 c.p.c.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale a Pedemonte, Via Scalzeri 70/C, in contrada Longhi, zona a destinazione prevalentemente residenziale.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. è discreto.

Le finiture risalgono alla data della costruzione e sono in discreto stato di manutenzione.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Lotto unico

Diritto pignorato: Quota di 1/1 piena proprietà

Intestatario: \_\_\_\_\_

Comune di Pedemonte

C.C. 267, P.lla edif. 335 sub 4, fg 18, PM 1 – cat. A/2, cl. 2, vani 5, sup. 121 mq, rend. € 335,70, Via Scalzeri n. 70/C, p. S1

### 3.3 Confini N-E-S-O

p.lla edif. 335 sub 4, p.m. 1

N.E.S.O.: p.lla edif. 335 sub 5 p.m. 2, corte comune, p.lla edif. 335 sub 6 p.m. 3

Salvi i più precisi.



### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di u.i.u. posta su edificio residenziale plurifamiliare sito in località Longhi, Via Scalzeri 70/c a Pedemonte (VI), a breve distanza dal centro cittadino.

La zona risulta a destinazione residenziale ed è dotata nelle vicinanze di alcuni servizi, quali negozi, banca, scuola, ufficio postale, etc.

La costruzione dell'edificio su cui si trova l'u.i.u. oggetto di stima risale agli inizi degli anni '80 (Concessione edilizia datata 26.01.1982); nello specifico l'appartamento in oggetto è stato realizzato nella seconda metà degli anni 2000 (Permesso di costruire del 05.09.2006 – Agibilità del 22.09.2008).

L'u.i.u. residenziale accessibile da vialetto pedonale/carraio, si trova al piano terra-sottostrada ed è così sviluppato:

- Ingresso su soggiorno e cucina, disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola, un ripostiglio, un bagno finestrato, un bagno/lavanderia cieco.

L'u.i.u. tre affacci liberi (est, sud, ovest) ed uno in aderenza con altra proprietà.

All'esterno dispone di ampio spazio terrazzato comune ad altri appartamenti che fanno parte dell'edificio; al momento del sopralluogo si è rilevata l'installazione di una recinzione a delimitare lo spazio esterno del quale usufruisce il solo appartamento pignorato. Da quanto riferito dal sig. Bertoldi Stefano la posa è stata approvata dagli altri comproprietari.

L'accesso pedonale e carraio, comune con altre u.i.u., è posto su Via Scalzeri.

Dal punto di vista costruttivo l'u.i.u. presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- pavimentazione in legno nelle camere;
- pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- bagno finestrato completo di sanitari e vasca;
- bagno/lavanderia cieco con aspirazione forzata completo di sanitari e doccia – bagno non autorizzato urbanisticamente;
- finestre e porta-finestre in legno con vetrocamera (da sistemare i serramenti nelle camere);
- scuri in legno;
- porta accesso in legno con inserti in vetro con blindatura semplice;
- porte interne in legno;
- impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma (installazione anno 2006). L'impianto al momento del sopralluogo non era funzionante in quanto la caldaia è da riparare (non c'è riscaldamento né acqua calda);
- stufa utilizzata per riscaldamento;
- impianto idrico: vi è un unico contatore per l'intero edificio e l'utenza è intestata al sig. \_\_\_\_\_ (occupante altra u.i.u. dello stesso edificio e padre dell'esecutato);
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- impianto fognario: vasca comune collegata al depuratore;
- impianto gas ad uso domestico.



Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è discreto, le finiture risalgono all'epoca della costruzione e sono di media qualità.

Si rilevano evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua nelle pareti tra corridoio e bagno/lavanderia e nella camera singola. Non sono note le cause di tale problematica.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Non c'è necessità di interventi manutentivi urgenti.

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

|                                   | sup. m <sup>2</sup> | rapp. Mercantile | S.L.C. (mq)   |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|---------------|
| superficie principale             | 122,00              | 1,00             | 122,00        |
| balconi/terrazzi                  | 0,00                | 0,00             | -             |
| porticato/vloggia/veranda         | 0,00                | 0,00             | -             |
| cantina                           | 0,00                | 0,00             | -             |
| soffitta/legnaia/deposito         | 0,00                | 0,00             | -             |
| <b>superficie totale alloggio</b> |                     | <b>mq</b>        | <b>122,00</b> |
| area scoperta                     | 0,00                | 0,00             | -             |
| autorimessa                       | 0,00                | 0,00             | -             |
| <b>totale complessivo</b>         |                     | <b>mq</b>        | <b>122,00</b> |

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento si allega di seguito sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

