



geom. Farina Alessandro

c/o STAF
via C. Battisti, 29 – fraz. Ponte Arche
38077 COMANO TERME (TN)
☎ 0465/701269, Fax 0465/701269
geomfarina.alessandro@gmail.com

c.f. FRNLSN75E27L378Y p.iva 01639190220

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **17/2023**
Giudice delegato dott.ssa M. Giacchetti

Promossa da

contro

interventuti

RELAZIONE DI STIMA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI **LOTTO UNICO**



Tecnico incaricato: geom. Farina Alessandro
Con studio in Comano Terme (TN) fraz. Ponte Arche, Via C. Battisti n. 29

Comano Terme, agosto 2023



SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	4
LOTTO 1 (UNICO)	5
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.	6
3. UBICAZIONE E CONTESTO	7
4. DESCRIZIONE FABBRICATO	7
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA (LOTTO UNICO).....	13
6. SITUAZIONE URBANISTICA	18
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI (riferite alla porz. pignorata) ...	19
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	21
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	22
10. POSSIBILITÀ ' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	22
11. VALUTAZIONE	22
12. VALORE DI STIMA	24
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	24
14. VALORE CORRETTO.....	25
15. INDICAZIONE FINALE.....	25
CONCLUSIONI.....	25
ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE	26

La perizia si compone di n. 26 pagine e di n. 8 allegati



INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO geom. Farina Alessandro - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 2504 con studio in fraz. Ponte Arche, via C. Battisti 29 - 38077 Comano Terme (TN)
Tel. e fax 0465/701269
e-mail: geomfarina.alessandro@gmail.com
C.F. FRNLSN75E27L378Y - P.IVA 01639190220

COMMITTENTE Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari
G.O.T. dott.ssa M. Giacchetti

**INCARICO
EX. ART. 173 BIS** Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data *13 giugno 2023*,
giuramento per accettazione incarico di data *23 giugno 2023*, termine per il
deposito della relazione in data *10 settembre 2023*.

FINALITÀ

A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si fissasse.

B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi.

C. Il presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente:

1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati,
2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita,
3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.

Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile.

ALTRE DATE

Sopralluogo	8 agosto 2023
Valutazione (epoca di stima)	agosto 2023

ASSUNZIONI Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI Effettuato
EX ART. 567, 2° COMMA



SEGNALAZIONE AL GIUDICE
DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI

Nessuna

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato a Libro Fondiario di Trento con G.N. 1830/2023 di data 03/03/2023 notificato il 25/01/2023, colpisce la proprietà dell'esecutato n.a il, dei seguenti beni:

– C.C. Civezzano in PT 3860 II **P.ed. 1097 p.m. 2** **piena proprietà**

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA

– C.C. Civezzano PT 3860 II **p.ed. 1097 p.m. 2**
che identifica un appartamento a piano secondo e terzo (sottotetto) di edificio residenziale sito in via Murialdo civ. 12 – Civezzano (TN)



LOTTO 1 (UNICO)
in C.C. Civezzano
Edificio residenziale (alloggio): P.T. 3860 p.ed. 1097 p.m. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

In Catasto attualmente gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Civezzano	E 1097	3860	8	edificio	-	810 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Civezzano	E 1097	3	8	2	A/7	2	7 vani	177 mq	€ 759,19

In allegato copia di mappa, visura, planimetrie catastali, ecc.. (all. n. 1-4)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

L'immobile p.ed. 1097 è allibrato in PT 3860 del mandamento di Civezzano e risulta suddiviso in 2 porzioni materiali. Al Libro Fondiario di Trento la proprietà della p.m. 2 oggetto di pignoramento risulta attualmente iscritta a nome dell'esecutato e risulta così descritta:

P.M. 2:

- a primo piano: soffitta con scala semovibile dal piano rialzato;
- il tetto.

Parti comuni:

- fra le porz. 1 e 2: a piano rialzato: cortile, scala esterna con pianerottolo.

La descrizione tavolare non coincide con lo stato reale e con la planimetria catastale in quanto sulla p.m. 2 è stato eseguito un intervento di ristrutturazione e sopraelevazione per realizzare l'alloggio dell'esecutato.

I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – 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 aggravi (all. n. 2).

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.

