
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. 31/19
Giudice delegato dott.Sieff

Promossa da
XXXXXXX XXXXXX
contro
XXXXXX XXXXXXX
XXXXXXXXXX XXXXXX

ART 173 bis disp.att.cpc

(Incarico: ordinanza del 16/08/2019)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

Relazione



In Val di Cembra (Trentino), a Valfloriana (470 ab a 853 m slm.) – in località Pradel.

LOTTO UNICO

Riguarda, in località Pradel di Valfloriana, **la quota di 2/3** di edificio (del quale non è stata conclusa la ristrutturazione) di circa mq 1.000 e dei vicini tre fondi agricoli di mq 1.082 totali.

Al catasto tavolare quanto sopra è identificato come p.ed. (particella edificiale) 645, e pp.ff. (particelle fondiarie) 1843/1, 1956 e 1958). Alla p.ed. 645 è collegata la proprietà pro tempore p.ed. 663/2 per la quota di 1/2

stimato Euro 292.000,00 (arr)

PREMESSA

Parte "A"

BENI PIGNORATI - In C.C. (Comune Catastale) Valfloriana (TN) in PT (Partita Tavolare)
NELL'ESEC. 74/21 1190:

- p.ed. (particella edificiale) 645 - quota di 2/3 a cui è collegata la proprietà pro-tempore della p.ed. 663/2 per la quota di 1/2 sulla p.ed. 645;
- pp.ff. 1843/1, 1956 e 1958 - quota di 2/3;

In considerazione di quanto appare al Tavolare (la p.ed. 645 non è divisa in porzioni materiali,) dell'ubicazione, della natura dei beni, della loro destinazione d'uso attuale, quanto oggetto di pignoramento, allo stato, non viene diviso in lotti e si rilascia la valutazione della quota pignorata a seguito della stima dell'intero dei beni passibili di vendita forzata.

Parte "B" (rif. Provvedimento del G.E. dd 07/07/2022)

La quota indivisa pignorata, comprendente particelle edificiali e fondiarie, è possibile separarla in natura, se richiesta, dopo aver diviso la p.ed. 645 in porzioni materiali come da bozza di progetto seguente, redatto successivamente alla valutazione dell'intero delle realtà in cui sono le quote degli esecutati. I calcoli che hanno generato questa proposta sono in "appendice 2". Questi hanno permesso di separare in natura la quota pignorata individuabile nelle ipotizzate pp.mm. 2 e 3 e quote delle pp.ff. 1843/1, 1956 e 1958.

Nota: qualora fosse accettata la proposta di divisione in porzioni di seguito illustrata, si sottolinea la necessità tecnica di intavolare il Piano di Casa Materialmente Divisa, (redatto dopo accurato rilievo, anche di canalizzazioni e linee) prima della messa in vendita di quanto pignorato.

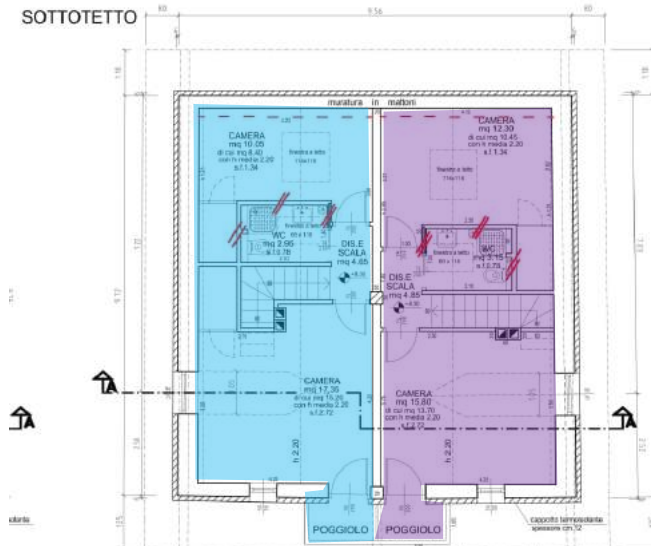
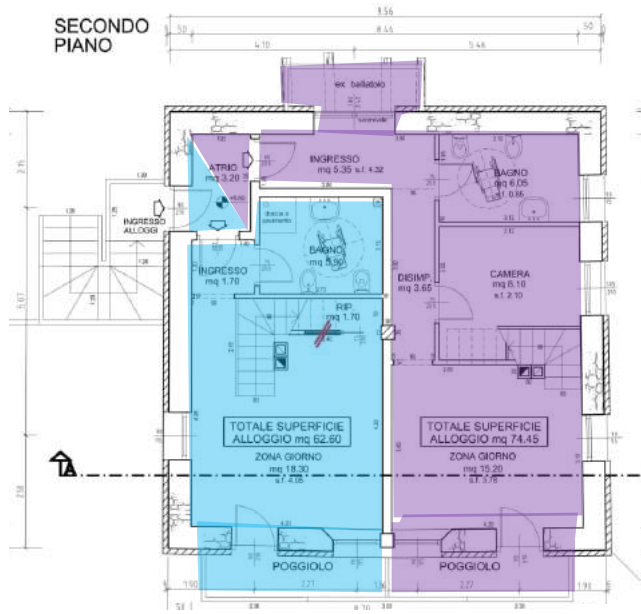
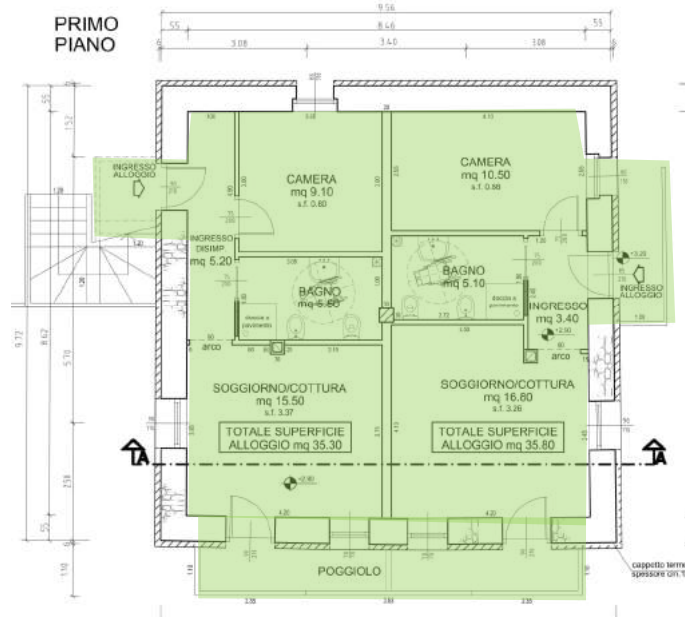
Come specificato più avanti, i costi stimati conseguenti alle operazioni di cui sopra sono pari a:

- euro 500,00 per la variazione dell'attuale sub 7 (scorporo dell'alloggio fianco sud del primo piano con la cantina fianco sud a piano terra);
- euro 2.600,00 per la redazione Piano Divisionale;
- euro 500,00 per la presentazione dell'istanza tavolare per l'intavolazione del Piano Divisionale;

Ipotesi di divisione in porzioni materiali:

- porzione materiale 1
- porzione materiale 2;
- porzione materiale 3





RELAZIONE

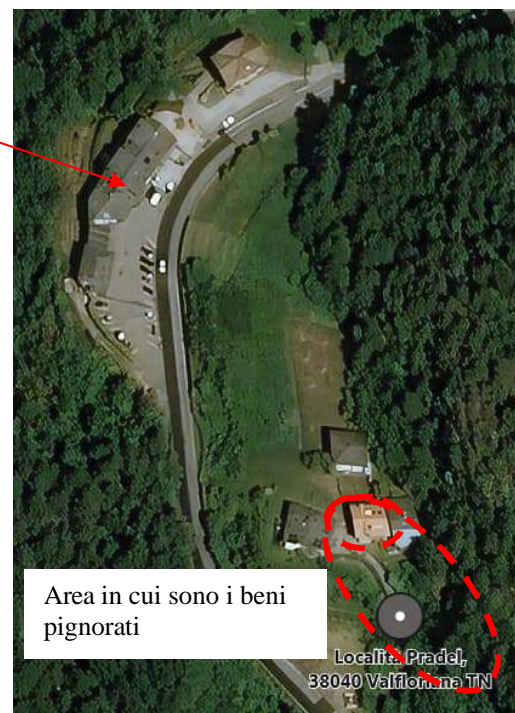
1. L' IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

Quanto pignorato è nel Comune di Valfloriana (TN) in località Pradel; sommariamente si tratta, della **quota di 2/3** di un edificio di quattro livelli (di cui uno parzialmente seminterrato) e tre fondi agricoli.

Valfloriana, località posta nella bassa valle di Fiemme al confine con la valle di Cembra, sul versante sinistro dell'Avisio, amministrativamente è un Comune sparso di 470 abitanti diviso nelle frazioni di Pozza, Casatta (vi si trovano i servizi comunali, la scuola primaria e dell'infanzia), Pradel, Barcatta, Villaggio, Dorà, Palù, Casanova, Valle, Montalbiano, Sicina. L'ospedale, altri servizi e attività commerciali sono a Cavalese a circa 12 km.

Pradel, dove sono i beni pignorati, è sulla sp 71 a km 4 dal lago di Stramentizzo a 1,7 Km da Casatta (come detto, sede del Comune) e a Km 11.5 da Cavalese. L'autostrada A22 è a 34 Km.



L'EDIFICIO IN CUI SONO I BENI PIGNORATI



1



2



3



4



5

- 1) Fronte ovest;
2) fianco sud;
3) fianco nord;
4) p.ed. 663/2- proprietà pro tempore per la quota di 1/2 collegata alla p.ed. 645;
5) vista dell'area dove si trovano (indicativamente) pp.ff. 1843/1-1956-1958.



6

6) vista, dal fianco sud, dell'area dove si trovano (indicativamente) pp. ff. 1843/1-1956-1958;
7) fianco nord: spazio esterno e via di accesso agli appartamenti.



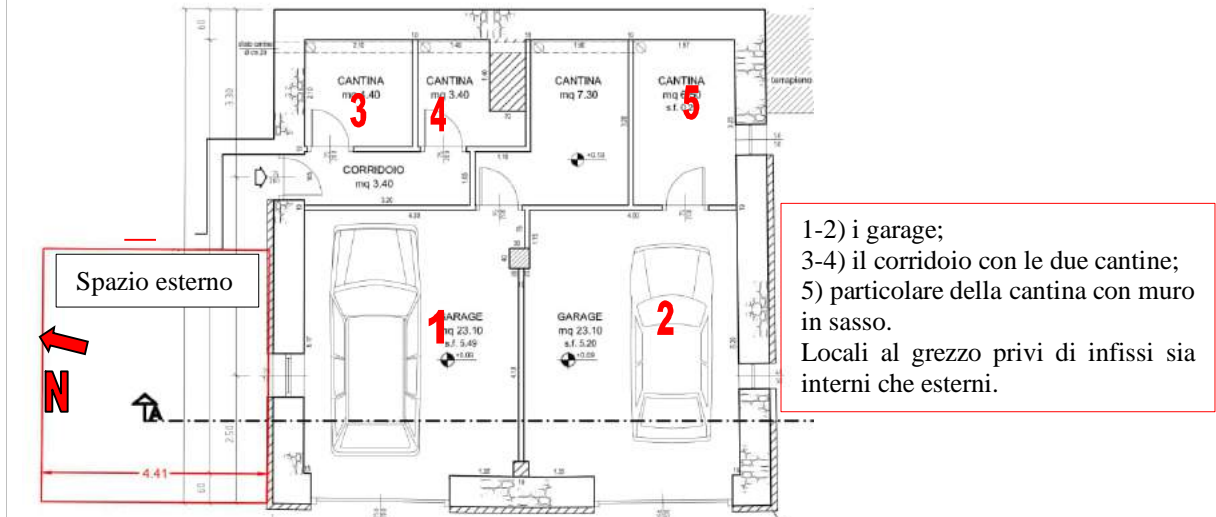
7

GLI INTERNI

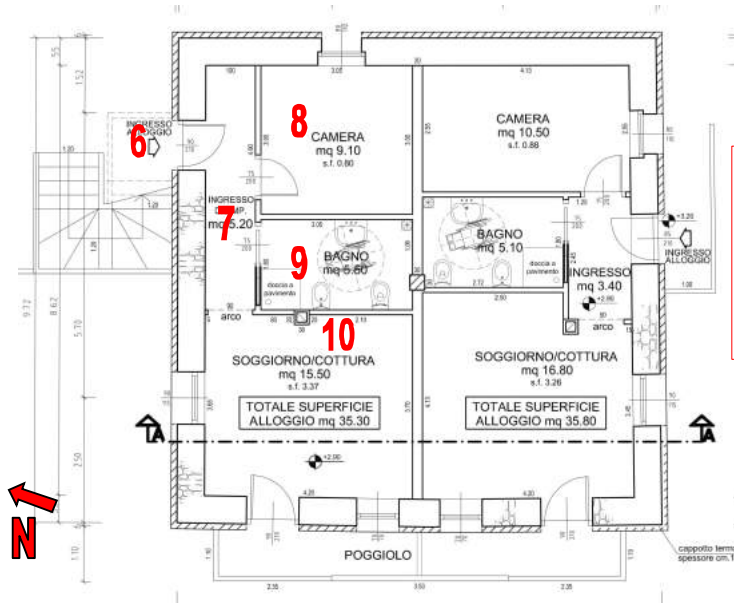
Le piante non in scala che seguono, riportate per contestualizzare le foto, sono tratte dalle planimetrie del “progetto di variante alla ristrutturazione dell’edificio di civile abitazione in p.ed. 645” C.E. 763/2014 e rappresentano, in parte, la situazione attuale dei locali. Le difformità riscontrate sono indicate in rosso //

Sono indicati i punti di presa delle foto.

