

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **118/2012**
Giudice delegato dott. Benedetto Sieff

Promossa da

.....

CREDITORI INTERVENUTI

.....

.....

.....

contro

.....

AGGIORNAMENO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

In esito al giudizio di divisione sentenza del Tribunale di Trento N. 191/2015



**Edificio P.ed. 29/2 C.C. Bresimo
PP.MM. 3 – 4**



Edificio P.ed. 167 C.C. Bresimo

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Michelon

Con studio in Trento Via Alla Veduta n. 122

Tel. 0461/220104 – fax 0461/220104 e-mail: maurizio.michelon@tin.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	2
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	2
B. ATTO DI PIGNORAMENTO	4
C. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	4
LOTTO UNICO.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	12
3. UBICAZIONE E CONTESTO	12
4. DESCRIZIONE FABBRICATO	20
5. CONSISTENZA DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	21
C.C. Bresimo.....	23
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	24
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	25
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	26
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	28
11. VALUTAZIONE	29
C.C. Bresimo.....	31
12. VALORE DI STIMA.....	32
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.....	32
14. VALORE CORRETTO	32
CONCLUSIONI.....	33

La perizia si compone di n. 35 pagine e di n. 6 allegati.

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATIO	geom. Maurizio Michelin - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1475 con studio in Via Alla Veduta n. 122 - 38121 Trento Tel. 0461/220104 – fax 0461/220104 - e-mail: maurizio.michelon@tin.it maurizio.michelon@geopec.it C.F. MCHMRZ61P20L378S - P.IVA 01303090227
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Benedetto Sieff.
INCARICO	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 07/07/2022, <i>”il Giudice dell'esecuzione.....incarica l'esperto Maurizio Michelin di redigere e depositare una relazione di stima aggiornata e precisamente riferita ai beni in proprietà del debitore in esito al giudizio di divisione”</i> .
FINALITÀ	Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal giudice dell'esecuzione comprendente: 1. l'aggiornamento del 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, quale aggiornamento, del valore dell'immobile.

ALTRE DATE

Sopralluoghi: originari 08/02/2013; 25/02/2014
riferito al presente aggiornamento 09/08/2022.
Valutazione (epoca di stima) aggiornamento anno 2022
Rapporto di valutazione novembre 2022

ASSUNZIONI

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).
Il presente supplemento di perizia risulta riferibile alla sola rideterminazione/aggiornamento del valore dei beni oggetto di pignoramento in ottemperanza al quesito posto dall'Ill.mo Magistrato competente.
Quanto alla descrizione interna delle unità immobiliari oggetto di perizia (P.ed. 29/2, 167) si rimanda a quanto esposto nell'elaborato peritale originario. Al riguardo, dal raffronto della documentazione fotografica degli esterni degli edifici a corredo dell'elaborato peritale d.d. 04/2013 rispetto allo stato odierno non si ravvedono differenze sostanziali degne di nota. Altresì da quanto è stato possibile ottenere dall'ufficio tecnico comunale, si rileva che presso l'archivio comunale non sono presenti titoli edilizi per gli immobili P.ed. 29/2 e 167.

GIUDIZIO DI DIVISIONE

Con Causa Civile R.G. 2317/2013, promossa da Cassa rurale di Lavis Valle di Cembra, veniva instaurato il giudizio di divisione dei beni immobili C.C. Bresimo in comunione tra i Signori

Lo scrivente predisponendo, in ottemperanza al quesito posto, elaborato peritale con il quale si individuavano i due lotti oggetto di divisione.

Con sentenza del Tribunale di Trento n. 191/2015 veniva dichiarata sciolta la comunione tra in P.T. 656, 64, 21, 266, 648 del C.C. di Bresimo.

Successivamente in ottemperanza alle ordinanze del Giudice per le Esecuzioni Dott. Benedetto Sieff d.d. 10/11/2020; 28/01/2021; 26/10/2021, lo scrivente provvedeva a depositare dedicata istanza tavolare all'Ufficio del Libro Fondiario di Cles ottenendo in data 20/01/2022 Decreto Tavolare G.N. 1507/2021 relativo all'intavolazione della Sentenza n. 191/2015 e operazioni tavolari connesse (vedi allegato).

I beni ad oggi pertanto in proprietà del Sig. e colpiti da pignoramento sono i seguenti:

C.C. Bresimo: P.T. 648 P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; **P.T. 64** PP.FF. 1185/1, 1545, 1555; **P.T. 21** PP.FF. 73/2, 1541, 1839, 1846; **P.T. 266** P.ed. 167.

B. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato in P.T. 648 PP.MM. 3, 4 P.T. 64, 21, 266 con G.N. 1063 di data 29/05/2012 notificato in data 28/04/2012, colpisce la proprietà per intero della persona esecutata

..... **Quota 1/1.**

- C.C. Bresimo in **P.T. 648** P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4 – **Quota 1/1**
- C.C. Bresimo in **P.T. 64** PP.FF. 1185/1, 1545, 1555 – **Quota 1/1**
- C.C. Bresimo in **P.T. P.T. 21** PP.FF. 73/2, 1541, 1839, 1846 – **Quota 1/1**
- C.C. Bresimo in **P.T. 266** P.ed. 167 – **Quota 1/1**

C. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI OGGETTO DI PERIZIA

- C.C. Bresimo in **P.T. 648** P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4 – **Quota 1/1**
Le porzioni materiali in oggetto risultano parti integranti a piano terzo e sottotetto del fabbricato di antica origine ubicato nel centro storico dell'abitato di Bresimo e più precisamente in Via Fontana Civ. 24.
- C.C. Bresimo in **P.T. 64** PP.FF. 1185/1, 1545, 1555 – **Quota 1/1**
C.C. Bresimo in **P.T. P.T. 21** PP.FF. 73/2, 1541, 1839, 1846 – **Quota 1/1**
Particelle fondiari in parte a bosco di fustaia e prato spontaneo, ubicate in varie zone del territorio comunale.
- C.C. Bresimo in **P.T. 266** P.ed. 167 – **Quota 1/1**
Trattasi di piccolo fabbricato ad uso deposito e garage, ubicato a tergo della viabilità pubblica ed a fronte dell'edificio p.ed. 29/2

LOTTO UNICO

Porzione di edificio rustico da ristrutturare, garage-deposito e fondi agricoli.

