
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **74/2018**
Giudice delegato dott. Benedetto Sieff

Promossa da

creditori intervenuti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI
N. 4 LOTTI

LOTTO N. 1-2-3



N. 4 appartamenti in edificio residenziale con locali accessori e andito esterno
P.M. 1, 2, 4, 5 della P.ed. 48/1 c.c. Croviana
via Nazionale civ. 21 – Croviana (TN)

LOTTO N. 4



Fondo boschivo P.f. 68/2 C.C. Mastellina I

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Pilati
Con studio in Cles via Trento n. 29
tel. 0463/625282 fax 0463/890406 e-mail: maurizio@s3architettura.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	4
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	4
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	4
C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	5
LOTTO n. 1-2-3.....	7
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	7
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	12
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	12
4. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	15
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	18
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	19
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	20
8. DIRITTI REALI.....	21
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	22
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	22
11. VALUTAZIONE – PRINCIPI GENERALI.....	22
LOTTO n. 1.....	25
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	25
2. STATO DI POSSESSO.....	25
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	25
4. VALUTAZIONE.....	39
5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	39
LOTTO n. 2.....	40
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	40
2. STATO DI POSSESSO.....	40
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	40
4. VALUTAZIONE.....	46
5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	46
LOTTO n. 3.....	47
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	47
2. STATO DI POSSESSO.....	47
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	47
4. VALUTAZIONE.....	56
5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	57
LOTTO n. 4.....	58
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	58

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	59
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	59
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	60
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	62
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	63
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	64
8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	64
9. VALUTAZIONE.....	64
10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	65
CONCLUSIONI.....	66
ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE.....	68

La perizia si compone di n. 68 pagine e di n. 12 allegati

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Maurizio Pilati - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1522 con studio in Via Trento n. 29 - 38023 Cles (TN) Tel. 0463/625282 – fax 0463/890406 e-mail: maurizio@s3architettura.it C.F. PLTMRZ69S08C794J - P.IVA 01687850220	
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Benedetto Sieff	
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 14/05/2019, giuramento ed accettazione dell'incarico il 11/06/2019, termine per il deposito della relazione in data 08/09/2019.	
FINALITÀ	Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.	
ALTRE DATE	Sopralluogo	12 settembre 2019
	Valutazione (epoca di stima)	21 agosto 2019
	Rapporto di valutazione	settembre 2019

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

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

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 453 di data 10/04/2018 notificato il 28/03/2018, colpisce la proprietà dell'esecutata: ***** nata il *****, dei seguenti beni:

- C.C. Croviana PT 646 Il **p.m. 1, 2, 4 e 5** della **P.ed. 48/1** **piena proprietà**
- C.C. Mastellina PT 214 Il **P.f. 68/2** **piena proprietà**

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI OGGETTO DI PERIZIA

In considerazione della diversa natura dei beni, la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione del valore degli immobili raggruppati in lotti per omogeneità di caratteristiche e opportunità di vendita separata.

– **LOTTO n. 1**

C.C. Croviana PT 646 Il **p.m. 1** della **P.ed. 48/1**

che identifica un'abitazione a piano primo, con locali accessori a piano seminterrato e andito esterno, in edificio residenziale sito in via Nazionale civ. 21 - 38027 Croviana (TN).

– **LOTTO n. 2**

C.C. Croviana PT 646 Il **p.m. 2** della **P.ed. 48/1**

che identifica un'abitazione a piano terra, in edificio residenziale sito in via Nazionale civ. 21 - 38027 Croviana (TN).

– **LOTTO n. 3**

C.C. Croviana PT 646 Il **p.m. 4, 5** della **P.ed. 48/1**

che identificano due abitazioni a piano secondo, in edificio residenziale sito in via Nazionale civ. 21 - 38027 Croviana (TN).

– **LOTTO n. 4**

C.C. Mastellina PT 214 Il **P.f. 68/2**

che identifica un fondo boschivo sito nella frazione di Mastellina del Comune di Commezzadura - 38020 (TN).

PRECISAZIONI SULLA COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Dopo un'attenta valutazione dell'attuale piano di divisione in porzioni materiali il sottoscritto ritiene opportuno proporre alcune modifiche a tale piano al fine di consentire un'adeguata fruizione e accessibilità dei beni che compongono i singoli lotti. A tale scopo sarà inoltre necessario costituire delle servitù di passo come indicato a pag. 41 della presente.

Con riferimento alla bozza del piano di divisione in porzioni materiali di cui all'allegato n. 12, alla luce della mutata conformazione dell'immobile in oggetto, si riporta di seguito la descrizione della sua composizione:

– **LOTTO n. 1** costituito dalla neoformanda **P.M. 1** composta da:

A piano seminterrato: andito, legnaia, magazzino, due laboratori, disimpegno, pluriuso, ripostiglio, bagno, anti e W.C.; a piano terra: terrapieno; a primo piano: scale, pianerottolo, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, quattro stanze, due bagni, tre poggiosi e sottoscala; a piano sottotetto: copertura.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1, 2, 4 e 5 in parti uguali: a piano terra: andito, locale caldaia; a piano copertura: tutta la copertura.

Fra le porzioni 1, 4 e 5 in parti uguali: a piano terra: andito.

– **LOTTO n. 2** costituito dalla neoformanda **P.M. 2** composta da:

A piano terra: portico, cucina soggiorno, disbrigo, stanza, bagno e due poggiosi.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1, 2, 4 e 5 in parti uguali: a piano terra: andito, locale caldaia; a piano copertura: tutta la copertura.

- **LOTTO n. 3** costituito dalla neoformanda **P.M. 4** composta da:
A piano sottotetto: ingresso, disimpegno, cucina soggiorno, due stanze, bagno e poggiolo; a piano soppalco: soppalco;
e dalla neoformanda **P.M. 5** composta da:
A piano sottotetto: ingresso, disimpegno, stanza, bagno, due poggioli e cucina soggiorno con scala per il piano soppalco; a piano soppalco: soppalco.
PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1, 2, 4 e 5 in parti uguali: a piano terra: andito, locale caldaia; a piano copertura: tutta la copertura.
Fra le porzioni 1, 4 e 5 in parti uguali: a piano terra: andito.
Fra le porzioni 4 e 5 in parti uguali: a primo piano: terrazzo con relativi scalini, scale con relativi pianerottoli da primo piano al sottotetto; al sottotetto: pianerottolo.

LOTTO n. 1-2-3

(elementi comuni ai lotti)

Parte di un edificio residenziale

sito in via Nazionale civ. 21 - Croviana (TN)

p.m. 1, 2, 4, 5 della P.ed. 48/1 del C.C. Croviana

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Croviana	E 48/1	646	-	Edificio	-	754 mq	-	-

I dati censuari delle unità immobiliari rilevati al Catasto Fabbricati sono riportati nella descrizione dei singoli lotti.

In allegato copia della visura e planimetrie catastali (*all. 3, 4*)

DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili in oggetto sono allibrati in P.T. 646 del mandamento di Croviana con proprietà iscritta a nome della ditta eseguita per l'intero (quota 1/1).

La descrizione delle porzioni materiali in oggetto è di seguito riportata:

P.M. 1: A piano seminterrato: andito, legnaia, magazzino, due laboratori, disimpegno, pluriuso, ripostiglio, bagno, anti e W.C.; a piano terra, andito, portico e locale caldaia; a primo piano: ingresso con gradini, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, quattro stanze, due bagni, tre poggiosi e terrazza con gradini; a piano sottotetto: copertura.

P.M. 2: A piano terra: cucina soggiorno, disbrigo, stanza, bagno e due poggiosi.

P.M. 4: A piano sottotetto: ingresso, disimpegno, cucina soggiorno, due stanze, bagno e poggiolo; a piano soppalco: soppalco.

P.M. 5: A piano sottotetto: ingresso, disimpegno, stanza, bagno, due poggiosi e cucina soggiorno con scala per il piano soppalco; a piano soppalco: soppalco.

Parti comuni: Fra le porzioni 4 e 5 in parti uguali: a primo piano: scale con relativi pianerottoli da primo piano al sottotetto; al sottotetto: pianerottolo;

fra le porzioni 1, 4 e 5 in parti uguali: a piano copertura: tutta la copertura.

I contenuti dei 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 (*all. 1*).

COERENZE

Con riferimento alla planimetria catastale di seguito riportata, il complesso edilizio in oggetto confina:

- a nord con la p.f. 633/1, spazio che costituisce l'andito circostante l'edificio in oggetto di proprietà di I.N.L.A. s.a.s. di Odorizzi Luisa e C.;
- a est, sud e parte del lato ovest con la p.ed. 403/4, spazio che costituisce l'andito circostante l'edificio in oggetto di proprietà di I.N.L.A. s.a.s. di Odorizzi Luisa e C.;
- a ovest con la p.ed. 698, spazio che costituisce l'andito circostante l'edificio in oggetto di proprietà di I.N.L.A. s.a.s. di Odorizzi Luisa e C.;

