

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata

**PROCEDURA RIUNITA RGE 7/2023 e RGE109/2023**

Giudice delegato dott.ssa Manuela Giacchetti

Promossa da

-----  
contro  
-----.

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**



**LOTTO UNICO:**

P.ed. 652 e P.fond. 2930/32, 2930/33, 2930/35, 2930/83, 2930/84, 2938/5, 2938/6, 2947/1, 2948/2, 2948/4, P.fond. 2930/94, 2938/13, 2948/6, 4720/6 e 4720/9 – C.C. BORGO

Edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito e terreni con destinazione parte a piazzale e prato/bosco sito in Loc. Fastro (Fraz. Olle) nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (Tn)

Tecnico incaricato: geom. Giorgio Felicetti  
Con studio in Via Liverone, n. 1C – 38051 Borgo Valsugana  
Tel. 0461/1481295 – e-mail: st.felicetti@gmail.com

## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO	
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	
<b>LOTTO UNICO.....</b>	<b>5</b>
1. PREMESSA	
2. NOTE	
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
4. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO	
5. UBICAZIONE E CONTESTO	
6. DESCRIZIONE FABBRICATO E TERRENI	
7. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA	
8. SITUAZIONE URBANISTICA	
9. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	
10. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	
11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	
12. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	
13. VALUTAZIONE	
14. VALORE DI STIMA	
15. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	
16. VALORE CORRETTO	
17. INDICAZIONE FINALE	
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>36</b>
RIEPILOGO BENI E VALORE DI STIMA	
ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE	

La perizia del lotto si compone di n. 36 pagine e di n. 1 allegato<sup>1</sup>.

### ALLEGATI

1. Copia visura e planimetria catastale;
2. Copia Estratto Tavolare;
3. Copia Prg, norme di attuazione e C.D.U.;
4. Lista pratiche edilizie, copia Concessione Sanatoria 17656/2011, Concessione 18811/2014 e 16321/2009 con alcuni elaborati grafici più rappresentativi;
5. Sviluppo del procedimento di stima.
6. Copia certificati anagrafici di stato civile e Estratto di riassunto atti di matrimonio.

---

<sup>1</sup> NB: Gli allegati sono forniti alle parti della procedura ma non sono a disposizione degli interessati offerenti in quanto contengono dati sensibili per la privacy e soprattutto perché i contenuti essenziali degli stessi sono esposti nella relazione.

## **INTRODUZIONE**

### **A. ANAGRAFICHE E INCARICO**

---

<b>ESPERTO NOMINATO</b>	geom. Giorgio Felicetti - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1756 con studio in Via Liverone n. 1C - 38051 Borgo Valsugana (Tn) Tel. 0461/1481295 Posta elettronica certificata: giorgio.felicetti@geopec.it C.F. FLCGRG72R26B006G - P.IVA 02411720226	
<b>COMMITTENTE</b>	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa Manuela Giacchetti	
<b>INCARICO EX. ART. 173 BIS</b>	Nomina ad esperto dell'esecuzione per la Riunione delle procedure RGE7/2023 e RGE 109/2023, termine per il deposito della relazione in data 11 maggio 2023.	
<b>FINALITÀ</b>	Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi.	
<b>ALTRE DATE</b>	Sopralluogo Valutazione (epoca di stima) Rapporto di valutazione	24 Agosto 2023 Maggio 2024 Maggio 2024
<b>ASSUNZIONI</b>	Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).	
<b>TRASMISSIONE RELAZIONE</b>	Invio copia relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore il giorno lavorativo successivo al deposito in cancelleria della relazione.	

### **B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE**

---

<b>CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA</b>	Effettuato
<b>SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI</b>	Nessuna

### **C. ATTO DI PIGNORAMENTO**

---

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 493/1 di data 06/03/2023 notificato il 22/12/2022, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta eseguita dei seguenti beni:

- C.C. BORGO in PT 497 II **P.ed. 652, P.fond. 2930/32, P.fond. 2930/33, P.fond. 2930/35, P.fond. 2930/83, P.fond. 2930/84, P.fond. 2938/5, P.fond. 2938/6, P.fond. 2947/1, P.fond. 2948/2 e P.fond. 2948/4.**

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2499/1 di data 10/11/2023 notificato il 19/10/2023, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. BORGO in PT 497 II **P.fond. 2930/94, P.fond. 2938/13, P.fond. 2948/6, P.fond. 4720/6 e P.fond. 4720/9.**

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

---

BENI PIGNORATI  
OGGETTO DI PERIZIA

##### **LOTTO 1 - (UNICO)**

- C.C. BORGO PT 497 II, **P.ed. 652, P.fond. 2930/32, P.fond. 2930/33, P.fond. 2930/35, P.fond. 2930/83, P.fond. 2930/84, P.fond. 2938/5, P.fond. 2938/6, P.fond. 2947/1, P.fond. 2948/2, P.fond. 2948/4, P.fond. 2930/94, P.fond. 2938/13, P.fond. 2948/6, P.fond. 4720/6 e P.fond. 4720/9.**

che identificano un edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito e terreni con destinazione parte a piazzale e prato/bosco siti in Loc. Fastro (Fraz. Olle) nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (Tn).

## LOTTO UNICO

Edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito e terreni con destinazione parte a piazzale e prato/bosco siti in Loc. Fastro (Fraz. Olle) nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (Tn).

P.ed. 652 e P.fond. 2930/32, 2930/33, 2930/35, 2930/83, 2930/84, 2938/5, 2938/6, 2947/1, 2948/2, 2948/4, 2930/94, 2938/13, 2948/6, 4720/6 e 4720/9 – C.C. BORGO

### 1. PREMESSA

La presente perizia è redatta in conformità al modello di relazione disposto dal Tribunale di Trento per dare compiuta risposta al verbale di nomina dell'esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Manuela Giacchetti in ottemperanza all'art. 173 bis Disp.Att. c.p.c.

### 2. NOTE

-

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE  
CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune Cat.	Particella	P.T.	Coltura	Cl	Superficie	R.D.	R.A.
Borgo	E 652	497 II	Edificio	0	594 mq.	-	-
Borgo	F 2930/32	497 II	Bosco	7	1814 mq.	0,94	0,09
Borgo	F 2930/33	497 II	Vigna	7	1151 mq.	0,59	0,89
Borgo	F 2930/35	497 II	Vigna	8	262 mq.	0,14	0,14
Borgo	F 2930/83	497 II	Vigna	8	164 mq.	0,08	0,08
Borgo	F 2930/84	497 II	Vigna	8	79 mq.	0,04	0,04
Borgo	F 2930/94	497 II	Vigna	8	21 mq.	0,01	0,01
Borgo	F 2938/5	497 II	Arativo	8	290 mq.	0,01	0,01
Borgo	F 2938/6	497 II	Vigna	8	14 mq.	0,01	0,01
Borgo	F 2938/13	497 II	Arativo	8	53 mq.	0,01	0,01
Borgo	F 2947/1	497 II	Bosco	5	3236 mq.	8,36	0,84
Borgo	F 2948/2	497 II	Vigna	7	1752 mq.	0,90	1,36
Borgo	F 2948/4	497 II	Vigna	7	109 mq.	0,06	0,08
Borgo	F 2948/6	497 II	Vigna	7	69 mq.	0,04	0,05
Borgo	F 4720/6	497 II	Esente imposta	0	82 mq.	-	-