Realità site nel Comune Amministrativo di Bresimo – 38020 Bresimo – (TN)

C.C. Bresimo P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; P.ed. 167;

PP.FF. 1185/1, 1545, 1555, 73/2, 1541, 1839, 1846 – Quota 1/1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	045	167	1	19		-	-	C/2	2	60 mq	72 mq	Valore M.I.S. (*) Euro 111,55 Euro 18.740,40
Indirizzo						FRAZIONE FONTANA; Piani: T-1						
Legenda comuni catastali						045 - BRESIMO						

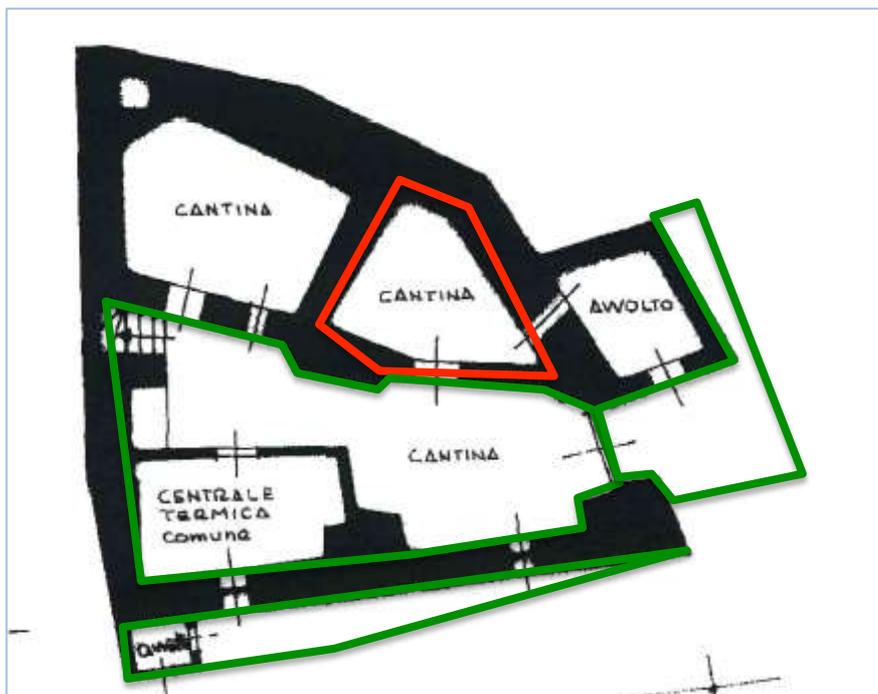
UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	045	29/2	4	19	1	-	-	A/2	1	5,5 vani	158 mq	Valore M.I.S. (*) Euro 238,60 Euro 40.084,80
Indirizzo						FRAZIONE FONTANA n. 24; Piani: T-1						
Legenda comuni catastali						045 - BRESIMO						

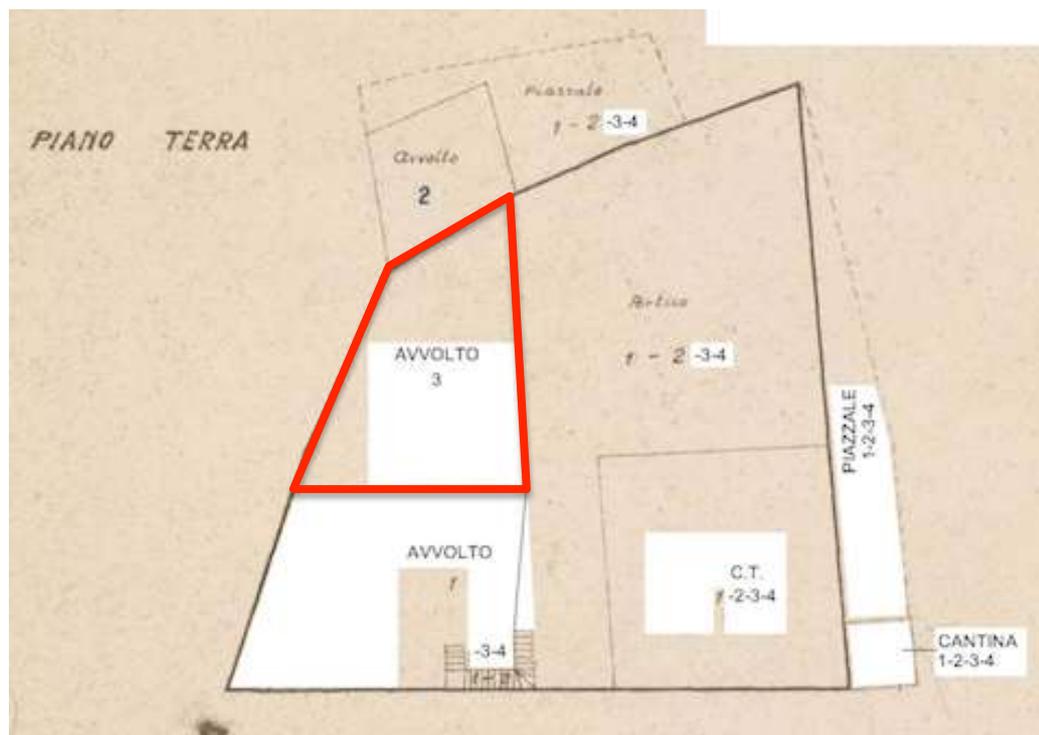
UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	045	29/2	6	19	1	-	-	A/2	1	6,5 vani	140 mq	Valore M.I.S. (*) Euro 281,99 Euro 47.374,32
Indirizzo						FRAZIONE FONTANA n. 24; Piani: 3-4						
Legenda comuni catastali						045 - BRESIMO						

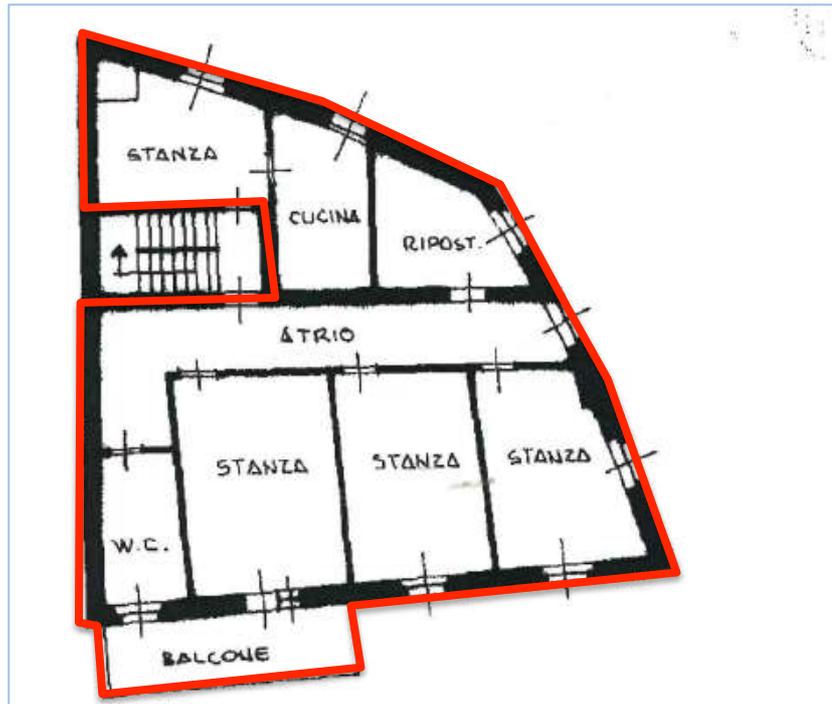
Nota a precisazione: per quanto si attiene alla P.ed. 29/2 sarà necessario “allineare” l’attuale situazione catastale con il piano di casa materialmente divisa G.N. 1507/99 d.d. 05/08/2021 di cui all’intavolazione della sentenza di divisione del fabbricato con conseguente deposito di variazione catastale tale da individuare le porzioni materiali PP.MM. 3, 4 nel contesto edilizio. **In appresso si espone lo schema grafico di tale operazione, a seguire dovrà essere predisposto l’elaborato “Assegnazione P.M.”**



