



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRINCIPIO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIORGIO FELICETTI

CF:FLCGRG72R26B006G

con studio in BORGO VALSUGANA (TN) Via Liverone, 1C

telefono: 04611481295

email: st.felicetti@gmail.com

PEC: giorgio.felicetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **Fabbricato residenziale allo stato grezzo** a STRIGNO Via Pretorio, della superficie commerciale di **217,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio di civile abitazione "cielo-terra" attualmente ancora in corso di risanamento, libero su tre lati mentre uno (lato est) è in aderenza con altra unità abitativa. Si sviluppa su tre piani fuori terra con tre unità abitative una per piano. Dispone di spazio pertinenziale dove era prevista la realizzazione di posti auto esterni, E' comodamente e direttamente accessibile dalla strada comunale (Via Pretorio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo e Sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 805 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/6, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 141,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PRETORIO, n. 41, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La particella confina a sud con la strada comunale (P.fond. 1962/1), a ovest parte ancora con la P.fond. 1962/1 e parte con la P.ed. 804 (edificio di civile abitazione). I confini sono definiti da una recinzione metallica e da un muretto in cls. con sovrastante recinzione. A nord confina con la P.ed. 1153 (edificio di civile abitazione) e il confine è rappresentato da un muro in sasso con sovrastante recinzione. Infine il lato est dell'edificio è in aderenza con la P.ed. 806 mentre il confine fra i terreni pertinenziali è definito da un muretto in cls. con recinzione metallica.

vedi allegato 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	217,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 250.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 242.500,00
Data della valutazione:	09/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Immobile allo stato grezzo con i lavori di risanamento ancora da ultimare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari allegati. - (allegato 2)

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 212884,14

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale, euro 68.250,00 per tre annualità di interessi al tasso complessivo del 6,50%, ferma l'applicazione del parametro di indicizzazione, euro 106.750,00 per spese ed accessori come da punto 6 del contratto. Atto d.d. 17/11/2010 28/12/2011 - G.N. 3306/1 ANNOTAZIONE dell'avvenuto pagamento della somma mutuata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Intavolato il 06/10/2023 - G.N. 2239/1. Notificato il 26-09-2023 per l'importo di Euro 303.676,52 ed accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

26/02/2007 - G.N. 524/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 22/12/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato si produce l'elenco delle pratiche edilizie (all. 6) e copia del PGTIS, Scheda n.ro 230 e norme di attuazione (all. 9)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. n.ro **24/2022 d.d. 24/04/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di risanamento dell'edificio sito sulla p.ed. 805 C.C. Strigno”;

Concessione Edilizia N. **38/2007 d.d. 11/10/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di “Risanamento della p.ed. 805 C.C. Strigno

N. 39/2011 p. 4988 d.d. 10/10/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Proroga concessione edilizia 38/2007 dd 11/10/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico - R2 RISANAMENTO CONSERVATIVO . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 Norme di Attuazione e Scheda n.ro s230 (vedi allegato 9)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti della dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si

sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e 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 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 alcuna riduzione del prezzo o risarcimento o indennità future.

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori di risanamento generale dell'immobile erano stati autorizzati con Concessione Edilizia n.ro 38 d.d. 11/10/2007 e successivamente era stata richiesta con la DIA n.ro 39 prot. 4988 d.d. 10/10/2011 una proroga alla Concessione edilizia n.ro 38/2007. Attualmente l'immobile si presenta allo stato grezzo avanzato e i lavori di risanamento non sono mai stati conclusi. Come evidenziato sugli elaborati grafici allegati sui tre appartamenti risultano leggere difformità sulla posizione delle tramezze interne rispetto al progetto autorizzato.