Borgo	F	4720/9	497 II	Esente imposta	0	23 mq.	-	-
-------	---	--------	--------	-------------------	---	--------	---	---

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune Catastale	Particella		Sub	F.M.	P.M.	Zona Cens.	Categ	Cl	Consis.	Sup	Rendita
Borgo	E	652	1	8	-	-	C/1	6	138 mq	216 mq	€ 2444,60

In allegato copia visura e planimetria catastale (all. 1)

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE**

L'immobile P.ed. 652 e le P.fond. 2930/32, 2930/33, 2930/35, 2930/83, 2930/84, 2938/5, 2938/6, 2947/1, 2948/2, 2948/4, 2930/94, 2938/13, 2948/6, 4720/6, 4720/9 sono allibrate in PT 497 II del C.C. Borgo, distretto di Borgo Valsugana con proprietà iscritta a nome della ditta eseguita per l'intero.

Edificio non diviso in porzioni materiali.

I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

(all. 2 – copia estratto tavolare)

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

**COERENZE**

Di seguito planimetria identificativa dei confini

Coerenze da nord (corpo) in senso orario, in riferimento alla mappa catastale per l'oggetto di stima.

- Per quanto riguarda il blocco formato dalla P.ed. 652 e P.fond. 2948/2, 2947/1, 2930/32, 2930/33, 2930/35, 2948/6, 4720/6, 4720/9, 2938/13, 2930/94:

Nord: P.fond. 2930/27, 2947/2, 2948/, (terreni pendenti-bosco);

Est: P.fond. 4720/1, 2948/5, 4720/8, 2938/12, 2930/93 (proprietà comunale);

Sud: P.fond. 2930/34 e P.fond. 2930/36 (terreni pendenti-bosco);

Ovest: P.fond. 2930/64 (proprietà comunale-bosco).

- Per quanto riguarda la P.fond. 2948/4:

Nord: P.fond. 2948/3 (piazzale sterrato);

Est e Ovest: P.fond. 4720/5 e P.fond. 2948/5 (parte di piazzale sterrato);

- Per quanto riguarda il blocco formato dalle P.fond. 2938/5, 2930/84, 2938/6, 2930/83:

Nord: P.fond. 2938/4 (parte di piazzale e terreno boscato);

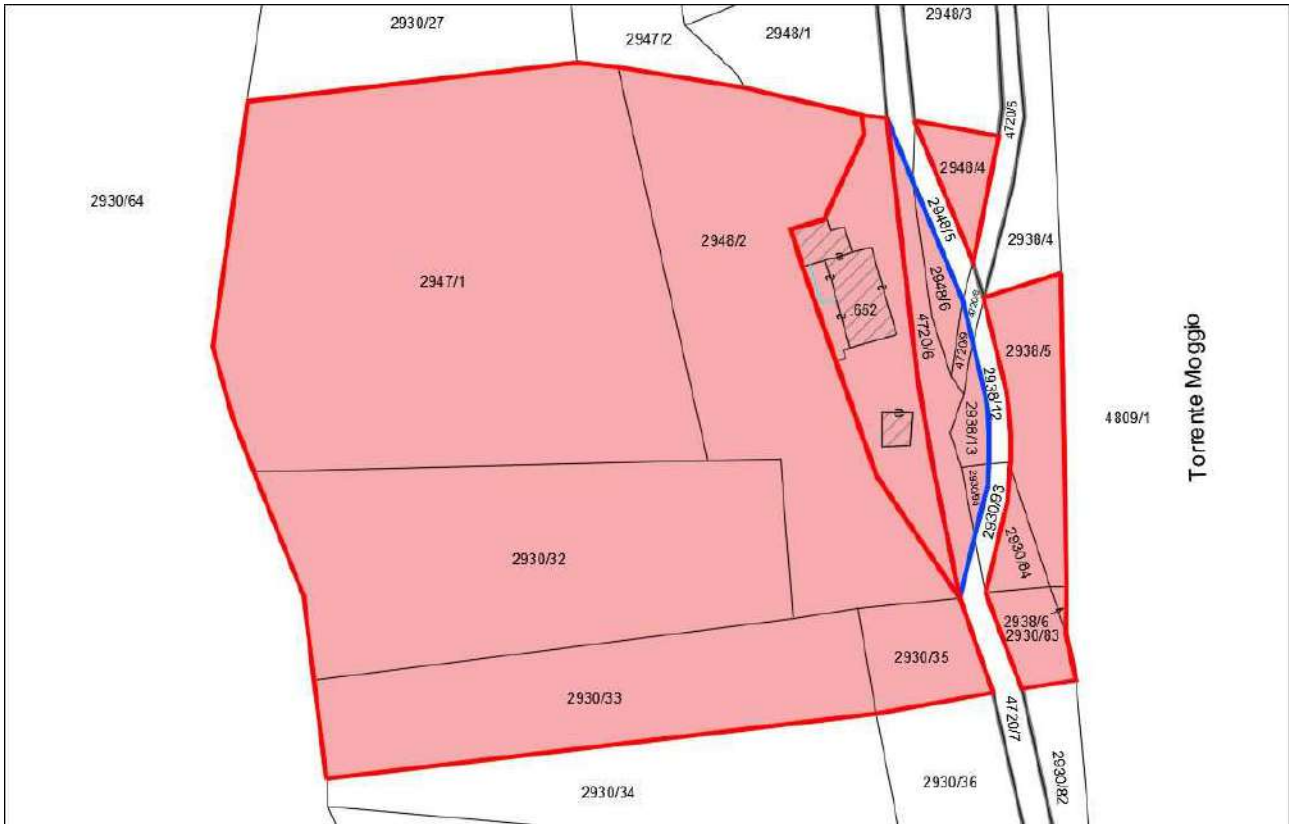
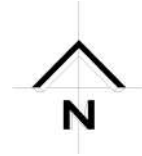
Est: P.fond. 4809/1 (torrente Moggio);

Sud: P.fond. 2930/82 (parte di strada sterrata e parte terreno incolto);

Ovest: P.fond. 2938/12, 2930/93, 4720/7 (proprietà comunale).

Con l'ausilio dell'estratto mappa catastale seguente si individua la particella dell'edificio e terreni che contengono l'unità oggetto di stima.