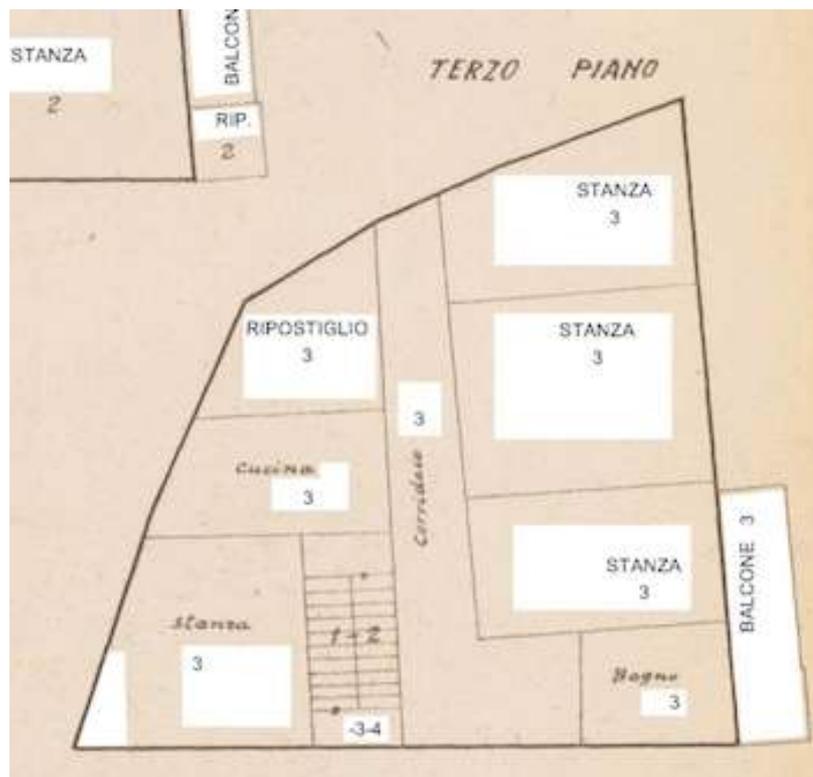
Stralcio pianta piano terra da planimetria catastale P.ed. 29/2 Sub. 4 – in maniera schematica con bordatura di colore rosso la porzione assegnata alla P.M. 3 – con bordatura di colore verde le porzioni in comune tra le PP.MM. 1, 2, 3, 4. – scala a vista.



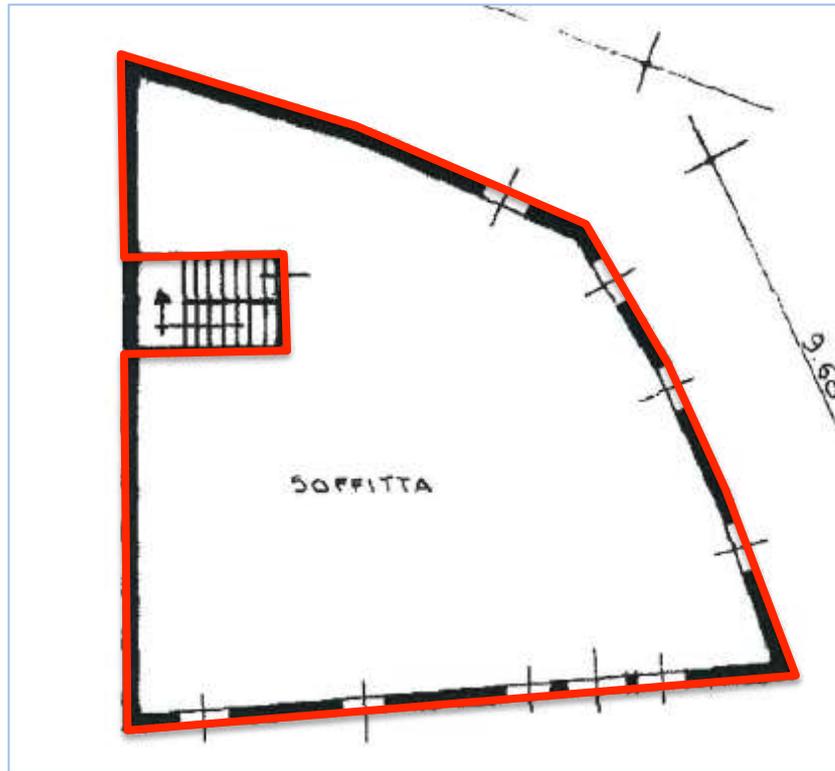
Stralcio pianta piano terra da piano di casa materialmente divisa G.N. 1507/99 d.d. 05/08/2021 - con bordatura di colore rosso la porzione assegnata alla P.M. 3 – scala a vista.



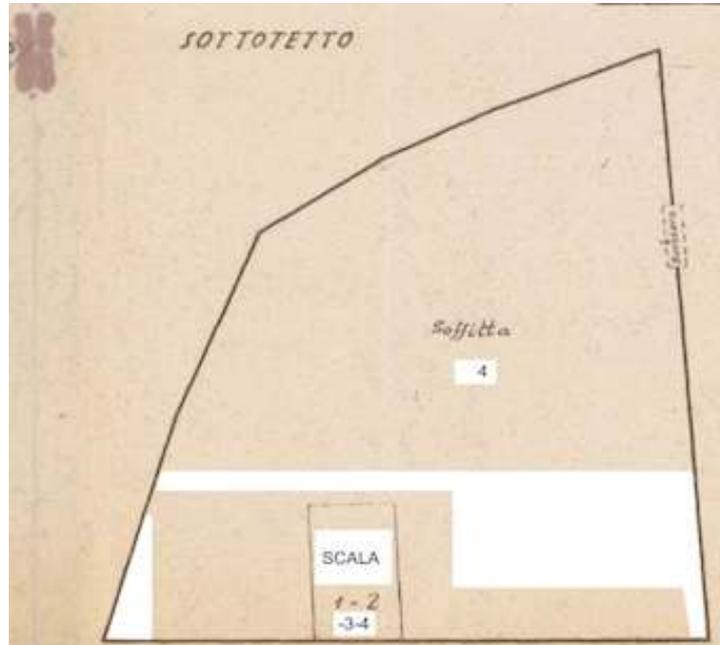
Stralcio pianta piano terzo da planimetria catastale P.ed. 29/2 Sub. 6 – in maniera schematica con bordatura di colore rosso la porzione assegnata alla P.M. 3 – scala a vista.