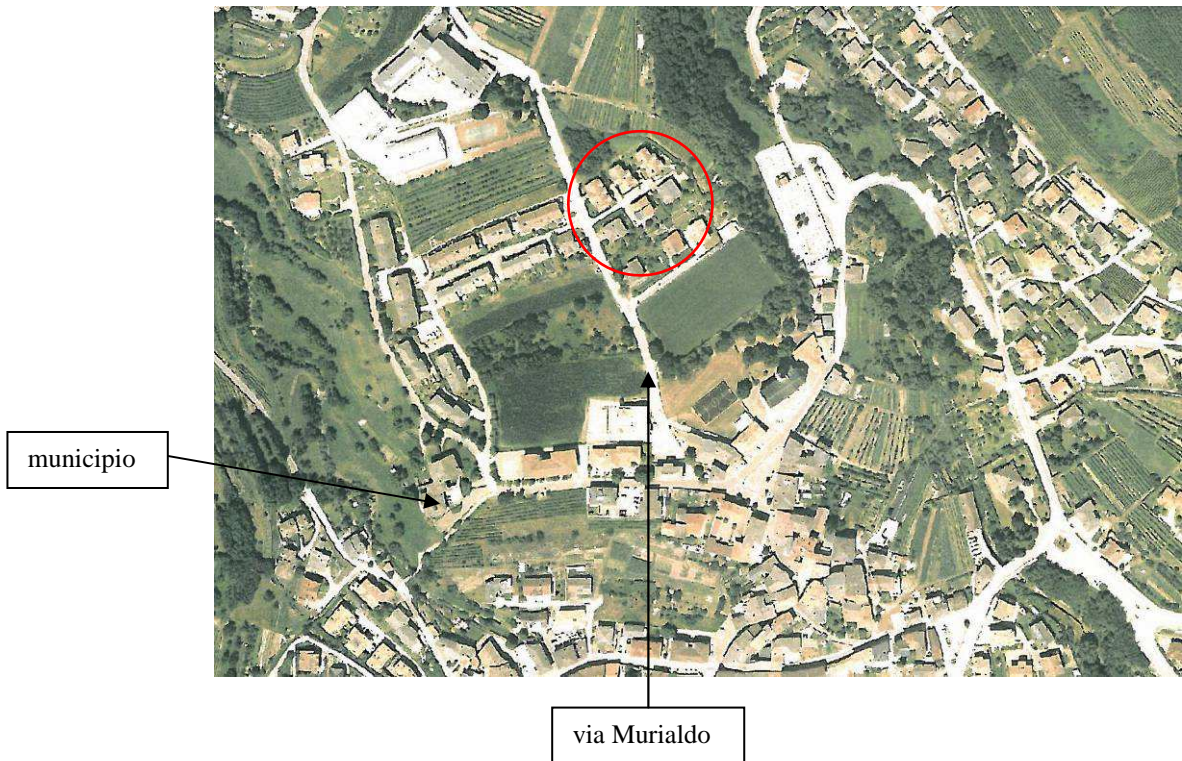
COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale, si indicano i confini della p.ed. 1097 pignorata:
Verso nord-ovest p.ed. 1625,



3. UBICAZIONE E CONTESTO

- UBICAZIONE** L'edificio è situato nel Comune Amministrativo di Civezzano, nella zona residenziale a nord dell'omonimo centro abitato, in via Murialdo n° 12.
- ACCESSO** All'immobile p.ed. 1097 si accede attraverso viabilità ordinaria tramite la strada privata (costituita da parte della stessa p.ed. 1097 e della p.ed. 1625) che la collega a via Murialdo (p.f. 5930).
Per una migliore visione del contesto, si rimanda all'estratto mappa, all. n. 1.
- CARATTERISTICHE ZONA** Zona residenziale periferica, con traffico locale limitato lungo via Murialdo.
La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto.



- SERVIZI DELLA ZONA** Nell'abitato di Civezzano sono presenti tutti i principali servizi come: municipio, ambulatorio medico, farmacia, poste, asilo, scuole medie, sportelli bancari, negozi, ecc.

4. DESCRIZIONE FABBRICATO

- FABBRICATO** La p.ed. 1097 in C.C. Civezzano è un edificio residenziale con cortile circostante composto da due unità abitative, con la p.m. 2 oggetto di



pignoramento costituita da un appartamento accessibile tramite scala esterna sul prospetto nord, che occupa l'intero piano secondo e terzo; mentre la p.m. 1 comprende l'intero piano terra (seminterrato) dove sono ubicati i locali accessori, un appartamento a piano primo e gran parte del cortile/giardino pertinenziale.