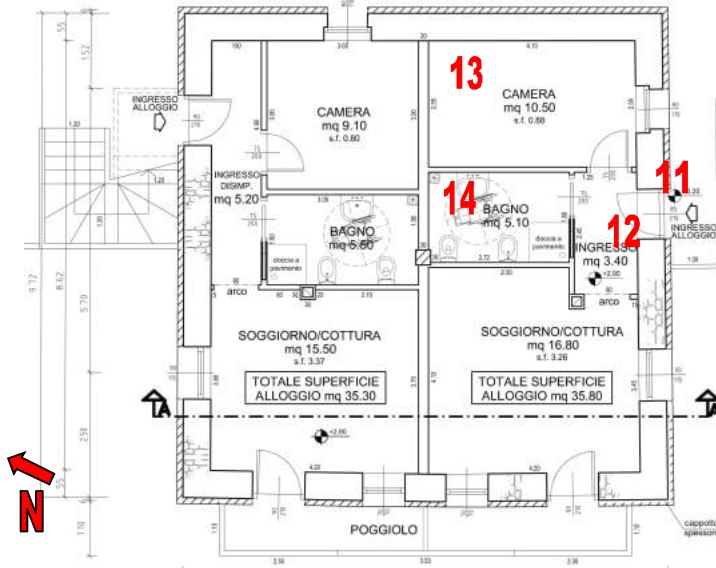
Piano terra (parzialmente seminterrato)



Primo piano- appartamento lato nord



Primo piano- appartamento lato est



11) ingresso all'alloggio fianco sud;
12) corridoio;
13) camera;
14) bagno.
Locali al grezzo privi di infissi sia interni che esterni.



11



12

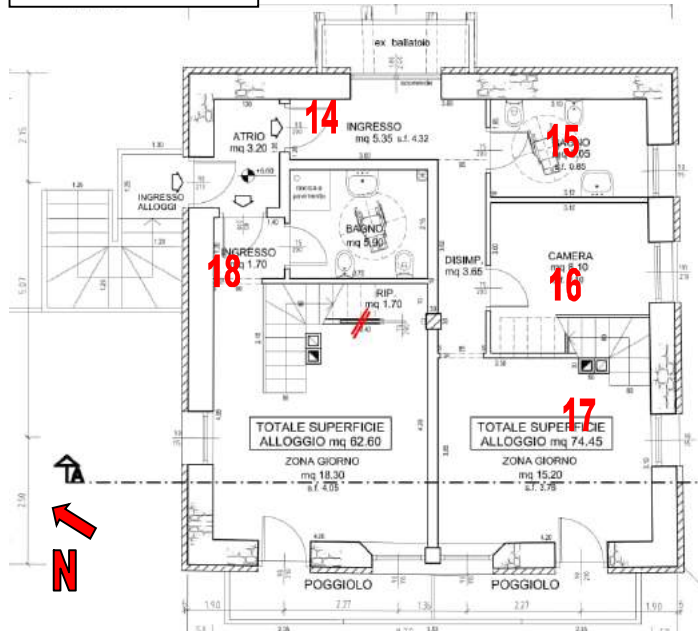


14



13

Secondo piano



14) ingresso alloggio fianco sud;
15) bagno;
16) camera;
17) zona giorno;
18) ingresso dell'appartamento fianco nord.
Locali al grezzo privi di infissi sia interni che esterni.



14



16



17

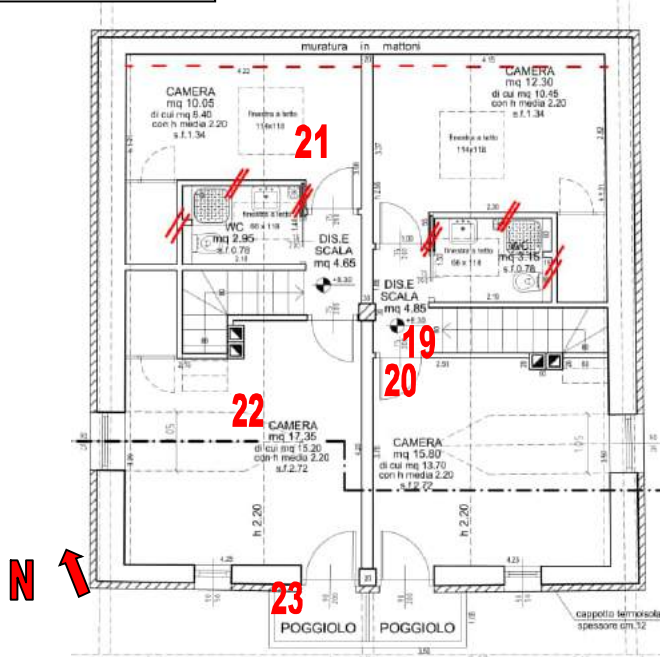


15



18

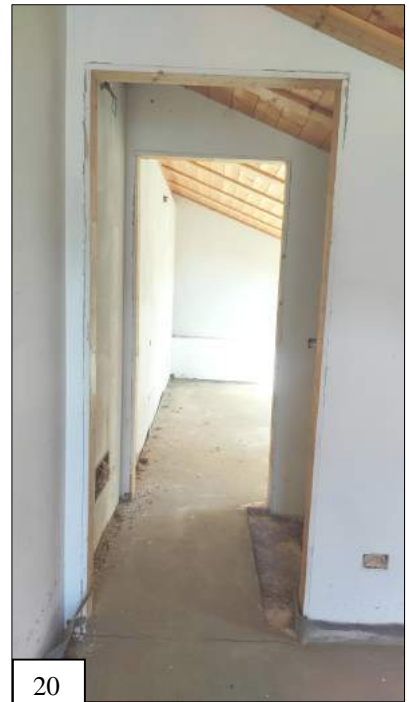
Piano sottotetto



19) vista sulla scala che porta dal secondo piano a piano sottotetto;
20) camera;
21-22) camere (alloggio fianco nord);
23) vista dal poggiolo;
Locali al grezzo privi di infissi sia interni che esterni.
Nota: presenti finestre a tetto (unici infissi presenti di tutta la particella). Non risultano realizzati i bagni a questo piano.



19



20



21



22



23

2. CONSISTENZA

Descrizione sommaria (riepilogo pagine precedenti)	<p><u>P.ED. 645 C.C. VALFLORIANA</u> Fabbricato residenziale al grezzo su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, composto da 4 alloggi, due garage con cantina, due cantine e due posti auto esterni. La situazione attuale dell'immobile oggetto di valutazione è rappresentata, in parte, dagli elaborati allegati alla C.E. 763/2014 dd. 18/07/2014. – lavori di ristrutturazione delle pp.edd 645 e 663/2-. Collegata alla p.ed. 645 vi è l'area edificiale p.ed. 663/2 proprietà pro tempore per la quota di 1/2 (di fatto zona transito limitrofa all'edificio). <u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> <u>p.ed. 645</u> affaccio su proprietà di terzi, affaccio su particella edificiale -proprietà pro tempore per la quota di 1/2, strada comunale, strada comunale. <u>p.ed. 663/2- proprietà pro tempore congiunta alla p.ed. 645 per la quota di 1/2</u> proprietà di terzi, proprietà di terzi, strada comunale, p.ed. 645.</p> <p><u>P.F.1843/1 C.C. VALFLORIANA</u> Terreno coltura “bosco” di mq catastali 198. <u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> Strada comunale, proprietà di terzi, p.f. 1958 di proprietà degli esecutati per la quota di due terzi, strada comunale</p> <p><u>P.F.1956 C.C. VALFLORIANA</u> Terreno coltura “bosco” di mq catastali 417. <u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> proprietà di terzi, strada comunale, proprietà di terzi, p.f. 1958 di proprietà degli esecutati per la quota di 2/3</p> <p><u>P.F.1958 C.C. VALFLORIANA</u> Terreno coltura “arativo” di mq catastali 467. <u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> p.f. 1843/1 di proprietà degli esecutati per la quota di 2/3, proprietà di terzi, p.f. 1956 di proprietà degli esecutati per la quota di 2/3, proprietà di terzi, strada comunale.</p>
--	---

RIEPILOGO DOTAZIONI: (già descritte nel § GLI INTERNI per i dettagli vds fotografie)

Pavimenti principali	pavimenti al grezzo mancanti dello strato di usura (piastrelle, legno, altro...)
Pareti e soffitti	Pareti e soffitti intonacate ma mancanti dello strato di finitura
Serramenti esterni	Presenti solo finestre a tetto in vetrocamera.
Serramenti interni	assenti
Servizi igienici	assenti
Riscaldamento acqua calda	e Assenti.

Nota:

come da foto che seguono, parrebbero presenti le canalizzazioni per il riscaldamento e le linee elettriche