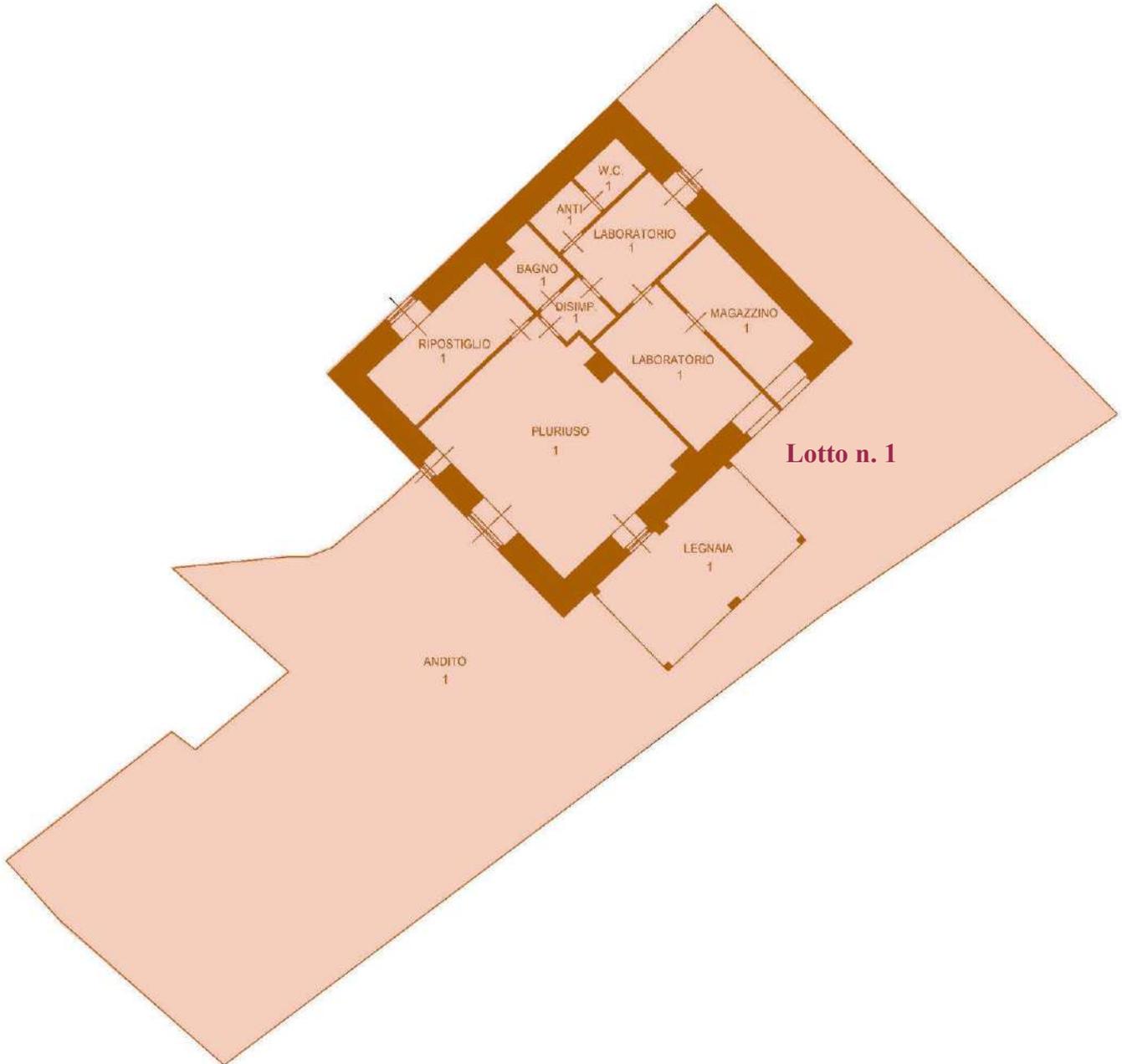
Estratto mappa c.c. Croviana - scala 1:1000



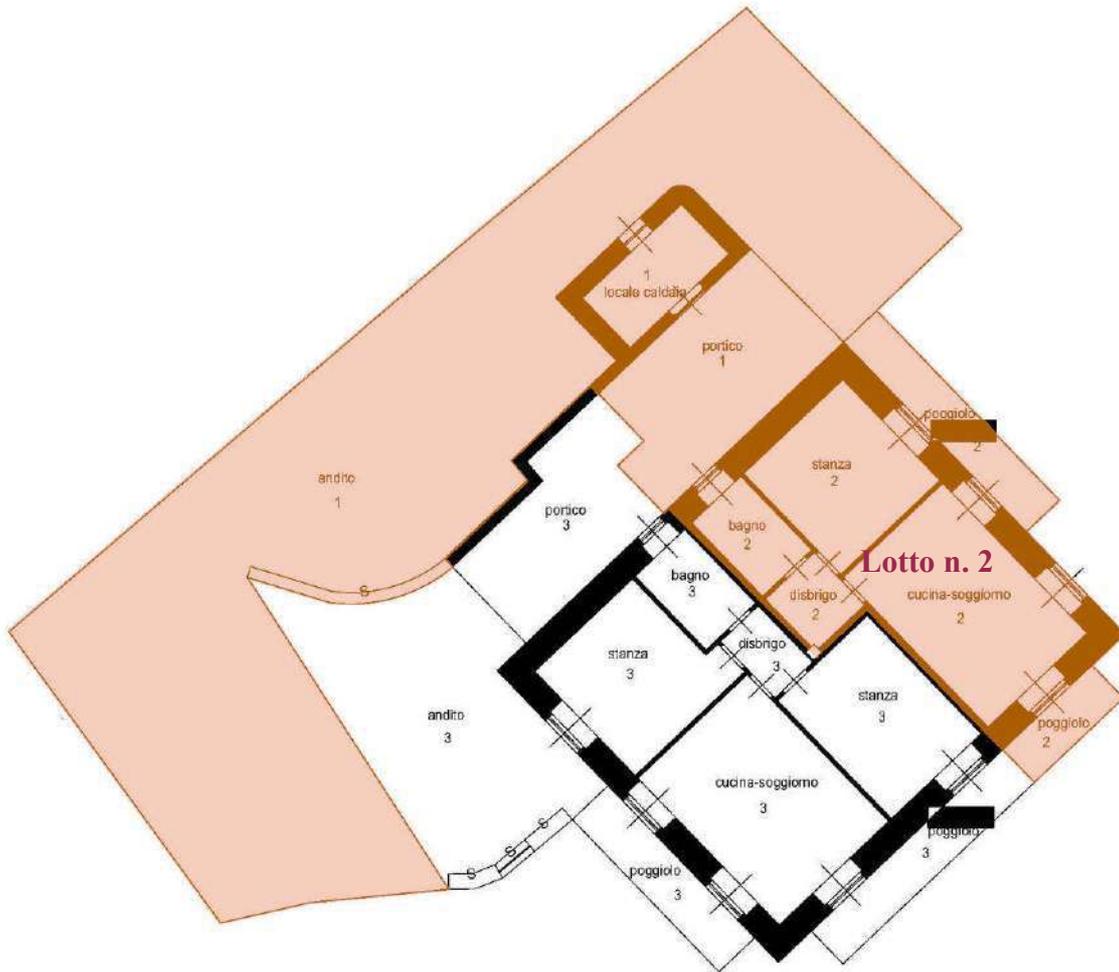
**PLANIMETRIA
TAVOLARE**

Con riferimento alla planimetria di divisione in porzioni materiali (*all. 2*), le porzioni di fabbricato oggetto di stima confinano con altre unità immobiliari, come desumibile dall'estratto della planimetria tavolare di seguito riportata sulla quale è stato evidenziato in arancione le proprietà dell'esecutata.