Attualmente distribuito su quattro livelli, con piano terra (seminterrato) adibito a garage, cantine e c.termica con portico nella parte sud-ovest; un appartamento a piano primo ed appartamento a piano secondo e terzo (sottotetto) oggetto di pignoramento; il cortile pertinenziale risulta in proprietà per la sua parte nord-ovest dove si trova l'accesso all'edificio dalla strada privata, tramite un cancello pedonale ed uno carrabile (vedasi piano divisione materiale, all. n. 3).

Si fa notare che la p.m. 2 pignorata non dispone di posti auto esclusivi e l'impianto di riscaldamento centralizzato utilizza una caldaia a pellet ubicata nel locale di proprietà esclusiva della p.m. 1.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '70 (prima concessione n° 8/1972 dd. 26/06/1972) e successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e ampliamento del piano sottotetto a partire dal 1999 (vedasi elenco pratiche edilizie, all. n. 5); l'ultima autorizzazione rilasciata è la S.C.I.A. n° 11/2015 dd. 12/02/2015 riguardante modifiche al prospetto sud ed alla disposizione interna tramezze dell'alloggio p.m. 2.

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI

Solai in laterocemento in normali condizioni, poggiosi con solaio in c.a.

**STRUTTURE
VERTICALI**

Murature perimetrali con struttura in c.a. a piano seminterrato; blocchi di laterizio ai piani superiori con cappotto termoisolante, scale esterne di collegamento tra i piani in calcestruzzo armato con rivestimento in pietra.

COPERTURA

Tetto a due falde su due livelli, con struttura principale e secondaria in legno, coibentato e mansardato; manto di copertura in tegole.