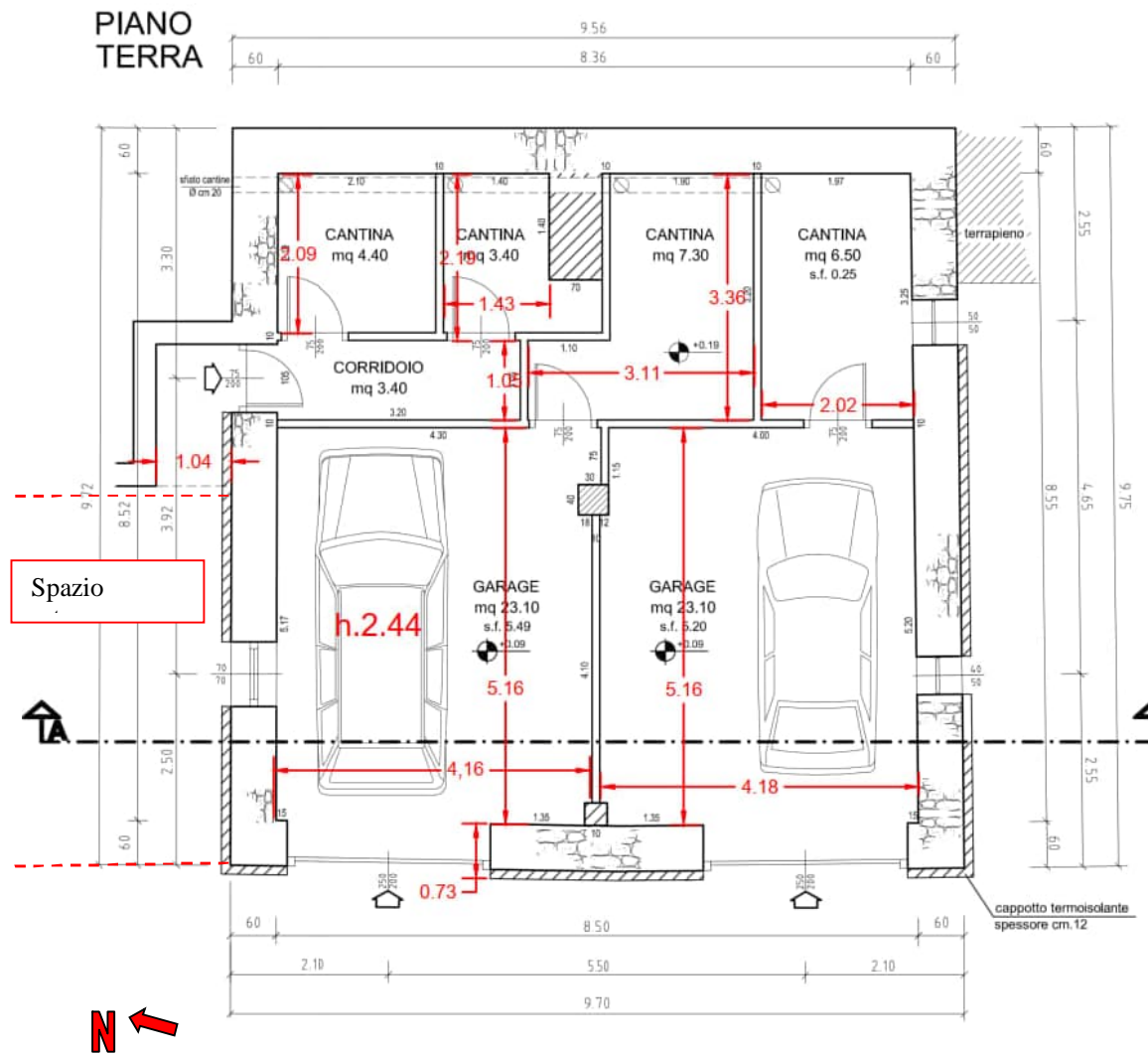


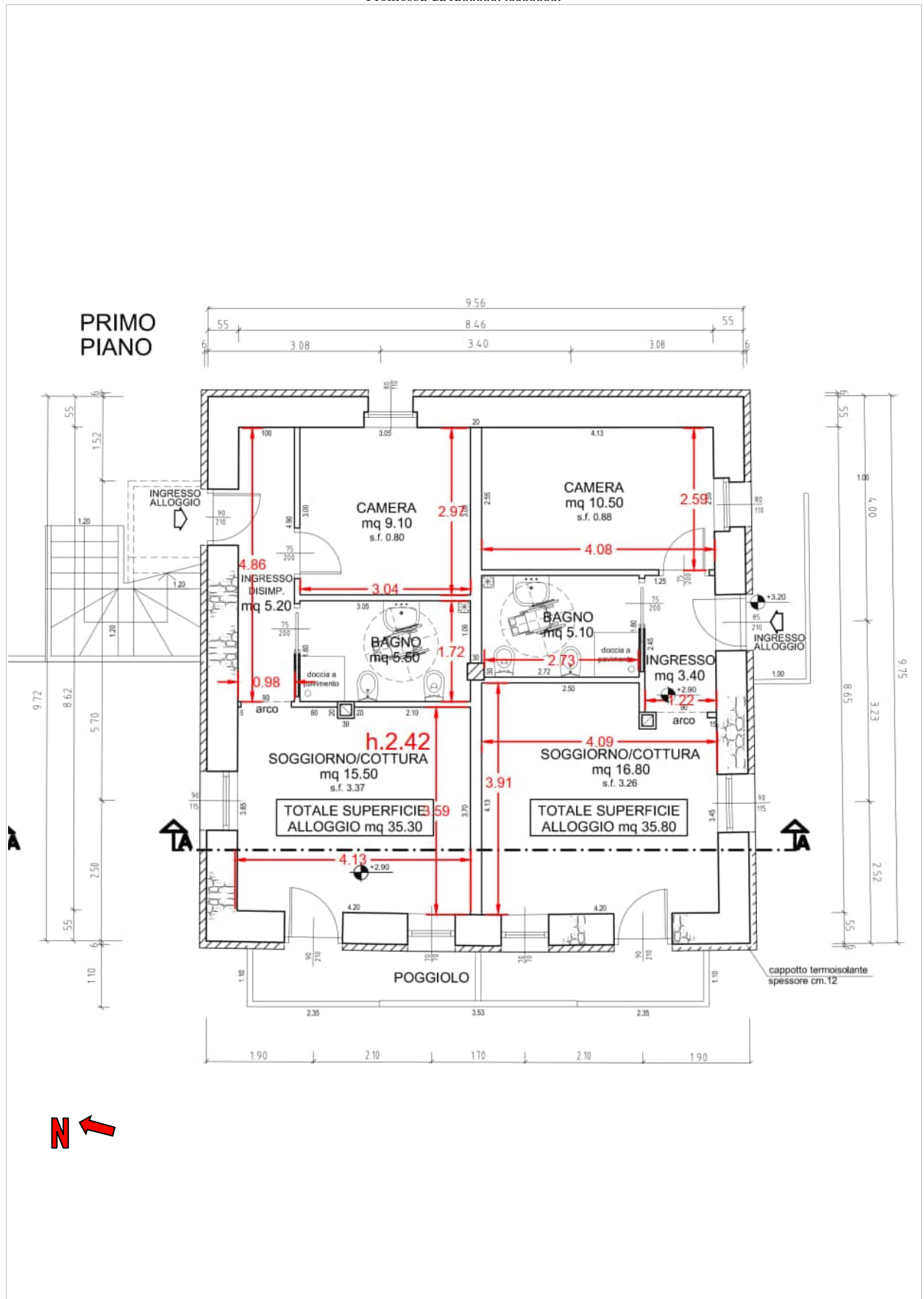
ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

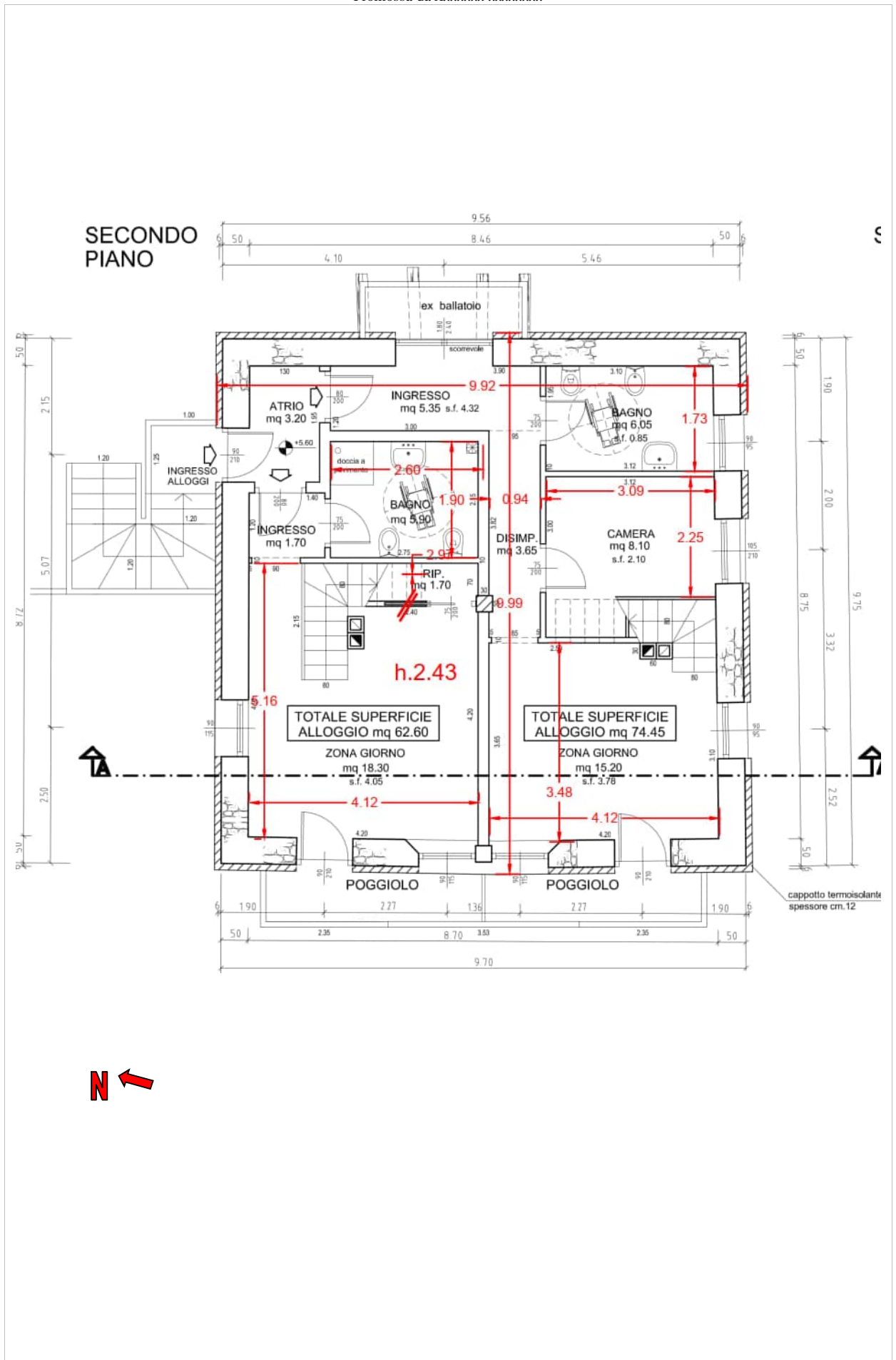
Idoneità dei locali	Allo stato non abitabili. Immobile allo stato grezzo
Certificazione energetica	Allo stato non rilasciabile
Stato di conservazione dell'unità	buono
Giudizio d'assieme (sintetico, per i dettagli vds relazione)	medio (la scala Tamborrino così sintetizza le caratteristiche di edifici ed alloggi: gran lusso, lusso, signorile, medio, popolare, mediocre)
Evidenze	Nessuna.

PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE

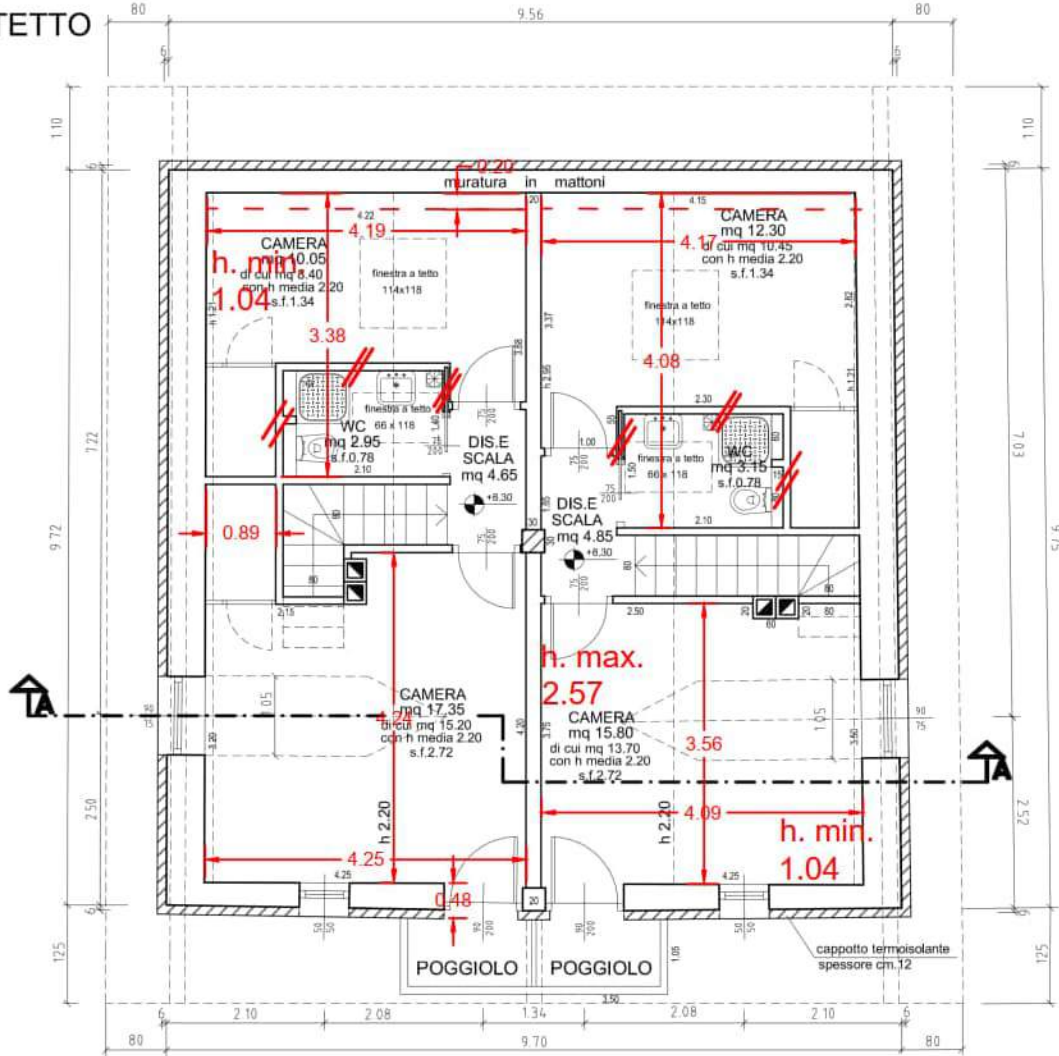
Stralcio di pianta (non in scala in questa rappresentazione) tratta dalla planimetria da C.E. n 763/2014 dd.18/07/2014 "Ristrutturazione dell'edificio di civile abitazione p.ed. 645 C.C. Valfloriana- varianti interne" In rosso le misure rilevate i giorni del sopralluogo (5/07/2022 03/08/2022) e le difformità riscontrate.

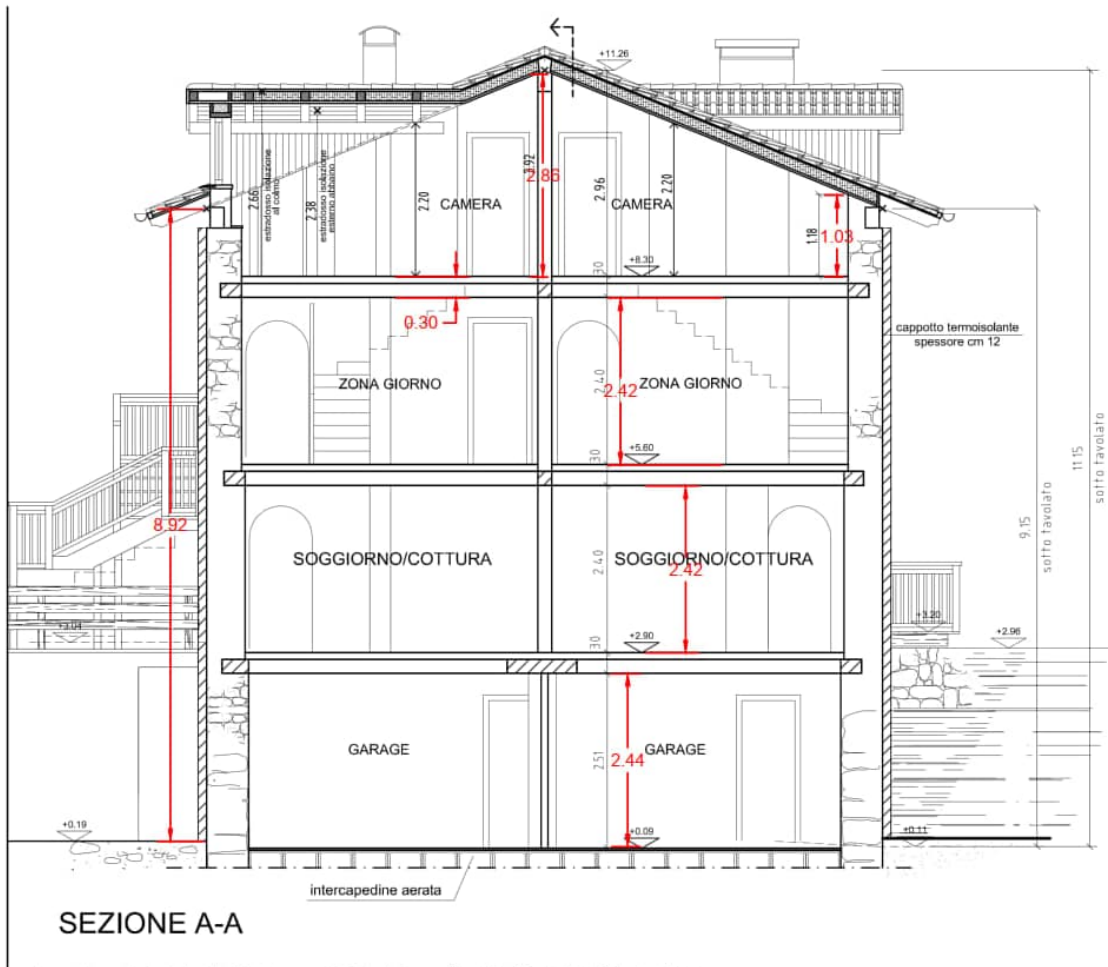






STETTO





NOTA: alcune misure rilevate si scostano da quelle di progetto per lo più in diminuzione

Posto che le murature perimetrali sono rimaste quelle dell'edificio originario alle quali è stato aggiunto un cappotto dichiarato di 12 cm, parte degli scostamenti parrebbero derivare da errori grafici di progetto.