**IDENTIFICATIVA DEI CONFINI  
ESTRATTO MAPPA  
C.C. BORGO - Scala a Vista**



**4. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.**

**PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA** La proprietà **P.ed. 652 e P.fond. 2930/32, 2930/33, 2930/35, 2930/83, 2930/84, 2938/5, 2938/6, 2947/1, 2948/2, 2948/4, 2930/94, 2938/13, 2948/6, 4720/6 e 4720/9** (P.T. 497 II) è iscritta presso il Libro fondiario a nome:

-----  
----- - **quota 1/1**

Provenienza:  
Contratto d.d. 04/09/2009  
(vedi all. 2 – copia estratto tavolare)

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE** Al momento del sopralluogo l'esercizio pubblico risultava chiuso.

**CONTRATTI IN CORSO** Dalla verifica effettuata in data 21/08/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Borgo Valsugana e da quanto mi viene riferito dal Sig. -----  
----- (esecutato) il giorno del sopralluogo, attualmente sull'immobile non risultano registrati contratti.

**MODALITÀ DI ACCESSO** - raccomandate per informazione del sopralluogo e lettere normali inviate in data 12/08/2023 e successivo contatto telefonico con il Sig. -----  
-----



- accesso all'immobile avvenuto con il Sig. -----.

DATA DEL  
SOPRALLUOGO

Accesso all'immobile in data 24/08/2023.

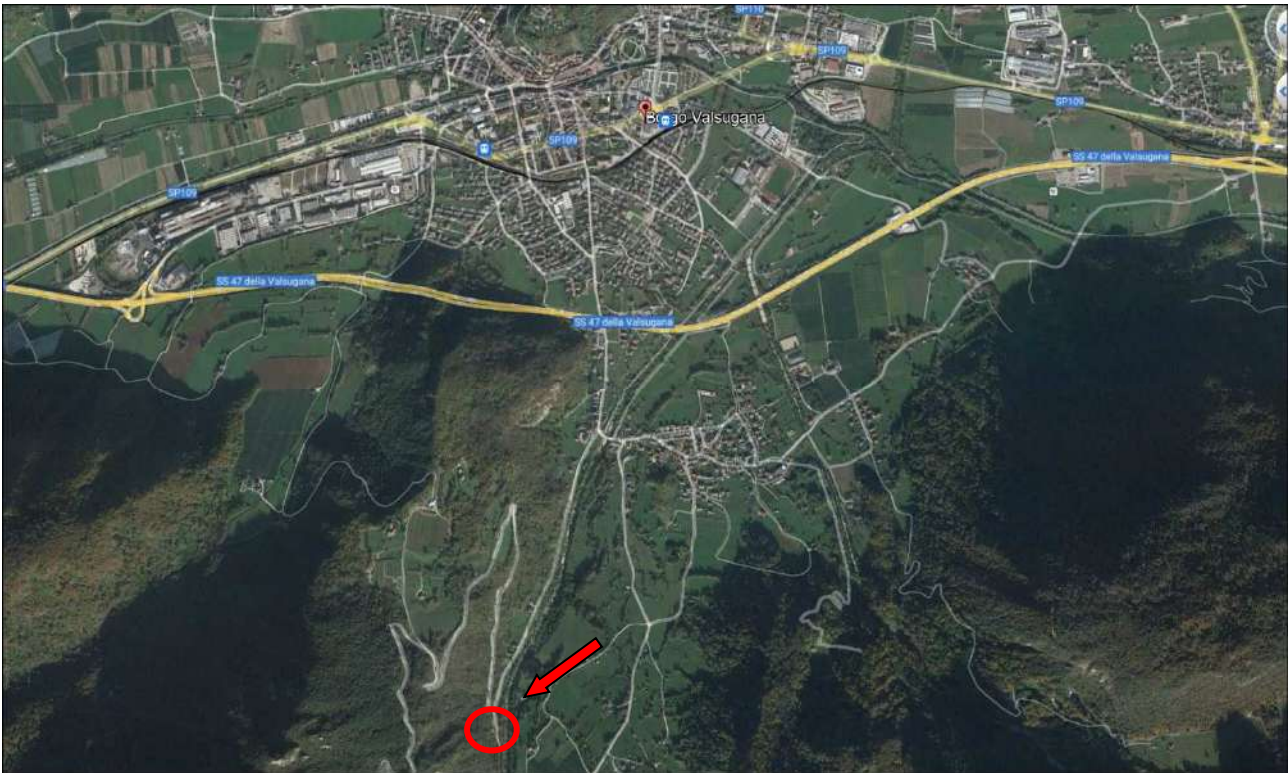
## 5. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	L'immobile e terreni si trovano nel Comune Amministrativo di Borgo, ai "piedi" della Valle di Sella in zona isolata sul lato sud/ovest rispetto all'abitato della Frazione di Olle che si trova ad una distanza di circa ml. 1.400,00.
ACCESSO	Dalla strada provinciale 40 – Valle di Sella, sopra la frazione di Olle in prossimità del primo tornante si transita lungo una stradina di proprietà comunale che si trova all'interno di un piazzale sterrato. Da questa stradina sterrata si accede direttamente sulle proprietà dell'esercizio pubblico. Da evidenziare che la stradina comunale esistente sul lato sud insiste sulle P.fond. 2930/84 e 2930/83 (oggetto d'esecuzione), mentre la P.fond. 4720/7 (proprietà comunale) rappresenta un prato, in quanto in questo tratto la strada non è stata realizzata sulla proprietà comunale.
CARATTERISTICHE ZONA	L'immobile oggetto d'esecuzione si trova parte in area agricola e parte in area bosco, in una zona isolata molto tranquilla, dove nelle vicinanze non ci sono altri fabbricati.

La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto







## 6. DESCRIZIONE FABBRICATO E TERRENI

### FABBRICATO

La P.ed. 652 in C.C. Borgo identifica un edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito disposto su due piani: piano terra e sottotetto/soppalco. L'edificio è stato ristrutturato e ampliato con la Concessione Edilizia nro 16321/2009 d.d. 24/05/2010 e successiva Variante. Successivamente è stato oggetto di un Progetto di Sanatoria (n.ro 17656/2011 d.d. 3/02/2012) e verso la fine del 2014 è stato realizzato un ampliamento per la realizzazione di una cucina con annessi servizi per il personale.

### TERRENI

Le P.fond. 2948/4 e 2938/5 rappresentano parte di piazzale sterrato che si trova a est dell'esercizio pubblico, mentre le P.fond. 2830/84, 2938/6 e 2930/83 sono delle porzioni di terreno dove insiste una strada sterrata di uso pubblico (vedi ortofoto accessi da webgis).

Le P.fond. 2948/2, 2930/35, 2948/6, 4720/9, 2938/13, 2930/94 e 4720/6 rappresentano dei terreni limitrofi la P.ed. 652 in parte incolti e pendenti. Da segnalare che parte della terrazza esterna insiste sulla P.fond. 4720/6 e P.fond. 2948/6.

Le P.fond. 2947/1, 2930/32 e 2930/33 rappresentano dei terreni pendenti completamente boscati.

### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

Da un esame visivo l'immobile nel suo complesso si presenta in discrete condizioni con un grado di finitura generale discreto. Da evidenziare che internamente in più parti del fabbricato è visibile lo stacco dell'intonaco per problemi di infiltrazioni d'acqua (vedi documentazione fotografica).

## FOTO DEGLI ESTERNI

VISTA PANORAMICA (da Webgis provinciale)



VISTA DA EST VERSO SUD/OVEST





VISTA DA EST VERSO NORD/OVEST



PROSPETTO EST (locale pubblico)



PROSPETTO SUD (locale pubblico)



PROSPETTO NORD (locale pubblico)



PROSPETTO OVEST (locale pubblico)



PROSPETTO NORD (deposito)





PROSPETTO EST (deposito)



VISTA DA NORD VERSO SUD (strada sterrata/piazzale)

P.fond. 2948/4, 2938/5, 2930/84, 2938/6, 2930/83, 2948/6, 4720/9, 2938/13, 2930/94 e 4720/6



VISTA DA SUD VERSO NORD (strada sterrata/piazzale)



VISTA VERSO SUD/OVEST  
P.fond. 2930/33, 2930/35, 2930/32 e parte P.fond. 2948/2



VISTA VERSO NORD/OVEST  
P.fond. 2947/1 e P.fond.2948/2



## 7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

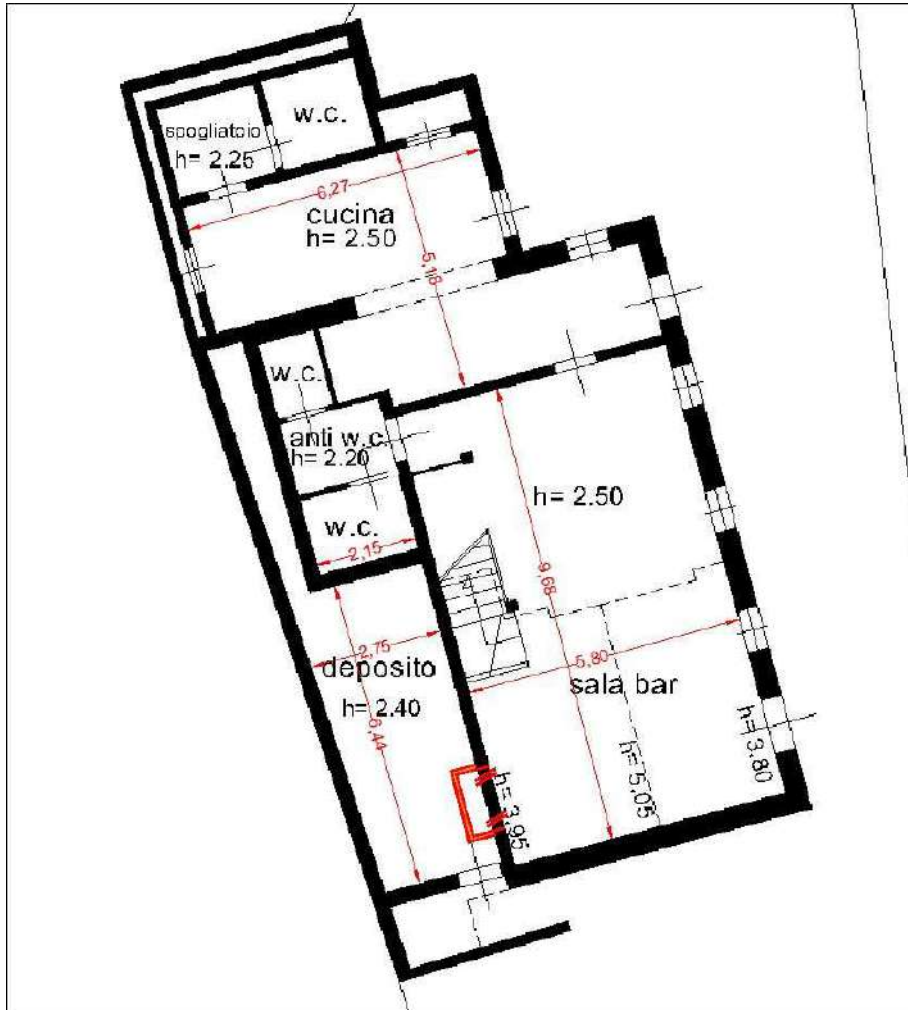
- POSIZIONE** L'immobile P.ed. 652 e relativi terreni oggetto d'esecuzione sono ubicati nel comune amministrativo di Borgo Valsugana, ai "piedi" della Valle di Sella in Loc. Fastro a sud/ovest rispetto al centro abitato della Frazione di Olle. L'edificio si sviluppa su due piani.
- COMPOSIZIONE**  
**P.ED. 652** Nel dettaglio l'esercizio pubblico in oggetto è così composto:  
- al piano terra: terrazza esterna, sala bar, due wc e anti, cucina, wc, spogliatoio, deposito, scala per il sottotetto e terreno pertinenziale;  
- sottotetto: soppalco e centrale termica.  
L'annesso deposito è così composto:  
- al piano terra: deposito;  
- sottotetto: vano tecnico.
- PLANIMETRIA** La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia della Planimetria Catastale depositata all'ufficio Catasto di Borgo Valsugana.  
(vedi all. 1).



In sede di sopralluogo non si sono accertate particolari difformità rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, se non la presenza di una risega nel locale deposito, all'interno della quale nel locale bar è posizionata la macchina per il caffè.