FOTO DEGLI ESTERNI



P.ed. 1097 C.C. Civezzano: prospetti nord ed ovest



P.ed. 1097 C.C. Civezzano: prospetti est e nord



alloggio p.m. 2



P.ed. 1097 C.C. Civezzano: prospetti sud ed est

alloggio p.m. 2



P.ed. 1097 C.C. Civezzano: prospetti nord ed ovest





locale deposito pellet
realizzato con SCIA
n. 62/2013

P.ed. 1097: particolare cortile comune ad ovest dell'edificio



ingresso alloggio
p.m. 2

P.ed. 1097: particolare accesso pedonale da nord





P.ed. 1097 C.C. Civezzano: prospetto sud

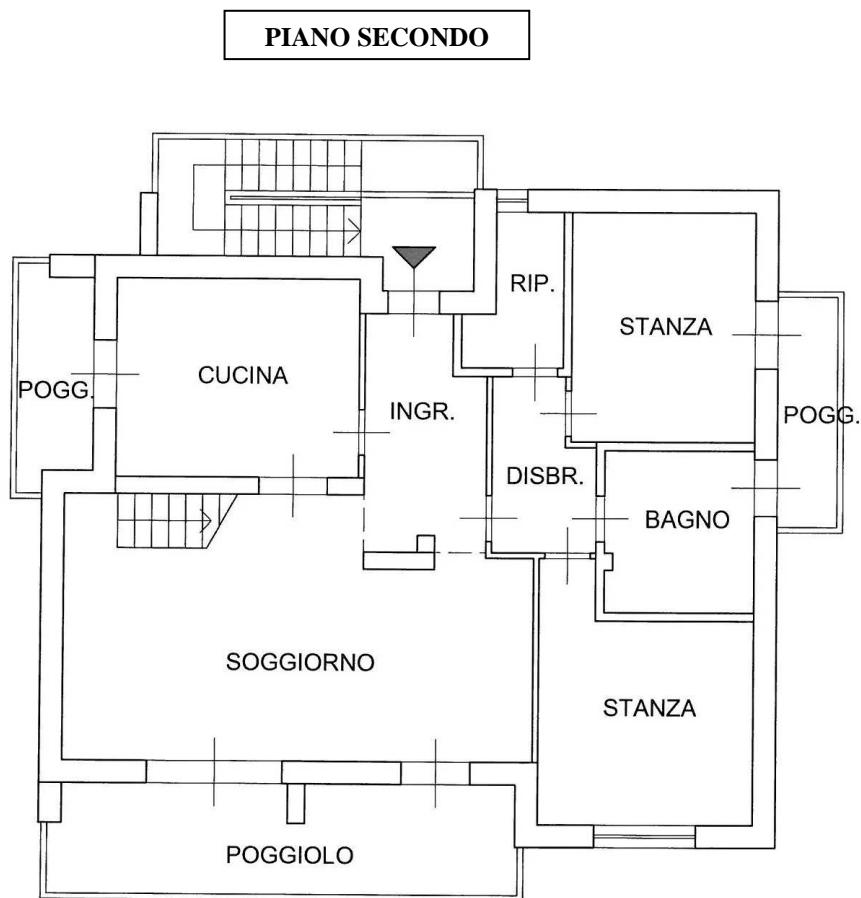


Vista panoramica verso sud dal balcone dell'appartamento p.m. 2

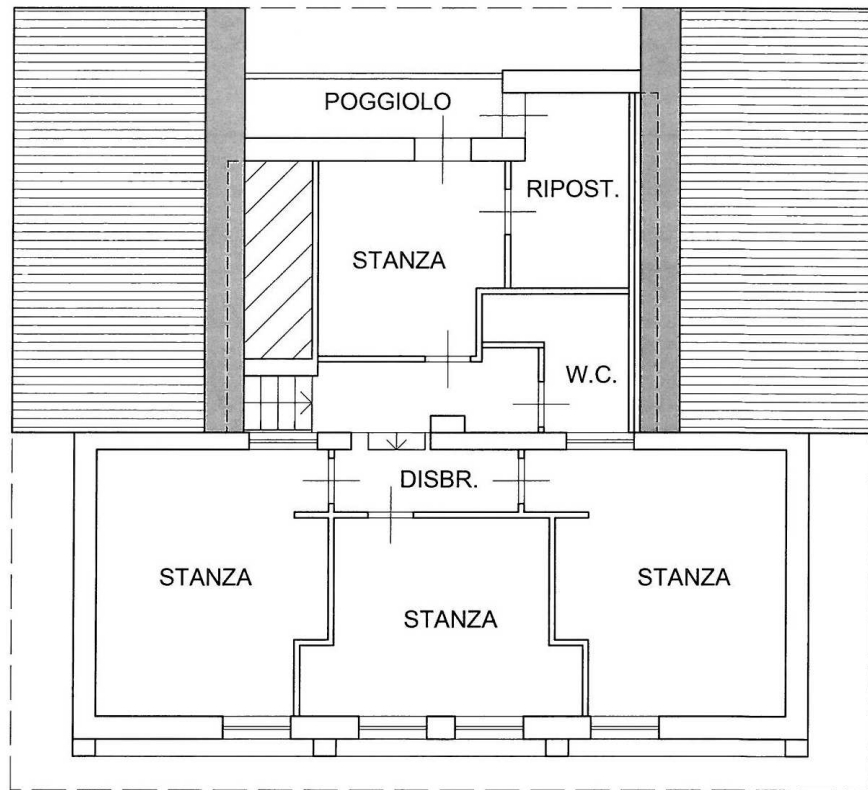


5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA (LOTTO UNICO)

- POSIZIONE** La porzione di immobile oggetto di stima comprende un appartamento che occupa tutto il piano secondo e terzo (sottotetto) della p.ed. 1097 C.C. Civezzano, comprensivo della proprietà esclusiva sul tetto sovrastante e relative parti comuni.
- COMPOSIZIONE** L'alloggio p.ed. 1097 p.m. 2 ha un'ottima esposizione su tutti i lati con vista panoramica verso sud; nel dettaglio, si compone di :
- P.2°: soggiorno, cucina, due stanze, ingresso, disbrigo, bagno, ripostiglio e tre poggioli;
 - P.3° (sottotetto): quattro stanze, disbrigo, w.c., ripostiglio-lavanderia e poggiolo.
- PLANIMETRIA** La distribuzione attuale dei locali si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia delle piante di progetto autorizzate, parzialmente coincidenti con la situazione reale rilevata in sede di sopralluogo in cui si è riscontrata la modifica di alcune pareti divisorie (vedasi piante con difformità, all. n. 8).



PIANO TERZO (sottotetto)



CONSISTENZA

Ai fini della stima, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si utilizza la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Le misure sono determinate con riferimento alle piante di progetto, con verifica della disposizione dei locali effettuata in sede di sopralluogo.

Alle superfici dei locali accessori e parti pertinenziali, vengono applicati coefficienti specifici.