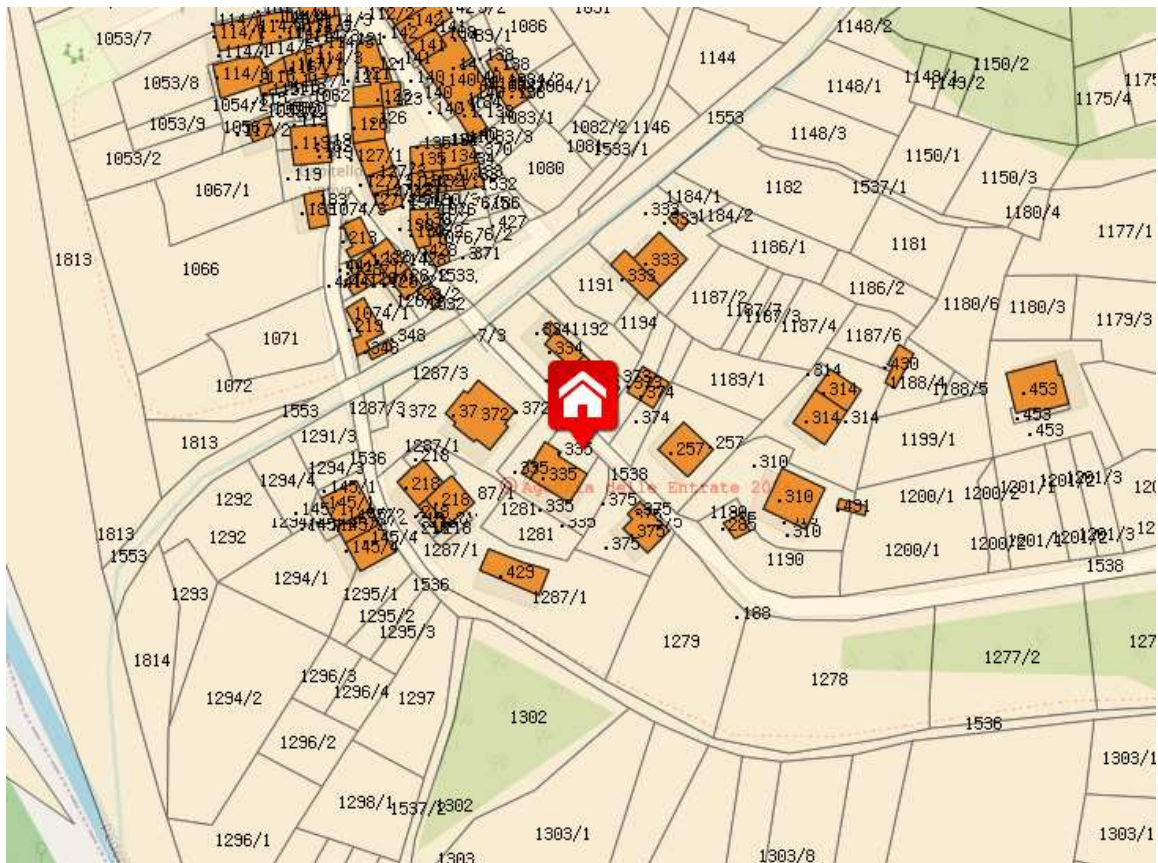






Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



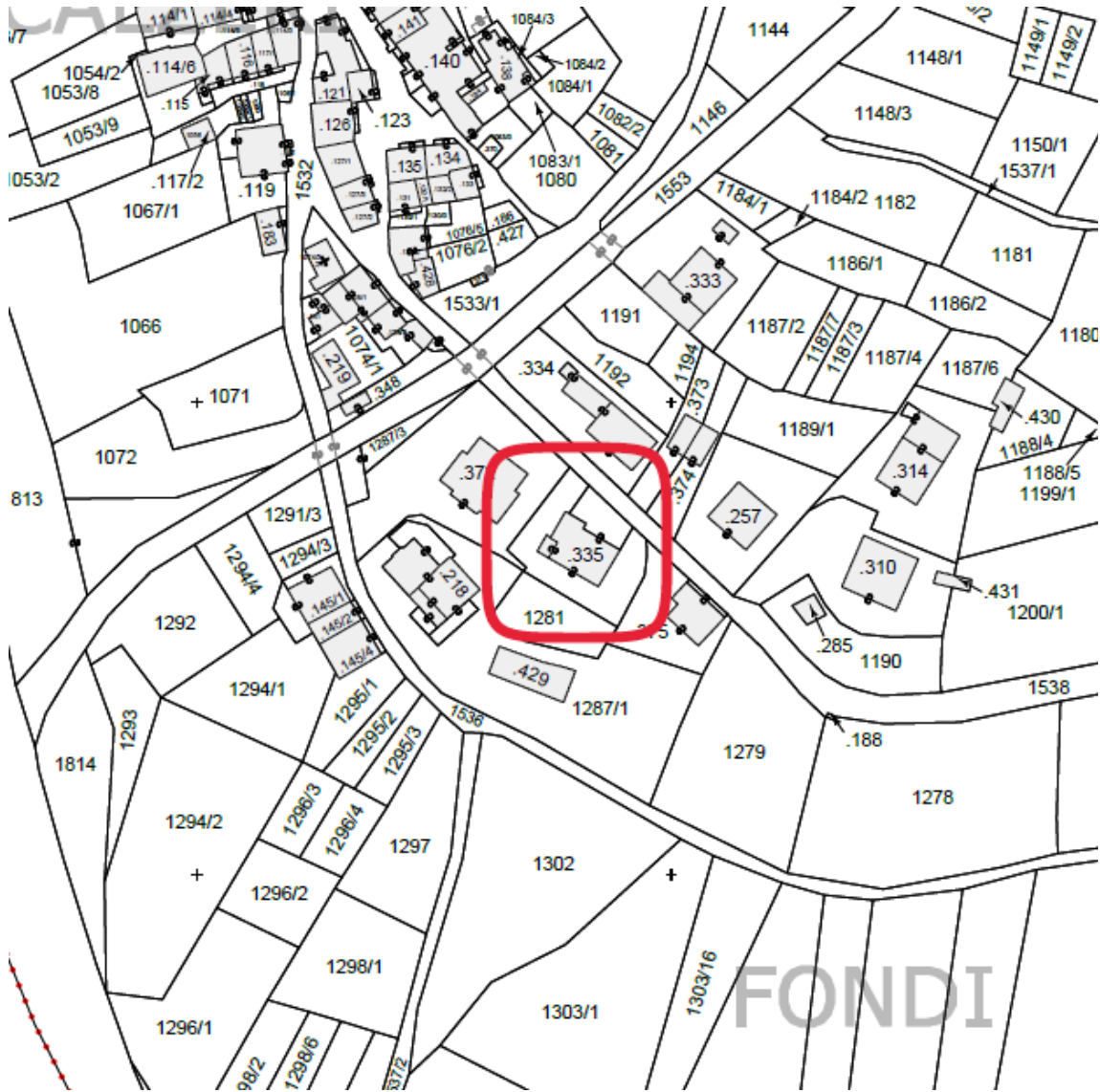
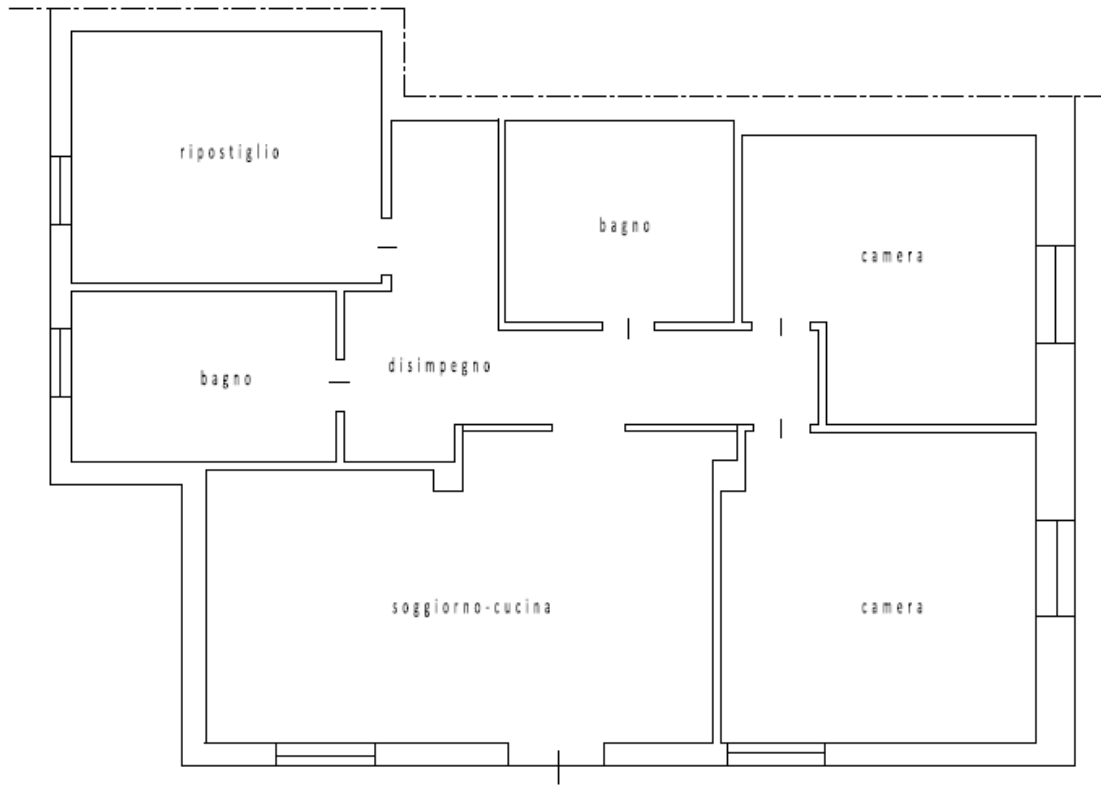


Figura 2. Estratto mappa catastale.





PIANTA PIANO TERRA-SOTTOSTRADA  
STATO DI FATTO

NON IN SCALA

**Figura 3. Planimetria immobili.**







Foto esterni





foto interni: ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno







Foto interni: infiltrazioni corridoio, bagno, ripostiglio e ripostiglio trasformato in bagno/lavanderia





Foto interni: camera singola e camera matrimoniale



Figura 4. Foto immobili.



### 3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato, ma non registrato, in data 18.08.2022 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica E pari a 164,42 kWh/mq anno.

N.B.: L'impianto termico dell'edificio non risulta iscritto al Catasto degli impianti termici della Regione Veneto "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014. Pertanto non si è potuto trasmettere e registrare l'Attestato di Prestazione Energetica nel registro Regionale degli APE, istituito con D.G.R.V. 08/02/2011 n.121, in quanto per la trasmissione e registrazione dell'APE è obbligatorio indicare il codice di registrazione dell'impianto termico, per gli immobili in cui è presente un impianto termico.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Immobile occupato da: esecutato e famiglia.

### 4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Titolo di occupazione: Atto di donazione del 24.04.2008 del Notaio F. Bonvicini rep. 16.151, intavolato nel Libro Fondiario di Trento in data 11.06.2008 G.N. 5230/5

Verifica congruità canone di locazione: Non vi sono contratti da verificare.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

Comune di Pedemonte

C.C. 267, p.lla edif. 335 sub 4, foglio 18, p.m. 1: cat. A/2, cl. 2, consist. 5 vani, sup. 121 mq, r. € 335,70

– Via Scalzeri n. 70/C, p. S1

\_\_\_\_\_ – quota 1/1 proprietà

La particella di terreno al C.T. sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di stima e identificata nella Partita tavolare 359 II deriva dalla p.lla fondiaria 335 al Catasto Terreni del Comune di Pedemonte.

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute





SERVIZIO  
LIBRO FONDARIO  
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 12-09-2022

Ora: 16:22:57

Visura n.: 0

Pag. 1 di 2

## Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12-09-2022

|                      |   |                                      |
|----------------------|---|--------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di PEDEMONTE (codice: G406) - Comune catastale di PEDEMONTE (codice: 267) - Particella edificiale: 335 - Subalterno: 4 - PM: 1 | Ufficio Catasto competente<br>Trento |
|----------------------|---|--------------------------------------|

## Situazione dell'unità immobiliare dal 17-01-2008

| DATI IDENTIFICATIVI      |     |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO             |            |         |        |             |            | DATI DERIVANTI DA             |  |
|--------------------------|-----|-----------------------|------|--------|----|---------------------------------|------------|---------|--------|-------------|------------|-------------------------------|--|
| N.                       | CC  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.                      | Micro Zona | Categ.  | Classe | Consistenza | Superficie |                               | Rendita<br>Valore M.I.S. (*)   |
| 1                        | 267 | 335                   | 4    | 18     | 1  | -                               | -          | A/2     | 2      | 5 vani      | 121 mq     | Euro 335,70<br>Euro 56.397,60 | VARIAZIONE n. 992.001.2008 del 17-01-2008 in atti dal 22-02-2008; ALTRE VARIAZIONI |
| Indirizzo                |     |                       |      |        |    | VIA SCALZERI n. 70/C, Piano: S1 |            |         |        |             |            |                               |  |
| Notifica                 |     |                       |      |        |    | 407/2008                        |            | Partita |        | -           |            |                               |  |
| Legenda comuni catastali |     |                       |      |        |    | 267 - PEDEMONTE                 |            |         |        |             |            |                               |  |