Stralcio pianta piano terzo da piano di casa materialmente divisa
G.N. 1507/99 d.d. 05/08/2021



Stralcio pianta piano sottotetto da planimetria catastale P.ed. 29/2 Sub. 6 – in maniera schematica con bordatura di colore rosso la porzione assegnata alla P.M. 4 – scala a vista.



Stralcio pianta piano sottotetto da piano di casa materialmente divisa
G.N. 1507/99 d.d. 05/08/2021

Al Catasto terreni sono censite le seguenti realtà:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1185/1		64	Arativo	6	101	Euro 0,05	Euro 0,05

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1555		64	Prato	7	299	Euro 0,15	Euro 0,15

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1541		21	Prato	7	1007	Euro 0,52	Euro 0,52
					Improduttivo	-	410	-	-

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1545		64	Prato	8	554	Euro 0,14	Euro 0,14
					Prato	6	557	Euro 0,86	Euro 0,58

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	73/2		21	Prato	3	471	Euro 2,07	Euro 1,09

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1839		21	Alpe	3	8064	Euro 4,16	Euro 4,16

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1846		21	Alpe	3	5755	Euro 2,97	Euro 2,97

In allegato copia di mappa, visura.

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Gli immobili sono allibrati nelle seguenti partite tavolari del mandamento di Cles con proprietà iscritta a nome della persona esegutata per la quota di 1/1.

Estratto Foglio A2 P.T. 648 P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4 C.C. Bresimo.

P.M.3 A piano terra: awolto; a terzo piano: corridoio, quattro stanze, bagno, riposiglio, cucina e balcone.

P.M.4 A piano sottotetto: soffitta con bocchero.

PARTI COMUNI: Fra le pp.mm.: 1, 2, 3 e 4: a piano terra: due piazzali, portico, centrale termica, cantina e scale e vano scale fino al piano sottotetto; a piano primo: terrazza e atrio.

Altre P.M. non richieste

25/09/1957 - G.N. 893/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con carri a carico del sommasso a secondo piano e attraverso la porta interna che immette nello stesso, il tutto a sensi del documento

a favore p.ed. 29/2 P.M. 1, p.ed. 29/2 P.M. 2, p.ed. 29/2 P.M. 3, p.ed. 29/2 P.M. 4

a carico p.ed. 29/1 P.M. 1, p.ed. 29/1 P.M. 2, p.ed. 29/1 P.M. 3

05/08/2021 - G.N. 1507/99 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 29/2

Estratto Foglio A1 P.T. 64 PP.FF. 1185/1, 1545, 1555 C.C. Bresimo.

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 25/01/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1185/1		Arativo	6	101	0,05	0,05
p.f. 1545		Prato	8	554	0,14	0,14
		Prato	6	557	0,86	0,58
p.f. 1555		Prato	7	299	0,15	0,15

Estratto Foglio A1 P.T. 21 PP.FF. 73/2, 1541, 1839, 1846 C.C. Bresimo.

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 25/01/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 73/2		Prato	3	471	2,07	1,09
p.f. 1541		Improduttivo	0	410	-	-
		Prato	7	1007	0,52	0,52
p.f. 1839		Alpe	3	8064	4,16	4,16
p.f. 1846		Alpe	3	5755	2,97	2,97

Estratto Foglio A1 P.T. 266 P.ed. 167 C.C. Bresimo.

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 25/01/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 167		Edificio	0	65	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

I contenuti del fogli A1-A2-B-C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

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.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

**PROPRIETÀ
ATTUALE E
TITOLO DI
PROVENIENZA**

Estratto Foglio B in P.T. P.T. 648 P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4 C.C. Bresimo.

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

Iscrizione omessa.

Estratto foglio B P.T. 64 PP.FF. 1185/1, 1545, 1555 C.C. Bresimo.

Iscrizione omessa.

Estratto Foglio B P.T. 21 PP.FF. 73/2, 1541, 1839, 1846 C.C. Bresimo.

Iscrizione omessa.

Estratto Foglio B P.T. 266 P.ed. 167 C.C. Bresimo.

Iscrizione omessa.

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Da originarie notizie riferibili alla data di stesura dell'elaborato peritale d.d. 04/2013 raccolte da parte del Sig. gli immobili risultano liberi.

**DATA DEI
SOPRALLUOGHI**

08/02/2013; 25/02/2014; 09/08/2022 (edifici solo esterni).

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

P.ed. 29/2, 167.

Le realtà in oggetto, risultano parti integranti del centro storico dell'abitato di Bresimo più precisamente in Via Fontana viabilità centrale del paese.

ACCESSO

Agli immobili si accede dalla prospiciente viabilità ad uso pubblico costituita via Fontana.



Vista aerea e localizzazione degli immobili nel contesto zonale





P.ed. 29/2



P.ed. 167



P.ed. 29/2 – in evidenza le PP.MM. 3 - 4



Vista aerea e posizione indicativa delle particelle fondiarie



SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Data:
17/11/2022
Ora: 10:11

Visura Particelle Validate

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: BRESIMO (Cod. B158) Comune catastale: BRESIMO (cod. 45) Particella Edificiale 29/2	Ufficio Catasto competente CLES



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro

Estratto mappa – scala a vista

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Data:
17/11/2022
Ora: 10:13

Visura Particelle Validate Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: BRESIMO (Cod. B158) Comune catastale: BRESIMO (cod. 45) Particella Fondiaria 1545	Ufficio Catasto competente CLES



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro

Estratto mappa – scala a vista

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Data:
17/11/2022
Ora: 10:15

Visura Particelle Validate Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: BRESIMO (Cod. B158) Comune catastale: BRESIMO (cod. 45) Particella Fondiaria 1185/1	Ufficio Catasto competente CLES