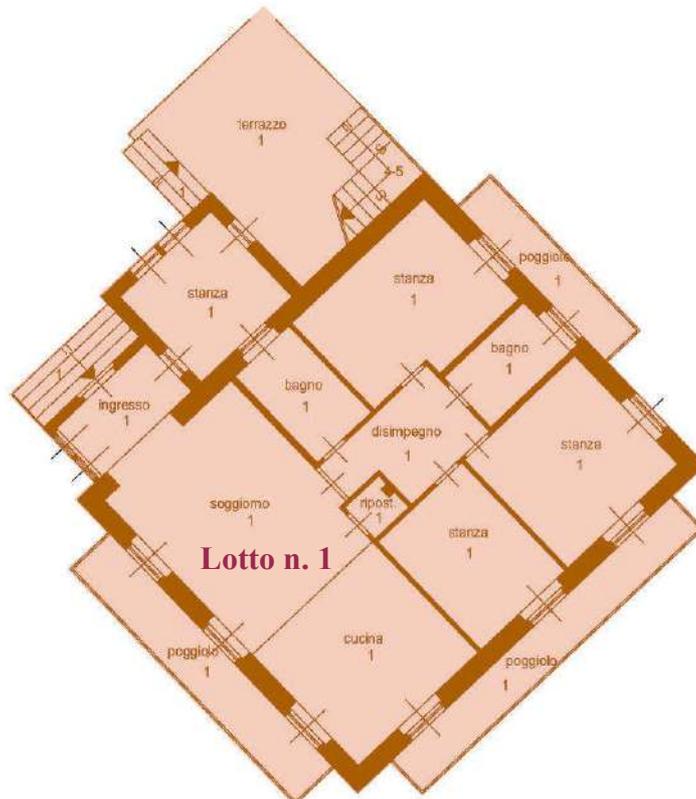
Pianta Piano Seminterrato – Scala 1:200



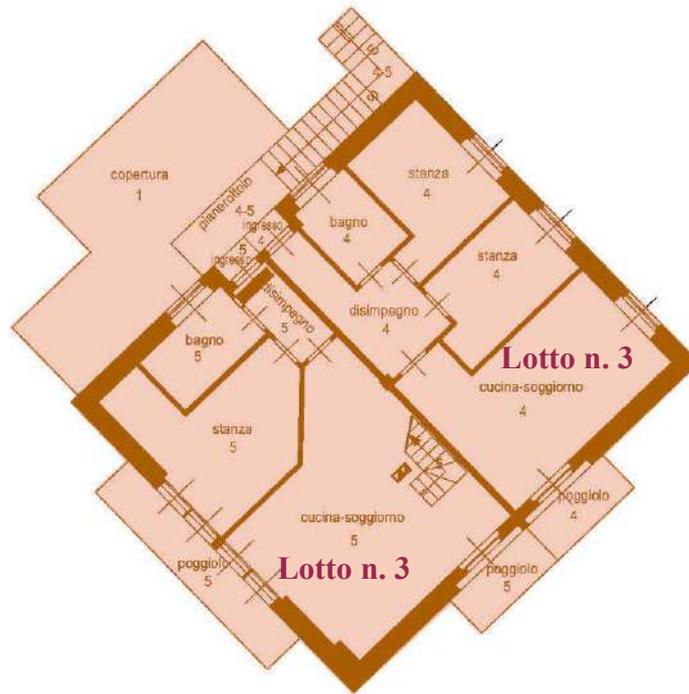
Pianta Piano Terra – Scala 1:200



Pianta Piano Primo – Scala 1:200



Pianta Piano Secondo – Scala 1:200



Pianta Piano Terzo – Scala 1:200



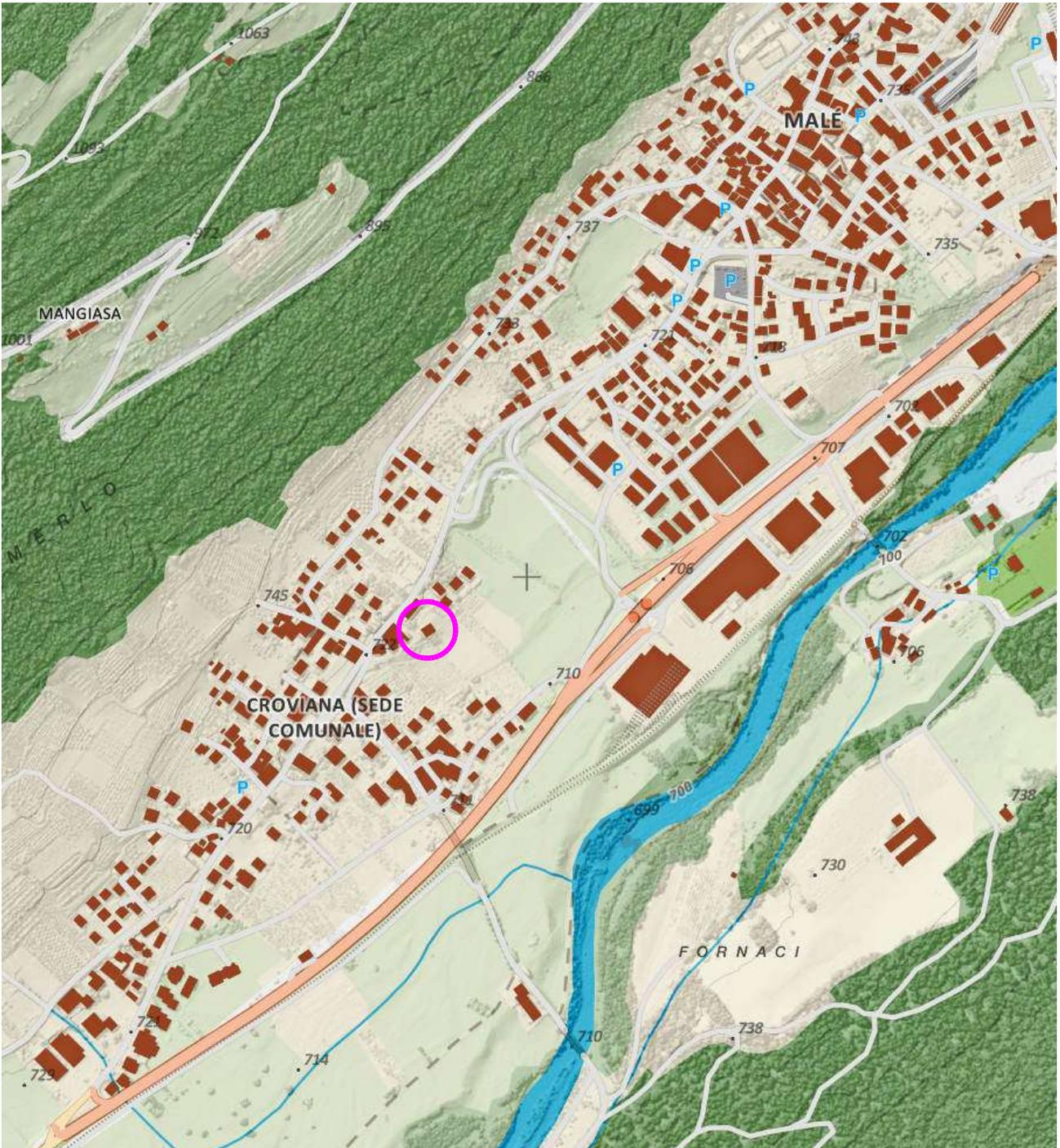
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di : ***** nata il ***** quota 1/1 con Atto di donazione d.d. 18/09/2001 iscritto il 24/09/2001 - G.N. 1084 e con Atto di donazione d.d. 25/11/2001 iscritto il 29/11/2001 - G.N. 1402;
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano come segue: – Lotto n. 1 p.m. 1, occupato dall'esecutata ove vive con il marito, le due figlie e due nipoti; – Lotto n. 2 p.m. 2, attualmente libero, viene affittato stagionalmente o settimanalmente durante i periodi turistici; – Lotto n. 3 p.m. 4, parzialmente utilizzato da una delle figlie; – Lotto n. 3 p.m. 5, concesso in comodato d'uso ed utilizzato da una delle figlie.
CONTRATTI IN CORSO	Il proprietario riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.
MODALITÀ DI ACCESSO	Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 21/08/2019. Accesso ai beni avvenuta con l'esecutata.
DATA DEL SOPRALLUOGO	12 settembre 2019

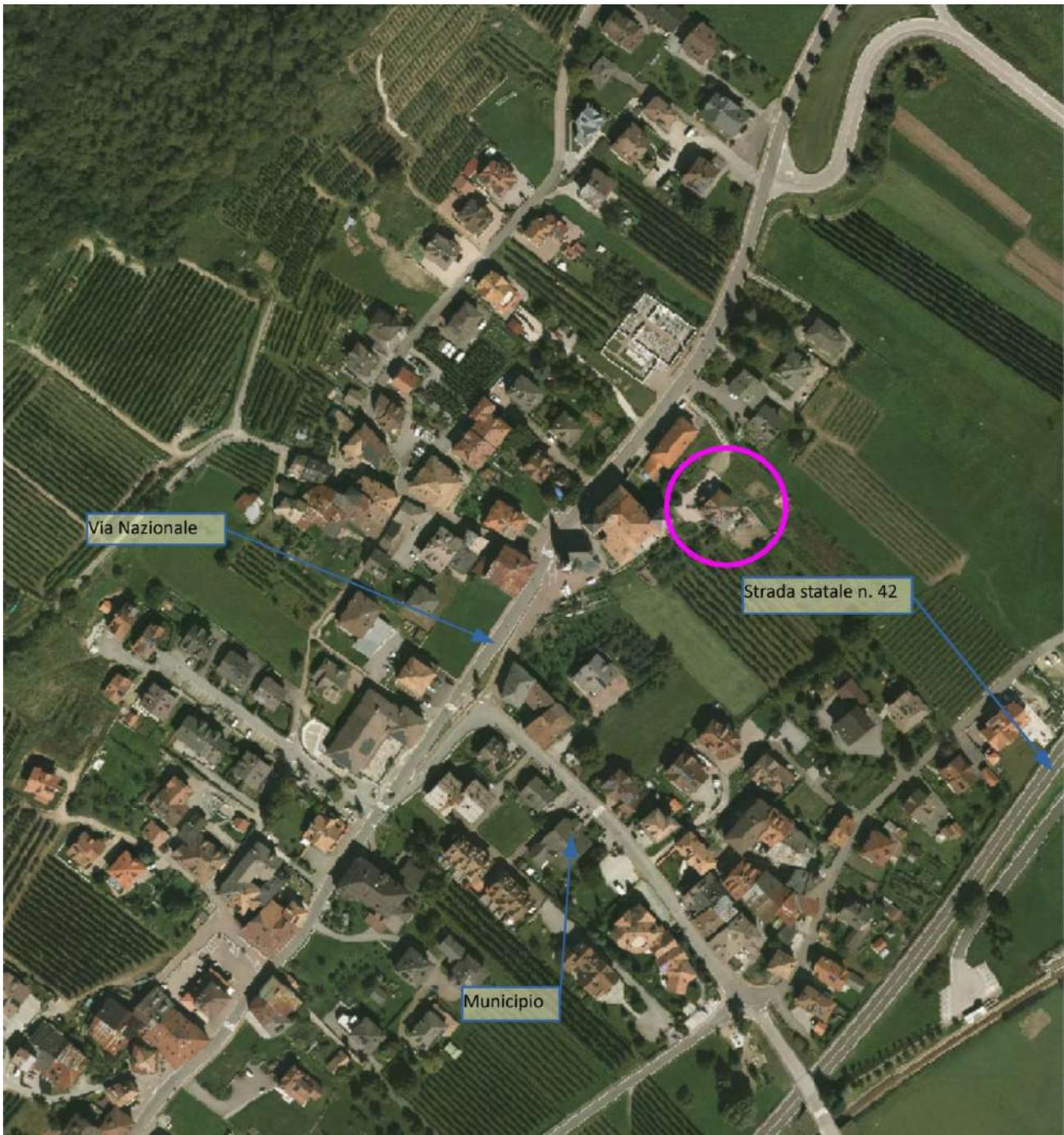
3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	L'abitato di Croviana è popolato da circa 660 persone ed è situato in Val di Sole, confina con Malè, Monclassico e Cles. Non molto distante dal lago di Santa Giustina, raggiunge il versante meridionale del Cimon di Bolentina e in direzione sud arriva a lambire il Monte Pèller. Nel suo territorio scorre il Torrente Noce. È attraversato dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola che lo collega a Bergamo, in Lombardia, e Bolzano nonché alla strada statale n. 43 della Val di Non, che confluisce poi nella n. 12 dell'Abetone e del Brennero, portando, quindi, a Trento oltre che alla stessa Bolzano. L'autostrada A22 Brennero-Modena è accessibile dal casello San Michele all'Adige-Mezzocorona a 41 km di distanza. La stazione ferroviaria più vicina è a 1 km ed è afferente alla linea Mezzana-Trento. Gli immobili in oggetto sono situati a nord-est dell'agglomerato, a non molta distanza dall'asse stradale che attraversa l'abitato.
-------------------	---

Cartografia generale della zona di ubicazione dei lotti



Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO

All'immobile si accede dalla strada pubblica via Nazionale, transitando poi sulla stradina che insiste sulle p.f. 510/2, 510/3 e 519/3. Le predette particelle fondiari sono di proprietà e su di esse è intavolato il diritto di passo a piedi e con mezzi a favore degli immobili in oggetto.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

L'abitato sorge in zona pianeggiante di fondovalle. Il recente sviluppo edilizio l'ha portato a fondersi con la vicina località di Malè, capoluogo della Valle di Sole. L'attività su cui principalmente si fonda la sua vita economica è l'industria, mentre il settore turistico è in fase di espansione. Sono ancora praticati allevamento e agricoltura.