PIANO	P.M.	P.ED.	DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ.	COEFF. Specifico	SUP. COMM.LE MQ
Secondo	2	1097	Alloggio	128,00	1.00	128,00
Secondo	2	1097	Poggioli	27,90	0.30	8,37
Terzo	2	1097	Alloggio	104,60	0.95	99,37
Terzo	2	1097	Poggiolo	5,20	0.30	1,56
TOTALE						237,30

Ai fini della stima l'immobile si computa con la seguente consistenza:

Superficie comm.le arrotondata **mq. 237**

A titolo informativo si indicano anche le superficie interne nette dell'alloggio ed accessori (SIN)



Superficie netta abitazione p. 2°	mq. 104
Superficie netta poggioli p. 2°	mq. 25
Superficie netta abitazione p. 3°	mq. 84
Superficie netta poggiolo p. 3°	mq. 5

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	A piano secondo e terzo (alloggio) pavimento in laminato nelle stanze, piastrelle ceramiche in tutti gli altri locali.
PARETI	Divisorie in cotto intonacate a civile con pittura ed in cartongesso (stanze a piano terzo). Il soffitto della parte nuova di sottotetto (a sud) è rivestito con pannelli intonacati con inclinazione che segue le falde del tetto.
SERRAMENTI ESTERNI	Serramenti in pvc con vetrocamera dotati di tapparelle a piano secondo; finestre in falda tipo “velux”.
SERRAMENTI INTERNI	Porte interne tamburate in legno.
SERVIZI IGIENICI	A piano secondo n. 1 servizio: ampio bagno con portafinestra verso est, dotato di vasca, con rivestimento in piastrelle ceramiche. A piano terzo-sottotetto n. 1 servizio: w.c. con finestra in falda tipo “velux”, dotato di doccia.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a pellet ubicata nella centrale termica a piano terra (proprietà della p.m. 1), integrato con pannelli solari per la produzione di acqua calda. Stufa ad “olle” alimentata a legna al centro del soggiorno a piano secondo. Da informazioni reperite in sede di sopralluogo si è appurato che nel 2013 è stato realizzato un locale deposito pellet adiacente alla centrale termica per poterla alimentare direttamente; mentre attualmente il vano viene usato come ripostiglio e la caldaia è alimentata manualmente tramite sacchetti da 15 kg.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica installati sul tetto.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Idoneo all'alloggio permanente di un nucleo di 6/7 persone
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	A seguito di accertamenti l'edificio risulta ristrutturato circa 10 anni fa; in particolare l'alloggio p.m. 2 presenta finiture in buono stato e tali da permetterne da subito la fruizione.
NOTE	Nessuna