Per le regolarizzazioni vedasi quanto al § 5

SUPERFICI CONSIDERATE (AI FINI DELLA VALUTAZIONE)

Superfici Interne Nette (SIN), le Superfici Esterne Lorde (SEL) e i Volumi (VOL) ricavate anche le misure sommarie rilevate il giorno del sopralluogo

Le superfici che ne scaturiscono sono riportate al solo scopo informativo per dare agli interessati un ordine di grandezza dei vani oggetto di valutazione perché, come ribadito anche più avanti, l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dei luoghi.

LOTTO UNICO						
p.ed. 645, p.ed. 663/2, pp.ff. 1843/1, 1956,1958 C.C. Valfloriana						
p.ed. 645 edificio al grezzo						
piano terra- garage e cantine al grezzo						
	SIN/SUN	SEL	H cons.	VOL	R.M.	SEL comm
spazio esterno comune	24,26	24,26			0,22	5,34
garage	22,76				0,60	36,34
garage	22,86	60,57			0,60	-
cantina	6,50				0,22	4,08
cantina	7,30	18,53			0,22	
cantina	3,39				0,22	4,64
cantina	4,39				0,22	
corridoio	3,73	21,11	2,74	274,58	0,22	
totale piano terra	70,92	79,1		274,58		45,06
primo piano- 2 appartamenti al grezzo						
	SIN/SUN	SEL	H cons.	VOL	R.M.	SEL comm
poggiolo	3,58	4,15		-	0,25	1,04
poggiolo	3,43	4,07			0,25	1,02
ingresso	5,33				1,00	
camera	9,10					
bagno	5,44					
soggiorno-cucina	15,14					
		91,81	2,72	249,72		91,81
ingresso	3,51					
bagno	5,04					
soggiorno-cucina	16,31					
camera	10,44					
totale primo piano	70,31	100,03		249,72		93,86
secondo piano - 2 appartamenti duplex al grezzo						
	SIN/SUN	SEL	H cons.	VOL		
scala esterna		7,61		-		
poggiolo	3,60	4,13			0,25	1,03
poggiolo	3,54	4,08			0,25	1,02
ballatoio	2,63	3,14			0,25	0,79
atrio comune	2,88	5,23			0,15	12,99
ingresso	1,67				1,00	86,58
bagno	5,85					
cucina soggiorno con scala	21,45					
		86,58	2,72	249,72		
ingresso	5,33					
disbrigo	3,60					
camera	8,06					
soggiorno-cucina	16,64					
totale secondo piano	75,25	103,16		249,72		102,40
piano sottotetto- camere 2 appartamenti duplex al grezzo						
	SIN/SUN	SEL	H media cons.	VOL		
poggiolo	1,43	1,73			0,25	0,43
poggiolo	1,43	1,73			0,25	0,43
disbrigo	1,80		variabile	231,67	1,00	89,14
scala	1,08					
camera	14,16		abbaini	4,68		
camera	17,23					
		89,14				
disbrigo	1,78					
camera	15,51					
scala	1,26					
camera	12,16					
vano sottotetto	1,33	2,67			0,22	0,59
totale sottotetto	69,17	95,27		236,35		90,59
TOTALI P.ED. 645	285,66	377,55		1.010,36		

p.ed. 663/2 (prop. pro tempore)	mq cat	87	area edificiale quota 1/2 della p.ed. 645			
p.f. 1843/1	mq cat	198	bosco			
p.f. 1956	mq cat	417	bosco			
p.f. 1958	mq cat	467	arativo			
mq catastali pp.ff. tot		1082				

Nota A:

1. Le superfici interne **nette** ed esterne **lorde** qui esposte con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono riportate a fine informativo e per rappresentare la consistenza utile dei beni. Si sottolinea che l'area totale **netta** indicata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a "*superfici commerciali*" spesso non definite
2. In generale, per quanto riguarda le superfici assunte per il calcolo ed il valore finale rilasciato, si sottolinea che per queste aree l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dell'immobile (vds. assunzioni) e, vista anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi e per le comparazioni, (generalmente computi metrici di altri fabbricati e/o atti amministrativi e di compravendita legittimamente assunti) la stima prescinde dalle effettive misure dell'immobile ed il valore rilasciato è da considerarsi a corpo e non a misura.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale

Nota: la tabella che segue riporta i dati catastali aggiornati alla data del 03/08/2022 (epoca di stima).

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 645 C.C. Valfloriana è così censita:

C.C.	Particella		Sub	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore IM.I.S.
Valfloriana	E	645	3	23	-	F/3	-	-	-	=
Valfloriana	E	645	4	23		F/3	-	-	-	=
Valfloriana	E	645	5	23		F/3	-	-	-	=
Valfloriana	E	645	6	23		F/3	-	-	-	=
Valfloriana	E	645	7	23		F/3	-	-	-	-
Valfloriana	E	645	8	23		F/3	-	-	-	-
Valfloriana	E	645	9	23		F/3	-	-	-	-
Valfloriana	E	645	10	23		F/3	-	-	-	-
Valfloriana	E	645	11	23		F/3	-	-	-	-
Valfloriana	E	645	12	23		F/3	-	-	-	-
Valfloriana	E	645	13	23		F/3	-	-	-	-

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 663/2 C.C. Valfloriana è così censita:

C.C.	Particella		Sub	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore IM.I.S.
Valfloriana	E	663/2	-		-	F/1	-	-	-	=

Al Catasto Fondiario le pp.ff. 1843/1-1956-1958 C.C. Valfloriana sono così censite:

C.C.	Particella		Foglio	Coltura	Classe.	Sup.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
Valfloriana	F	1843/3	4	Bosco	6	198	Euro 0.10	Euro 0.04
Valfloriana	F	1956	4	Bosco	6	417	Euro 0.22	Euro 0.09
Valfloriana	F	1958	4	Arativo	6	467	Euro 0.36	Euro 0.29

Identificazione tavolare

P.ed. 645(edificio con alloggi), p.f. 1843/1, p.f. 1956, p.f. 1958– P.T. 1990

Nota: si riporta la situazione tavolare aggiornata alla data del 03/08/2022 (epoca di stima).

<p>Parti comuni/ evidenze per quanto riguarda i beni oggetto di valutazione</p>	<p>1920 - VERBALE 1861/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi per il sentiero che attraversando la p.fond.1936 da sud verso nord a partire dalla strada comunale va a lambire il margine a sera della p.fond. 1937 allo scopo di attingere acqua alla sorgente che sgorga nel bosco sottostante alla p.fond. 1936, per il caso venisse a mancare l'acqua alla fontana di Pradel. a favore p.ed. 645 a carico p.f. 1936, p.f. 1937</p> <p>1920 - VERBALE 1925/1 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 645 per 1/2 con p.ed. 663/2</p>
<p>Titolarietà</p>	<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, - quota 1/3 22/03/2010 - G.N. 787/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3 Contratto d.d. 15/03/2010 riguarda p.ed. 645, p.f. 1843/1, p.f. 1956, p.f. 1958</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, - quota 1/3 22/03/2010 - G.N. 787/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3 Contratto d.d. 15/03/2010 riguarda p.ed. 645, p.f. 1843/1, p.f. 1956, p.f. 1958</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- quota 1/3 19/09/2018 - G.N. 2868/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3 Sentenza d.d. 01/02/2018 riguarda p.ed. 645, p.f. 1843/1, p.f. 1956, p.f. 1958</p>
<p>Aggravi foglio "C"</p>	<p>1920 - VERBALE 1770/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi sul transito a settentrione. a carico p.ed. 645 a favore p.ed. 663/1 Atto di donazione d.d. 28/02/1911</p> <p>22/03/2010 - G.N. 788/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Grava Corpo tavolare</p>

	<p>EUR 495.000,00 nell'importo complessivo, di cui EUR 330.000,00.= di capitale, EUR 64.350,00.= per un triennio di interessi calcolati al tasso del 6,50% ed EUR 100.650,00.= per spese ed accessori, con la clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Atto d.d. 15/03/2010</p> <p>26/06/2017 - G.N. 1736/1 ANNOTAZIONE quote gravate 1/3 XXXXXXX XXXXXXX XXXX (G.N. 2868/1 - 2018) sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p. e 12 sexies L. 356/1992 a carico p.ed. 645, p.f. 1843/1, p.f. 1956, p.f. 1958 19/09/2018 - G.N. 2868/2 EVIDENZA</p>
Pignoramento	<p>29/03/2019 - G.N. 965/1 ANNOTAZIONE quote gravate 1/3 XXXXXXX XXXX, (G.N. 787/1 - 2010) 1/3 XXXXXXX XXXXXXX, (G.N. 787/1 - 2010) atto di pignoramento immobiliare notificato il 31.01.2019 a garanzia del credito della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nell'importo di EUR 341.136,11.= oltre ad interessi alla data dell'11.11.2017. a carico p.ed. 645, p.f. 1843/1, p.f. 1956, p.f. 1958</p>

Identificazione tavolare

P.ed. 663/2– P.T. 890 (proprietà pro tempore)

Nota: si riporta la situazione tavolare aggiornata alla data del 03/08/2022 (epoca di stima).

Parti comuni/ evidenze per quanto riguarda i beni oggetto di valutazione	Nessuna iscrizione
Titolarità	<p>Proprietario pro-tempore p.ed. 645 - quota 2/4 1920 - VERBALE 1925/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Atto di donazione d.d. 28/02/1911 Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati riguarda p.ed. 663/2</p> <p>Proprietario pro-tempore p.ed. 663/1 P.M. 1 - quota 1/4 1920 - VERBALE 1925/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/4 Atto di donazione d.d. 28/02/1911 Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati riguarda p.ed. 663/2</p> <p>Proprietario pro-tempore p.ed. 663/1 P.M. 2 - quota 1/4 1920 - VERBALE 1925/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/4 Atto di donazione d.d. 28/02/1911 Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati riguarda p.ed. 663/2</p>
Aggravi foglio “C”	Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravi dell’immobile indicato nel foglio di proprietà.

Note:

- 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;
- nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare, per tutto quanto a Libro Fondiario si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegata.

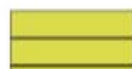
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

Situazione urbanistica

La p.ed. 645 in C.C. Valfloriana è inserita, a livello urbanistico in “Zona A- Insediamenti storici” e vi fa riferimento la “scheda nr 4” della località Pradel. La p.f. 1843/1 ricade in parte in “Zona A- Insediamenti storici” e in parte nella zona denominata “E2 Aree agricole secondarie”; le pp. ff. 1956 e 1958 ricadono interamente in zona “E2 Aree agricole secondarie”.
(nel fascicolo allegati, la scheda dell’edificio, il Certificato di Destinazione Urbanistica e l’estratto del PRG).



AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI



Area agricola secondaria - E102_P (Art.57 N.T.A.)

Pratiche edilizie	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di Valfloriana ci ha inviato l'elenco dei seguenti titoli edilizi presenti agli atti:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Concessione edilizia n. 697/2007 dd. 08.11.2007</i>- Ristrutturazione (titolo edilizio mai attivato- superato dalla C.E. 718/2010);- <i>Concessione edilizia n. 718/2010 dd. 04.02.2010</i>- Ristrutturazione;- <i>Concessione edilizia n. 763/2014 dd. 18.07.2014</i>- Variante in corso d'opera;- <i>Permesso di costruire in sanatoria n. 777/2016 dd. 04.11.2016</i> – Sanatoria opere interne ed esterne <p>Nota: il tecnico ci scrive che: <i>“la sanatoria, riporta unicamente una relazione tecnica illustrativa corredata di fotografie di cantiere; per quanto concerne i disegni ed i progetti dell'edificio inoltre gli elaborati a corredo della pratica edilizia antecedente alla sanatoria del 2016”</i>.</p> <p>(in allegato la documentazione pervenuta dall'UTC relativa alla C.E. 763/2014 e alla Sanatoria 777/2016)</p>
-------------------	--

5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § “limiti, assunzioni, criteri estimativi”)