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro

Estratto mappa – scala a vista

SERVIZIO
**LIBRO FONDARIO
E CATASTO**



TRENTINO

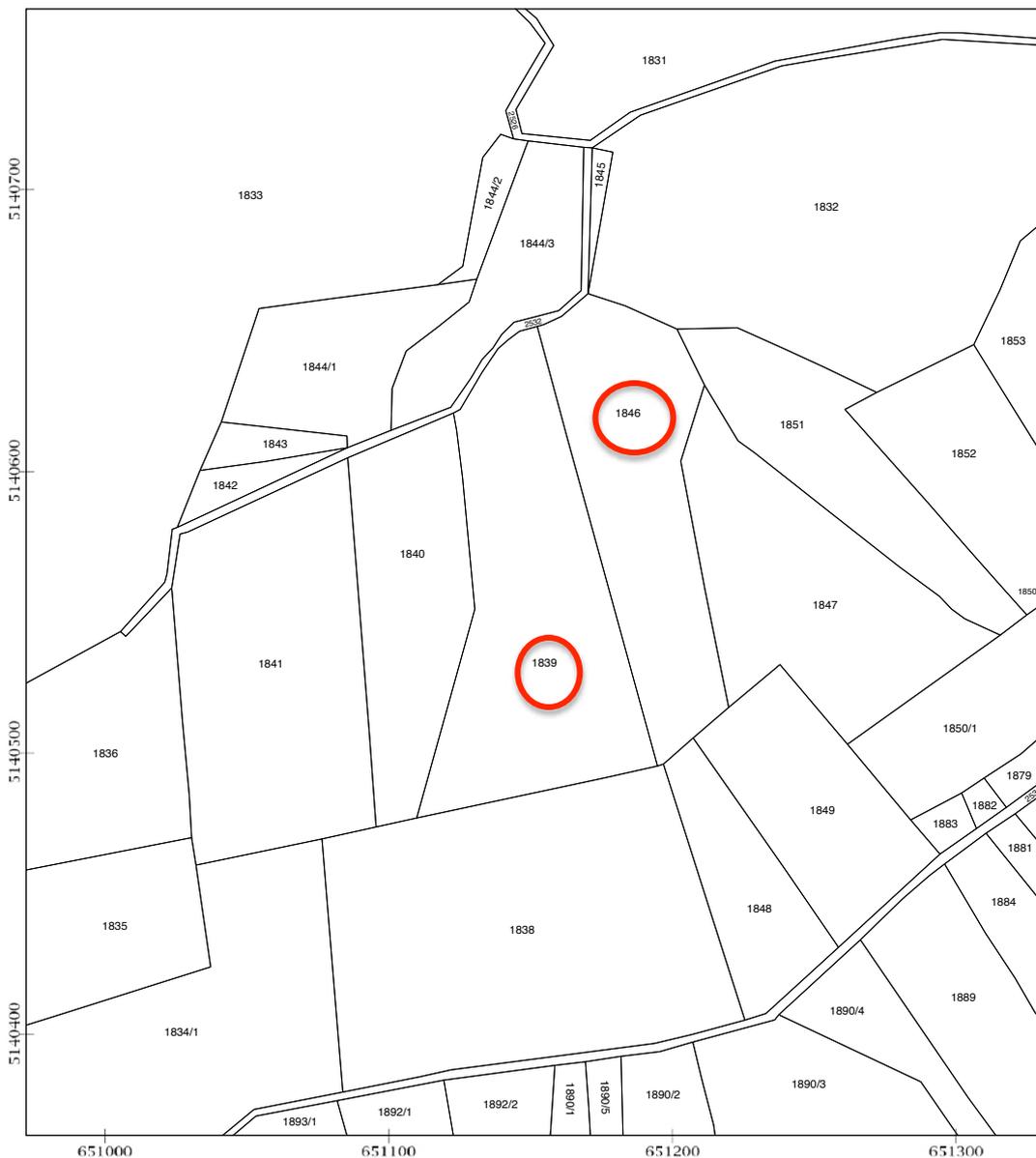
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Data:
17/11/2022
Ora: 10:17

Visura Particelle Validate Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: BRESIMO (Cod. B158) Comune catastale: BRESIMO (cod. 45) Particella Fondiaria 1839	Ufficio Catasto competente CLES



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 2000

Costo del documento 3 Euro

Estratto mappa – scala a vista

4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO *P.ed. 29/2, PP.MM. 3 e 4 del C.C. di Bresimo.*

NB: descrizioni rilevabili dalla precedente consulenza tecnica, aggiornate alle porzioni materiali oggetto della presente.

Le porzioni materiali in oggetto risultano costituire la porzione di terzo piano e sottotetto del fabbricato di antica origine parte integrante dell'agglomerato abitativo ubicato nell'abitato di Bresimo e più precisamente in Via Fontana Civ. 24.

L'edificio nel suo complesso, di generose dimensioni strutturali, ubicato in posizione dominante l'abitato di Bresimo e la digradante vallata prospiciente, si sviluppa in 5 piano fuori terra collegati a mezzo di vano scala in posizione adiacente la muratura perimetrale a confine con altra p.ed., destinati principalmente ad uso abitativo con esclusione del piano terra/seminterrato, dove trovano distribuzione la zona cantine e centrale termica e il piano sottotetto destinato a soffitta. La tipologia costruttiva, del tipo economico con assenza di elementi tipologici di pregio, presenta murature perimetrali e di spina in pietrame, piani orizzontali misti in legno e maltapaglia, prospetti con finitura ad intonaco e residui di tinteggiatura in generale degradato stato di conservazione, le forature esterne risultano dotate di serramenti in legno con ante ad oscuro, la datata e vetusta struttura di copertura non isolata né impermeabilizzata risulta in legno sia nell'orditura primaria che secondaria presentando lattonerie in lamiera zincata e manto di copertura in tegole.

Nei piani abitabili distribuiti fuori terra trovano collocazione tre distinte unità abitative raggiungibili, come esposto, percorrendo il vano scala comune, esso collegato agli spazi esterni lo stabile a mezzo di atrio comune che presenta accesso dalla zona di primo piano attraverso la terrazza sul lato sud-est.

L'unità immobiliare P.M. 3 presenta nel dettaglio la seguente consistenza distributiva desumibile dalle rilevanze tavolari e catastali; appartamento uso abitazione distribuito a piano terzo composto da quattro stanze da letto, atrio, cucina, wc, ripostiglio, balcone.

L'appartamento sommariamente presenta caratteristiche estetiche e costruttive risalenti agli anni '50/'60: murature divisorie intonacate e tinte, pavimenti e rivestimenti dei bagni e wc in piastrelle, pavimenti delle stanze in legno, pavimenti delle zone giorno in piastrelle, serramenti esterni ed interni in legno, impiantistica elettrica risalente agli anni '50/'60, mentre l'impianto di riscaldamento è demandato ad un vetusto ed inutilizzato sistema canalizzato ad aria collegato al generatore di calore alimentato a gasolio ubicato a piano terra.

A completamento del quadro descrittivo si rileva a piano quarto/sottotetto accessibile dal vano scala, un'ampia soffitta P.M. 4 dotata di forature libere in facciata, nonché a piano terra la zona cantine e locale caldaia, locali accessibili dal vano scala interno al fabbricato ed altresì dal lato est attraverso ampio portone di accesso a fronte dell'andito in proprietà esso adiacente alla viabilità pubblica. Il fabbricato risulta dotato di accessori comuni quali una terrazza sul lato sud-est antistante l'atrio di accesso di primo piano nonché due piccoli anditi ubicati a piano terra, il primo antistante l'accesso alle cantine, il secondo di forma rettangolare allungata collocato a tassello tra la viabilità pubblica e il prospetto sud. Vedi planimetrie di dettaglio in narrativa.