FOTO DEGLI INTERNI



P. secondo: soggiorno



P. secondo: soggiorno



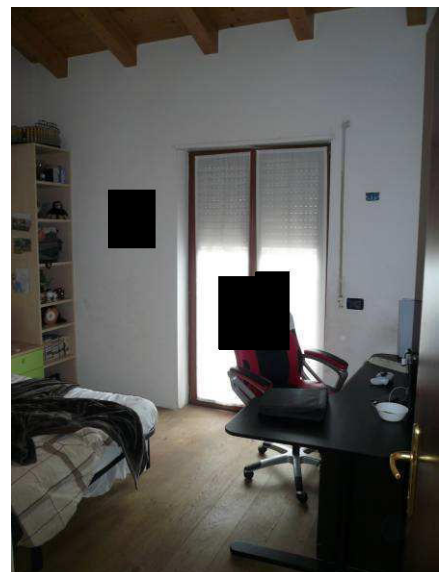
P. secondo: poggiolo sud



P. secondo: cucina



P. secondo: stanza



P. secondo: stanza

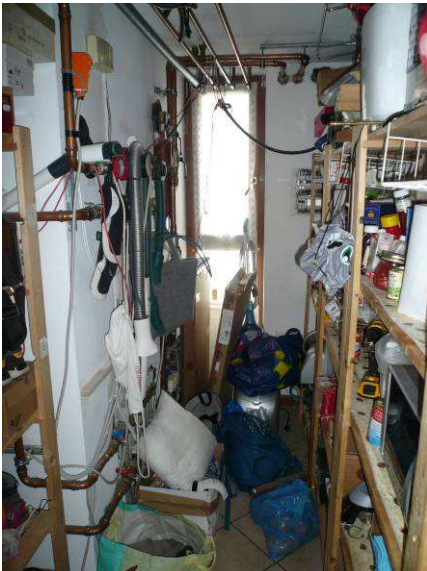




P. secondo: bagno



P. secondo: bagno



P. secondo: ripost.



*Scala interna di collegamento
Tra piano secondo e sottotetto*



P. terzo: disbrigo



P. terzo: stanza





P. terzo: w.c.



P. terzo: stanza



P. terzo: stanza



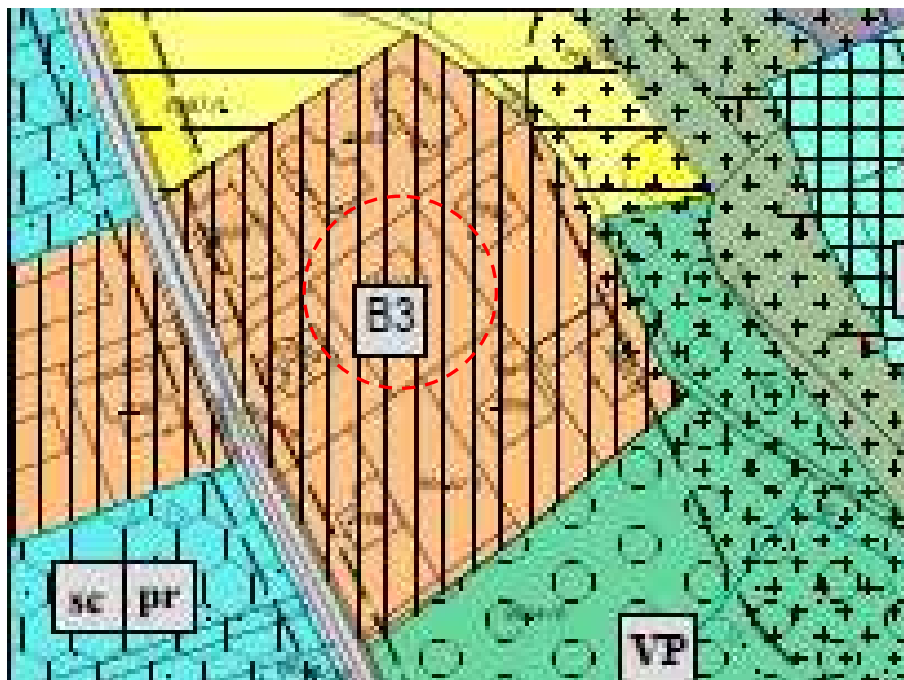
P. terzo: stanza

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Nel P.R.G. del Comune di Civezzano la p.ed. 1097 ricade in Zone B – aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento e nello specifico: Aree residenziali di completamento (Art. 16 delle norme di attuazione).





PRATICHE EDILIZIE

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la p.ed. 1097 C.C. Civezzano, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n° 8/1972 dd. 26/06/1972
- concessione edilizia n° 19/1981 dd. 30/06/1981
- concessione edilizia n° 106/1999 dd. 17/09/1999
- concessione edilizia n° 5/2000 dd. 08/03/2000 (variante)
- autorizzazione edilizia n° 67/2000 dd. 17/08/2000
- autoriz.scarico in fognatura n° 1166/2000 dd. 16/06/2000
- concessione edilizia n° 9/2001 dd. 12/03/2001 (variante)
- concessione edilizia n° 16/2013 dd. 24/05/2013
- S.C.I.A. n° 62/2013 dd. 17/09/2013
- S.C.I.A. n° 11/2015 dd. 12/02/2015

Per la corretta e completa certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (all. n. 5)

AGIBILITÀ

Risulta presentata domanda per ottenere il certificato di abitabilità prot. n° 3208 dd. 02/05/2001, con riferimento alla concessione edilizia n° 106/1999 e variante n° 9/2001.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI (riferite alla porz. pignorata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato che lo stato reale coincide parzialmente con gli elaborati grafici allegati ai progetti autorizzati, si sono rilevate alcune irregolarità riguardanti la disposizione delle pareti



divisorie; pertanto la situazione dovrà essere aggiornata con richiesta di sanatoria per opere interne eseguite in assenza della necessaria comunicazione preventiva.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA** Oneri amministrativi sanatoria per difformità e relative spese tecniche
Solo spese tecniche circa € 1.200,00

**CONFORMITÀ
IMPIANTI** Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.
Spesa per eventuali certificazioni circa € 600,00
L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA** Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.