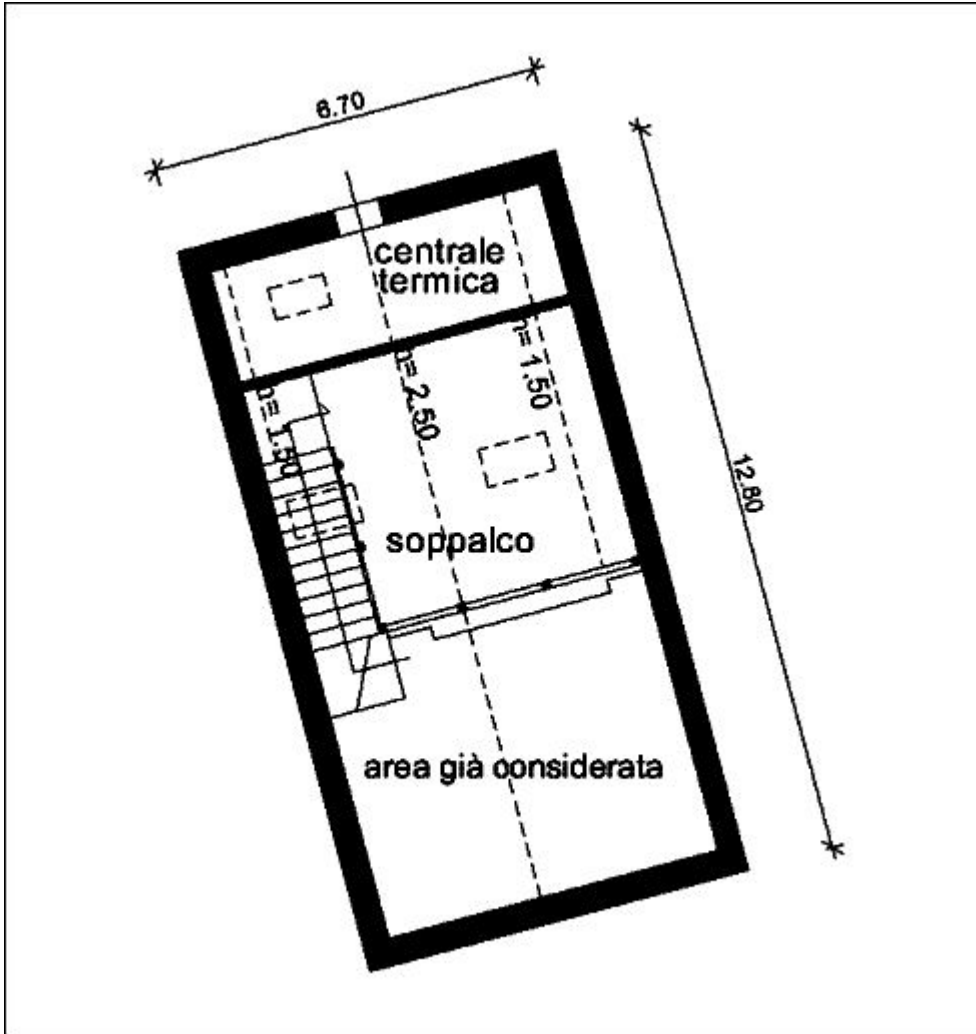
### **ESERCIZIO DESTINATO ESERCIZIO PUBBLICO**

PIANO TERRA – Scala a vista



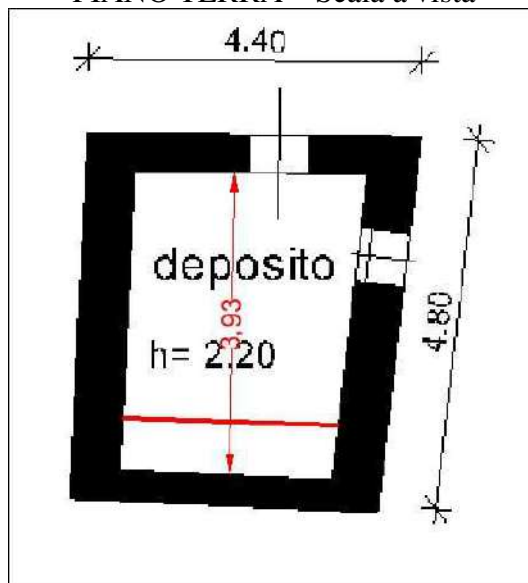


**SOTTOTETTO – Scala a vista**

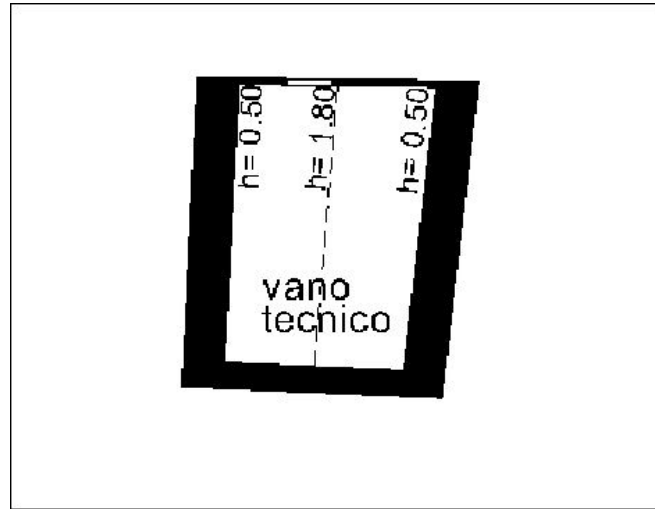


**LOCALE ACCESSORIO**

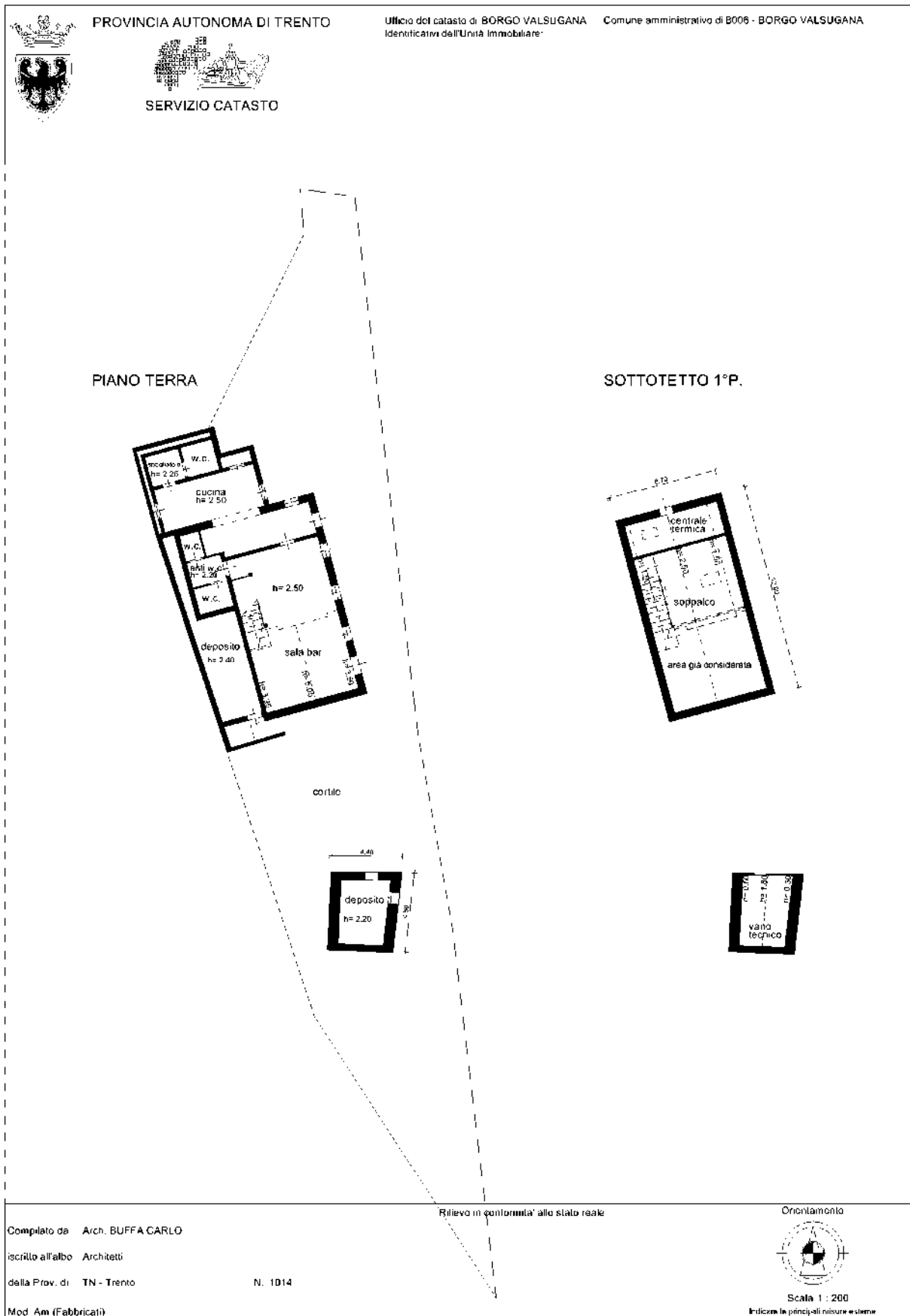
**PIANO TERRA – Scala a vista**



SOTTOTETTO – Scala a vista



PLANIMETRIA CATASTALE P.ed. 652 – Sub 1 \_ (esercizio pubblico e locali accessori)  
(scala a vista)



**CONSISTENZA  
IMMOBILE  
P.ED. 652.**

Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda <sup>1)</sup> (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).

La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati grafici depositati presso l'ufficio del catasto di Borgo Valsugana.

Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM <sup>2)</sup> a cui si collega il Codice delle Valutazioni.

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

*1) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi (max. 50 cm.) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max. 25 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi.*

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

P.ED. 652					
misurazione su Planimetria Catastale depositata presso l'Ufficio Catasto di Borgo Valsugana e per il terreno pertinenziale sup. catastale e misurazione su estratto mappa.					
VANO	SUPERFICI LORDE		INDICE MERCANTILE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE	
<b>PIANO TERRA</b>					
Bar/osteria-cucina-servizi igienici e spogl.	mq.	126,60	100%	mq.	126,60
Deposito	mq.	20,20	30%	mq.	6,06
Terrazza esterna	mq.	129,00	25%	mq.	32,25
Loc. Accessorio est. (deposito)	mq.	18,85	45%	mq.	8,48
<b>SOTTOTETTO</b>					
Soppalco	mq.	23,20	50%	mq.	11,60
Centrale termica	mq.	16,50	20%	mq.	3,30
Loc. Accessorio est. (sottotetto)	mq.	18,85	25%	mq.	4,71
<b>SPAZI ESTERNI</b>					
Terreno pertinenziale <small>(parte p.ed.652, Pf. 2930/94, 2938/13, 4720/9 e parte di Pf. 4720/6 e 2948/6)</small>	mq.	523,00	8%	mq.	41,84
<b>TOTALE</b>				<b>mq.</b>	<b>234,85</b>

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

Superficie Commerciale: 234,85 mq. (di cui mq. 108,25 per gli accessori e mq. 126,60 per la superficie principale).

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene.

Tutte queste indicazioni sono da ritenersi utili a livello "informativo", con la precisazione che la vendita avviene a corpo e non a misura. Eventuali discostamenti o differenze riscontrabili non potranno dare adito a modifiche del valore, a riserve o rivalse nei confronti del perito o della vendita.

Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite.

**CONSISTENZA  
TERRENI**

Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, si definisce con la superficie fondiaria catastale.  
La superficie di calcolo è ricavata dalla mappa catastale del Comune Catastale di Borgo:

**Sup. catastale totale = mq. 8.871,00**

<b>Particelle Fondiarie</b>	<b>Superficie catastale mq.</b>
2930/32	1 814,00
2930/33	1 151,00
2930/35	262,00
2930/83	164,00
2930/84	79,00