## (SLF) Situazione degli intestati dal 11-06-2008

| N. | C.C. / PART. / P.M.          | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI | DATI DERIVANTI DA   |
|----|------------------------------|-----------------|-----------------------|---|
| 1  | C.C.267 / p.ed. 335 / P.M. 1 |                 | PROPRIETARIO          | Intavolazione diritto di proprietà<br>G.N. n. 5230.2008 del 11-06-2008 in atti dal 18-06-2008 (Atto di donazione d.d. 24/04/2008) |

## (CEU) Situazione degli intestati dal 24-04-2008

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI | DIRITTI E ONERI REALI           |
|----|-----------------|-----------------------|---------------------------------|
| 1  |                 |                       | PROPRIETARIO fino al 30-09-2016 |

\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati  
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

SERVIZIO  
LIBRO FONDARIO  
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 12-09-2022

Ora: 16:22:57

Visura n.: 0

Pag. 2 di 2

## Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12-09-2022

|                   |  |
|-------------------|--|
| DATI DERIVANTI DA | VOLTURA n. 3879.003.2008 in atti dal 23-07-2008; DOCUMENTO GENERICO del 24-04-2008 |
|-------------------|--|

## (CEU) Situazione degli intestati dal 17-01-2008

| N.                | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI  | DIRITTI E ONERI REALI           |
|-------------------|-----------------|--|---------------------------------|
| 1                 |                 |  | PROPRIETARIO fino al 24-04-2008 |
| DATI DERIVANTI DA |                 | VARIAZIONE n. 992.001.2008 del 17-01-2008 in atti dal 22-02-2008; ALTRE VARIAZIONI |                                 |

Per le ulteriori variazioni richiedere le visure storiche delle seguenti unità immobiliari soppresse, originarie della precedente:

- C.C.: 267 Particella: 335 Subalterno: 2
- C.C.: 267 Particella: 335 Subalterno: 3

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

(\*) Valore catastale ai fini della L.P. n. 14 del 30.12.2014 (M.I.S.)

\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati  
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

SERVIZIO  
LIBRO FONDARIO  
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

## Visura storica per immobile

Data: 12-09-2022  
Ora: 16:26:10Visura n.: 0  
Pag. 1 di 2

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12-09-2022

|                      |   |                                      |
|----------------------|---|--------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di PEDEMONTE (codice: G406) - Comune catastale di PEDEMONTE (codice: 267) - Particella edificiale: 335 - Subalterno: 2 | Ufficio Catasto competente<br>Trento |
|----------------------|---|--------------------------------------|

## Unità immobiliare soppressa dal 17-01-2008

| DATI IDENTIFICATIVI      |     |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |         | DATI DERIVANTI DA  |
|--------------------------|-----|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|---------|--|
| N.                       | CC  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |  |
| 1                        | 267 | 335                   | 2    |        |    | -                   | -          | -      | -      | -           | -          | -       | VARIAZIONE n. 992.001.2008 del 17-01-2008 in atti dal 22-02-2008; ALTRE VARIAZIONI |
| Legenda comuni catastali |     |                       |      |        |    | 267 - PEDEMONTE     |            |        |        |             |            |         |  |

La soppressione ha originato le seguenti unità immobiliari:

- C.C.: 267 Particella: 335 Subalterno: 4 Foglio: 18
- C.C.: 267 Particella: 335 Subalterno: 5 Foglio: 18
- C.C.: 267 Particella: 335 Subalterno: 6 Foglio: 18

## Situazione dell'unità immobiliare dal 17-04-2002

| DATI IDENTIFICATIVI      |     |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |            | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------------|-----|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|------------|---|
| N.                       | CC  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita    |   |
| 1                        | 267 | 335                   | 2    | 18     |    | -                   | -          | C/6    | 1      | 22 mq       | 24 mq      | Euro 25,00 | VARIAZIONE n. 3142.001.2002 del 17-04-2002 in atti dal 17-04-2002; CLASSAMENTO; VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |
| Indirizzo                |     |                       |      |        |    | ; Piano: S1         |            |        |        |             |            |            |   |
| Legenda comuni catastali |     |                       |      |        |    | 267 - PEDEMONTE     |            |        |        |             |            |            |   |

\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati  
- per le persone giuridiche, il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto FabbricatiSERVIZIO  
LIBRO FONDARIO  
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

## Visura storica per immobile

Data: 12-09-2022  
Ora: 16:26:10Visura n.: 0  
Pag. 2 di 2

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12-09-2022

## Situazione dell'unità immobiliare dal 13-04-2001

| DATI IDENTIFICATIVI      |     |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |             | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------------|-----|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|-------------|---|
| N.                       | CC  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita     |   |
| 1                        | 267 | 335                   | 2    | 18     |    | -                   | -          | C/6    | 1      | 22 mq       | 24 mq      | Lire 48.400 | ACCATASTAMENTO n. 1538.001.2001 del 13-04-2001 in atti dal 13-04-2001; COSTITUZIONE; COSTITUZIONE |
| Indirizzo                |     |                       |      |        |    | ; Piano: S1         |            |        |        |             |            |             |   |
| Legenda comuni catastali |     |                       |      |        |    | 267 - PEDEMONTE     |            |        |        |             |            |             |   |

## (CEU) Situazione degli intestati dal 13-04-2001

| N.                | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI   | DIRITTI E ONERI REALI           |
|-------------------|-----------------|---|---------------------------------|
| 1                 |                 |   | PROPRIETARIO fino al 17-01-2008 |
| DATI DERIVANTI DA |                 | ACCATASTAMENTO n. 1538.001.2001 del 13-04-2001 in atti dal 13-04-2001; COSTITUZIONE; COSTITUZIONE |                                 |

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati  
- per le persone giuridiche, il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 12-09-2022  
Ora: 16:24:31Visura n.: 0  
Pag. 1 di 2

## Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12-09-2022

|                      |   |                                      |
|----------------------|---|--------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di PEDEMONTE (codice: 0406) - Comune catastale di PEDEMONTE (codice: 267) - Particella edificiale: 335 - Subalterno: 3 | Ufficio Catasto competente<br>Trento |
|----------------------|---|--------------------------------------|

## Unità immobiliare soppressa dal 17-01-2008

| DATI IDENTIFICATIVI      |     |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |         | DATI DERIVANTI DA  |
|--------------------------|-----|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|---------|--|
| N.                       | CC  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |  |
| 1                        | 267 | 335                   | 3    |        |    | -                   | -          | -      | -      | -           | -          | -       | VARIAZIONE n. 992.001.2008 del 17-01-2008 in atti dal 27-02-2008; ALTRE VARIAZIONI |
| Legenda comuni catastali |     |                       |      |        |    | 267 - PEDEMONTE     |            |        |        |             |            |         |  |

La soppressione ha originato le seguenti unità immobiliari:

- C.C.: 267 Particella: 335 Subalterno: 4 Foglio: 18
- C.C.: 267 Particella: 335 Subalterno: 5 Foglio: 18
- C.C.: 267 Particella: 335 Subalterno: 6 Foglio: 18

## Situazione dell'unità immobiliare dal 17-04-2002

| DATI IDENTIFICATIVI      |     |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |             | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------------|-----|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|-------------|---|
| N.                       | CC  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita     |   |
| 1                        | 267 | 335                   | 3    | 18     |    | -                   | -          | A/7    | 1      | 11,5 vani   | 248 mq     | Euro 851,19 | VARIAZIONE n. 3142.001.2002 del 17-04-2002 in atti dal 17-04-2002; CLASSAMENTO; VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |
| Indirizzo                |     |                       |      |        |    | ; Piani: S1-T-1     |            |        |        |             |            |             |   |
| Legenda comuni catastali |     |                       |      |        |    | 267 - PEDEMONTE     |            |        |        |             |            |             |   |

\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati; - per le persone giuridiche, il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati.



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 12-09-2022  
Ora: 16:24:31Visura n.: 0  
Pag. 2 di 2

## Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12-09-2022

## Situazione dell'unità immobiliare dal 13-04-2001

| DATI IDENTIFICATIVI      |     |                       |      |        |    | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |        |             |            |                | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------------|-----|-----------------------|------|--------|----|---------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|----------------|---|
| N.                       | CC  | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens.          | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita        |   |
| 1                        | 267 | 335                   | 3    | 18     |    | -                   | -          | A/7    | 1      | 11,5 vani   | 248 mq     | Lire 1.667.500 | ACCATASTAMENTO n. 1538.001.2001 del 13-04-2001 in atti dal 13-04-2001; COSTITUZIONE; COSTITUZIONE |
| Indirizzo                |     |                       |      |        |    | ; Piani: S1-T-1     |            |        |        |             |            |                |   |
| Legenda comuni catastali |     |                       |      |        |    | 267 - PEDEMONTE     |            |        |        |             |            |                |   |

## (CEU) Situazione degli intestati dal 13-04-2001

| N.                | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI   | DIRITTI E ONERI REALI           |
|-------------------|-----------------|---|---------------------------------|
| 1                 |                 |   | PROPRIETARIO fino al 17-01-2008 |
| DATI DERIVANTI DA |                 | ACCATASTAMENTO n. 1538.001.2001 del 13-04-2001 in atti dal 13-04-2001; COSTITUZIONE; COSTITUZIONE |                                 |

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati; - per le persone giuridiche, il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento con date dei vari passaggi succedutisi:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) a seguito di Decreto del 20.05.1986  
– intavolazione del diritto di proprietà di 1/1 del 21.03.1988 G.N. 1807/1

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione nonché del negozio di acquisto corrispondono.