Il fabbricato in oggetto si inserisce in un edificio in parte di antica origine, in

parte di recente realizzazione, mediamente in buono stato di conservazione.

SERVIZI DELLA ZONA La rete commerciale e dei servizi è sufficiente, vista la presenza sul posto dei vigili del fuoco, delle scuole materna ed elementare e di strutture per la ristorazione e per il soggiorno. Per l'istruzione secondaria sia di primo che di secondo grado è necessario spostarsi a Malè, o fino a Cles che si trova a circa 16 km, mentre mancano le strutture sanitarie. Altri servizi sono ubicati a Malè (poliambulatorio, centri commerciali) e/o a Cles (presidio ospedaliero, centri commerciali).

4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO Edificio isolato disposto principalmente su quattro livelli, il quinto rappresenta un piccolo soppalco ricavato nel sottotetto. Il primo livello, seminterrato, ospita diversi locali che in passato erano utilizzati per lo svolgimento dell'attività agrituristica. I livelli superiori hanno invece destinazione esclusivamente residenziale.
La stima riguarda l'intero fabbricato con l'esclusione di parte del piano terra. Complessivamente il fabbricato è costituito da 5 alloggi.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO L'immobile ha origini antiche e risale alla fine del '500. Successivamente è stato oggetto di ampliamento nel 1930 e integralmente ristrutturato negli anni 1996/2000.
Ciò considerato e in virtù dell'esame visivo operato dallo scrivente, si può ritenere che il fabbricato si presenti in buono stato di conservazione per quanto attiene la parte strutturale, mentre gli elementi di finitura esterni risentono del normale degrado dovuto alla vetustà, pertanto lo stato di conservazione, per essi, si può ritenere discreto.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI Primo solaio ad avvolto in pietra con soletta in calcestruzzo, stato buono.
Secondo e terzo solaio in calcestruzzo armato, stato buono.
Quarto solaio (soppalco) in legno con semplice assito.

STRUTTURE VERTICALI Murature perimetrali del piano seminterrato e terra in pietra.
Murature perimetrali dei piani superiori in laterizio, pilastri in calcestruzzo armato.

COPERTURA Tetto a falde, con struttura principale e secondaria in legno in buono stato di conservazione.

FOTO DEGLI ESTERNI

Foto n° 1: Vista sud-ovest.

- Unità abitativa p.m. 5
LOTTO n. 3
- Unità abitativa p.m. 1
LOTTO n. 1
- Ingresso all'unità abitativa
p.m. 1 LOTTO n. 1
- Unità abitativa NON oggetto
di pignoramento



Foto n° 2: Vista nord-ovest.

- Ingresso all'unità abitativa
p.m. 4 LOTTO n. 3
- Ingresso all'unità abitativa
p.m. 5 LOTTO n. 3
- Ingresso all'unità abitativa
p.m. 1 LOTTO n. 1



Foto n° 3: Vista nord-est.

Unità abitativa p.m. 4
LOTTO n. 3

Scala di accesso alle
all'unità abitative p.m. 4 e 5
LOTTO n. 3

Unità abitativa p.m. 1
LOTTO n. 1

Unità abitativa p.m. 2
LOTTO n. 2



Foto n° 4: Vista nord.

Unità abitativa p.m. 5
LOTTO n. 3

Unità abitativa p.m. 4
LOTTO n. 3

Unità abitativa p.m. 1
LOTTO n. 1

Unità abitativa NON oggetto
di pignoramento

Unità abitativa p.m. 2
LOTTO n. 2



- Concessione edilizia n. 51/2004 di data 16/03/2005 avente ad oggetto "Ampliamento abitazione con ricavo di una nuova stanza da letto in PP.EDD. 48/1 - 48/2 C.C. Croviana";
- Denuncia di inizio attività n. 22/2005 di data 22/12/2005 avente ad oggetto "Cambio di destinazione d'uso, da uso privato a mieleria e laboratorio trasformazione frutta al servizio dell'agriturismo in PP.EDD. 48/1 - 48/2 C.C. Croviana";
- Provvedimento in sanatoria n. 03/2007 di data 21/12/2007 avente ad oggetto "Provvedimento di sanatoria per installazione di pannelli fotovoltaici in rete ENEL/SET in PP.EDD. 48/1 - 48/2 C.C. Croviana";
- Denuncia di inizio attività n. 05/2011 di data 14/03/2011 avente ad oggetto "Realizzazione di n. 2 legnaie in aderenza alla casa-dt civile abitazione in PP.EDD. 48/1 - 48/2 C.C. Croviana";

AGIBILITÀ Domanda di agibilità di data 03/04/2008 prot. n. 667 relativo al solo piano seminterrato (silenzio assenso dopo trenta giorni dalla data di presentazione) (vedi *all. 7*).

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Gli accertamenti eseguiti non hanno evidenziato irregolarità rilevanti.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA** Nessuno.

**CONFORMITÀ
IMPIANTI** Dall'esame della documentazione depositata presso l'ufficio comunale, sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità (*all. 8*):

- Conformità dell'impianto idraulico e dell'impianto elettrico, riferita al piano seminterrato, rilasciata dal titolare degli Impianti di Caldes (TN) in data 22/01/2008;

Le dichiarazioni di conformità degli altri piani 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 sono reperite le certificazioni energetiche. Se si dovesse produrre la certificazione energetica di tutte le unità immobiliari si prevede sommariamente un costo a forfait, comprensivo di oneri fiscali, pari a € 1.920,00

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI** Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso gli Uffici Catastali. La suddivisione in lotti così come proposta dal sottoscritto richiede però la presentazione dell'aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali e di conseguenza anche la presentazione dell'aggiornamento catastale per il quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.400,00

**CONFORMITÀ
TAVOLARE**

Anche in questo caso, dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità di rilievo tra lo stato di fatto e la planimetria di divisione in porzioni materiali. La suddivisione in lotti così come proposta dal sottoscritto richiede però la presentazione dell'aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali, per la quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali

pari a € 1.025,00

**ONERI CONDOMINIALI
PREGRESSI**

L'edificio non costituisce condominio.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO

Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto.

21/08/1939 - G.N. 258/22 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con carro e bestie sciolte solo per abbeverare il bestiame, a carico della p.ed. 48/1 nella sua originaria superficie (vedi fraz. n. 203/2011 - GN. 1825/2011)

a carico p.ed. 48/1

a favore p.ed. 47/1 P.M. 1, p.ed. 47/1 P.M. 2, p.ed. 47/2 P.M. 1, p.ed. 47/2 P.M. 5, p.ed. 47/2 P.M. 6, p.ed. 47/3 P.M. 1, p.ed. 47/3 P.M. 2, p.ed. 47/3 P.M. 4

01/04/1955 - G.N. 133/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con carro e bestie sciolte a carico dell'andito dell'ente servente nella sua originaria superficie (vedi fraz. n. 203/2011 - GN. 1825/2011)

a carico p.ed. 48/1

a favore p.f. 541/1

28/12/2016 - G.N. 1848/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sulla zona indicata con punteggiatura in planimetria d.d. 01/12/2016 (vedi *all. n. 9*)

a carico p.ed. 48/1 P.M. 1

a favore p.ed. 48/1 P.M. 3

28/12/2016 - G.N. 1848/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, per manutenzione e lettura contatori gas e corrente elettrica, da esercitarsi sulla zona indicata in neretto in planimetria d.d. 01/12/2016 (vedi *all. n. 8*)

a carico p.ed. 48/1 P.M. 1

a favore p.ed. 48/1 P.M. 3

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

10/04/2007 - G.N. 622 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

importo complessivo comprendente il capitale finanziato di Euro 310.000,00, interessi anche di mora, nella misura prevista all'art. 5 del contratto, spese anche giudiziali, spese ed accessori

a carico p.ed. 48/1 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 4, P.M. 5
Unicredit Banca S.P.A. sede di Bologna, 01144620992
Atto d.d. 06/04/2007

EUR 620.000,00

30/06/2008 - G.N. 1160 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

importo complessivo comprendente il capitale finanziato di Euro 60.000,00,
interessi anche di mora, nella misura prevista all' art. 5 del contratto, spese
anche giudiziali, spese ed accessori

a carico p.ed. 48/1 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 4, P.M. 5
Unicredit Banca S.P.A. sede di Bologna, 01144620992
Atto d.d. 27/06/2008

EUR 120.000,00

PIGNORAMENTI

10/04/2018 - G.N. 453/2 ANNOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28.3.2018 a realizzo del
credito di Unicredit S.p.A., con sede in Milano cf. 00348170101

a carico p.ed. 48/1 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 4, P.M. 5

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli
estratti tavolari allegati (*all. 1*).