2938/5	290,00
2938/6	14,00
2947/1	3 236,00
2948/2	1 752,00
2948/4	109,00
<b>Totale</b>	<b>8 871,00</b>

**CARATTERISTICHE DI FINITURA**

Si prosegue con una descrizione sommaria delle finiture sulla scorta anche delle informazioni avute in sede di sopralluogo.

**PAVIMENTI**

Piano Terra: tutti i locali sono pavimentati in piastrelle, tranne il deposito che è in cls.  
Sottotetto: soppalco in assi di legno e la centrale termica in cls.  
Edificio accessorio:  
Piano terra in piastrelle e sottotetto in cls.

**PARETI**

Pareti intonacate e tinteggiate. Quelle dei servizi igienici e della cucina in gran parte in piastrelle ceramiche.

**SERRAMENTI  
ESTERNI**

Portoncino d'entrata in legno con elementi vetrati. Serramenti in legno con veneziane. La porta di accesso al locale centrale termica in metallo.

**SERRAMENTI  
INTERNI**

Tutte le porte interne sono in legno.

**SERVIZI IGIENICI**

Piano terra:  
Wc a servizio dei clienti ciechi con la presenza di areazione forzata.  
Sanitari presenti: nel bagno "grande" lavandino e wc, in quello più piccolo vaso alla turca.  
Wc a servizio del personale, vicino alla cucina cieco, con la presenza di areazione forzata. Sanitari presenti: lavandino, wc e doccia.

<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	Riscaldamento autonomo a pavimento alimentato a gpl con caldaia posizionata nell'apposito locale al piano sottotetto. Il bombolone gpl completamente interrato è posizionato esternamente sul lato a nord dell'edificio.
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	Impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte fuori traccia con certificazione di fornitura e posa a regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente da reperire. Impianto di aspirazione del locale cucina che scarica all'esterno. Impianto desalinizzazione acqua.
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	Locale idoneo ad esercizio pubblico bar/ristorante.
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	Il deposito al piano terra adiacente al bar/ristorante con accesso esterno e l'edificio accessorio posizionato a sud.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Certificazione energetica non reperita.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	L'immobile si trova in un mediocre stato di conservazione. <u>Da evidenziare che internamente in più parti del fabbricato è visibile lo stacco dell'intonaco per problemi di infiltrazioni d'acqua (vedi documentazione fotografica). Nel locale deposito è ben visibile un vasto gocciolamento dal solaio.</u>
<b>NOTE</b>	Ai fini della valutazione si assume che tutta l'impiantistica sia funzionante e che gli allacciamenti ai sottoservizi siano in regola: adeguati, autorizzati, ed efficienti. Per maggiori dettagli si rinvia alle limitazioni ed assunzioni riportate nel capitolo delle conformità ed oneri per regolarizzazioni.

## FOTO DEGLI INTERNI

### ESERCIZIO PUBBLICO – BAR/RISTORANTE

BAR



P.T. – SALA



PT – BANCO BAR



PT - ANTI WC



PT – WC





PT - CUCINA



PT - WC.