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate così descritte:

- Spostamento porta bagno;
- Cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a bagno/lavanderia.

La difformità dello spostamento della porta del bagno non varia la consistenza dell'u.i.u. residenziale per cui non è necessaria la presentazione di una pratica di regolarizzazione catastale.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a bagno, con il ripristino dello stato autorizzato urbanisticamente, come indicato nel successivo paragrafo 7.3, la planimetria catastale risulterà conforme per cui non sarà necessario procedere ad una pratica di variazione catastale.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



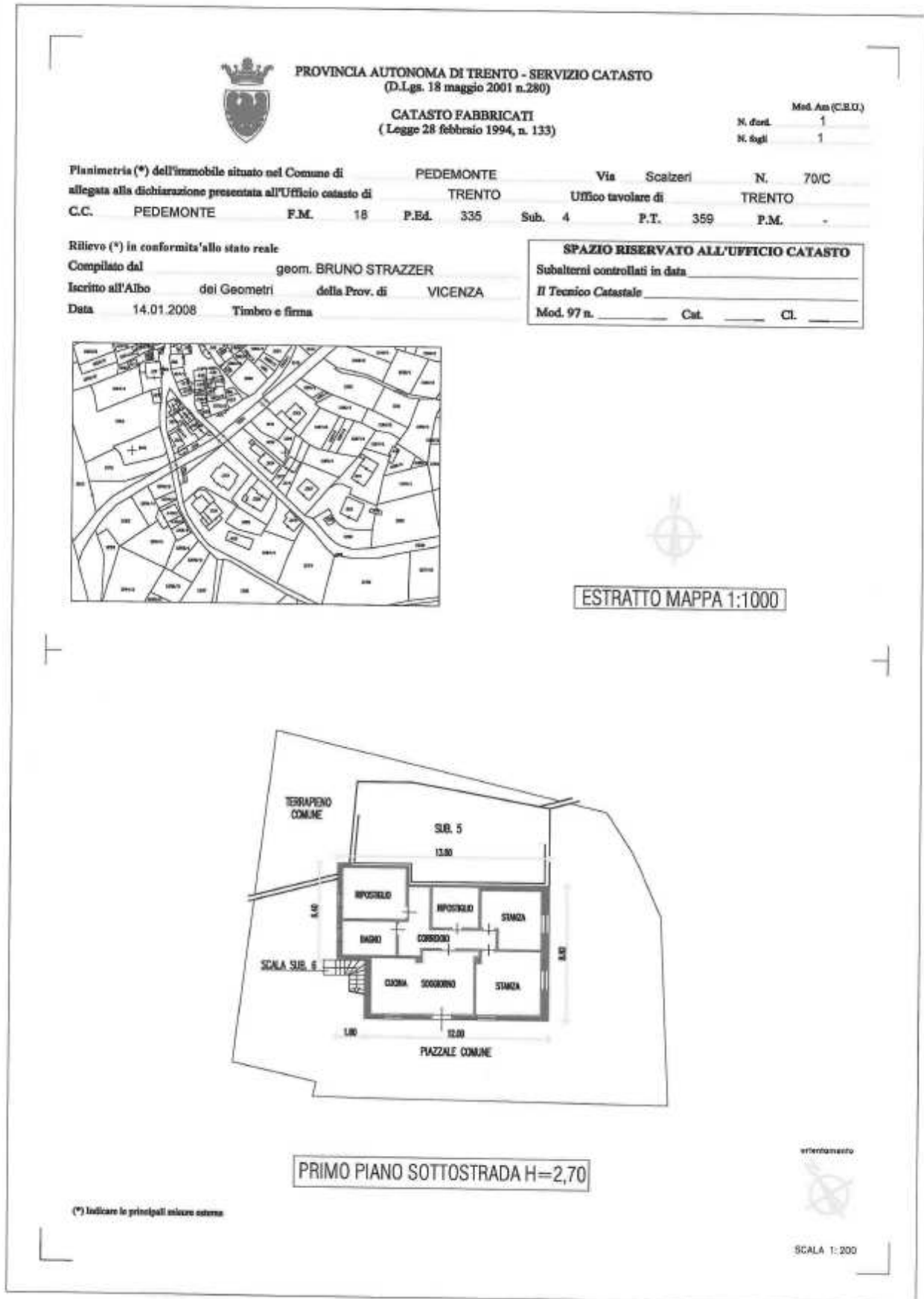


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.





Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.





SERVIZIO  
LIBRO FONDARIO  
E CATASTO



TRENTINO

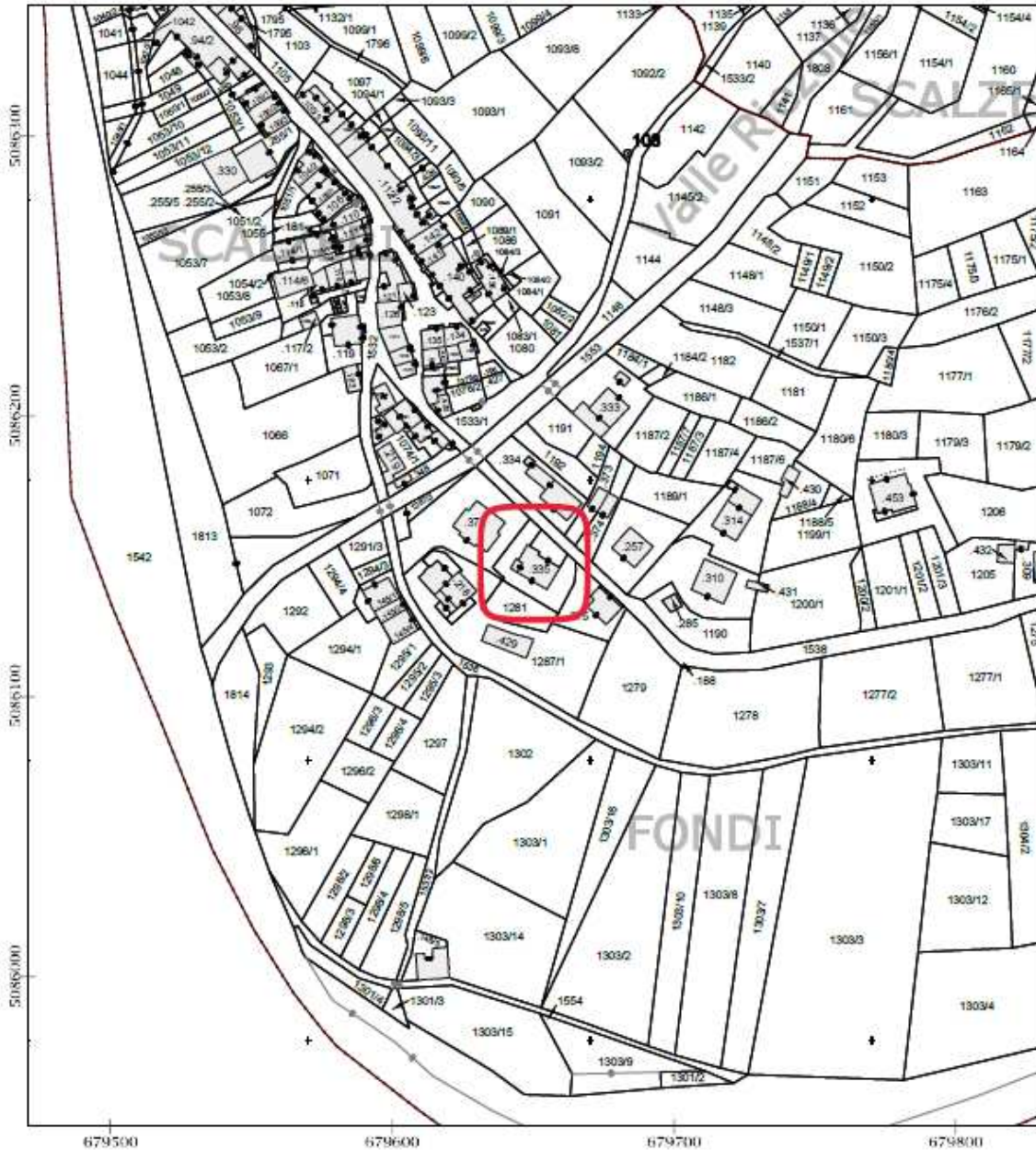
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Data:  
20/04/2022  
Ora: 11:07