**COSTI PER
CERTIFICAZIONE** Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait per l'unità pignorata (alloggio p.ed. 1097 p.m. 2)
pari a circa € 500,00

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI** Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato reale per quanto riguarda la distribuzione interna dell'alloggio; pertanto è necessario l'aggiornamento della denuncia catastale.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE** Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo complessivo di: prestazione tecnica, sanzioni (Pav 2) ed oneri
pari a circa € 700,00

**CONFORMITÀ
TAVOLARE** L'edificio p.ed. 1097 attualmente risulta diviso in 2 porzioni materiali, nel piano di divisione materiale dell'intero edificio (all. n. 3) la p.m. 2 oggetto di pignoramento risulta difforme allo stato di fatto in quanto riporta la situazione precedente alla sopraelevazione dell'edificio (per realizzare il nuovo alloggio di prop. dell'esecutato); pertanto necessita la modifica del piano di divisione materiale.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE** Per la stesura della variazione al piano di divisione materiale (PlaTav) della p.ed. 1097 C.C. Civezzano
circa € 900,00

**ONERI CONDOMINIALI
PREGRESSI** Nessuno

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede di 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 alla vendita.



Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico¹ 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.

1. 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 per esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Nessuna

**DOMANDE GIUDIZIALI
O ALTRE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI** Nessuna

**CONVENZIONI
MATRIMONIALI** Nessuna

**ALTRE ISCRIZIONI
TAVOLARI** Nel foglio A2 della PT 3860 C.C. Civezzano, risulta iscritto il diritto di transito a favore della p.ed. 1097 ed a carico della p.ed. 1625 (ex p.f. 2587/2); nel foglio C comune risultano iscritte servitù di transito a favore delle p.ed. 1098, 1625, 1609 ed a carico della p.ed. 1097; per il dettaglio si rimanda all'estratto tavolare allegato n. 2.

**ATTI DI ASSERVIMENTO
URBANISTICO** Nessuno

IPOTECHE

- 19/12/2013 - G.N. 10301
INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di, sede di
- 08/04/2015 - G.N. 2863
INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di, sede di
- 13/08/2015 - G.N. 6905
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di, sede di
- 28/12/2018 - G.N. 11549
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Imp.max. EUR
A favore di, sede di

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato (all. n. 2).

PIGNORAMENTI

- 03/03/2023 - G.N. 1830
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO
Notificato il 25/01/2023 a realizzo del credito di, sede di



Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e la corretta certificazione si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegata.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	La proprietà oggetto di pignoramento appartiene a persona fisica, pertanto <u>la vendita non è soggetta ad IVA.</u>
SPESE CONDOMINIALI	Nessuna
ARREDO	<u>L'arredamento</u> , fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>

10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota di proprietà dell'esecutato
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Negativo

11. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata pari a 237 mq., così come calcolato nel cap. 5 alla voce "consistenza", desumibile dalle piante riportanti la situazione attuale in conformità dello stato reale rilevato in sede di sopralluogo.

Il valore di mercato attuale, della p.m. 2 p.ed. 1097 in C.C. Civezzano, comprensiva delle parti in comproprietà, si reputa congruo pari ad € 415.000,00 (diconsi euro quattrocentoquindicimila/00), per un valore unitario medio di circa 1.750,00 €/mq come di seguito calcolato.



Detto valore unitario è determinato confrontando la valutazione riportata nei vari bollettini di valutazione immobiliare (guida casa F.I.M.A.A. Trentino, Agenzia del Territorio, ecc.) ed in particolare su base di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto; in una fase di mercato in contrazione con vendite rallentate, l'indagine mercantile svolta per abitazioni ha indicato i seguenti dati:

A) Dato listino pubblico provinciale F.i.m.a.a. Guida casa 2023: appartamenti usati a Civezzano 2.000-2.250 €/mq. (appartamenti nuovi 2.600-2.800 €/mq.)

B) Dato listino pubblico nazionale OMI per abitazioni civili: normale, Comune di Civezzano, zona centrale/Centro abitato 1.800-2.100 €/mq

Le rilevazioni effettuate hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore unitario medio di riferimento, per alloggi nella zona di ubicazione dell'immobile pignorato, pari a 1.900,00 €/mq.