P.ed. 167 C.C. di Bresimo:

Trattasi di piccolo fabbricato ad uso deposito e garage, ubicato a tergo della viabilità pubblica ed a fronte dell'edificio p.ed. 29/2 descritto in narrativa.

L'edificio, strutturato in due piani fuori terra, presenta distinti accessi a servizio dei due locali distribuiti a piano terra, esso carrabile posto a fronte della viabilità pubblica ed a piano sottostrada, esso pedonale raggiungibile a mezzo di scala esterna posizionata sul fronte sud-ovest del fabbricato. Il fabbricato, di ridotte dimensioni strutturali, presenta

pianta regolare rettangolare, murature esterne in mattoni intonacati, piano orizzontale mediante interposizione di solaio tradizionale, tetto piano. Da rilevare a soffitto del piano garage importanti infiltrazioni acquose dovute alla carenza del sistema impermeabilizzante della copertura.

Terreni

P.F. 1185/1 in C.C. Bresimo

Terreno a prato spontaneo parte integrante della porzione di territorio comunale a valle dell'abitato di Bresimo digradante verso il torrente Barnes.

PP.FF. 1839, 1846 in C.C. Bresimo

Terreni a bosco di fustaia in forte pendenza ubicati pressoché alla sommità della ripida montagna a sud dell'abitato di Bresimo in località "Poja".

PP.FF. 1541, 1545, 1555 in C.C. Bresimo

Particelle fondiari a bosco di fustaia, di forma irregolare, ubicate a tassello tra la viabilità pubblica che diparte dall'abitato di Bresimo in direzione ovest verso la frazione "Bagno" ed il torrente Barnes.

P.F. 73/2 in C.C. Bresimo

Terreno a prato spontaneo, ubicato ai margini ovest dell'abitato di Bresimo.

STATO DI
CONSERVAZION
E DELL'EDIFICIO

Il volume edilizio complessivamente identifica una porzione di fabbricato in generale vetusto stato di conservazione e parimenti gli spazi interni, così come esposto relativi all'oggetto di stima, necessitano di un intervento di ristrutturazione complessivo. Da segnalare, considerata la tipologia costruttiva e distributiva del fabbricato che integra realtà immobiliari non oggetto della presente procedura, che tali interventi a parere prudenzialmente dovranno essere concordati collegialmente con gli altri proprietari del fabbricato.

5. CONSISTENZA DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

CONSISTENZA

La realtà immobiliare in trattazione presenta la seguente consistenza:

N.B.: Le superfici espresse si intendono calpestabili, dedotte dalle planimetrie catastali. Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto. Sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza sommaria utilizzabile calpestable del bene. **Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili e per la metodologia adottata, a corpo e non a misura.**

In neretto la superficie commerciale calcolata mediante applicazione del "nuovo sistema Italiano di misurazione" SIM che comprende – Superficie principale: oltre alla superficie utile interna l'intero spessore dei muri perimetrali (sino ad un massimo di 50cm.) e metà spessore dei muri di confine con le altre unità immobiliari (sino ad un massimo di 25 cm); Accessori: Accessori: balcone 40%; terrazza 30%; cantina-avvolto 25 %; soffitta 50%; andito 10%.

C.C. Bresimo, p.ed. 29/2, P.M. 3 appartamento a piano terzo

Atrio	mq.	15,00
Cucina	mq.	6,80
Quattro stanze	mq.	47,00
Wc	mq.	5,00
Ripostiglio	mq.	6,20
Sommano	mq.	82,60
Superficie commerciale abitativa	mq.	113,00
Superfici commerciali locali accessori:		
Balcone mq. 8,10x0,40	mq.	3,24
Avvolto 13,00x0,25	mq.	3,25
Terrazzo in comune 1° piano mq. 19,50x0,30/4	mq.	1,46
Atrio in comune 1° piano 1° piano mq. 10,40/4	mq.	2,60
Avvolto 13,00x0,25	mq.	3,25
Portico/avvolto/ct in comune 48,00x0,25/4	mq.	3,00
Andito in comune mq. 13,00x0,10/4	mq.	0,50
Totale sup. commerciale p.ed. 29/2, P.M. 3	mq.	130,30

C.C. Bresimo, p.ed. 29/2, P.M. 4 soffitta a piano sottotetto

Soffitta mq. 113,00 x 0,50	mq.	56,57
Superfici commerciali locali accessori:		
Terrazzo in comune 1° piano mq. 19,50x0,30/4	mq.	1,46
Atrio in comune 1° piano 1° piano mq. 10,40/4	mq.	2,60
Portico/avvolto/ct in comune 48,00x0,25/4	mq.	3,00
Andito in comune mq. 13,00x0,10/4	mq.	0,50
Superficie commerciale totale	mq.	64,13

C.C. Bresimo, p.ed. 167, – garage a piano terra e deposito a piano sottostrada

Garage a piano terra	mq.	30,00
Deposito a piano sottostrada	mq.	30,00
Sommano	mq.	60,00
Superficie commerciale abitativa	mq.	71,00
Totale superficie commerciale p.ed. 167, sub 1	mq.	71,00

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

Le particelle fondiarie in trattazione presentano la seguente consistenza catastale.

C.C. Bresimo

P. Tavolare	Particella	Coltura	Superficie (mq)
64	p.f. 1185/1	Arativo	101
64	p.f. 1545	Prato	1111
64	p.f. 1555	Prato	299
21	p.f. 73/2	Prato	471
21	p.f. 1541	Improduttivo	410
21		Prato	1007
21	p.f. 1839	Alpe	8064
21	p.f. 1846	Alpe	5755

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica si rileva che le realtà di cui alla presente ricadono nelle seguenti zone:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni)

IL SINDACO

Vista la richiesta pervenuta dal geom. Michelin Maurizio (prot. N.2339 dd.22/08/2022);

Viste le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.6617 dd.10.09.1999 e Piano Generale degli Inseadimenti Storici approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.1558 dd.17.02.1992;

Vista la variante n.05 al P.R.G. in vigore dal 08.04.2005;

Visto il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive, ai sensi ed agli effetti dell'art. 30;

Vista la deliberazione della Giunta Provinciale n.1317 del 04.09.2020 che ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP);

CERTIFICA

che secondo il Piano regolatore generale (PRG):

le p.f. 73/2 e le p.ed. 29/2 e 167 del C.C. Bresimo ricadono:

- in "CENTRO STORICO - art. 26"

le p.f. 1541, 1545, 1839, 1846 del C.C. Bresimo ricadono:

- in "AREE BOSCO - art. 29"

la p.f. 1555 del C.C. Bresimo ricade:

- in "AREE PASCOLO - art. 29"

la p.f. 1185/1 del C.C. Bresimo ricade:

- in parte in "AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO art. 29" ed in parte in "AREE BOSCO art. 29"

Per tali zone valgono le relative norme di attuazione dello strumento urbanistico.

che secondo la Carta di sintesi della pericolosità (CSP):

la p.f. 1185/1 e la p.ed. 167 del C.C. Bresimo ricadono:

- in "Area con penalità trascurabile o assente P1 - art. 18"

le p.f. 73/2, 1839, 1846 e la p.ed. 29/2 del C.C. Bresimo ricadono:

- in "Area con penalità basse P2 - art. 17"

le p.f. 1541 e 1545 del C.C. Bresimo ricadono:

- in "Area con penalità medie P3 - art. 16"

la p.f. 1555 del C.C. Bresimo ricade:

- in "Area con penalità elevate P4 - art. 15"

Per tali zone valgono le indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni relative alla CSP.