8. DIRITTI REALI

DIRITTI REALI

Dal foglio A2 del Libro maestro sono emerse le seguenti iscrizioni:

27/10/2014 - G.N. 1472/1/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo da esercitarsi ai sensi dell'art. 1 del
contratto sulla zona indicata con puntinatura nella planimetria d.d. 02/09/2014,
all. A (vedi *all. n. 10*)

a favore p.ed. 48/1 P.M. 1, p.ed. 48/1 P.M. 3

a carico p.f. 519/3, p.f. 510/2, p.f. 510/3

27/10/2014 - G.N. 1472/4/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo da esercitarsi ai sensi dell'art. 1 del
contratto sulla zona indicata con tratteggio nella planimetria d.d. 02/09/2014
all. B (vedi *all. n. 11*)

a favore p.ed. 48/1 P.M. 2, p.ed. 48/1 P.M. 4, p.ed. 48/1 P.M. 5

a carico p.f. 519/3, p.f. 510/3

27/10/2014 - G.N. 1472/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo da esercitarsi ai sensi dell'art. 1 del
contratto sulla zona indicata con puntinatura nella planimetria d.d. 02/09/2014
all. B (vedi *all. n. 11*)

a favore p.ed. 48/1 P.M. 1, p.ed. 48/1 P.M. 2, p.ed. 48/1 P.M. 4, p.ed. 48/1
P.M. 5

a carico p.f. 510/1, p.f. 510/2, p.f. 510/3

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	La proprietà attuale appartiene a persona fisica pertanto la vendita non è soggetta ad IVA ma alla tassa di registro. Tuttavia per la disciplina IVA su atti traslativi si rimanda alla Legge 04/08/2006 n. 248 di conversione del D.L. 04/07/2006 n. 223 (Decreto Bersani) e s.m.. L'immobile ha caratteristiche tali da essere classificato come abitazione non di lusso, secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.
SPESE CONDOMINIALI	Condominio non costituito.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, 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.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non è necessario separare la quota pignorata.

11. VALUTAZIONE – PRINCIPI GENERALI

ASSUNZIONI	<p>Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti. <u>Il mercato immobiliare è poco attivo.</u> <u>Il tempo di esposizione</u> degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa; Si considera una <u>fase espansiva dell'edilizia fra circa due/quattro anni</u>, anche se in questo momento risulta difficile fare stime in tal senso. <u>Fase del mercato:</u> in leggero recupero. <u>Segmento di mercato:</u></p> <table><tr><td>localizzazione:</td><td>comune di 660 abitanti, zona urbana centrale;</td></tr><tr><td>tipo di contratto:</td><td>compravendita;</td></tr><tr><td>destinazione:</td><td>residenziale, terziario;</td></tr><tr><td>tipologia immobiliare:</td><td>fabbricati usati;</td></tr><tr><td>tipologia edilizia:</td><td>appartamenti;</td></tr><tr><td>dimensione:</td><td>piccola/media;</td></tr><tr><td>forma di mercato:</td><td>concorrenza monopolistica</td></tr><tr><td>caratteri della domanda e dell'offerta:</td><td>privati, intermediatori e società;</td></tr></table>	localizzazione:	comune di 660 abitanti, zona urbana centrale;	tipo di contratto:	compravendita;	destinazione:	residenziale, terziario;	tipologia immobiliare:	fabbricati usati;	tipologia edilizia:	appartamenti;	dimensione:	piccola/media;	forma di mercato:	concorrenza monopolistica	caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, intermediatori e società;
localizzazione:	comune di 660 abitanti, zona urbana centrale;																
tipo di contratto:	compravendita;																
destinazione:	residenziale, terziario;																
tipologia immobiliare:	fabbricati usati;																
tipologia edilizia:	appartamenti;																
dimensione:	piccola/media;																
forma di mercato:	concorrenza monopolistica																
caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, intermediatori e società;																
PRINCIPI DI VALUTAZIONE	<p>Stima al tempo presente. <u>Scopo esplicito:</u> vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.</p>																

VALORE DI MERCATO La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), come parametro di misurazione e quantificazione.
Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di edificio.
Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

VALORE UNITARIO ZONALE MASSIMO DI RIFERIMENTO Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa a prezzi e listini di mercato pubblici, nonché da intervista diretta di operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

L'indagine di mercato immobiliare, riferita alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ha consentito di identificare quotazioni variabili, come di seguito indicato, dai quali è stato ricavato un prezzo medio ponderato di un immobile considerato al nuovo, da comparare con quello in oggetto:

<i>Fonte</i>	<i>Valore</i>
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2018 - Semestre 2	
Fascia/zona: CROVIANA, Centrale/CENTRO ABITATO	
Abitazioni civili, stato conservativo normale	€ 1.500/1.800
Abitazioni civili, stato conservativo ottimo	€ 1.900/2.100
F.I.M.A.A. Trentino – guida prezzi immobili 2019	
CROVIANA, appartamenti nuovo	€ 1.800/2.000
Da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare	
CROVIANA, appartamenti nuovo	€ 1.800/2.000
Valore unitario medio ponderato in considerazione dell'attuale momento di mercato:	
per la destinazione residenziale o terziario	€ 1.900

CARATTERISTICHE INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO Dalla disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si riportano i coefficienti correttivi considerati al fine della corretta valutazione dell'immobile valutati distintamente in funzione del piano e della destinazione:

- 1 Coefficiente di vetustà
Parametro di vetustà strutturale e funzionale dell'immobile
- 2 Coefficiente di ubicazione

In funzione dell'ubicazione (centrale o periferico rispetto al centro urbano del comune), dell'accessibilità (rete viabile, strade, marciapiedi, parcheggi), nonché della disponibilità dei servizi (mercati, negozi, reti degli impianti tecnologici)

3 Coefficiente di esposizione e affaccio

In funzione delle caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, della vista più o meno panoramica, oppure della prospicienza con strade, giardini, cortili ecc.;

4 Coefficiente di piano

In funzione del livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, tenuto conto della presenza o meno dell'ascensore;

5 Coefficiente di conservazione e manutenzione

In funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;

<i>Piano - destinazione</i>	<i>Valore iniziale</i>	<i>Coefficienti correttivi</i>					<i>Valore corretto</i>
		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	
Andito e locali accessori a PS1 e PT	€ 1.900	0,87	0,92	1,00	1,00	0,90	€ 1.369
Locali abitabili a PS1	€ 1.900	0,87	0,92	0,92	0,96	0,80	€ 1.075
Appartamento a PT	€ 1.900	0,87	0,92	0,96	0,98	0,85	€ 1.216
Appartamento a P1	€ 1.900	0,87	0,92	1,00	1,00	0,85	€ 1.293
Appartamento a P2	€ 1.900	0,87	0,92	1,01	0,97	0,85	€ 1.266
Appartamento a P3	€ 1.900	0,87	0,92	1,02	0,95	0,85	€ 1.253

LOTTO n. 1

Abitazione a piano primo, con locali accessori a piano seminterrato e andito esterno, in edificio residenziale

sita in via Nazionale civ. 21 – Comune di Croviana (TN)
neoformanda p.m. 1 della P.ed. 48/1 del C.C. Croviana

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Croviana	E 48/1	7	6	1	C/3	2	91 mq	126 mq	€ 239,69
Croviana	E 48/1	11	10	1	A/2	5	7,5 vani	195 mq	€ 581,01
Croviana	E 48/1	14	10	1	C/7	1	21 mq	21 mq	€ 11,93

In allegato copia della visura e planimetrie catastali (*all. 3, 4*)

2. STATO DI POSSESSO.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata ove vive con il marito, le due figlie e due nipoti.

CONTRATTI IN CORSO

La proprietaria riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

L'unità immobiliare p.m. 1 è ubicata in parte al piano primo (alloggio) e in parte al piano seminterrato (locali accessori) del fabbricato. L'accesso avviene, sia per il piano primo che per il piano seminterrato, direttamente dall'esterno, dall'andito di proprietà o comune.