REGOLARITÀ EDILIZIA	<p>Dal rilievo dello stato dei luoghi, confrontato con l'ultima C.E. depositata (nr. 763/2014) sono emerse delle difformità, nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none">- a piano terra, l'altezza dei locali è pari a 2,44 metri al finito (al grezzo, anziché 2,51 come indicato sulla sezione di progetto;- a piano sottotetto: nono sono stati realizzati i due bagni come da progetto e l'altezza minima e massima dei locali (al netto del rivestimento in perline) è inferiore a quella di progetto;- l'altezza complessiva dell'edificio è inferiore a quella di progetto. <p>Si segnala inoltre che l'altezza interna dei locali del primo e secondo piano è pari a 2,42 metri al grezzo, che con lo strato mancante di usura del pavimento dovrebbe portare l'altezza dei locali a 2.40 m, come da progetto.</p>
ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'OGGETTO DI QUESTA RELAZIONE	<p>Interrogato l'Ufficio Tecnico circa le difformità riscontrate, il tecnico ci ha informato che relativamente alle variazioni di altezza ed eventuali errori grafici e di rappresentazione, queste rientrano nelle tolleranze costruttive, così come la variazione della distribuzione interna (se non vi è stata modifica di destinazione d'uso dei locali)</p> <p>L'eventuale sanatoria dovrebbe riguardare le parti dell'edificio al grezzo, ovvero come si trova allo stato attuale, senza indicazione delle destinazioni d'uso dei locali previste dai progetti autorizzati, in quanto non realizzati.</p> <p>Per il caso specifico la regolarizzazione si ritiene possa avvenire con una domanda di sanatoria per opere interne (come da colloquio con l'U.T.C.). Per la regolarizzazione delle difformità si assume che le sanzioni per sanatoria possano ammontare ad</p> <p style="text-align: right;">€1.500,00</p> <p>Alle sanzioni calcolate, qualunque esse siano, vanno aggiunti gli oneri tecnici che sommariamente ed indicativamente si calcolano in</p> <p style="text-align: right;">€1.000,00</p> <p><u>vds limiti ed assunzioni § 7.B</u></p>
CONFORMITÀ IMPIANTI	Edificio al grezzo. Impianti non completati
COSTI PER CONTROLLO IMPIANTI	<p>Per il controllo degli impianti elettrici e circuiti idraulici per i sanitari si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta,</p> <p style="text-align: right;">pari a €500,00</p> <p>nota: impossibile valutare gli oneri che potrebbero scaturire da una non conformità alla normativa vigente dell'impianto elettrico. Il certificato di conformità degli impianti non è in atti.</p>
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Immobile nono riscaldato. Edificio al grezzo.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Allo stato nessuno
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Planimetrie catastali non presenti. Edificio classificato F/3. Presenti solo le planimetrie di divisione in subalterni che si allegano nel fascicolo “allegati”

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Qualora si proceda per la divisione dell'immobile in porzioni materiali, prima della vendita, si dovrà procedere alla variazione dell'attuale sub 7 scorporando l'alloggio fianco sud del primo piano con la cantina fianco sud a piano terra. Pari a €500,00
CONFORMITÀ TAVOLARE	Edificio non diviso in porzioni materiali
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Qualora si dovesse procedere alla divisione in porzioni materiali per la formazione dei lotti corrispondenti alla quota pignorata, si prevede una spesa di: <ul style="list-style-type: none">• redazione piano divisionale; Pari a €2.600,00 (compreso rilievo)• e relativa istanza tavolare per l'intavolazione del piano divisionale; Pari a €500,00
CONTRATTI IN CORSO	Nessuno (vds comunicazione Agenzia delle Entrate del 06-09-2019)
ALTRO	<u>Si ribadisce che tutte le cifre esposte per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § 7B assunzioni)</u>

6 ALTRE INFORMAZIONI

MODALITÀ DI ACCESSO	raccomandata per informare del sopralluogo inviata il 21/12/2021.
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Edificio in completamento di ristrutturazione per ricavare abitazioni con accessori. Allo stato non atto all'alloggio.
DATA SOPRALLUOGHI/O	Sopralluoghi effettuati il: 14/01/2022; 22/02/2022, 28/02/2022, 13/04/2022, 05/07/2022 ed il 03/08/2022.
NOTIZIE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL 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: privati (acquisto sub GN 787/2010) – non ci sono state recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno) – immobile in ristrutturazione
SPESE CONDOMINIALI	Condominio non costituito
ARREDO	In generale, l'arredamento -ove esistente-, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	

7. VALUTAZIONE

QUOTA DI 2/3 DELLA P.ED. 645 E INTERO DELLA PP.FF. 1843/1-1956 E 1958 C.C. VALFLORIANA

EDIFICIO AL GREZZO

ALLA PROPRIETÀ DELLA P.ED. 645 È COLLEGATA LA QUOTA DI 1/3 DELLA P.ED. 663/2 PROPRIETÀ PRO TEMPORE)

Date	Di stima	03/08/2022
	Di esecuzione della valutazione	Agosto 2022
	Del rilascio del rapporto di valutazione	12/09/2022

7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

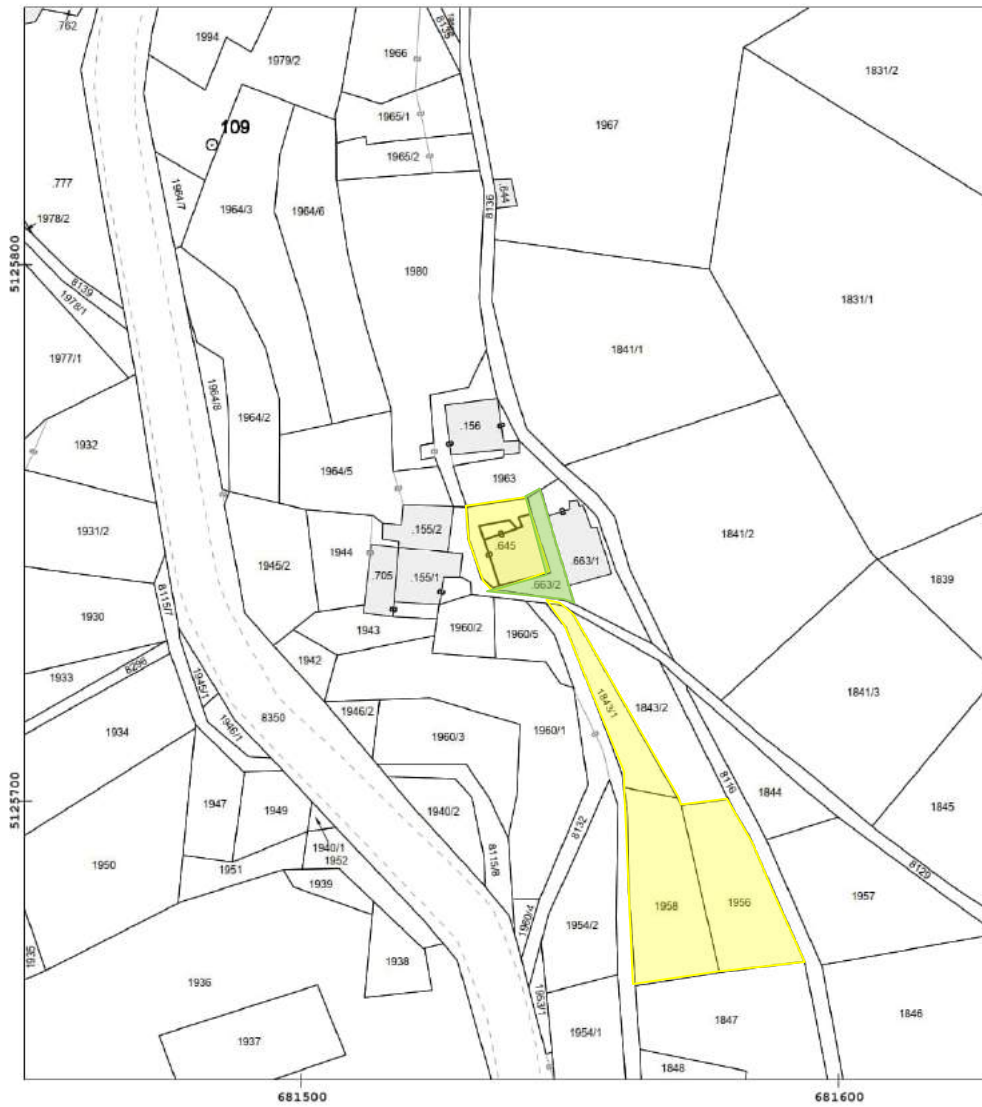
P.ed. 645 C.C. Valfloriana



Pp.ff. 1843/1-1956-1958 C.C. Valfloriana (posizione indicativa)



ESTRATTO MAPPA (non in scala in questa rappresentazione, l'originale è nel fascicolo "allegati")



- p.ed. 645 e pp.ff. 1843/1-1956-1958
- p.ed. 663/2 proprietà pro tempore, quota di 1/2 della p.ed. 645

7.B LIMITI e ASSUNZIONI

<p><u>Limiti</u></p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle.▪ Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc..▪ Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo.▪ Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo.▪ Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi.▪ È anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed relativi costi.
<p><u>Assunzioni</u></p>	<p>Si assume:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (<u>già segnalato in relazione</u>), che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quanto altro) non presenti vizi occulti di sorta. Rispetto delle normative che, si assume, doveva essere garantito dalle Direzioni Lavori e, per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dal committente.▪ che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;▪ che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio;▪ che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u>;▪ che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare, in caso di divisione dell'immobile in porzioni materiali, in questo caso, restino a cura e spese della procedura▪ si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse

	<p>dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data di applicazione;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. <p>Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce: <i>l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52)</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione▪ che il lettore è altresì consapevole <u>dei limiti estimativi delle valutazioni "full"</u>: la valutazione comprende sì una visita sopralluogo interna dell'immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell'immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);▪ Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, dal cliente e dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;▪ Le condizioni di vendita¹ 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 o di
--	--

¹ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (v. annuncio di vendita), 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/o tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso e/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.

	<p>diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.▪ che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;▪ Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.
<p><u>Dichiarazioni</u></p>	<p><u>Rif. cap. 12 § 4.16.10 Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ La versione dei fatti presentata in questo Rapporto di Valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;▪ le analisi le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni ed alle condizioni riportate;▪ l'estensore del Rapporto non ha alcun interesse verso i beni in questione;▪ il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici professionali previsti dal codice;▪ il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;▪ il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale in cui è ubicato collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare;▪ Il valutatore immobiliare ha ispezionato personalmente l'immobile;▪ nella redazione del presente documento ha collaborato per i sopralluoghi, l'audit documentale e la ricerca dei dati di mercato il personale qualificato dello Studio;▪ nessun altro soggetto, salvo la committenza e quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;▪ il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa;▪ è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso e alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori alle associazioni a cui sono iscritti, senza consenso scritto dell'autore.

7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

<p>Segmento di mercato e caratteristiche economiche:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • immobile nel comune sparso di Valfloriana, in località Pradel; • mercato immobiliare: ancora stagnante; • <u>il tempo di esposizione, in generale</u>, di questi immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, ed in generale di circa 300 giorni; • <u>si considera una fase espansiva dell'edilizia fra circa 12 mesi</u>; il rinnovo degli impianti dell'immobile da stimare è considerato entro il 50° anno di vita. • per la struttura in esame, vedasi tabella sottostante <table border="1" data-bbox="587 663 1461 1003"> <tr> <td colspan="4">(elaborazioni di calcoli e ricerche prot. ZL074 producibili)</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Costi unitari considerati</td> </tr> <tr> <td>Volumi entro terra (cantina)</td> <td></td> <td>€/mc</td> <td>221,33</td> </tr> <tr> <td>Volumi fuori terra (senza ascensore) (garage)</td> <td></td> <td>€/mc</td> <td>410,42</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Vita probabile considerata (voci principali)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>strutture, scavi, murature</td> <td>anni</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td></td> <td>impianti (elettrico, idraulico, sanitario)</td> <td>anni</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td></td> <td>pavimenti, pitture, sist. esterne</td> <td>anni</td> <td>50</td> </tr> </table> <p>Da valutazioni precedenti non contestate producibili.</p> <p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La superficie e la configurazione non ordinaria per la destinazione riscontrata (immobile al grezzo²) collocano i beni stimati in un segmento di mercato per il quale al momento non si sono riscontrate compravendite, ne consegue che la valutazione non può essere fatta per confronto di mercato. • I valori unitari €/mc riportati in questa pagina sono il risultato di elaborazioni di dati raccolti dall'ufficio ed inseriti in fogli di calcolo. Non sono tratti dalla pubblicistica. 	(elaborazioni di calcoli e ricerche prot. ZL074 producibili)				Costi unitari considerati				Volumi entro terra (cantina)		€/mc	221,33	Volumi fuori terra (senza ascensore) (garage)		€/mc	410,42	Vita probabile considerata (voci principali)					strutture, scavi, murature	anni	80		impianti (elettrico, idraulico, sanitario)	anni	50		pavimenti, pitture, sist. esterne	anni	50
(elaborazioni di calcoli e ricerche prot. ZL074 producibili)																																	
Costi unitari considerati																																	
Volumi entro terra (cantina)		€/mc	221,33																														
Volumi fuori terra (senza ascensore) (garage)		€/mc	410,42																														
Vita probabile considerata (voci principali)																																	
	strutture, scavi, murature	anni	80																														
	impianti (elettrico, idraulico, sanitario)	anni	50																														
	pavimenti, pitture, sist. esterne	anni	50																														
<p>Caratteri domanda e offerta:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • privati, intermediatori, società. 																																
<p>Forma di mercato e caratteristiche economiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • concorrenza monopolistica. <p>localizzazione: in Comune di Valfloriana di 470 abitanti tipo di contratto: compravendita destinazione: alloggi residenziali tipologia immobiliare: fabbricato residenziale al grezzo² tipologia edilizia: residenziale dimensioni: impronta edificio: 102 mq circa lotto catastale: 193 mq lotto catastale p.f. 1843/1: 198 mq lotto catastale p.f. 1956: 417 mq lotto catastale p.f. 1958: 467 mq lotto catastale p.ed. 663/2 (proprietà pro- tempore- quota 1/2 p.ed. 645):87 mq</p>																																

² Immobile privo di strato di usura del pavimento (piastrelle/legno/ecc...), porte, finestre, parapetti, sanitari, caldaia, ecc... come illustrato nelle pagine precedenti.