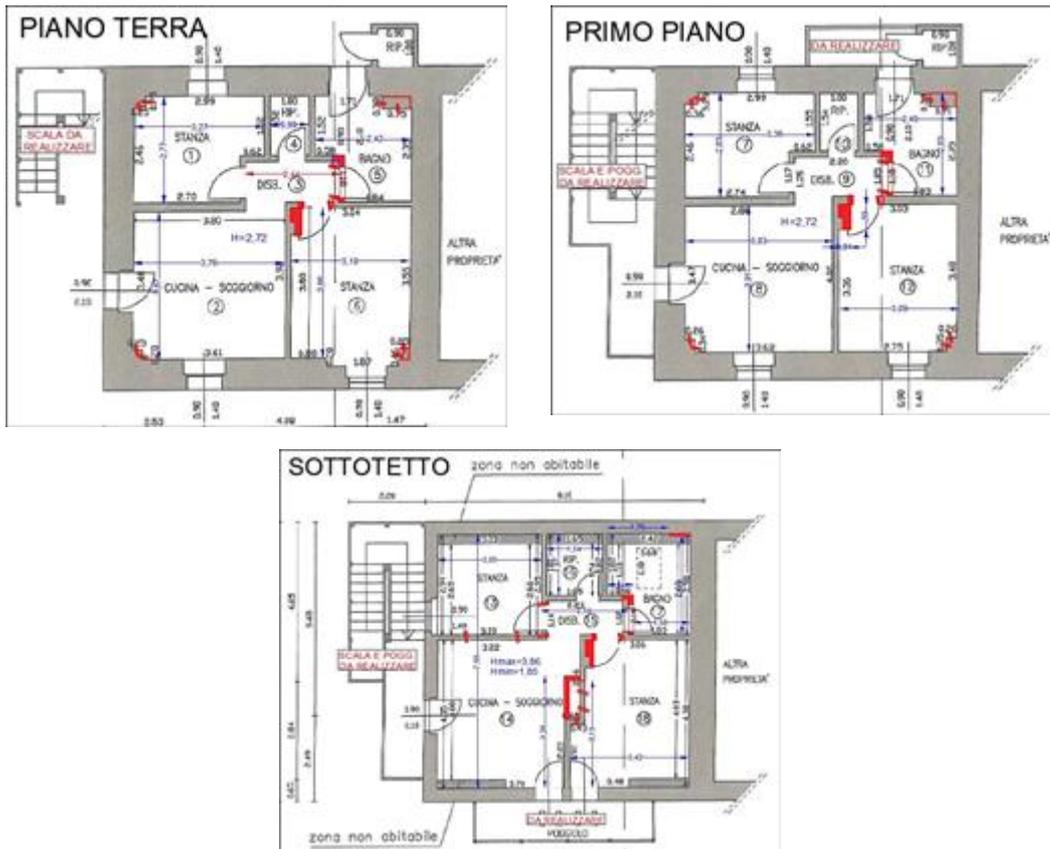
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanzione (probabile appl. art. 78 c.4 L.P. 15/2015)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Modifiche sulla disposizione delle pareti interne rispetto a quanto autorizzato (spese progettuali + sanzione): €2.500,00

Si segnala come l'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi e alla verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti depositati e con l'esame per il rispetto delle tolleranze, come ad esempio richiesto per la Certificazione di stato legittimo dell'immobile ex art. 86 bis e 86 ter LP 15/2015. Tale attività resterà pertanto in carico al futuro aggiudicatario. Si precisa che sarà cura dell'interessato all'asta verificare tali condizioni, in quanto i costi per l'eventuale opera o presentazione di una pratica di regolarizzazione/sanatoria e le modalità di presentazione della stessa potranno essere valutate e stabilite con certezza solo al momento della presentazione poiché legate a pareri discrezionali e interpretazioni di legge che competono all'organo della pubblica amministrazione. Le cifre indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti essendo quantificate in modo sommario ed a corpo. Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia. Sulle piante allegate è stato evidenziato in rosso le differenze sulla posizione delle murature interne rispetto a quanto autorizzato. Per quanto riguarda il progetto autorizzato si rimanda agli allegati 7 e 8.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

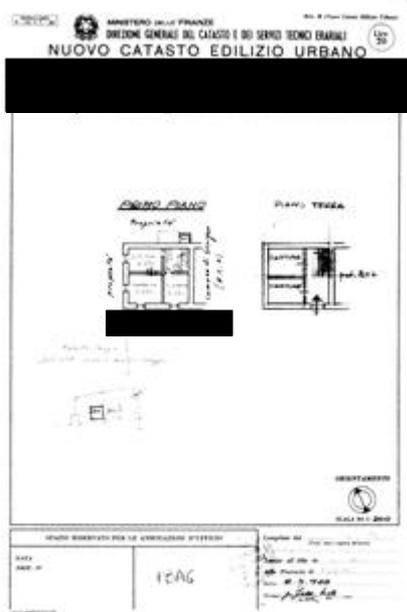
Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente l'immobile è censito con la situazione prima dell'inizio dei lavori di risanamento. Non essendo ancora l'edificio ultimato questo non risulta abitabile e nemmeno servibile all'uso. Catastalmente si dovrebbe presentare una richiesta di variazione inserendo l'intero immobile in categoria F4: immobile in corso di definizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale da A/6 a F4 (immobile in corso di definizione): €200,00



Attuale planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STRIGNO VIA PRETORIO

FABBRICATO RESIDENZIALE ALLO STATO GREZZO

DI CUI AL PUNTO 1

Fabbricato residenziale allo stato grezzo a STRIGNO Via Pretorio, della superficie commerciale di **217,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio di civile abitazione "cielo-terra" attualmente ancora in corso di risanamento, libero su tre lati mentre uno (lato est) è in aderenza con altra unità abitativa. Si sviluppa su tre piani fuori terra con tre unità abitative una per piano. Dispone di spazio pertinenziale dove era prevista la realizzazione di posti auto esterni, E' comodamente e direttamente accessibile dalla strada comunale (Via Pretorio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo e Sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 805 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/6, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 141,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PRETORIO, n. 41, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: La particella confina a sud con la strada comunale (P.fond. 1962/1), a ovest parte

ancora con la P.fond. 1962/1 e parte con la P.ed. 804 (edificio di civile abitazione). I confini sono definiti da una recinzione metallica e da un muretto in cls. con sovrastante recinzione. A nord confina con la P.ed. 1153 (edificio di civile abitazione) e il confine è rappresentato da un muro in sasso con sovrastante recinzione. Infine il lato est dell'edificio è in aderenza con la P.ed. 806 mentre il confine fra i terreni pertinenziali è definito da un muretto in cls. con recinzione metallica.