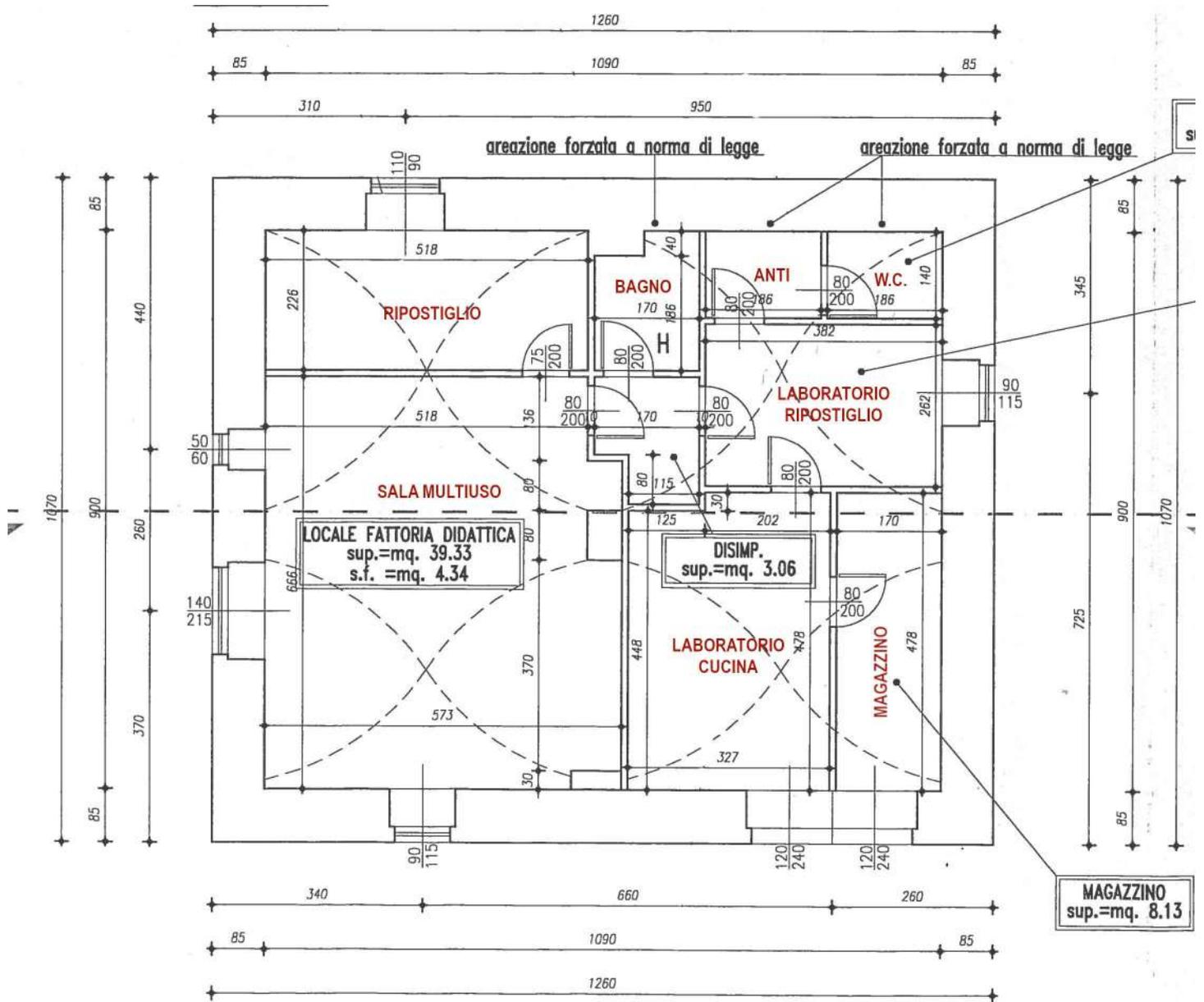
COMPOSIZIONE

L'unità abitativa p.m. 1 ha esposizione su tutti i lati dell'edificio. Essa è costituita a piano primo da ingresso, cucina-soggiorno, quattro stanze, due bagni e tre poggiali. A piano seminterrato sono ubicati i locali una volta utilizzati nell'attività agrituristica, in particolare una sala multiuso, due laboratori, uno utilizzato come ripostiglio, l'altro come cucina, ripostiglio, magazzino, bagno, w.c. con anti e un piccolo disbrigo. Completa l'unità immobiliare una legnaia esterna posta in aderenza al fabbricato a piano seminterrato e l'andito esclusivo.

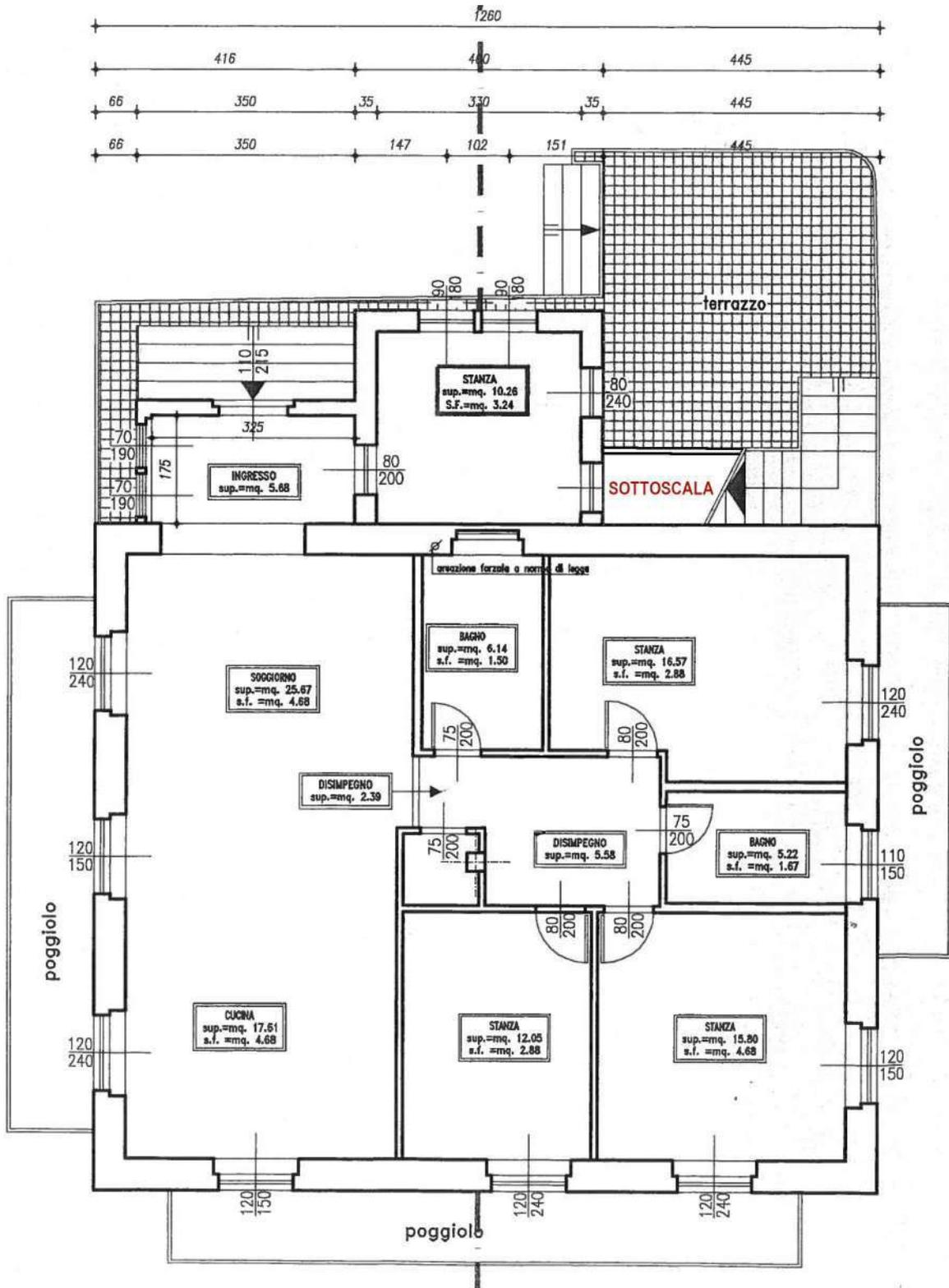
L'altezza interna dei locali di piano primo è di 2,50 metri, mentre quella dei locali di piano seminterrato è di 2,90 metri nei punti più alti.

PLANIMETRIA

Pianta Piano Seminterrato – Planimetria concessionata – Scala 1:100



Pianta Piano Primo – Planimetria concessionata – Scala 1:100



CONSISTENZA

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Andito esclusivo a PS1			311,0	0,1	31,1
Legnaia a PS1	21,2	20,0	21,2	0,25	5,3
Locali abitabili a PS1	134,3	93,8	118,6	0,6	71,2
Locale caldaia a PT (quota parte)	3,8	2,2	3,8	0,25	1,0
Alloggio a P1	155,4	124,3	155,4	1	155,4
Poggioli a P1			35,7	0,3	10,7
TOTALI	314,7	240,3			274,6

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/ e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI

A piano seminterrato: in piastrelle ceramiche o di cotto.

A piano primo: stanze e soggiorno in legno, altri locali in piastrelle ceramiche, poggioli in klinker.

PARETI

A piano seminterrato: con intonaco a civile e idropittura, parte dei bagni e dei laboratori con rivestimento in piastrelle ceramiche.

A piano primo: con intonaco a civile e idropittura, parte dei bagni e della cucina con rivestimento in piastrelle ceramiche.

SERRAMENTI ESTERNI

A piano seminterrato e primo: in legno con vetrocamera.

SERRAMENTI INTERNI

A piano seminterrato e primo: porte in legno.

SERVIZI IGIENICI

A piano seminterrato: n. 2 servizi, il primo cieco con lavabo, w.c. e doccia, il secondo cieco con w.c. e lavarina nel locale anti.

A piano primo: n. 2 servizi, il primo finestrato con lavabo, w.c., bidet e doccia, il secondo finestrato con lavabo, w.c., bidet e vasca.

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzati con caldaia a gasolio, distribuzione del calore mediante termosifoni.

ALTRA IMPIANTISTICA Impianto elettrico sottotraccia con presenza di citofono, antenna tv e telefono.

IDONEITÀ DEI LOCALI L'unità abitativa è idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 5/6 persone.

LOCALI ACCESSORI Legnaia a piano seminterrato, locale caldaia comune a piano terra.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Classe non definita.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ Condizione dell'alloggio di piano primo buona, usato abitabile. Locali di piano seminterrato in buone condizioni, ad esclusione dei locali controterra, in particolare ripostiglio e w.c., i quali presentano evidenti problemi di umidità e di infiltrazioni d'acqua.

FOTO DEGLI INTERNI

Foto n° 5: Piano seminterrato: sala multiuso.



Foto n° 6: Piano seminterrato: laboratorio sud-est.



Foto n° 7: Piano seminterrato: magazzino sud-est.



Foto n° 8: Piano seminterrato: laboratorio nord-est.



Foto n° 9: Piano seminterrato: ripostiglio.



Foto n° 10: Piano seminterrato: bagno.



Foto n° 11: Piano seminterrato: anti.



Foto n° 12: Piano seminterrato: w.c..



Foto n° 13: Piano seminterrato: legnaia.



Foto n° 14: Piano seminterrato: locale caldaia comune.

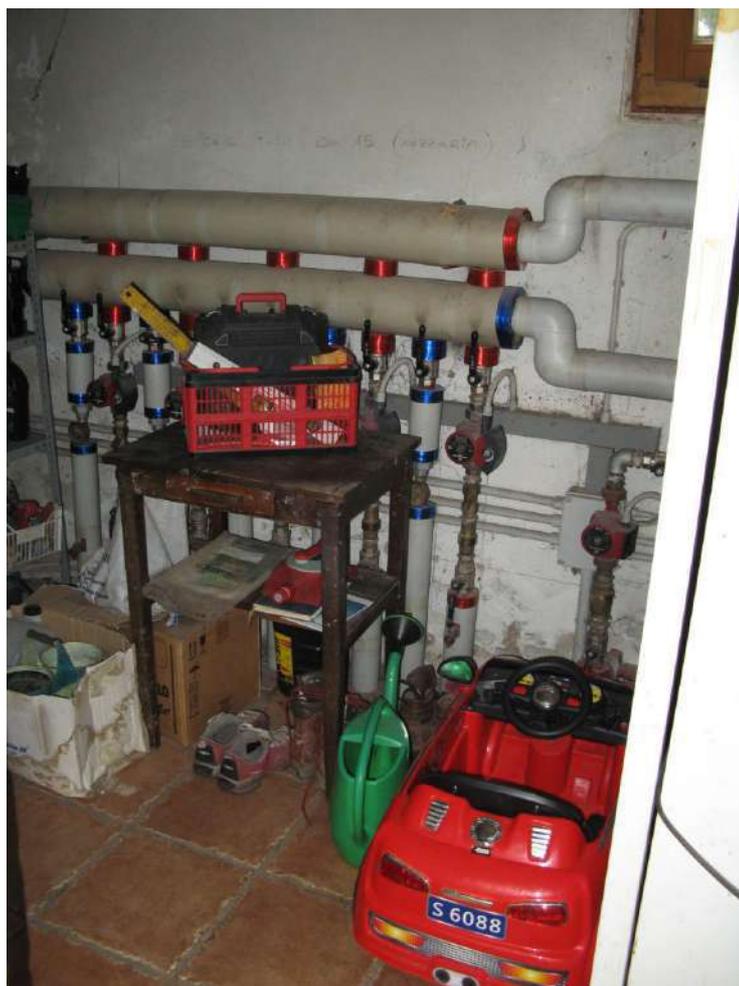


Foto n° 15: Piano primo: ingresso, soggiorno.