### Visura Particelle Validate Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2022

Operatore:  
Pag. 1 di 1

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Dati della richiesta                         |                                      |
| Comune amministrativo: PEDEMONTE (Cod. G406) | Ufficio Catasto competente<br>TRENTO |
| Comune catastale: PEDEMONTE (cod. 267)       |                                      |
| Particella Edificiale 335                    |                                      |

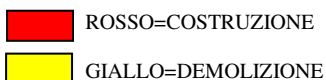
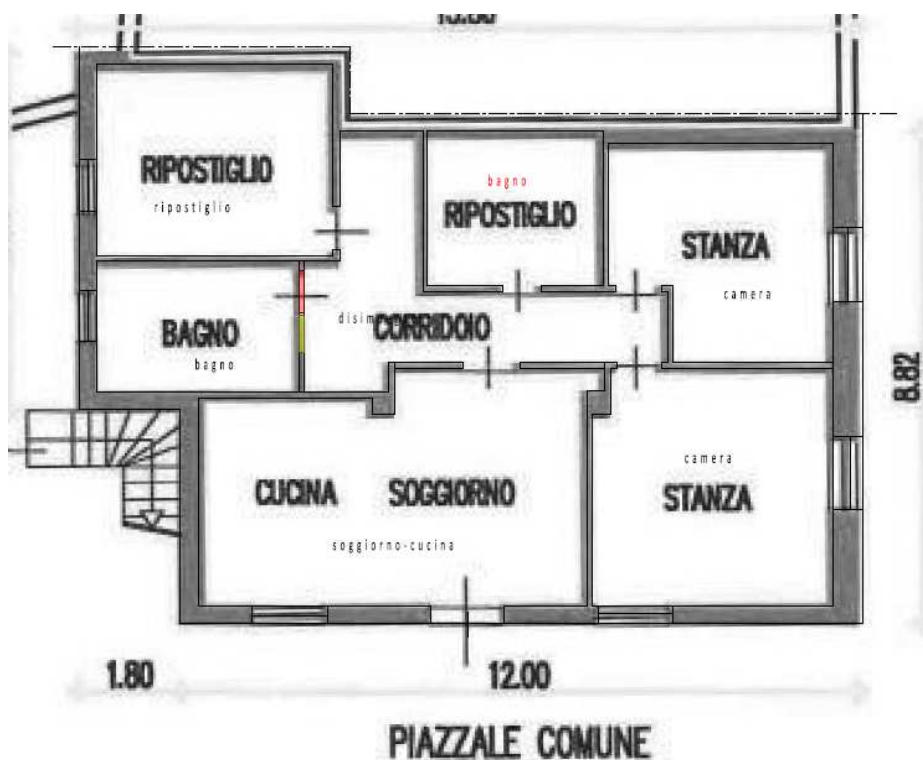


Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 2000

Costo del documento 3 Euro

Figura 7. Estratto mappa catastale





Non in scala

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Atto di provenienza

#### 1. Intavolazione a favore del 11.06.2008 – G.N. 5230/5

Diritto di proprietà - Atto tra vivi – Donazione del Notaio F. Bonvicini del 24.04.2008 rep. 16.151 contro \_\_\_\_\_ e a favore di \_\_\_\_\_:

quota 1/1 proprietà

Comune di Pedemonte Catasto Fabbricati

m.n. 335 sub 4, Via Scalzeri n. 70/c, p. S1, cat. A/2, cl. 2, vani 5 – R.C. € 335,70

Porzione immobiliare in oggetto così identificata all'Ufficio Tavolare di Trento:

C.C. Pedemonte – P.T. 359

Nuova porzione materiale 1 della p.lla edificiale 335, derivante dal piano di divisione materiale del 14.01.2008.

comprensivo di quota proprietà condominiale area coperta e scoperta di pertinenza, nonché sugli enti comuni, ai sensi di legge, in particolare sul piazzale e tetto comune alle porzioni materiali 1-2-

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 24.04.2008 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente: sig. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) a seguito di Decreto del 20.05.1986 – intavolazione del diritto di proprietà di 1/1 del 21.03.1988 G.N. 1807/1





## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Pedemonte sono state recuperate le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto:

1. Concessione ad eseguire attività edilizia prot. n. 1126, pratica n. 62 del 26.01.1982 per "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione" a nome \_\_\_\_\_;
2. Permesso di Costruire PC/040/2006 del 05.09.2006 (cod. pratica P42/06) per "Ricavo nuova unità immobiliare" a nome \_\_\_\_\_;
3. D.I.A. P42/06/V01 del 15.01.2008 in "Variante al Permesso di costruire PC/040/2006 del 05.09.2006" a nome \_\_\_\_\_;
4. Agibilità n. 87/08 prot. 1920 del 22.09.2008 a nome \_\_\_\_\_.

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pedemonte il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

Secondo il P.R.G. la p.lla 335 è classificata come zona C1 residenziale di completamento – intermedia di espansione, area parzialmente edificata ubicata all'interno di zone residenziali in atto o contigue. In queste zone il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Indice di edificabilità fondiaria I.F.= 1.2 mc/mq
2. Altezza max fabbricato m. 8,0
3. Tipologia: edifici a schiera o a blocco isolato.

L'immobile nel P.A.T.I. rientra nella Tav. 1 – vincolo sismico-zona 3, vincolo paesaggistico – corsi d'acqua, zone di attenzione geologica; Tav. 3 – zona di attenzione geologica; Tav. 4 – aree di urbanizzazione consolidata, residenza e servizi per la residenza.

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

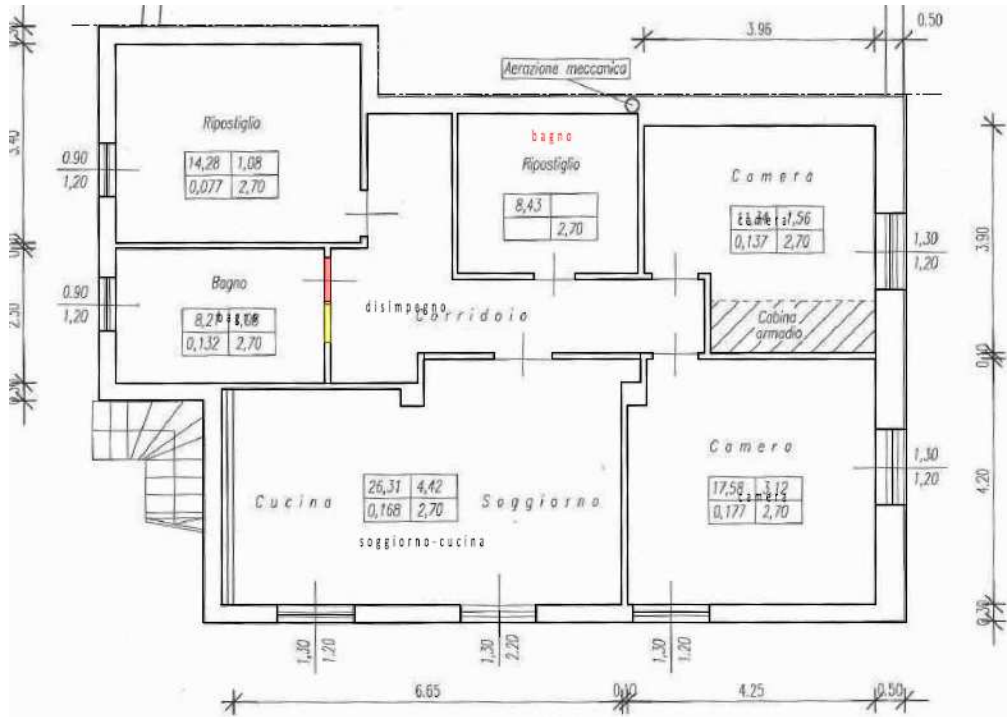
### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati al fine di ottenere l'approvazione comunale così descritte:

- Spostamento porta bagno;
- Cambio di destinazione d'uso del ripostiglio in bagno.

Si allegano di seguito planimetria di comparazione dello stato reale dei luoghi con tavole progetto approvato.