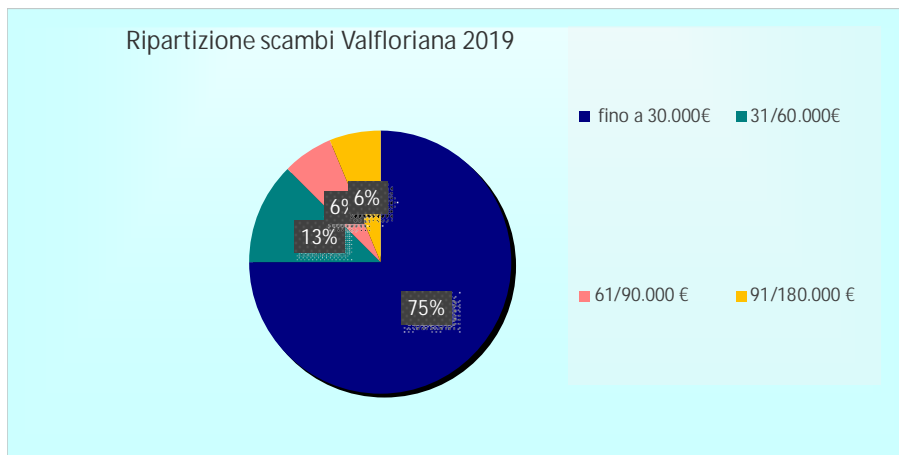
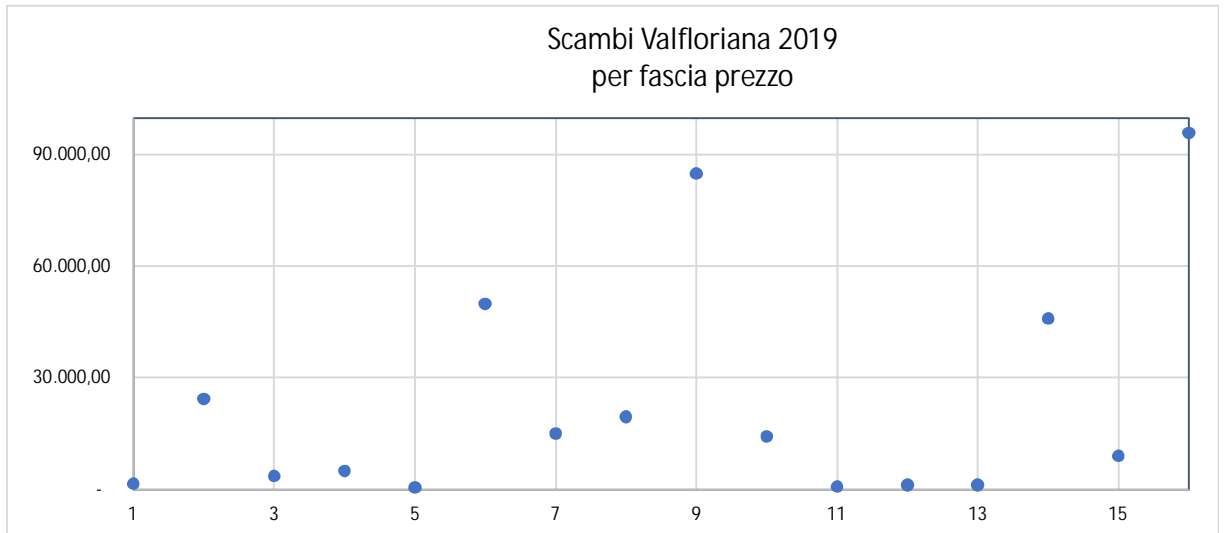
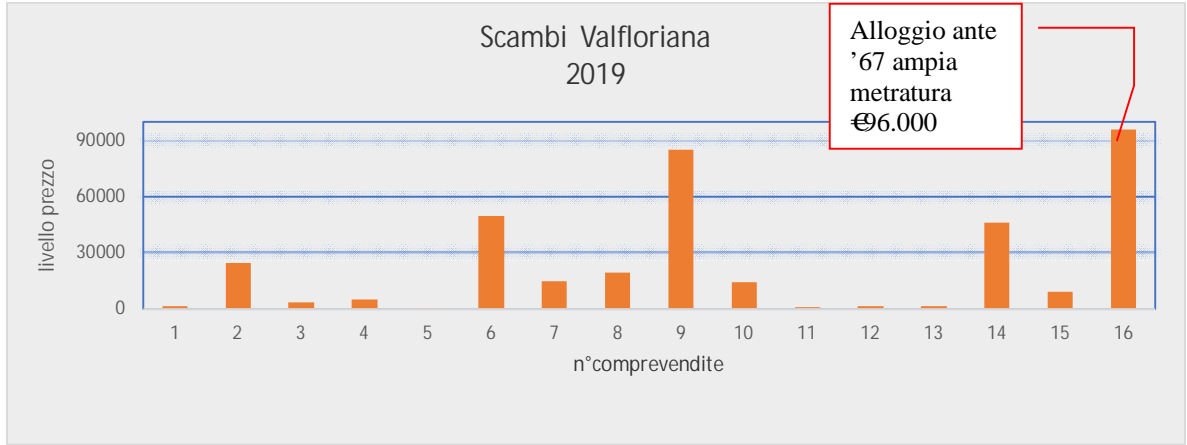
Le indagini di mercato

Di seguito si riportano le elaborazioni dello scrivente sul mercato immobiliare di Valfloriana.

Le indagini che seguono evidenziano un mercato immobiliare ristretto, con 33 compravendite avvenute tra il 2019 e il 2021, di cui 4 eccedenti i 90.000 euro e riguardanti edifici vetusti da ristrutturare e 18 inferiori ai 30.000 euro relativi a pertinenze, cantine o avvolti.

I prezzi nella zona

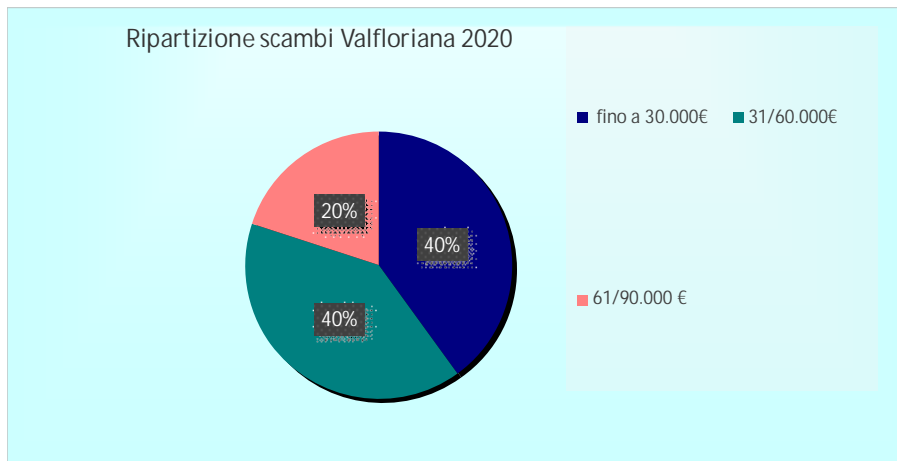
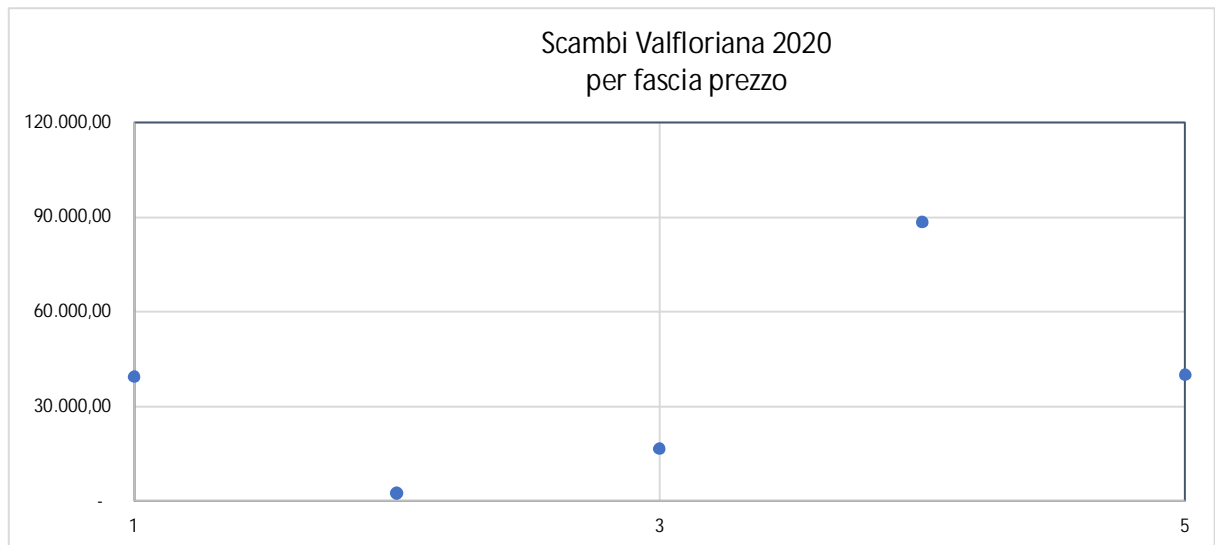
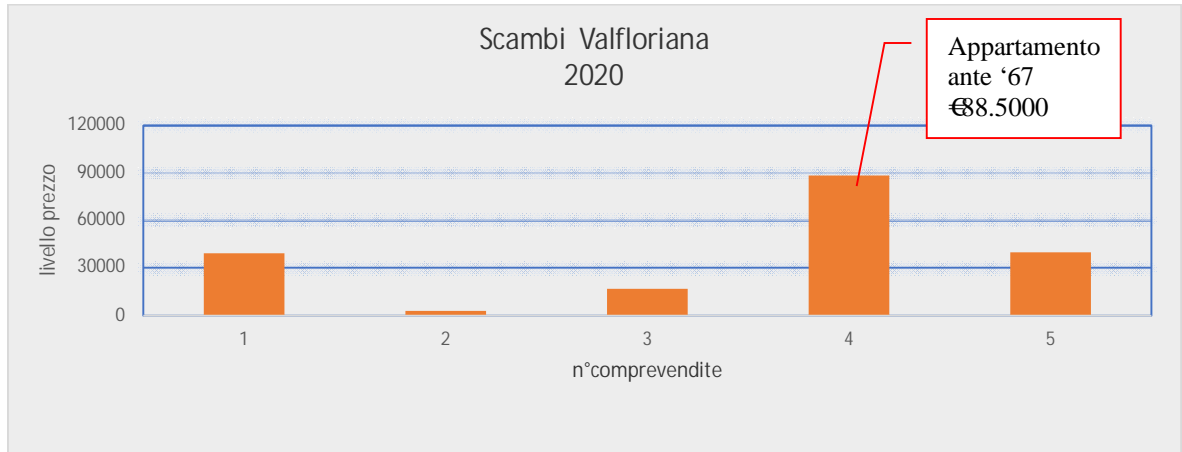
2019



m

I prezzi nella zona

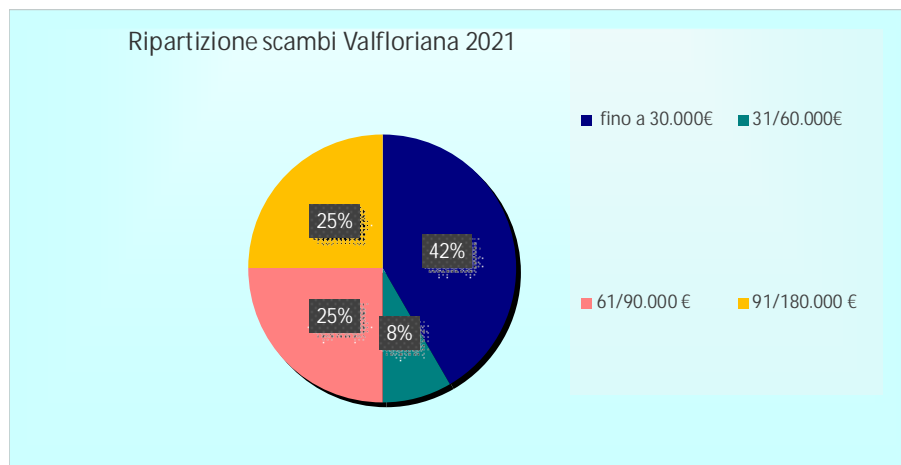
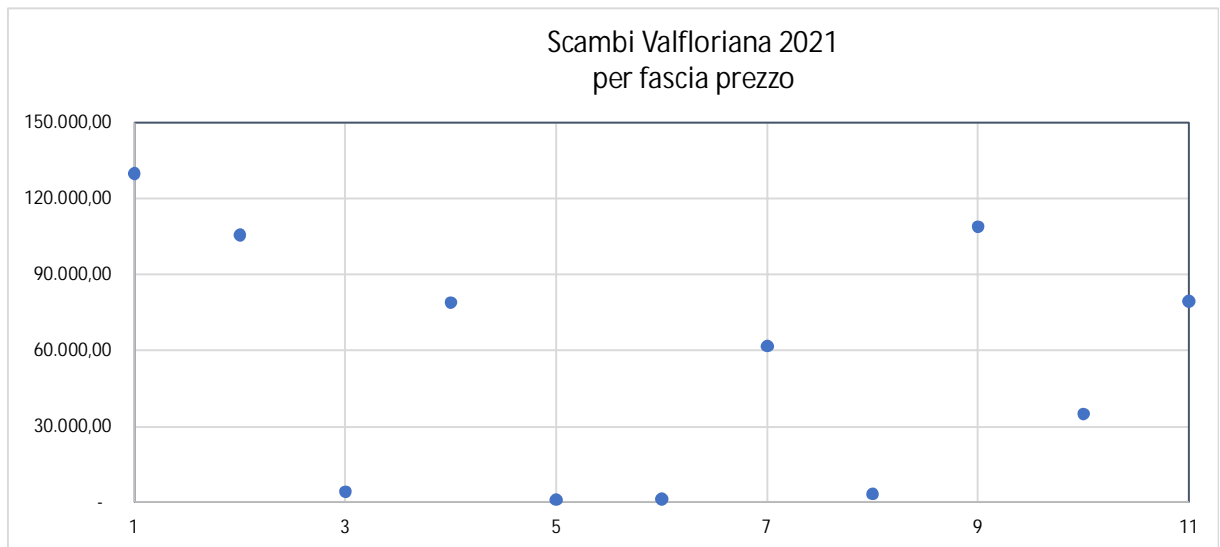
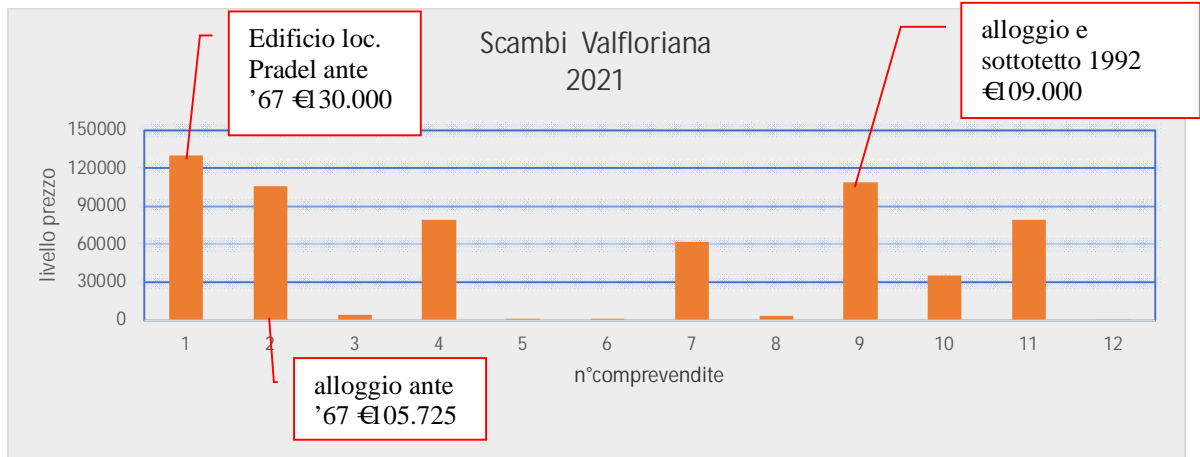
2020



Elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

I prezzi nella zona

2021 fino al mese di settembre



Elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

<p>Scambi e comparabili (analizzati) (archivio ricerche di mercato dello studio)</p>	<p>Tra il 2019 ed il 2021 ci sono state 33 compravendite nel comune sparso di Valfloriana. Le compravendite rilevate si riferiscono ad alloggi vetusti e non recentemente ristrutturati, pertinenze o accessori indiretti. È stata rilevata una sola compravendita eccedente i 120.000€ in località di Pradel, di un edificio vetusto da ristrutturare, limitrofo a quello oggetto di stima, che non può essere preso a comparabile in quanto non paragonabile all'immobile oggetto di valutazione, ovvero un edificio recentemente ristrutturato, ora al grezzo.</p>
<p>incidenza area:</p>	<p>L'incidenza dell'area prevista dal Codice delle Valutazioni Immobiliari viene calcolata valutando il costo di acquisto dell'immobile, avvenuto nel 2010 (GN 787/2010), volumetria completamente da ristrutturare, dedotte le spese tecniche di progetto visto che l'edificio è stato venduto con progetto approvato.</p>

<p>Scambi e comparabili (analizzati) per i terreni</p>	<p><u>Ricerche di mercato:</u> Tutti questi fondi sono in aree dove gli scambi sono rarefatti. Di seguito si riporta un'indagine effettuata nel 2014. Dal 2015 al 2021 sono state effettuate compravendite di terreni per lo più limitrofi ad edifici, di ridotta metratura, pianeggianti, spesso pertinenze di edifici.</p>
---	--

Dati rilevati per compravendite gennaio/ottobre 2014 C.C. Valfloriana

n. prog	data atto	tipologia	MQ	CL. Ener	ANNO	IMPORTO	€/mq	note
VF-2014-01	23/01/14	2 terreni	672,00			€ 11.000,00	16,37	centro Barcatta
VF-2014-02	14/02/14	1 terreno	258,00			€ 14.000,00	54,26	centro Valle
VF-2014-03	10/03/14	2 terreni	2090,00			€ 6.415,20	3,07	rio delle seghe
		2 terreni	979,00			€ 1.468,50	1,50	rio delle seghe
		2 terreni	1758,00			€ 1.318,50	0,75	rio delle seghe
VF-2014-04	17/03/14	alloggio	68,38	D	1993	€ 80.000,00		
VF-2014-05	23/04/14	3 terreni	5604,00			€ 4.500,00	0,80	attorno fraz.Palù
		2 terreni	151,00			€ 453,00	3,00	in fraz.Palù
		1 terreno	173,00			€ 519,00	3,00	in fraz.Palù
		5 terreni	4932,00			€ 4.636,50	0,94	attorno fraz.Palù
		7 terreni	3175,00			€ 2.000,00	0,63	attorno fraz.Palù
		15 terreni				€ 12.000,00	0,56	attorno fraz.Palù
		4 terreni	21396,00					attorno fraz.Palù
	4 terreni	5066,00			€ 5.600,00	1,11	attorno fraz.Palù	
	3 terreni	1045,00			€ 1.570,50	1,50	sud Dorà	
VF-2014-06	09/06/14	2 terreni	220,00			€ 400,00	1,82	centro Sicina
VF-2014-07	25/07/14	7 terreni	2762			€ 950,00	0,34	tra Sicina e Monalbiano
VF-2014-08	22/08/14	area edificiale €	34			€ 8.500,00	250,00	area edificiale
VF-2014-09	11/09/14	alloggio	28,34	G	1800	€ 20.000,00		
VF-2014-10	22/09/14	2 terreni	1723			€ 10.338,00	6,00	Montalbiano
		1 terreno	1254			€ 7.524,00	6,00	Montalbiano
						media 1	1,77	
						media 2	0,81	

nota:

- in verde i valori utilizzati per i terreni nel circondario della frazione di Casatta (media 1 = 1.77 €/mq);
- in azzurro i valori utilizzati per i terreni più distanti dall'abitato principale media 2 = 0.81 €/mq)
- in arancione, il valore del comparabile per superficie e sito dei terreni all'intero del c. storico
- altri dati, esclusi perché più distanti, o al centro della frazione o aree edificiali di superfici ridotte

Questa ricerca di mercato fu effettuata per la valutazione di numerosi beni immobili, ed evidenzia la situazione degli scambi nell'area nell'anno scaturita dall'esame dei relativi atti di trasferimento. E' qui riportata per far rilevare le piccole dimensioni del mercato dei terreni in questo Comune,

Infatti, si evidenziò come al momento dell'indagine gli scambi nel Comune fossero limitati e di numero inferiore ai terreni posti in valutazione (per possibile vendita); deducibile l'offerta inferiore alla domanda. Si rilevò anche che i terreni compravenduti in montagna fossero stati 6 (sei) in un unico atto per un prezzo medio di €0,81.

Oggi, in mancanza di un aggiornamento di quella ricerca di mercato, per i terreni oggetto di questa valutazione si assume il valore indicato, congruente con la ricerca riportata, nell'"Elenco prezzi Provinciale" – settore agricolo annualità 2014 (ultimo aggiornamento per Trento), relativi a *bosco* e *orto*.

BOSCO DI FUSTAIA CL A	2,50 €/mq
BOSCO DI FUSTAIA CL B	1,80 €/mq
BOSCO DI FUSTAIA CL C	1,20 €/mq
BOSCO CEDUO CL C (POCO FERTILE)	0,90€/mq
INCOLTO IMPRODUTTIVO	0,50 €/mq
INCOLTO PRODUTTIVO	2,10€/mq

<p><u>Principi di valutazione</u> Cap. 4 CVI (quinta edizione)</p>	<ul style="list-style-type: none">- 1.2.2 stima al tempo presente;- 1.4 <u>scopo esplicito</u>: vendita forzata.-
<p>Procedimento di stima: metodo del costo CVI (quinta edizione)</p>	<p>C.V.I. cap. 11, 1.1: <i>“il metodo del costo è un procedimento si stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato del fabbricato può essere stimato con il costo ricostruzione, eventualmente deprezzato per le condizioni di vetustà”.</i></p> <p>C.V.I. cap. 11, 1.2: <i>“il metodo del costosi basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un’area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente”.</i></p> <p>C.V.I. cap. 11, 1.6: <i>“l’impiego del metodo del costo può essere utilizzato nei casi in cui non siano reperibili dati di mercato, inoltre è suggerito nella stima del valore di mercato di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in genere di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l’uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.”</i></p> <p>C.V.I. cap. 11, 2.1: <i>“il metodo del costo è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell’opera o dell’edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato. Il procedimento di stima si compone quindi di tre elementi:</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>il valore di mercato del terreno edificato;</i>- <i>il costo di ricostruzione a nuovo;</i>- <i>il deprezzamento.</i></p>
<p><u>Definizioni</u></p>	<p><u>Valore di mercato:</u> Cap. 3 CVI 2.2 Per valore di mercato si intende l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni, Cap. 3 CVI 2.3 La definizione di valore di mercato implica essenzialmente che: <ul style="list-style-type: none">- la commercializzazione dell’immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell’ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento;- il compratore e il venditore siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano bene informati su tutti gli aspetti della transazione e agiscano con prudenza e in modo indipendente;- non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione e le spese inerenti la stipula dell’atto di compravendita e l’eventuale intermediazione.</p>

Misurazione degli immobili

Ricavate dalla documentazione reperita e confrontate ed integrate con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Misura delle superfici:

- **Superficie Interna Netta (SIN)** per la quale si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza di m 0.50 dal piano pavimento.
- **Superficie Esterna Lorda (SEL)** 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 1,50m dal piano pavimento.

Nota:

La stima finale rilasciata, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) prescinde dalle effettive misure dell'immobile e quindi è da intendersi come **valutazione a corpo e non a misura**.

7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE

VALUTAZIONE								
intero della P.ED 645 C.C. VALFLORIANA e quota di 1/2 della P.ED. 663/2 (proprietà pro tempore)								
Procedimento: costo di riproduzione deprezzato (cap 8 CVI 4,1 - Cap 11 1.1)								
Piano terra (parzialmente seminterrato) - costo di ricostruzione dopo calcolo deprezz							Date considerate	
							C.E. 7/18/2010 e C.E. 763/2014	
1) volumi locali e accessori								
volume			274,58	mc				
costo unitario €/mc	221,33		(da calcoli e ricerca prot. ZL074 producibili)					
costo riprod. a nuovo di stima loc. alb. servizio e tecnici p.t.			60.771,43	Euro	(a3)			
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)			a nuovo	deprezzamento				
	%	Euro	%	Euro				
piazze cantiere, ponteggi, scavi	2,02%	1.227,58	15%	184,14	80	12		
opere in CA	11,55%	7.019,10	15%	1.052,87	80	12		
copertura	9,93%	6.034,60	20%	1.206,92	60	12		
tamponamento esterno	3,75%	2.278,93	20%	455,79	60	12		
divisori interi in forati	3,19%	1.938,61	40%	775,44	30	12		
canne fumarie e torrette	2,11%	1.282,28	30%	384,68	40	12		
porte interne	4,10%	2.491,63	100%	2.491,63	30	30		
finestre e serramenti in legno	9,37%	5.694,28	100%	5.694,28	30	30		
balconi, parapetti ecc in legno	5,06%	3.075,03	100%	3.075,03	40	40		
intonaci	5,99%	3.640,21	20%	728,04	40	8		
impianto riscaldamento idrico-sanitario	13,45%	8.173,76	24%	1.961,70	50	12		
impianto elettrico	7,78%	4.728,02	24%	1.134,72	50	12		
ascensore	-	-			0	0		
pavimenti e rivestimenti	8,62%	5.238,50	100%	5.238,50	20	20		
opere in ferro	1,31%	796,11	15%	119,42	80	12		
pitture e isolazioni	3,73%	2.266,77	40%	906,71	20	8		
opere in pietra naturale	0,91%	553,02	100%	553,02	80	80		
assistenze cantiere	7,14%	4.339,08	15%	650,86	80	12		
	totali	100,0%	60.777,51	43,79%	26.613,76	(D1)		
Piano T: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D3)								
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)							34.163,76	
P.ED 645 C.C. VALFLORIANA								
Procedimento: costo di riproduzione deprezzato (cap 8 CVI 4,1 - Cap 11 1.1)								
Piani 1-2 e sottotetto							Date considerate	
							C.E. 7/18/2010 e C.E. 763/2014	
2) volumi locali appartamenti								
volume			735,79	mc				
costo unitario €/mc	410,42		(da calcoli e ricerca prot. ZL074 producibili)					
costo riprod. a nuovo di stima loc. alb. servizio e tecnici p.t.			301.980,42	Euro	(a3)			
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)			a nuovo	deprezzamento				
	%	Euro	%	Euro				
piazze cantiere, ponteggi, scavi	2,02%	6.100,00	15%	915,00	80	12		
opere in CA	11,55%	34.878,74	15%	5.231,81	80	12		
copertura	9,93%	29.986,66	20%	5.997,33	60	12		
tamponamento esterno	3,75%	11.324,27	20%	2.264,85	60	12		
divisori interi in forati	3,19%	9.633,18	40%	3.853,27	30	12		
canne fumarie e torrette	2,11%	6.371,79	30%	1.911,54	40	12		
porte interne	4,10%	12.381,20	100%	12.381,20	30	30		
finestre e serramenti in legno	9,37%	28.295,57	100%	28.295,57	30	30		
balconi, parapetti ecc in legno	5,06%	15.280,21	100%	15.280,21	40	40		
intonaci	5,99%	18.088,63	20%	3.617,73	40	8		
impianto riscaldamento idrico-sanitario	13,45%	40.616,37	24%	9.747,93	50	12		
impianto elettrico	7,78%	23.494,08	24%	5.638,58	50	12		
ascensore	-	-			0	0		
pavimenti e rivestimenti	8,62%	26.030,71	100%	26.030,71	20	20		
opere in ferro	1,31%	3.955,94	15%	593,39	80	12		
pitture e isolazioni	3,73%	11.263,87	40%	4.505,55	20	8		
opere in pietra naturale	0,91%	2.748,02	100%	2.748,02	80	80		
assistenze cantiere	7,14%	21.561,40	15%	3.234,21	80	12		
	totali	100,0%	302.010,62	43,79%	132.246,89	(D1)		
Piano 1-2-s: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D3)								
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)							169.763,73	