Foto n° 16: Piano primo: soggiorno, cucina.



Foto n° 17: Piano primo: cucina.



Foto n° 18: Piano primo: stanza centrale sud-est.



Foto n° 19: Piano primo: stanza d'angolo nord-est-sud.



Foto n° 20: Piano primo: bagno nord-est.



Foto n° 21: Piano primo: stanza d'angolo ovest-nord-est.



Foto n° 22: Piano primo: bagno nord-ovest.



Foto n° 23: Piano primo: stanza nord-ovest.



4. VALUTAZIONE

PRINCIPI GENERALI In merito ai principi generali inerenti il procedimento di stima, si rimanda al punto 11 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

VALUTAZIONE Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori complessivi:

Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Andito esclusivo e legnaia a PS1 e L.C. a PT	37,4	€ 1.369	€ 51.120,35
Locali abitabili a PS1	71,2	€ 1.075	€ 76.462,00
Alloggio e poggioli a P1	166,1	€ 1.293	€ 214.721,43

Valore complessivo dell'immobile: 274,6 € 342.303,78

DEDUZIONI All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 6 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti":

Oneri per redazione certificazione energetica (quota parte)	€ 640,00
Oneri per presentazione dell'aggiornamento catastale (non considerato in quanto dovrà essere presentato prima dell'atto di trasferimento)	€ 0,00
Oneri per presentazione dell'aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali (non considerato in quanto dovrà essere presentato prima dell'atto di trasferimento)	€ 0,00
SOMMANO DEDUZIONI:	€ 640,00

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 1: € 341.663,78

5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 1

Appartamento usato ubicato a primo piano in edificio residenziale in via Nazionale civ. 21 – 38027 Croviana (TN), individuato come p.m. 1 della p.ed. 48/1 del C.C. Croviana, con locali accessori abitabili a piano seminterrato, legnaia e andito esterno nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 342.000,00
(Euro trecentoquarantaduemila/00)

LOTTO n. 2

Abitazione a piano terra, in edificio residenziale
sita in via Nazionale civ. 21 – Comune di Croviana (TN)
neoformanda p.m. 2 della P.ed. 48/1 del C.C. Croviana

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Croviana	E	48/1	9	10	2	A/2	4	3 vani	62 mq	€ 193,67

In allegato copia della visura e planimetrie catastali (*all. 3, 4*)

2. STATO DI POSSESSO.

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

CONTRATTI IN CORSO

La proprietaria riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

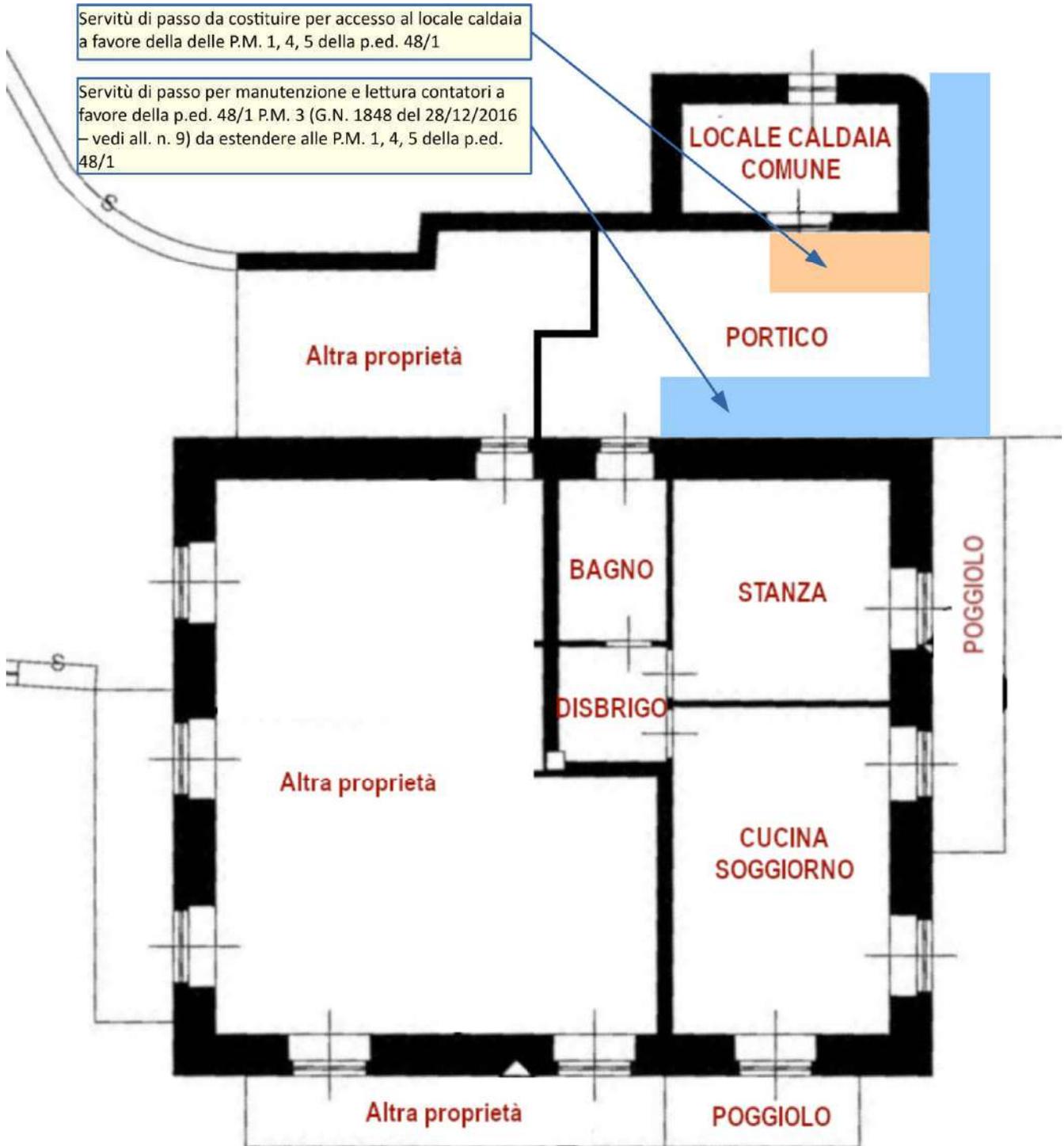
L'unità immobiliare p.m. 2 è ubicata a piano terra e occupa poco meno di metà del piano. L'accesso avviene direttamente dall'andito comune.

COMPOSIZIONE

L'unità abitativa p.m. 1 ha esposizione sud-est nord-est, un lato è in aderenza con altra unità e un lato confina con il portico attribuito in proprietà. Essa è costituita da cucina-soggiorno, disbrigo, stanza, bagno e due poggiali. Completa l'unità immobiliare il contiguo portico utilizzabile per il parcheggio di un'autovettura. L'altezza interna dei locali è di 2,50 metri.

PLANIMETRIA

Pianta Piano Terra – Planimetria tavolare – Scala 1:100



CONSISTENZA

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Portico a PT	22,1	21,0	22,1	0,35	7,7
Locale caldaia a PT (quota parte)	3,8	2,2	3,8	0,25	1,0
Appartamento a PT	57,8	41,4	53,6	1	53,6
Poggioli a PT			12,2	0,3	3,7
TOTALI	83,7	64,6			65,9

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/ e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI

A piano terra: stanza in legno, altri locali in piastrelle ceramiche, poggioli in klinker.

PARETI

A piano terra: con intonaco a civile e idropittura, parte del bagno e della cucina con rivestimento in piastrelle ceramiche.

SERRAMENTI ESTERNI

A piano terra: in legno con vetrocamera.

SERRAMENTI INTERNI

A piano terra: porte in legno.

SERVIZI IGIENICI

A piano terra: n. 1 servizio finestrato con lavabo, w.c., bidet e doccia.

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzati con caldaia a gasolio, distribuzione del calore mediante termosifoni.

ALTRA IMPIANTISTICA

Impianto elettrico sottotraccia con presenza di antenna tv e telefono.

IDONEITÀ DEI LOCALI

L'unità abitativa è idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 2 persone.

LOCALI ACCESSORI

Locale caldaia comune a piano terra.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe non definita.

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'UNITÀ**

Condizione buona, da segnalare la presenza di una macchia di umidità nel locale bagno. Usato abitabile.

FOTO DEGLI INTERNI

Foto n° 24: Piano terra: cucina-soggiorno.



Foto n° 25: Piano terra: cucina-soggiorno.



Foto n° 26: Piano terra: disbrigo.



Foto n° 27: Piano terra: stanza.



Foto n° 28: Piano terra: bagno.



Foto n° 29: Piano terra: portico.