- ROSSO=COSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE
- Non in scala

Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

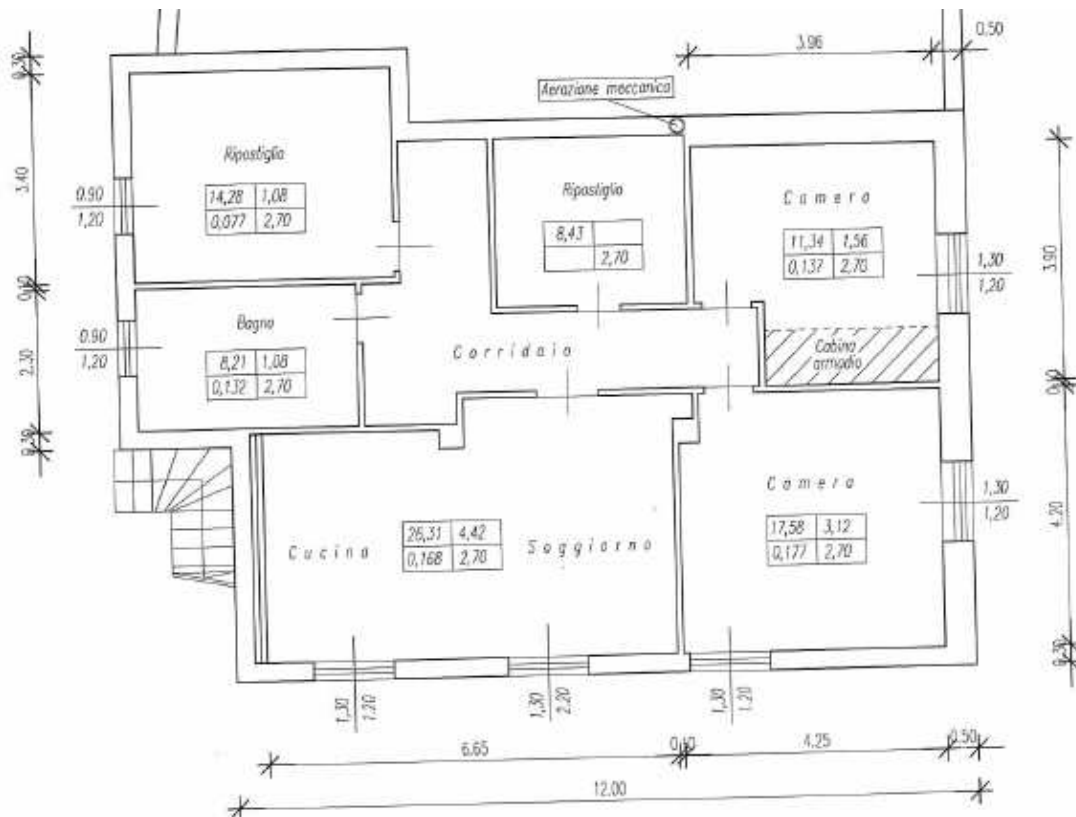


Figura 10. Stato approvato.

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per sanare la trasformazione da ripostiglio a bagno/lavanderia è necessario rimuovere i sanitari presenti al fine di ripristinare la destinazione d'uso autorizzata urbanisticamente. Il costo presunto (in base al minor costo medio) al solo fine della determinazione del valore a base d'asta è indicato in € 500,00.

La difformità relativa allo spostamento della porta del bagno rientra nel c.d. "tolleranze costruttive" come normato dall'art. 32-bis del T.U. edilizia DPR 380/2001, ovvero "costituisce tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile". Per questa difformità rilevata non è necessario pertanto presentare alcuna pratica di regolarizzazione edilizia.

### 7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.



L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate e relativi alle parti comuni non avendo avuto mandato di esaminarle, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario che non avendo elementi di valutazione, gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni è ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico abilitato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Si ritiene anche che lo stato di manutenzione degli impianti esistenti debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02.05.2024)

#### 1. Intavolazione del 11.06.2008 – G.N. 5230/9

Intavolazione diritto di Ipoteca del 24.04.2008 del Notaio F. Bonvicini rep. 16.152/7.071 a favore di Banca di Cred. Coop. di Pedemonte Soc. Coop. e contro:

\_\_\_\_\_ - Proprietà 1/1

Catasto Fabbricati:

P.M. 1, p. edif. 335 P.T. 513 II, C.C. Pedemonte (VI), cat. A/2

#### 2. Annotazione del 24.03.2022 – G.N. 2538/2022

Intavolazione atto di pignoramento immobiliare del G.E. del Tribunale di Trento notificato in data 02.02.2022 a favore di Futura 2019 S.r.l. e contro:

\_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1



P.T. 513, porzione 1 della p.ed. 335 C.C. Pedemonte

### 3. Annotazione del 31.10.2023 – G.N. 8219/2023

Intavolazione atto di pignoramento immobiliare del G.E. del Tribunale di Trento notificato in data 22.09.2023 a favore di Futura 2019 S.r.l. con sede in Milano e contro:

\_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1

C.C. Pedemonte:

P.T. 513, p. m. 1 della p. ed. 335

### 8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellate nel contesto della procedura le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli elencate nel paragrafo 8.2.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di relazione non ricadano su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni oggetto di relazione non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto di stima non fa parte di un condominio.

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): €0,00;
- b. spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00;
- c. spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00;
- d. procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: no;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: no;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: no;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: no.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato*



(MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

## 12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5 \div 10\%$ ).

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 03.05.2024 risulti essere pari a:

**€ 105.000,00 (centocinquemila/00 €), pari a 860,66 €/m<sup>2</sup>.**


al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Si riportano di seguito le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.




**STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"****FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

| <b>Comparabile A</b>                  |  |         |             |
|---------------------------------------|--|---------|-------------|
| Descrizione dato                      | compravendita immobile tra soggetti privati  |         |             |
| Tipologia                             | appartamento   |         |             |
| Epoca costruzione/agibilità           | costruzione ante '67   |         |             |
| Comune                                | Valdastico   |         |             |
| Indirizzo                             | Via Lucca 23   |         |             |
| Dati catastali                        | f. 4 p.lla 671   |         |             |
| Superfici (m <sup>2</sup> )           | Descrizione  | Simbolo | Valore      |
|                                       | superficie principale  | SUP     | 103,00      |
|                                       | superficie balconi/terrazzi  | SUB     | 4,00        |
|                                       | superficie portico/veranda/loggia  | SUO     | 0,00        |
|                                       | superficie soffitta  | SUS     | 51,00       |
|                                       | superficie cantina/deposito  | SUC     | 54,00       |
|                                       | superficie autorimessa   | SUA     | 0,00        |
| Area scoperta esclusiva               | superficie esterna esclusiva   | SUE     | 0,00        |
| Servizi igienici                      | numero   | SER     | 1           |
| Box auto                              | numero   | BOX     | 0           |
| Posti auto scoperti                   | numero   | PAS     | 0           |
| Posti auto coperti                    | numero   | PAC     | 0           |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNP     | 1           |
| Stato di manutenzione vani accessori  | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNA     | 1           |
| Stato di manutenzione impianti        | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNI     | 1           |
| Livello di piano                      | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...   | LIV     | 0           |
| Impianto condizionamento              | 1=presente; 0=assente  | CON     | 0           |
| Data compravendita                    | data o mese dell'atto notarile   | DAT     | 25/02/2021  |
| Prezzo pattuito                       | valore in atto o riferito dalla fonte  | PRZ     | € 40.000,00 |
| Fonte del dato                        | ATTO NOTAIO BONVICINI F. REP. 24024  |         |             |
| Foto immobile                         |  |         |             |







| <b>Comparabile B</b>                  |  |         |             |
|---------------------------------------|--|---------|-------------|
| Descrizione dato                      | compravendita immobile tra soggetti privati  |         |             |
| Tipologia                             | appartamento   |         |             |
| Epoca costruzione/agibilità           | costruzione ante '67   |         |             |
| Comune                                | Lastebasse   |         |             |
| Indirizzo                             | Via Posta 10   |         |             |
| Dati catastali                        | f. 13 p.lla 407 sub 1-2  |         |             |
| Superfici (m <sup>2</sup> )           | Descrizione  | Simbolo | Valore      |
|                                       | superficie principale  | SUP     | 84,00       |
|                                       | superficie balconi/terrazzi  | SUB     | 3,00        |
|                                       | superficie portico/veranda/loggia  | SUO     | 0,00        |
|                                       | superficie soffitta  | SUS     | 0,00        |
|                                       | superficie cantina   | SUC     | 10,00       |
|                                       | superficie autorimessa   | SUA     | 13,00       |
| Area scoperta esclusiva               | superficie esterna esclusiva   | SUE     | 0,00        |
| Servizi igienici                      | numero   | SER     | 1           |
| Box auto                              | numero   | BOX     | 0           |
| Posti auto scoperti                   | numero   | PAS     | 0           |
| Posti auto coperti                    | numero   | PAC     | 0           |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNP     | 1           |
| Stato di manutenzione vani accessori  | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNA     | 1           |
| Stato di manutenzione impianti        | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNI     | 1           |
| Livello di piano                      | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...   | LIV     | 1           |
| Impianto condizionamento              | 1=presente; 0=assente  | CON     | 0           |
| Data compravendita                    | data o mese dell'atto notarile   | DAT     | 16/05/2023  |
| Prezzo pattuito                       | valore in atto o riferito dalla fonte  | PRZ     | € 15.000,00 |
| Fonte del dato                        | Atto Notaio C. Santamaria Amato rep. 25.323  |         |             |
| Foto immobile                         |  |         |             |