4) Totali Fuori terra (T-1-2-s)			
(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)			
p.ed. 645 C.C. Valfioriana e quota 1/2 proprietà pro tempore p.ed. 663/2			
		a nuovo tot (a*)	deprezzamento (D*)
		362.788,13	€ 158.860,64
(nuovo - deprezzamento)			203.927,48 (a*-D*)
5a) Altri fattori da considerare			
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore			
Utile del promotore	25%	€ 63.294,77	
oneri urbanizzazione a mq: da C.E. 697/2007		€ 9.484,20	
spese tecniche %	10,00	€ 20.392,75	
cnp	4,00	€ 815,71	
imprevisti	10	€ 20.392,75	
oneri finanziari % mesi 12	3,00	€ 7.650,39	
Totale		€ 122.030,56 (AC)	incidenza su costo (D) 59,84%
5b) Altri fattori da considerare			
Valore del suolo edificato/incidenza dell'area vds § 7.C			
(in questo caso, visto il sito, il segmento di mercato, lo strumento urbanistico e la località, si assume pari al costo di acquisto dello stesso immobile, avvenuta nel 2010, prima della ristrutturazione). Al prezzo di acquisto sono state sottratte le spese di progetto in quanto l'edificio è stato venduto con il progetto di ristrutturazione già approvato			
RIEPILOGO			
		rif	valore
Costo di ricostruz. Deprezzato (edificio)		4)	€ 203.927,48
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore		5a)	€ 122.030,56
Incidenza area (acquisto sub GN 787/2010)		5b)	€ 136.842,90
			€ 462.800,95 (RT)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA			
Oneri per:			
stato d'uso e manutenzione:		€	
(già considerato nella metodologia)			
controllo impianti (vds cap. 5)		€	333,33 2/3
regolarità edillizia (vds cap.5)		€	1.666,67 2/3
certificazione energetica	edificio non riscaldato	€	-
per vizi occulti dell'immobile*:	5% tot. RT (riepilogo)	€	15.426,70 2/3
*Valore indicativo perché riferito a cosa celata alla conoscenza, di difficile o non immediata comprensione, e/o anche sottratto alla vista			
Totale adeguamento e correzioni		€	17.426,70
VALORE RILASCIATO	p.ed. 645 e quota 1/2 proprietà pro-tempore p.ed. 663/2	€	462.800,95
QUOTA 2/3 p.ed. 645 e quota proprietà pro-tempore p.ed. 663/2		€	308.533,96
Deduzione adeguamenti e correzioni sulla quota di 2/3 della p.ed. 645		-	17.426,70
		€	291.107,27

ALTRI ONERI EVENTUALI			
nel caso di divisione in porzioni materiali come da cap. 5			
oneri catastali		€	500,00
oneri tavolari		€	2.900,00
		€	3.400,00

VALORE TERRENI				
p.f. 1843/1	mq cat	198 bosco	€/mq 0,90	€ 178,20
p.f. 1956	mq cat	417 bosco	€/mq 0,90	€ 375,30
p.f. 1958	mq cat	467 arativo	€/mq 1,3	607,10
mq catastali pp.ff. tot		1082		€ 1.160,60
Quota 2/3 particelle fondiarie				€ 773,73

Riepilogo			
valore dell'intero della p.ed. 645			€ 462.800,95
valore dell'intero delle pp.ff. 1843/1-1956-1958			€ 1.160,60
		totale	€ 463.961,55
		quota di 2/3	309.307,70
		Deduzioni	17.426,70
		totale	291.881,00
		totale arrotondato 2/3	€ 292.000,00

8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

Il bene pignorato in questo lotto, nella procedura immobiliare 31/19 -Tribunale di Trento -, è costituito da :

- quota di **2/3 di edificio p.ed. 645 allo stato grezzo non diviso in porzioni materiali;**
- quota di **2/3 delle particelle fondiarie 1843/1-1956-1958-**

Nota: all'edificio è collegata (proprietà pro-tempore) la quota di 1/2 della particella edificiale 663/2, di fatto transito.

- E' nel Comune di Valfloriana, in località Pradel.

Al Tavolare i beni sono individuati come p.ed. 645, pp.ff. 1843/1-1956-1958 in PT 1990 in C.C. Valfloriana e p.ed. 663/2 in P.T. 890 (proprietà pro tempore)

Al Catasto Fabbricati C.C. Valfloriana della p.ed. 645 è censita come sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13;

Al Catasto Fonriario C.C. Valfloriana, la p.f. 1843/1 è classificata come coltura bosco, classe 6, la p.f. 1956 come coltura bosco, classe 6, la p.f. 1958 come coltura arativo, classe 6.

Superfici considerate:

SC (superficie commerciale)	331,92 mq
Superficie catastale (per le particelle fondiarie)	1082 mq
Valore unitario su SC	1.394,32 €/mq
Valore unitario complessivo terreni	1,07 €/mq

Posto che il valore attuale dell'intero è pari a:

per la p.ed 645	€462.800,95
per le pp.ff. 1843/1-1956 e 1958	€1.060,60

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, la **quota di 2/3** della p.ed. 645 e la quota di **2/3** delle pp.ff. 1843/1-1956-1958 in C.C. Valfloriana, possono essere poste all'asta per il valore arrotondato, già adeguato e corretto, con le elaborazioni delle pagine precedenti, di:

€292.000,00
euro ducecentonovantaduemila

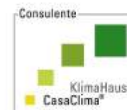
Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati con i criteri ed i procedimenti descritti e tenuto conto delle assunzioni e limitazioni considerate, sono da ritenersi congrui all'epoca di stima.

Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti prima del deposito in Cancelleria dell'originale.

Rilasciata in
Tesero, 12 settembre 2022

Il tecnico incaricato
Moreno geom. Cappellini*
(La copia depositata in Cancelleria è firmata digitalmente)

*



- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- REV – Recognised European Valuer
- Socio Valutatore E-Valuations
- Consulente energetico Casa Clima

A. ANAGRAFICA ED INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Moreno Cappellini geometra - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 819 con studio in Via Sottopedonda n. 8 - 38038 Tesero (TN) Tel. 0462/813221 – fax 0462/812633 - e-mail: consulenze@stfidelio.it C.F. CPPMRN49T17I461Z- P.IVA 00322910225
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.– Sieff
INCARICO EX ART 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e quesiti posti con ordinanza di data 16/08/2019, data prossima udienza: 24/11/2022.
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.
DATE	Sopralluoghi 14/01/2022; 22/02/2022, 28/02/2022, 13/04/2022, 05/07/2022 ed il 03/08/2022 Valutazione (epoca di stima) 03/08/2022 Rapporto di valutazione 12/09/2022

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

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

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento intavolato con sub. GN 965/1 (notificato il 31/01/2019) colpisce il seguente bene immobile:

- C.C. Valfloriana

- in PT 1990 p.ed. 645, pp.ff. 1843/1-1956-1958 – intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – quota 1/3

22/03/2010 – GN 787/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/3

Contratto d.d. 15/03/2010;

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – quota 1/3

22/03/2010 – GN 787/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/3

Contratto d.d. 15/03/2010;

10

APPENDICE:2

A. CALCOLI PER LA SEPARAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA

Calcolo valori degli appartamenti senza gli adeguamenti che riguardano la quota pignorata

1) Totali Fuori terra (1-2-s)				
(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)				
p.ed. 645 C.C. Valfioriana				
			a nuovo tot (a*)	deprezzamento (D*)
			302.010,62	€ 132.246,89
(nuovo - deprezzamento)				169.763,73 (a*-D*)
1a) Altri fattori da considerare				
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore				
Utile del promotore	25%		€ 52.702,98	
oneri urbanizzazione a mq:	da C.E.	697/2007	€ 9.484,20	
spese tecniche %	10,00		€ 16.976,37	
cnp	4,00		€ 679,05	
imprevisti	10		€ 16.976,37	
oneri finanziari % mesi 12	3,00		€ 6.416,39	
Totale			€ 103.235,37 (AC)	incidenza su costo (D) 60,81%
5b) Altri fattori da considerare				
Valore del suolo edificato/incidenza dell'area vds § 7.C				
(in questo caso, visto il sito, il segmento di mercato, lo strumento urbanistico e la località, si assume pari al costo di acquisto dello stesso immobile, avvenuta nel 2010, prima della ristrutturazione). Al prezzo di acquisto sono state sottratte le spese di progetto in quanto l'edificio è stato venduto con il progetto di ristrutturazione già approvato				
RIEPILOGO				
			rif	valore
Costo di ricostruz. Deprezzato (edificio)			4)	€ 169.763,73
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore			5a)	€ 103.235,37
Incidenza area (acquisto sub GN 787/2010)			5b)	€ 136.842,90
				€ 409.842,00 (RT)
			spazio esterno	€ 6.159,65
				€ 403.682,35

Riepilogo valori appartamenti	volumi appartamenti	€/mc	mc 1 piano	249,72
€ 403.682,35	735,79	548,64	mc 2-s piano	486,07

Valori	€/mq comm
app.ti primo piano	137.005,33 / 1.459,63
app.ti piani 2-s	266.677,02 / 1.381,80

Calcolo valori garage, 2 cantine e spazio esterno

4) Totali Fuori terra (1-2-s)				
(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)				
p.ed. 645 C.C. Valfioriana				
			a nuovo tot (a*)	deprezzamento (D*)
			47.974,26	€ 21.007,37
(nuovo - deprezzamento)				26.966,89 (a*-D*)
5a) Altri fattori da considerare				
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore				
Utile del promotore	25%		€ 8.360,54	
oneri urbanizzazione a mq:	da C.E.	697/2007		già considerati
spese tecniche %	10,00		€ 2.696,69	
cnp	4,00		€ 107,87	
imprevisti	10		€ 2.696,69	
oneri finanziari % mesi 12	3,00		€ 974,04	
Totale			€ 14.835,83 (AC)	incidenza su costo (D) 55,02%

RIEPILOGO				rif	valore
Costo di ricostruz. Deprezzato (edificio)				4)	€ 26.966,89
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore				5a)	€ 14.835,83
Incidenza area (acquisto sub GN 787/2010)	già considerata			5b)	€ -
					€ 41.802,72 (RT)

Riepilogo valori garage e 2cantine		volumi piano terra	€/mc
€	41.802,72	216,73	192,88
Valori			€/mq comm
garage e cantine		41.802,72	1.154,34
spazio esterno		6.159,65	

Calcolo valori 2 cantine

4) Totali Fuori terra (1-2-s)			
(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)			
p.ed. 645 C.C. Valfioriana			
		a nuovo tot (a*)	deprezzamento (D*)
		12.803,25	€ 5.606,39
(nuovo - deprezzamento)			7.196,86 (a*-D*)
5a) Altri fattori da considerare			
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore			
Utile del promotore	25%	€ 2.231,24	
oneri urbanizzazione a mq:	da C.E. 697/2007		già considerati
spese tecniche %	10,00	€ 719,69	
cnp	4,00	€ 28,79	
imprevisti	10	€ 719,69	
oneri finanziari % mesi 12	3,00	€ 259,95	
Totale		€ 3.959,35 (AC)	incidenza su costo (D) 55,02%

RIEPILOGO			
Costo di ricostruz. Deprezzato (edificio)		rif 4)	valore € 7.196,86
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore		5a)	€ 3.959,35
Incidenza area (acquisto sub GN 787/2010)	già considerata	5b)	€ -
			€ 11.156,21 (RT)

Riepilogo valori 2 cantine		volumi piano terra	€/mc
€	11.156,21	57,84	192,88
Valori 2 cantine			€/mq comm
cantine		11.156,21	2.402,18

Riepilogo e verifiche

quot	STIMA p.ed.	462.800,9		STIMA	1160,
quot	1/	154.266,9		quot	386,8
quot	2/	308.533,9	462.800,9	quot	773,7
					1.160,6
	1/				
	spazio	6.159,6	garages e		41.802,7
	cantin	11.156,2			
	app.ti	137.005,3	app.ti		266.677,0
		154.321,1	a		308.479,7
				b	
	verifica	462.963,5	a)*		462.800,9
	verifica	308.479,7	b		a)+b
		- 17.426,7	deduzion		
		773,7	quota		
		291.826,7			

INDICE

PREMESSA	2
1. L' IMMOBILE	6
2. CONSISTENZA.....	14
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	24
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO	28
5. CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi").....	30
6. ALTRE INFORMAZIONI	32
7. VALUTAZIONE.....	33
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	33
7.B LIMITI e ASSUNZIONI	35
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI.....	38
7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE.....	46
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	49
9 APPENDICE:1	51
A. ANAGRAFICA ED INCARICO.....	51
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	52
C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	52
10 APPENDICE:2	53
A. CALCOLI PER LA SEPARAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA	53

La perizia si compone di n. 55 pagine e di n. 10 allegati in fascicolo a parte.

Allegati:

1. Estratti tavolari
2. visure catastali;
3. planimetria catastale divisione sub;
4. estratto mappa;
5. richiesta atti all'U.T.C.;
6. lettera dell'UTC
7. elenco C.E;
8. Certificato di Destinazione urbanistica
9. Scheda edificio, prg e concessioni;
10. lettera agenzia delle Entrate.