COMPARAZIONE PARAMETRICA

I prezzi marginali relativi a quelle caratteristiche che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento, si possono calcolare in termini percentuali rispetto al prezzo di riferimento, determinando un coefficiente globale di comparazione nella tabella di seguito riportata:

	Parametro	Descrizione	Indice appl.
K1	Zonale	zona residenziale completam.	1,00
K2	Estetico formale	normale	1,00
K3	Ambientale	esposizione e panoramicità	1,01
K4	Costruttivo-strutturale	normale	1,00
K5	Costruttivo-impiantistico	riscaldamento centralizzato con loc.caldaia su altra propr.	0,98
K6	Costruttivo di finitura	buono	1,00
K7	Funzionale	edificio medie dimensioni con due appartamenti	1,00
K8	Pertinenze esterne	parte di cortile in comproprietà	0,99
K9	Distributivo interno	normale	1,00



K10	Taglio dimensionale	alloggio di grande superficie	0,98
K11	Livello di piano	piano secondo e terzo	0,99
K12	Destinazione d'uso	residenziale	1,00
K13	Gestionale	normale	1,00
K14	Giuridico	normale	1,00
K15	Urbanistico	normale	1,00
K16	Mercato	fase di contrazione	0,98
Ktot	Coefficiente globale (arr.)		0,93

Si determina il valore unitario specifico dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio di riferimento:

$$\text{Valore unitario specifico} = K_{\text{tot}} \times \text{valore medio di riferimento} = \\ = 0,93 \times 1.900,00 \text{ €/mq} = 1.767,00 \text{ €/mq}$$

Valore unitario in cifra tonda che pertanto viene adottato pari a **1.750,00 €/mq**

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e 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 e 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 e a norma.

12. VALORE DI STIMA

LOTTO 1 (unico)

La p.m. 2 della p.ed. 1097 del C.C. di Civezzano, sita in Civezzano via Murialdo civ. 12, individua un APPARTAMENTO a piano secondo e terzo (sottotetto) di edificio residenziale, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 415.000,00
(Euro quattrocentoquindicimila/00)

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene 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 = € 415.000 x 0,05 = € 20.750,00

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

Costo per:

- Regolarizzazione edilizia	€ 1.200,00
- Certificazione energetica	€ 500,00
- Regolarizzazione catastale	€ 700,00
- Regolarizzazione tavolare	€ 900,00
- Peculiarità di vendita	€ 20.750,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€ 24.050,00

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

DETRAZIONE arr. = € 24.000,00
(Euro ventiquattromila/00)

14. 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	€ 415.000,00
- Detrazioni	€ 24.000,00
Sommano	€ 391.000,00

15. 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 di acquisto.

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della p.m. 2 p.ed. 1097 del C.C. di Civezzano, che individua un APPARTAMENTO a piano secondo e terzo (sottotetto) di edificio residenziale, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO: € 391.000,00
(Euro trecentonovantunomila/00)

CONCLUSIONI

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

LOTTO UNICO

La p.m. 2 della p.ed. 1097 del C.C. di Civezzano, sita in Civezzano via Murialdo civ. 12, che identifica un APPARTAMENTO a piano secondo e terzo (sottotetto) di edificio residenziale

PREZZO BASE ASTA EURO 391.000,00



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.

Comano Terme, agosto 2023

L'esperto

geom. Farina Alessandro

ALLEGATI:

1. Estratto mappa;
2. Estratto tavolare;
3. Piano di divisione materiale;
4. Visura catastale e planimetrie;
5. Elenco pratiche edilizie;
6. Fotocopie concessione edilizia n° 16/2013 del 24/05/2013;
7. Fotocopie S.C.I.A. n° 11/2015 del 12/02/2015;
8. Piante situazione attuale con difformità.

ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO N. 1

Civezzano, via Murialdo civ. 12, appartamento a piano secondo e terzo (sottotetto) di edificio residenziale composto da due unità abitative, costruito nei primi anni '70 e ristrutturato, in buone condizioni; a piano secondo soggiorno, cucina, due stanze, ingresso, disbrigo, bagno, ripostiglio superficie netta mq. 104, tre poggioli sup. netta mq. 25; a piano terzo (sottotetto) quattro stanze, disbrigo, w.c., ripostiglio-lavanderia superficie netta mq. 84, poggiolo sup. netta mq. 5.

PREZZO BASE ASTA	EURO	391.000,00
-------------------------	-------------	-------------------