| Comparabile C                         |  |         |             |
|---------------------------------------|--|---------|-------------|
| Descrizione dato                      | compravendita immobile tra soggetti privati  |         |             |
| Tipologia                             | appartamento   |         |             |
| Epoca costruzione/agibilità           | costruzione ante '67, ristrutturazione 2001 - agibilità 2002                         |         |             |
| Comune                                | Valdastico   |         |             |
| Indirizzo                             | Via Regina Margherita  |         |             |
| Dati catastali                        | f. 4 p.lla 1294 sub 3  |         |             |
| Superfici (m <sup>2</sup> )           | Descrizione  | Simbolo | Valore      |
|                                       | superficie principale  | SUP     | 127,00      |
|                                       | superficie balconi/terrazzi  | SUB     | 0,00        |
|                                       | superficie portico/veranda/loggia  | SUO     | 0,00        |
|                                       | superficie soffitta  | SUS     | 0,00        |
|                                       | superficie cantina   | SUC     | 0,00        |
|                                       | superficie autorimessa   | SUA     | 0,00        |
| Area scoperta esclusiva               | superficie esterna esclusiva   | SUE     | 0,00        |
| Servizi igienici                      | numero   | SER     | 1           |
| Box auto                              | numero   | BOX     | 0           |
| Posti auto scoperti                   | numero   | PAS     | 0           |
| Posti auto coperti                    | numero   | PAC     | 0           |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNP     | 2           |
| Stato di manutenzione vani accessori  | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNA     | 2           |
| Stato di manutenzione impianti        | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNI     | 1           |
| Livello di piano                      | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...   | LIV     | 1           |
| Impianto condizionamento              | 1=presente; 0=assente  | CON     | 0           |
| Data compravendita                    | data o mese dell'atto notarile   | DAT     | 22/04/2021  |
| Prezzo pattuito                       | valore in atto o riferito dalla fonte  | PRZ     | € 80.000,00 |
| Fonte del dato                        | ATTO NOTAIO BONVICINI F. REP. 24140  |         |             |
| Foto immobile                         |  |         |             |



| Subject                               |  |         |            |
|---------------------------------------|--|---------|------------|
| Descrizione dato                      | immobile oggetto di stima  |         |            |
| Tipologia                             | appartamento   |         |            |
| Epoca costruzione/agibilità           | realizzazione seconda metà anni 2000 - agibilità 2008                                |         |            |
| Comune                                | Pedemonte  |         |            |
| Indirizzo                             | Via Scalzeri 70/C  |         |            |
| Dati catastali                        | f. 18 p.lla 335 sub 4 p.m. 1   |         |            |
| Superfici (m <sup>2</sup> )           | Descrizione  | Simbolo | Valore     |
|                                       | superficie principale  | SUP     | 122,00     |
|                                       | superficie balconi/terrazzi  | SUB     | 0,00       |
|                                       | superficie portico/veranda/loggia  | SUO     | 0,00       |
|                                       | superficie soffitta  | SUS     | 0,00       |
|                                       | superficie cantina e C.T.  | SUC     | 0,00       |
|                                       | superficie autorimessa   | SUA     | 0,00       |
| Area scoperta esclusiva               | superficie esterna esclusiva   | SUE     | 0,00       |
| Servizi igienici                      | numero   | SER     | 2          |
| Box auto                              | numero   | BOX     | 0          |
| Posti auto scoperti                   | numero   | PAS     | 0          |
| Posti auto coperti                    | numero   | PAC     | 0          |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNP     | 3          |
| Stato di manutenzione vani accessori  | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNA     | 3          |
| Stato di manutenzione impianti        | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNI     | 2          |
| Livello di piano                      | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...   | LIV     | 0          |
| Impianto condizionamento              | 1 = presente; 0 = assente  | CON     | 0          |
| Data stima                            | data della stima   | DAT     | 28/04/2024 |
| Prezzo pattuito                       | € in atto  | PRZ     |            |
| Fonte del dato                        | caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile                           |         |            |
| Foto immobile                         |  |         |            |



## FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

| Fase 2.a: analisi del segmento di mercato |  |
|---|--|
| Indicatore economico estimativo           | Analisi dell'indicatore Economico estimativo   |
| Localizzazione                            | Zona Residenziale centrale   |
| Tipo di Contratto                         | Compravendite immobiliari  |
| Destinazione                              | Residenziale   |
| Tipologia immobiliare                     | case unifamiliari/edifici plurifamiliari   |
| Tipologia edilizia                        | Unità su edifici multipiano  |
| Dimensione                                | Unità residenziali piccole/medie dimensioni  |
| Caratteri domanda e offerta               | La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità |
| Forma di mercato                          | Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"  |
| Livello di prezzo                         | Prezzi stazionari  |
| Filtering                                 | zona periferica - Livello di filtering nullo   |

| Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati                            |                                |                      |
|---|--------------------------------|----------------------|
| Descrizione indice/dato   | Simbolo                        | Valore               |
| Saggio annuo di svalutazione del prezzo                                       | $i_{DAT}$                      | 1,5%                 |
| Rapporto mercantile balconi/terrazzi  | $r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$      | 0,25                 |
| Rapporto mercantile porticato/loggia  | $r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$      | 0,40                 |
| Rapporto mercantile soffitta  | $r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$      | 0,50                 |
| Rapporto mercantile cantina   | $r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$      | 0,20                 |
| Rapporto mercantile autorimessa   | $r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$      | 0,75                 |
| Rapporto complementare area edificata   | $r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$ | 0,14                 |
| Saggio del livello di piano   | $i_{LIV}$                      | 1,50%                |
| Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> ) | $C_{MNP1}$                     | €/m <sup>2</sup> 100 |
| Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )    | $C_{MNP2}$                     | €/m <sup>2</sup> 400 |
| Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )   | $C_{MNA1}$                     | €/m <sup>2</sup> 100 |
| Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )   | $C_{MNA2}$                     | €/m <sup>2</sup> 200 |
| Costo di realizzazione di un bagno da 6 m <sup>2</sup> standard               | $C_{SER}$                      | € 8.000              |
| - vetustà media bagno (anni)  | $t_{SER}$                      | 20                   |
| - vita media bagno (anni)   | $v_{SER}$                      | 30                   |
| Costo impianto di condizionamento   | $C_{CON}$                      | € 1.500              |
| Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)                        | $D_{MNI1}$                     | €/m <sup>2</sup> 125 |
| Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)                              | $D_{MNI2}$                     | €/m <sup>2</sup> 250 |
| Prezzo medio posto auto scoperto (€)  | $P_{PAS}$                      | € 5.000              |
| Prezzo medio posto auto coperto (€)   | $P_{PAC}$                      | € 10.000             |
| Prezzo medio di un box auto (€)   | $P_{BOX}$                      | € 12.000             |

| Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject                 |               |               |               |            |
|---|---------------|---------------|---------------|------------|
| Caratteristica  | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject    |
| Prezzo totale PRZ (€)   | € 40.000,00   | € 15.000,00   | € 80.000,00   | € -        |
| Data DAT (gg/mm/aa)   | 25/02/2021    | 16/05/2023    | 22/04/2021    | 28/04/2024 |
| Superficie principale SUP (m <sup>2</sup> )                             | 103,00        | 84,00         | 127,00        | 122,00     |
| Superficie balconi/terrazzi SUB (m <sup>2</sup> )                       | 4,00          | 3,00          | 0,00          | 0,00       |
| Superficie porticato SUO (m <sup>2</sup> )                              | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00       |
| Superficie cantina SUC (m <sup>2</sup> )                                | 54,00         | 10,00         | 0,00          | 0,00       |
| Superficie soffitta SUS (m <sup>2</sup> )                               | 51,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00       |
| Superficie autorimessa SUA (m <sup>2</sup> )                            | 0,00          | 13,00         | 0,00          | 0,00       |
| Superfici commerciali locali accessori (m <sup>2</sup> ) totale         | 37,30         | 12,50         | 0,00          | 0,00       |
| Superf. comm. SCOM (m <sup>2</sup> ) complessiva (princ.+acc.+sup.est.) | 140,30        | 96,50         | 127,00        | 122,00     |
| Superficie esterna esclusiva SUE (m <sup>2</sup> )                      | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00       |
| Livello di piano LIV (num)  | 0             | 1             | 1             | 0          |
| Numero di servizi igienici SER (num)                                    | 1             | 1             | 1             | 2          |
| Numero posti auto scoperti PAS (num)                                    | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Numero posti auto coperti PAC (num)                                     | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Numero box auto BOX (num)   | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)                         | 1             | 1             | 2             | 3          |
| Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)                        | 1             | 1             | 2             | 3          |
| Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)                            | 1             | 1             | 1             | 2          |
| Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)                  | 0             | 0             | 0             | 0          |

| Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti | data atto  | prezzo      | sup. comm. | €/m <sup>2</sup> |
|--|------------|-------------|------------|------------------|
| Comparabile A  | 25/02/2021 | € 40.000,00 | 140,30     | € 285,10         |
| Comparabile B  | 16/05/2023 | € 15.000,00 | 96,50      | € 155,44         |
| Comparabile C  | 22/04/2021 | € 80.000,00 | 127,00     | € 629,92         |



## FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

| Descrizione prezzo marginale                      | Simbolo e formulazione  | Valore                  |
|---|---|-------------------------|
| Prezzo marginale data A (€/mese)                  | $p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$                  | -€ 50,00                |
| Prezzo marginale data B (€/mese)                  | $p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$                  | -€ 18,75                |
| Prezzo marginale data C (€/mese)                  | $p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$                  | -€ 100,00               |
| Prezzo medio comparabile A (€/m <sup>2</sup> )    | $p_{\text{MED}_A} = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$                             | € 285,10                |
| Prezzo medio comparabile B (€/m <sup>2</sup> )    | $p_{\text{MED}_B} = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$                             | € 155,44                |
| Prezzo medio comparabile C (€/m <sup>2</sup> )    | $p_{\text{MED}_C} = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$                             | € 629,92                |
| Prezzo marginale sup. princ. (€/m <sup>2</sup> )  | $p(\text{SUP}) = \min(p_{\text{MED}_A}; p_{\text{MED}_B}; p_{\text{MED}_C})$  | € 155,44                |
| Prezzo marginale sup. balconi                     | $p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$                         | € 38,86                 |
| Prezzo marginale sup. porticato                   | $p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$                         | € 62,18                 |
| Prezzo marginale sup. soffitta                    | $p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$                         | € 77,72                 |
| Prezzo marginale sup. cantina                     | $p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$                         | € 31,09                 |
| Prezzo marginale sup. autorimessa                 | $p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$                         | € 116,58                |
| Prezzo marginale sup. area esterna                | $p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$                         | € 21,76                 |
| Prezzo marginale sup. area esterna                | $p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$        | € -                     |
| Prezzo marginale sup. area esterna                | $p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$        | € -                     |
| Prezzo marginale sup. area esterna                | $p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$        | € -                     |
| Prezzo marginale livello piano A                  | $p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$                        | € 600,00                |
| Prezzo marginale livello piano B                  | $p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$                        | € 225,00                |
| Prezzo marginale livello piano C                  | $p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$                        | € 1.200,00              |
| Prezzo marginale bagno                            | $p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$ | € 2.666,67              |
| Prezzo marginale posto auto scoperto              | $p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$  | € 5.000,00              |
| Prezzo marginale posto auto coperto               | $p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$  | € 10.000,00             |
| Prezzo marginale box auto                         | $p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$  | € 12.000,00             |
| Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3  | $p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$  | €/m <sup>2</sup> 100,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3        | $p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$  | €/m <sup>2</sup> 400,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3 | $p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$  | €/m <sup>2</sup> 100,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3       | $p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$  | €/m <sup>2</sup> 200,00 |
| Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3           | $p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$  | €/m <sup>2</sup> 125,00 |
| Prezzo marginale manut. imp. 1->3                 | $p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$  | €/m <sup>2</sup> 250,00 |
| Prezzo marginale impianto condizionamento         | $p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$  | € 1.500,00              |



## FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

| Definizioni                                     |
|---|
| Delta = valore (subject) - valore (comparabile) |
| Adjust = delta x prezzo marginale               |

| Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori |               |                     |               |                    |               |                     |
|--|---------------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|
| Caratteristica   | Comparabile A |                     | Comparabile B |                    | Comparabile C |                     |
|  | Delta         | Adjust              | Delta         | Adjust             | Delta         | Adjust              |
| Prezzo totale PRZ  |               | € 40.000,00         |               | € 15.000,00        |               | € 80.000,00         |
| Data compravendita DAT (mesi)                                | 38,60         | -€ 1.930,00         | 11,60         | -€ 217,50          | 36,73         | -€ 3.673,33         |
| Superficie principale SUP                                    | 19,00         | € 2.953,37          | 38,00         | € 5.906,74         | -5,00         | -€ 777,20           |
| Superficie balconi SUB                                       | -4,00         | -€ 155,44           | -3,00         | -€ 116,58          | 0,00          | € -                 |
| Superficie porticato SUO                                     | 0,00          | € -                 | 0,00          | € -                | 0,00          | € -                 |
| Superficie soffitta SUS                                      | -51,00        | -€ 3.963,73         | 0,00          | € -                | 0,00          | € -                 |
| Superficie cantina SUC                                       | -54,00        | -€ 1.678,76         | -10,00        | -€ 310,88          | 0,00          | € -                 |
| Superficie autorimessa SUA                                   | 0,00          | € -                 | -13,00        | -€ 1.515,54        | 0,00          | € -                 |
| Superficie area esterna SUE                                  | 0,00          | € -                 | 0,00          | € -                | 0,00          | € -                 |
| Livello di piano LIV   | 0             | € -                 | -1            | -€ 225,00          | -1            | -€ 1.200,00         |
| Numero di bagni SER  | 1             | € 2.666,67          | 1             | € 2.666,67         | 1             | € 2.666,67          |
| Numero posti auto scoperti PAS                               | 0             | € -                 | 0             | € -                | 0             | € -                 |
| Numero posti auto coperti PAC                                | 0             | € -                 | 0             | € -                | 0             | € -                 |
| Numero box o garage BOX                                      | 0             | € -                 | 0             | € -                | 0             | € -                 |
| Stato di manutenz. vani princ. MNP                           | 2             | € 41.200,00         | 2             | € 33.600,00        | 1             | € 12.700,00         |
| Stato di manutenz. vani access. MNA                          | 2             | € 7.460,00          | 2             | € 2.500,00         | 1             | € -                 |
| Stato di manutenz. impianti MNI                              | 1             | € 17.537,50         | 1             | € 12.062,50        | 1             | € 15.875,00         |
| Impianto di condizionamento CON                              | 0             | € -                 | 0             | € -                | 0             | € -                 |
| <b>Prezzo corretto</b>                                       |               | <b>€ 104.089,61</b> |               | <b>€ 69.350,40</b> |               | <b>€ 105.591,13</b> |

| Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima           |  |       |              |
|--|--|-------|--------------|
| Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d% |  |       |              |
| Divergenza assoluta con tre unità:                             | $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$ | 52,3% | maggiore 10% |
| Divergenza assoluta con due unità:                             | $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$ | 1,4%  | minore 10%   |

| Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject   |   |
|---|---|
| Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con $d_{min}$ e $e < 10\%$ |   |
| Valore di stima del subject:  | $V_{subject} = \sum P_i / n$ € 104.840,37 |
| Dove $P_i$ sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed $n$ è il loro numero (2 o 3)         |   |
| <b>Valore di stima del subject arrotondato</b>  | <b>€ 105.000,00</b>                       |

| Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject |                        |                     |                          |                                     |  |                     |
|--|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|---------------------|
| Descrizione  | Sup. (m <sup>2</sup> ) | rapporto mercantile | S.L.C. (m <sup>2</sup> ) | Valore unitario (€/m <sup>2</sup> ) |  | Valore arrotondato  |
| Abitazione   | 122,00                 | 1,00                | 122,00                   | € 860,66                            |  | € 105.000,00        |
| Balconi/terrazzi   | 0,00                   | -                   | -                        | € -                                 |  | € -                 |
| Porticato/logge  | 0,00                   | -                   | -                        | € -                                 |  | € -                 |
| Cantina  | 0,00                   | -                   | -                        | € -                                 |  | € -                 |
| Soffitta   | 0,00                   | -                   | -                        | € -                                 |  | € -                 |
| <b>Totale alloggio</b>   |                        |                     | <b>122,00</b>            |                                     |  | <b>€ 105.000,00</b> |
| Area scoperta  | 0,00                   | -                   | -                        | € -                                 |  | € -                 |
| Autorimessa  | 0,00                   | -                   | -                        | € -                                 |  | € -                 |
| <b>Totale complessivo</b>  |                        |                     | <b>122,00</b>            |                                     |  | <b>€ 105.000,00</b> |

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

*“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:*



|   |          |
|---|----------|
| - costi per la regolarizzazione catastale:                              | € 0,00   |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 500,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:                    | € 0,00   |
| - altri costi/oneri:  | € 0,00   |

*Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

*In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:*

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.*

*Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 88.800,00 (ottantottomilaottocento/00 €).”*

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di provenienza del 24.04.2008 all'immobile oggetto di stima è stato dato un valore di € 38.800,00.

## 12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una discreta possibilità di vendita.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota di titolarità del bene oggetto di stima in capo all'esecutato è l'intero.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che alla data del pignoramento l'esecutato risiedeva in Pedemonte, Via Scalzeri n. 70/B int. 2 mentre dal 05.10.2022, alla data attuale, risiede in Via Scalzeri n. 70/C sempre nel Comune di Pedemonte.



## 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Alla data dell'atto di provenienza, 24.04.2008, l'esecutato dichiara di essere celibe.

Da certificato anagrafico di stato civile, l'ufficiale d'anagrafe certifica la convivenza di fatto tra l'esecutato sig. \_\_\_\_\_ e la sig. \_\_\_\_\_ dal 11.05.2020.

## 15. LOTTI

Lotto unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Pove del Grappa, 03.05.2024

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Emanuela Sbrissa  
(firma digitale)

## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