vedi allegato 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



Vista Sud/Ovest



Vista Nord/Est



Terreno pertinenziale lato nord



Cucina/Soggiorno-Piano Terra



Bagno -Primo Piano



Cucina/Soggiorno-Sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Borgo Valsugana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento Generale - Ortofoto



Ingrandimento

SERVIZI

- piscina
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato
- vigili del fuoco



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La P.ed. 805 in Via Pretorio, Fraz. di Strigno nel comune amministrativo di Castel Ivano identifica un edificio di civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, con i lati nord, sud e ovest liberi, mentre il lato est è in aderenza con un altro edificio di civile abitazione (P.ed. 806). Con la Concessione Edilizia n.ro 38 d.d. 11/10/2207 e successiva richiesta di proroga (D.I.A n.ro 39 d.d. 10/10/2011) era stato rilasciato il permesso da parte del Comune di Strigno al risanamento dell'intero immobile, con la realizzazione di tre distinte unità abitative una per piano. Quella del piano terra direttamente accessibile dal cortile comune, mentre quelle del primo piano e sottotetto accessibili da una scala esterna comune. I lavori di risanamento prevedevano la realizzazione delle seguenti unità abitative così composte.

- Piano Terra: cucina-soggiorno, disbrigo, bagno, due stanze, ripostiglio interno e ripostiglio esterno;
- Primo Piano: cucina-soggiorno, disbrigo, bagno, due stanze, ripostiglio interno, ripostiglio esterno, poggioni;
- Sottotetto: cucina-soggiorno, disbrigo, stanza, bagno e ripostiglio.

I lavori sono stati iniziati e poi non sono più stati completati. Attualmente l'immobile si trova in uno stato che si può definire grezzo avanzato. Esternamente oltre le sistemazioni delle aree pertinenziali (marciapiedi, posti auto,..) deve essere ancora realizzata la scala di accesso comune ai due appartamenti del primo piano e sottotetto con i relativi poggioni. Internamente i tre appartamenti si trovano praticamente tutti nelle medesime condizioni allo stato grezzo con la realizzazione delle pareti, intonacatura, tinteggiatura, realizzazione delle cassette di derivazione e posa delle tubazioni per l'impianto elettrico, realizzazione parziale dell'impianto idraulico con relativi scarichi. Per poter ultimare gli appartamenti dovranno venir ancora eseguiti sommariamente i seguenti lavori:

- ultimazione degli impianti elettrici;
- realizzazione nuovi impianti termici e ultimazione impianti idraulici;

- realizzazione dei massetti di sottofondo;
- realizzazione di tutte le pavimentazioni dei locali;
- realizzazione dei servizi igienici;
- posa dei serramenti interni;
- tinteggiatura.

Sulla strada comunale (Via Pretorio) si trovano le varie reti tecnologiche (corrente elettrica, acqua, gas, acque bianche e acque nere), dove l'edificio in parte risulta già collegato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno, privi di ante al di sopra della media 
d'oscuro. Portoncini d'ingresso in legno in parte
vetrati.

infissi interni: non presenti 

pavimentazione interna: non presente 

Degli Impianti:

elettrico: ancora da realizzare con la presenza 
delle cassette di derivazione e delle tubazioni

termico: non presente, ancora da realizzare 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA - Appartamento	60,60	x	100 %	=	60,60
PRIMO PIANO - Appartamento	60,60	x	100 %	=	60,60
PRIMO PIANO - Poggioli	6,40	x	30 %	=	1,92
SOTTOTETTO - Appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
SOTTOTETTO - Poggioli	3,50	x	30 %	=	1,05
Terreno pertinenziale	186,00	x	15 %	=	27,90
Totale:	382,10				217,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 11 in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 252.700,00, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 217 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 1.165,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di

ogni comproprietà, consortalità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **252.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 252.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 252.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO E COEFFICIENTE DI QUALITA'.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Comune di Castel Ivano, osservatori del mercato immobiliare Dati Agenzia del Territorio Anno 2023 primo semestre - Dati Agenzia del Territorio Anno 2023 primo semestre_anno 2024

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	Fabbricato residenziale allo stato grezzo	217,07	0,00	252.700,00	252.700,00
				252.700,00 €	252.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 250.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 7.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 242.500,00

data 09/03/2024

il tecnico incaricato
GIORGIO FELICETTI