PT - DEPOSITO



PT - SCALA ACCESSO AL SOPPALCO



1P - SOPPALCO



1P - CENTRALE TERMICA



1P - SOPPALCO



1P - CENTRALE TERMICA



**PARTICOLARI (infiltrazioni)**

LOCALE CUCINA



LOCALE CUCINA



SCALA ACCESSO AL SOPPALCO





PORTA ANTI WC



LOCALE DEPOSITO - gocciolamento



**LOCALE ACCESSORIO "ESTERNO"**

PIANO TERRA



SOTTOTETTO



## 8. SITUAZIONE URBANISTICA

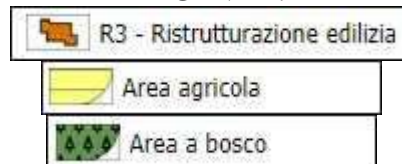
**STRUMENTO URBANISTICO** Nel Piano regolatore Generale del Comune di Borgo Valsugana le particelle oggetto di valutazione sono così classificate:  
(vedi all. 3)

### ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

*scala a vista*



#### LEGENDA:



1. P.Ed. 652 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 84,50% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 15,50% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 14,60% edificio storico isolato (scheda n. 40) classificato in "R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA" riferibile all'Art. 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore con possibilità di sopraelevazione riferibile all'art. 21.3.a delle Norme di Attuazione del



- P.R.G.I.S. in vigore;
2. **P.F. 2930/32** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
    - 36,15% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 63,85% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
    - 91,65% localizzata in "AREA A BOSCO" riferibile all'Art. 84 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
    - 8,35% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  3. **P.F. 2930/33** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
    - 48,38% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 51,62% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
    - 85,38% localizzata in "AREA A BOSCO" riferibile all'Art. 84 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
    - 14,62% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  4. **P.F. 2930/35** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
    - 20,50% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 79,50% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
    - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  5. **P.F. 2930/83** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
    - 20,70% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 79,30% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
    - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  6. **P.F. 2930/84** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
    - 22,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 78,00% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
    - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle

- Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
7. P.F. 2938/5 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
- 70,70% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 29,30% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
8. P.F. 2938/6 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
- 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
9. P.F. 2947/1 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
- 93,53% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 6,47% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA A BOSCO" riferibile all'Art. 84 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - presenza localizzata in "CORSI D'ACQUA" riferibile all'Art. 43 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
10. P.F. 2948/2 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
- 42,34% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 57,12% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 0,54% localizzata in "APP - AREE DA APPROFONDIRE" riferibile all'art. 18 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 8,16% localizzata in "AREA A BOSCO" riferibile all'Art. 84 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 91,84% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
11. P.F. 2948/4 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
- 100,00% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle
- Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore.



- |  |
|--|
| <p>1. P.F. 2948/6 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 8Ibis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li></ul>  |
| <p>2. P.F. 4720/6 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 97,90% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;</li><li>• 2,10% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 8Ibis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li></ul>   |
| <p>3. P.F. 4720/9 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 8Ibis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li></ul>  |
| <p>4. P.F. 2938/13 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 8Ibis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li></ul> |
| <p>5. P.F. 2930/94 ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;</li><li>• 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 8Ibis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore.</li></ul> |

**PRATICHE  
EDILIZIE**

L'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per le particelle in esame ha portato a conoscenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia nro 16321/2009 d.d. 24/05/2010;
- Autorizzazione Paesaggistica del Sindaco n.ro 16665/2010 d.d. 16/03/2010;
- Concessione Edilizia nro 17402/2011 d.d. 04/07/2011\_Prima Variante;
- Concessione in Sanatoria nro 17656/2011 d.d. 03/02/2012;
- Concessione Edilizia nro 18811/2014 d.d. 08/09/2014.

(vedi all. 4)

**AGIBILITÀ**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Vals.in riferimento alla P.ed. 652 sono emersi i seguenti certificati:

- Agibilità n.ro 74/2012 relativamente a "E652" rilasciata il 13/02/2012;
- Agibilità n.ro 37/2015 relativamente a "F2948/2" – "E652" rilasciata il 27/03/2015.

(vedi all. 4)



## 9. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b>	Dagli accertamenti eseguiti con le documentazioni raccolte ed il sopralluogo sono emerse queste difformità rispetto a quanto autorizzato: <ul style="list-style-type: none"><li>- la terrazza esterna pavimentata con assi di legno con relativa staccionata;</li><li>- la presenza di una risega all'interno del locale deposito, all'interno della quale nel locale bar è posizionata la macchina per il caffè;</li><li>- l'intercapedine nella zona cucina/spogliatoio e wc risulta di forma diversa e parte del muro esterno non risulta rivestito con pietra;</li><li>- nella struttura accessoria esterna è stata realizzata una porta di accesso al sottotetto e il tamponamento in legno è stato realizzato in modo diverso.</li></ul>
<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	<p>Ai fini della stima, a tutela dell'acquirente ed in modo da evitare possibili riserve da parte del futuro aggiudicatario e cercando di limitarne gli eventuali incomodi, si computa un valore in detrazione di stima da intendersi come indennizzo complessivo per tutto quanto esposto.</p> <p>La cifra indicata che è da intendersi come previsione di larga massima e non vincolante, è quantificata in modo sommario ed a corpo considerando pratica edilizia, sanzioni, oneri, ecc..</p> <p>Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.</p> <p>Costo presunto pari a: € 5.000,00</p>
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	<p>Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.</p> <p>L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.</p>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.</p>
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	<p>Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 900,00</p>
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<p>Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si è riscontrata una piccola difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto di Borgo Valsugana (risega presente nel locale deposito).</p>
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	<p>Per la regolarizzazione della planimetria catastale e relativo aggiornamento dell'estratto mappa con i terreni pertinenziali si prevede un costo a forfait pari € 2.400,00</p>
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	<p>Edificio non diviso in porzioni materiali.</p>
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	<p>Nessuno</p>
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	<p>-.</p>

*Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.*

*Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.*

*Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.*

*La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.*

## NOTA PER LIMITI E ASSUNZIONI

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. La raccolta di misure di controllo è finalizzata solo ad una verifica di massima dei beni. Si riportano di seguito alcuni limiti e le relative assunzioni per i vari aspetti che concernono lo stato degli immobili.

### LIMITI

Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (ad es. misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo.

Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati, si segnala che l'incarico ricevuto non prevede la verifica dei confini o la corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.

Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

### ASSUNZIONI

Si assume che, per quanto non possibile riconoscere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

Si assume che la superficie catastale del lotto o la sua planimetrazione in mappa sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo

Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

## 10. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	I fogli C del libro maestro non riporta alcuna iscrizione che può determinare limitazioni d'uso dell'immobile.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	Nessuna
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	Nessuna
<b>ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO</b>	Nessuno

### IPOTECHE

<b>30/07/2012 - G.N. 1817/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA</b>	
Grava	Corpo tavolare 1
	<b>EUR 435.000,00</b>
per l'importo complessivo, di cui Euro 290.000,00 per capitale all'interesse attuale del 5,20% ed Euro 145.000,00 per un triennio di interessi al tasso di mora del 9,20%, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto.	
Atto d.d. 27/07/2012	
<b>06/08/2014 - G.N. 1792/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA</b>	
Grava	Corpo tavolare 1
	<b>EUR 64.500,00</b>
importo complessivo, di cui euro 43.000,00 per capitale all'interesse attuale del 5,80%, euro 10.707,00 per un triennio di interessi al tasso complessivo dell'8,30%, ed euro 10.793,00 per spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto.	
Atto d.d. 31/07/2014	
<b>11/06/2018 - G.N. 1469/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA</b>	
Grava	Corpo tavolare 1 2
	<b>importo massimo EUR 44.477,00</b>
Importo complessivo. RUOLI ALLEGATI.	
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16	

## PIGNORAMENTI

**06/03/2023 - G.N. 493/1 ANNOTAZIONE**  
dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22.12.2022 a realizzo del credito della  
nell'importo di Euro  
255.002,78 e accessori.  
a carico p.ed. 652, p.f. 2930/32, p.f. 2930/33, p.f. 2930/35, p.f. 2930/83, p.f. 2930/84, p.f. 2938/5, p.f. 2938/6, p.f. 2947/1, p.f. 2948/2, p.f. 2948/4

**10/11/2023 - G.N. 2499/1 ANNOTAZIONE**  
dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 19-10-2023, in data 24-10-2023, in data 26-10-2023 a realizzo del credito della  
00103230223 nell'importo di 255.002,78 e accessori.  
a carico p.f. 2930/94, p.f. 2938/13, p.f. 2948/6, p.f. 4720/6, p.f. 4720/9

Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato (vedi all. 2).

## 11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE** Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):
- Proprietà di persona giuridica: S.N.C.
  - Edificio Categoria catastale C/1 = locali commerciali
- SPESE CONDOMINIALI** -.
- ARREDO** L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) non è compreso nella valutazione prodotta.
- Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

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

- QUOTA PIGNORATA** L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà pignorata della società esecutata (**quota 1/1**).
- SEPARAZIONE DELLA QUOTA** Non è necessario separare la quota pignorata.

### 13. VALUTAZIONE

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 5 in cui è sviluppata la stima dei beni con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riportano in sintesi i risultati ottenuti:

VALORE EDIFICIO E PERTINENZE € 340.400,00

(P.ed. 652 e P.fond. 2948/6, 4720/9, 2938/13, 2930/94 e 4720/96)

VALORE TERRENI € 22.200,00

(P.fond. 2930/32,2930/33,2930/35,2930/83,2930/84,2938/5,2938/62947/1,2948/2,2948/4)

VALORE TOTALE BENI PIGNORATI: € 362.600,00

#### LIMITAZIONI:

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

### 14. VALORE DI STIMA

La P.ed. 652 e P.fond. 2930/32, P.fond. 2930/33, P.fond. 2930/35, P.fond. 2930/83, P.fond. 2930/84, P.fond. 2938/5, P.fond. 2938/6, P.fond. 2947/1, P.fond. 2948/2, P.fond. 2948/4, P.fond. 2930/94, P.fond. 2938/13, P.fond. 2948/6, P.fond. 4720/6 e P.fond. 4720/9 identificano un edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito e terreni con destinazione parte a piazzale e prato/bosco siti in Loc. Fastro (Fraz. Olle) nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (Tn):

**€ 362.600,00**

**(Euro trecentosessantaduemilaseicento/00)**

### 15. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).

Detrazione =  $362.600,00 * 0,05 = 18.130,00$

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

→ Regolarità edilizia-urbanist.	= €	-	5.000,00
→ Certificazione energetica	= €	-	900,00
→ Regolarizzazione catastale	= €	-	2.400,00
→ Regolarizzazione tavolare	= €	-	-
→ Peculiarità di vendita	= €	-	18.130,00

Somma delle detrazioni = € 26.430,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE (arr.) = € - 26.400,00 (Euro ventiseimilaquattrocento/00)

## 16. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	362.600,00
Detrazioni	€	26.400,00
<u>Somma</u>	€	<u>336.200,00</u>

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.ed. 652 e P.fond. 2930/32, P.fond. 2930/33, P.fond. 2930/35, P.fond. 2930/83, P.fond. 2930/84, P.fond. 2938/5, P.fond. 2938/6, P.fond. 2947/1, P.fond. 2948/2, P.fond. 2948/4, P.fond. 2930/94, P.fond. 2938/13, P.fond. 2948/6, P.fond. 4720/6 e P.fond. 4720/9 in C.C. Borgo, è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO = € 336.200,00

## 17. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a **corpo e non a misura** nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, **ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.**

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali delle P.ed. 652 e P.fond. 2930/32, P.fond. 2930/33, P.fond. 2930/35, P.fond. 2930/83, P.fond. 2930/84, P.fond. 2938/5, P.fond. 2938/6, P.fond. 2947/1, P.fond. 2948/2, P.fond. 2948/4, P.fond. 2930/94, P.fond. 2938/13, P.fond. 2948/6, P.fond. 4720/6 e P.fond. 4720/9 in C.C. Borgo che identificano un edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito e terreni con destinazione parte a piazzale e prato/bosco siti in Loc. Fastro (Fraz. Olle) nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (Tn), è valutato complessivamente pari

**VALORE COMPLESSIVO = € 336.200,00**  
**(Euro trecentotrentaseimiladuecento/00)**

## CONCLUSIONI

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

### LOTTO UNICO

La P.ed. 652 e P.fond. 2930/32, P.fond. 2930/33, P.fond. 2930/35, P.fond. 2930/83, P.fond. 2930/84, P.fond. 2938/5, P.fond. 2938/6, P.fond. 2947/1, P.fond. 2948/2, P.fond. 2948/4, P.fond. 2930/94, P.fond. 2938/13, P.fond. 2948/6, P.fond. 4720/6 e P.fond. 4720/9 in C.C. Borgo che identificano un edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito e terreni con destinazione parte a piazzale e prato/bosco siti in Loc. Fastro (Fraz. Olle) nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (Tn)

**VALORE QUOTA PIGNORATA: € 336.200,00**

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.

Borgo Valsugana, 08 Maggio 2024

L'esperto geom. Giorgio Felicetti  
firmato digitalmente

## ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE

### **LOTTO UNICO**

in C.C. Borgo, P.T. 497 II, la P.ed. 652 e P.fond. 2930/32, P.fond. 2930/33, P.fond. 2930/35, P.fond. 2930/83, P.fond. 2930/84, P.fond. 2938/5, P.fond. 2938/6, P.fond. 2947/1, P.fond. 2948/2, P.fond. 2948/4, P.fond. 2930/94, P.fond. 2938/13, P.fond. 2948/6, P.fond. 4720/6 e P.fond. 4720/9 che identificano un edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito e terreni con destinazione parte a piazzale e prato/bosco siti in Loc. Fastro (Fraz. Olle) nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (Tn)

**PREZZO PROPOSTO BASE ASTA € 336.200,00**