Il presente certificato è valido dodici mesi con decorrenza dalla data di protocollo.

Stralcio scansione CDU

PRATICHE EDILIZIE

Da quanto comunicato dall'ufficio tecnico comunale come email d.d. 01/09/2022 si rileva che "...presso l'archivio comunale non sono presenti titoli edilizi per gli immobili richiesti (p.ed. 29/2 e 167 C.C. Bresimo). Come si può vedere dalle foto allegate la p.ed. 167 (garage/deposito) riporta sullo stipite del portone l'anno 1957, mentre la storica "....." è sicuramente di epoca più antica....."

AGIBILITÀ

Nessuna agibilità depositata presso l'archivio comunale.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Non si rileva l'esecuzione di interventi edilizi recenti, considerato altresì che nessun titolo edilizio risulta depositato negli archivi comunali.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. 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 ENERGETICA	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 800,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Come esposto sarà necessario aggiornare la situazione catastale dell'immobile.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo comprensivo di presentazione tecnica, eventuali sanzioni, oneri fiscali: pari a € 2.000,00
CONFORMITÀ TAVOLARE	-
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Non si hanno notizie di spese condominiali.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico 1 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.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione, (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume, considerata l'assenza di titoli edilizi depositati presso l'archivio comunale nonché la consolidata struttura edilizia storica, che gli edifici siano stati eretti ante 1967.
L'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di avere certezza in merito alla presenza di eventuali condutture interrato quali scarichi fognari, allacciamenti alle reti tecnologiche.	Si assume che non siano presenti allacciamenti e/o condutture di scarico in particolare a servizio di altri soggetti.

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

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio "C" in P.T. 648 PP.MM. 3, 4 P.T. 64, 21, 266.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Foglio "B" in in P.T. 648 PP.MM. 3, 4 P.T. 64, 21, 266. Sentenza d.d. 17/02/2015 18/07/2013 - G.N. 1355/7 ANNOTAZIONE atto di integrazione del contraddittorio notificato in da 04-13-21-22/06/2013, tendente ad ottenere la divisione giudiziale di cui agli artt. 600 e segg. c.p.c. ed in subordine tendente ad ottenere la vendita all'incanto dei beni ai sensi art. 720 c.c. il tutto richiamando le conclusioni dell'atto integrativo
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio "C" in P.T. 648 PP.MM. 3, 4 P.T. 64, 21, 266.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Foglio "A2" in P.T. 648 PP.MM. 3, 4

	<p>P.M.3 A piano terra: avvolto; a terzo piano: corridoio, quattro stanze, bagno, ripostiglio, cucina e balcone.</p> <p>P.M.4 A piano sottotetto: soffitta con bocchero.</p> <p>PARTI COMUNI: Fra le pp mm.: 1, 2, 3 e 4: a piano terra: due piazzali, portico, centrale termica, cantina e scale e vano scale fino al piano sottotetto; a piano primo: terrazza e altro.</p> <p>Altre P.M. non richieste</p> <p>25/09/1957 - G.N. 893/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi e con carri a carico del sommasso a secondo piano e attraverso la porta interna che immette nello stesso, il tutto a sensi del documento a favore p.ed. 29/2 P.M. 1, p.ed. 29/2 P.M. 2, p.ed. 29/2 P.M. 3, p.ed. 29/2 P.M. 4 a carico p.ed. 29/1 P.M. 1, p.ed. 29/1 P.M. 2, p.ed. 29/1 P.M. 3</p> <p>05/08/2021 - G.N. 1507/99 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE riguarda p.ed. 29/2</p> <p>Nessuna iscrizione pertinente nel foglio "C" in P.T. 64, 21, 266.</p>
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuna iscrizione pertinente nel foglio "C" in P.T. 648 PP.MM. 3, 4 P.T. 64, 21, 266.
IPOTECHE	Foglio "C" in P.T. 648 P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; P.T. 64 PP.FF. 1185/1, 1545, 1555; P.T. 21 PP.FF. 73/2, 1541, 1839, 1846; P.T. 266 P.ed. 167.. Iscrizioni omesse.
PIGNORAMENTI	Foglio "C" in P.T. 648 P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; P.T. 64 PP.FF. 1185/1, 1545, 1555; P.T. 21 PP.FF. 73/2, 1541, 1839, 1846; P.T. 266 P.ed. 167.. Iscrizione omessa.

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	- Proprietà di soggetto privato.
SPESE CONDOMINIALI	Trattasi di porzione di edificio senza spese condominiali.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, e simili) <u>non sono compresi nella valutazione prodotta.</u> Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà in **P.T. 648** P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; **P.T. 64** PP.FF. 1185/1, 1545, 1555; **P.T. 21** PP.FF. 73/2, 1541, 1839, 1846; **P.T. 266** P.ed. 167.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA -

11. VALUTAZIONE

Porzione di edificio rustico da ristrutturare, garage-deposito e fondi agricoli.

C.C. Bresimo P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4 – Quota 1/1

C.C. Bresimo P.ed. 167 – Quota 1/1

C.C. Bresimo PP.FF. 1185/1, 1545, 1555, 73/2, 1541, 1839, 1846 – Quota 1/1

PRECISAZIONI E LIMITAZIONI

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

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici 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 alle varie norme di settore (1).

A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

(1) le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Tenuto conto degli elementi in narrativa e per analogia con beni simili in zone limitrofe; considerata la posizione, la possibilità di accesso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, lo scrivente tecnico aggiorna e di conseguenza determina il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale;

- considerate e valutate le informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco, nonché dalla visione della pubblicazione "Guida Casa" 2021 listino dei prezzi commerciali degli immobili della Provincia di Trento, che per immobili simili a Bresimo definiti "usato" viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 1.000,00,00 a €/mq. 1.400,00, definiti "da risanare" viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 600,00, definiti da ristrutturare viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 400,00;
- tenuto conto di quanto le pubblicazioni semestrali a cura dall'Agenzia del Territorio di Trento 1° semestre 2022 prevedono nelle proprie valutazioni per beni simili nella zona del Comune di Bresimo abitazioni civili con stato conservativo "normale" viene attribuito un valore a mq. per superficie commerciale compreso da €/mq. 1.000,00 a €/mq. 1.100,00;
- tenuto conto della localizzazione dell'immobile in amena località rurale/montana a circa 1.040 s.l.m., a circa 13 Km. dall'abitato di Cles;
- tenuto conto della buona esposizione ed orientamento del fabbricato;

- tenuto conto della localizzazione del fabbricato esso parte integrante dell'agglomerato di antica origine che caratterizza il centro storico dell'abitato ed altresì considerato il vetusto stato di conservazione che nella sua interezza necessita a parere di una totale ed impegnativa ristrutturazione delle componenti statiche, estetiche, funzionali, sia esterne che interne, nonché da segnalare, considerata la tipologia costruttiva e distributiva del fabbricato che integra realtà immobiliari non oggetto della presente procedura, che tali interventi a parere prudenzialmente dovranno essere concordati collegialmente con gli altri proprietari del fabbricato;
- tenuto conto del recente consistente aumento dei prezzi dei materiali edili in genere, fattore che incide sensibilmente sui costi complessivi di un eventuale intervento di ristrutturazione riducendo di conseguenza il valore attuale dell'immobile nonché l'appetibilità commerciale delle realtà nel mercato ordinario;
- tenuto conto del generale vetusto stato di conservazione dell'unità abitativa parte integrante dell'immobile, che presenta generali caratteristiche tipologiche risalenti agli anni '50/'60, che seppure ad oggi potenzialmente utilizzabile a fini abitativi, necessita a parere di generali interventi di ristrutturazione che dovranno interessare componentistiche, statiche, meccaniche ed elettriche nonché estetiche e funzionali quali; pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, tetto, al fine di adeguare le realtà a standard normativi ed abitativi attuali;

di tutto ciò tenuto conto si ritiene verosimile attribuire all'immobile P.ed. 29/2 Pp.MM. 3, 4 un valore unitario medio di riferimento per superficie commerciale stimabile corrispondente ad € 680,00 al mq. ridotto ad €/mq. 500,00 in virtù delle considerazioni negative dirette ed indirette espresse in narrativa:

si avrà quindi:

P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; porzioni di edificio rustico in centro storico.

P.ed. 29/2 P.M. 3	mq. 130,30	€/mq. 500,00	€ 65.150,00.=
P.ed. 29/2 P.M. 4	mq. 64,13	€/mq. 500,00	€ 32.015,00.=
Sommano arrotondati			€ 97.000,00.=

C.C. Bresimo PP.FF. 1185/1, 1545, 1555, 73/2, 1541, 1839, 1846.

Tenuto conto degli elementi in narrativa; considerata la posizione, la possibilità di accesso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche agronomiche colturali dei fondi agricoli, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, considerate e valutate le informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco, lo scrivente tecnico

determina il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale;

di tutto ciò tenuto conto si ritiene verosimile attribuire alle realtà un valore stimabile come a seguito:

C.C. Bresimo

P. Tavolare	Particella	Superficie (mq)	Valore €/mq.	Valore totale €
64	p.f. 1185/1	101	5,00	505,00
64	p.f. 1545	1111	2,50	2.777,50
64	p.f. 1555	299	2,50	747,50
21	p.f. 73/2	471	5,00	2.355,00
21	p.f. 1541	410	2,50	1.025,00
21		1007	2,50	2.517,50
21	p.f. 1839	8064	2,00	16.128,00
21	p.f. 1846	5755	2,00	<u>11.510,00</u>
Totale complessivo arrotondato				€ 37.000,00

C.C. Bresimo P.ed. 167.

Per il fabbricato in oggetto si ritiene poter confermare il precedente valore unitario espresso nel contesto della originaria consulenza:

Si avrà quindi:

<i>P.ed. 167; edificio uso garage, deposito.</i>			
	mq. 71,00	€/mq. 450,00	€ 31.950,00.=
Sommano arrotondati			€ 31.000,00.=

RIEPILOGO:

C.C. Bresimo P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4	€ 97.000,00.=
C.C. Bresimo PP.FF. 1185/1, 1545, 1555, 73/2, 1541, 1839, 1846	€ 37.000,00.=
C.C. Bresimo P.ed. 167	€ <u>31.000,00.=</u>
Totale complessivo	€ 165.000,00.=

12. VALORE DI STIMA

LOTTO UNICO

Considerato quanto in narrativa si ritiene che il più probabile valore di mercato della P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; PP.FF. 1185/1, 1545, 1555, 73/2, 1541, 1839, 1846; P.ed. 167 C.C. Bresimo realtà immobiliari site nel Comune Amministrativo di Bresimo più precisamente in Via Fontana e località limitrofe – 38020 Bresimo – (TN), che individuano un porzione di edificio rustico da ristrutturare, un garage/deposito e fondi a bosco e incolto corrispondono a complessivi:

€ 165.000,00

(Euro Centosessantacinquemila/00)

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

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

Detrazione = (€ 165.000,00) * 0.05 = € 8.250,00

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

Costo per:

→ Certificazione energetica	= €	- 800,00
→ Planimetrie catastali	= €	- 2.000,00
→ Peculiarità di vendita	= €	- 8.250,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	=€	11.050,00

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

DETRAZIONE arr. = € - 11.000,00

14. VALORE CORRETTO

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

Valore normale	€	165.000,00
Detrazioni	€	-11.000,00
Sommano arrotondati	€	154.000,00

Il più probabile valore di mercato della P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; PP.FF. 1185/1, 1545, 1555, 73/2, 1541, 1839, 1846; P.ed. 167 C.C. Bresimo realtà immobiliari site nel Comune Amministrativo di Bresimo più precisamente in Via Fontana e località limitrofe – 38020 Bresimo – (TN), che individuano un porzione di edificio rustico da ristrutturare, un garage/deposito e fondi a bosco e incolto risulta pari a:

€ 154.000,00

(Euro Centocinquantaquattromila/00)

PRECISAZIONI:

Si precisa come tutti 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 e verifiche tecniche personali da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

P.ed. 29/2 PP.MM. 3, 4; PP.FF. 1185/1, 1545, 1555, 73/2, 1541, 1839, 1846; P.ed. 167 C.C. Bresimo realtà immobiliari site nel Comune Amministrativo di Bresimo più precisamente in Via Fontana e località limitrofe – 38020 Bresimo – (TN), che individuano un porzione di edificio rustico da ristrutturare, un garage/deposito e fondi a bosco e incolto.

€ 154.000,00

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 verrà trasmessa copia alle parti nonché depositata copia di cortesia in Cancelleria altresì copia a disposizione per la persona esecutata.

Trento, novembre 2022

L'esperto

geom. Geom. Maurizio Michelon

.....

ALLEGATI

1. Estratti mappa.
2. Estratti tavolari.
3. Visure catastali e planimetrie.
4. Certificato di Destinazione Urbanistica, norme edilizie.
5. Copia Decreto Tavolare G.N. 1507/2021.
6. Valori Guida Casa ed Agenzia del Territorio.