4. VALUTAZIONE

PRINCIPI GENERALI In merito ai principi generali inerenti il procedimento di stima, si rimanda al punto 11 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

VALUTAZIONE Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori complessivi:

Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Portico e locale caldaia a PT	8,7	€ 1.369	€ 11.887,02
Appartamento e poggiosi a PT	57,3	€ 1.216	€ 69.635,11

Valore complessivo dell'immobile: 65,9 € 81.522,13

DEDUZIONI All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 6 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti":

Oneri per redazione certificazione energetica (quota parte)	€ 640,00
Oneri per presentazione dell'aggiornamento catastale (non considerato in quanto dovrà essere presentato prima dell'atto di trasferimento)	€ 0,00
Oneri per presentazione dell'aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali (non considerato in quanto dovrà essere presentato prima dell'atto di trasferimento)	€ 0,00
SOMMANO DEDUZIONI:	€ 640,00

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 2: € 80.882,13

5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 2

Appartamento usato ubicato a primo terra in edificio residenziale in via Nazionale civ. 21 – 38027 Croviana (TN), individuato come p.m. 2 della p.ed. 48/1 del C.C. Croviana, con portico esterno nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 81.000,00
(Euro ottantunmila/00)

LOTTO n. 3

Due abitazioni a piano secondo, in edificio residenziale
sita in via Nazionale civ. 21 – Comune di Croviana (TN)
neoformande p.m. 4, 5 della P.ed. 48/1 del C.C. Croviana

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Croviana	E 48/1	12	10	4	A/2	4	4 vani	77 mq	€ 258,23
Croviana	E 48/1	13	10	5	A/2	4	3 vani	79 mq	€ 193,67

In allegato copia della visura e planimetrie catastali (*all. 3, 4*)

2. STATO DI POSSESSO.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'alloggio p.m. 4 risultava parzialmente utilizzato da una delle figlie, mentre l'alloggio p.m. 5 risultava concesso in comodato d'uso ed utilizzato da una delle figlie.

CONTRATTI IN CORSO

La proprietaria riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

L'unità immobiliare p.m. 4 è ubicata a secondo piano e occupa esattamente metà del piano. L'unità immobiliare p.m. 5 è anch'essa ubicata a secondo piano e occupa l'altra metà del piano. L'accesso, per entrambi gli alloggi, avviene dalla scala esterna comune.

COMPOSIZIONE

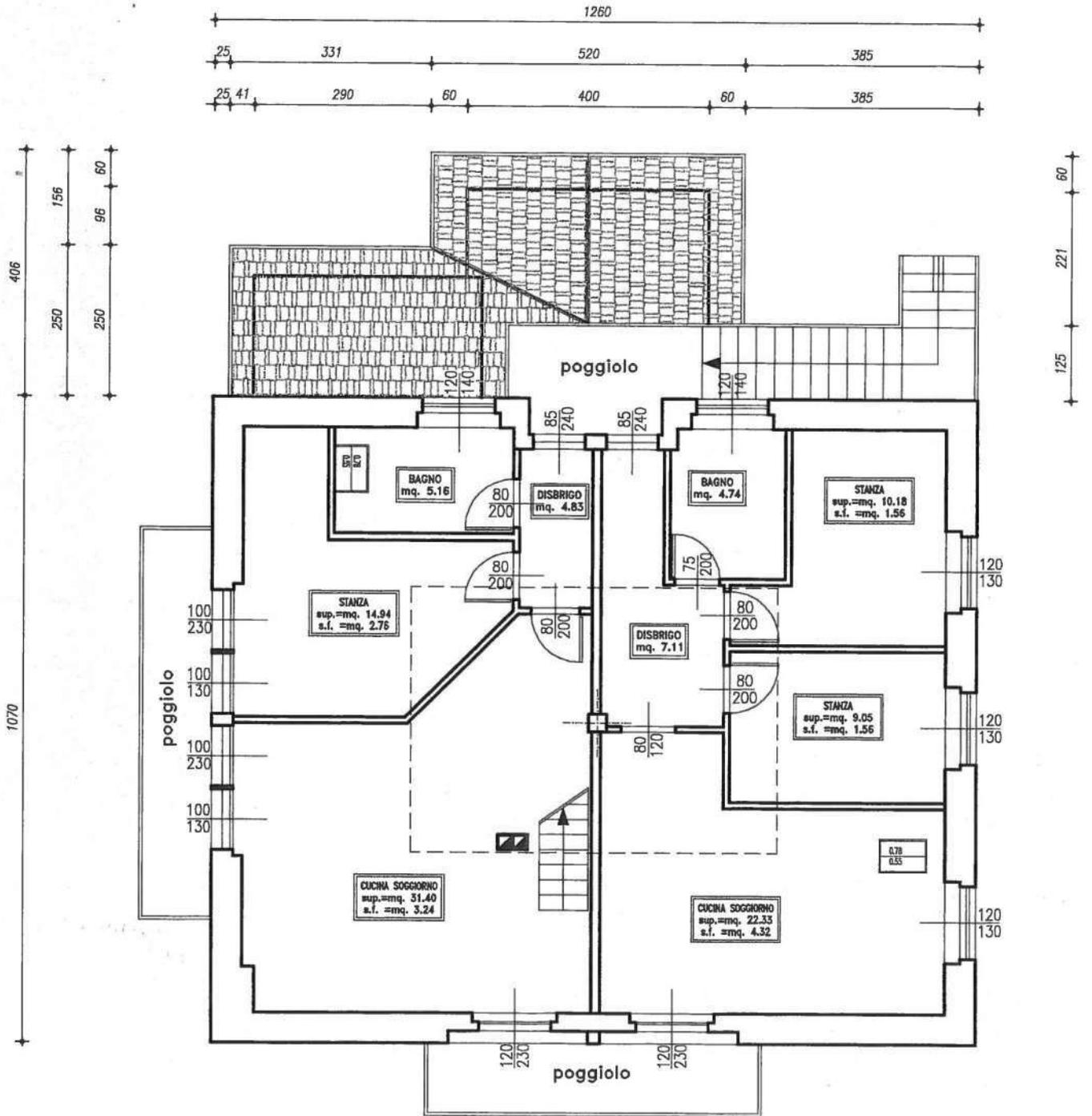
L'unità abitativa p.m. 4 ha esposizione nord-ovest nord-est e sud-est, mentre il quarto lato è in aderenza con l'unità p.m. 5. Essa è costituita da disbrigo, cucina-soggiorno, due stanze, bagno e poggiolo.

L'unità abitativa p.m. 5 ha esposizione sud-est sud-ovest e nord-ovest, mentre il quarto lato è in aderenza con l'unità p.m. 4. Essa è costituita da disbrigo, cucina-soggiorno, stanza, bagno e due poggioli. Dal soggiorno una scala in legno da accesso al piccolo soppalco, in parte sovrastante l'alloggio p.m. 5 e in parte sovrastante l'alloggio p.m. 4, di fatto attribuito rispettivamente alle due p.m., in realtà accessibile e fruibile dall'alloggio p.m. 5.

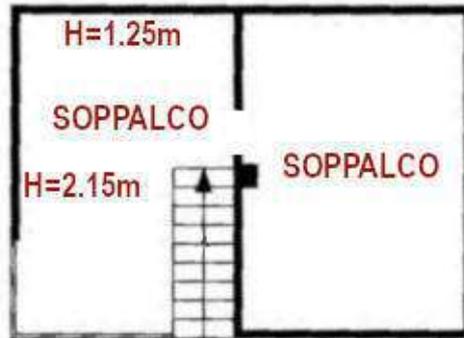
L'altezza interna dei locali, per entrambe le unità abitative, è di 2,29 metri nelle zone sottostanti il soppalco, mentre nelle altre zone è variabile e parte da un'altezza minima in corrispondenza dei muri perimetrali di 2,38 metri.

PLANIMETRIA

Pianta Piano Secondo – Planimetria concessionata – Scala 1:100



Pianta Piano Terzo – Planimetria tavolare – Scala 1:100



CONSISTENZA

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Locale caldaia a PT (quota parte)	3,8	2,2	3,8	0,25	1,0
Scala esterna da P1 a P2			12,5	0,25	3,1
Terrazzo a P1			22,7	0,15	3,4
Appartamento a P2 p.m. 4	66,7	52,8	66,7	1	66,7
Poggioli a P2 p.m. 4			3,3	0,3	1,0
Appartamento a P2 p.m. 5	66,7	53,7	66,7	1	66,7
Poggioli a P2 p.m. 5			11,1	0,3	3,3
Soppalco a P3 p.m. 4 e 5	12,8	22,5	12,8	0,7	9,0
TOTALI	150,0	131,2			154,2

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/ e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI

A piano secondo: stanze in legno, altri locali in piastrelle ceramiche, poggioli in klinker.

A piano terzo: in legno.

PARETI	A piano secondo e terzo: con intonaco a civile e idropittura, parte del bagno e della cucina con rivestimento in piastrelle ceramiche.
SERRAMENTI ESTERNI	A piano secondo: in legno con vetrocamera. A piano terzo: dinestre in falda in legno con vetrocamera.
SERRAMENTI INTERNI	A piano secondo e terzo: porte in legno.
SERVIZI IGIENICI	A piano secondo alloggio p.m. 4: n. 1 servizio finestrato con lavabo, w.c., bidet e doccia. A piano secondo alloggio p.m. 5: n. 1 servizio finestrato con lavabo, w.c., bidet e doccia.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzati con caldaia a gasolio, distribuzione del calore mediante termosifoni.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia con presenza di antenna tv e telefono.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Entrambe le unità abitative sono idonee all'alloggio permanente di un nucleo di 2/3 persone ciascuna.
LOCALI ACCESSORI	Locale caldaia comune a piano terra.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Condizione buona, usato abitabile.
FOTO DEGLI INTERNI	

Foto n° 30: Piano secondo, alloggio p.m. 4: cucina-soggiorno.



Foto n° 31: Piano secondo, alloggio p.m. 4: stanza centrale nord-est.



Foto n° 32: Piano secondo, alloggio p.m. 4: stanza d'angolo ovest-nord-est.



Foto n° 33: Piano secondo, alloggio p.m. 4: bagno.



Foto n° 34: Piano secondo, alloggio p.m. 4: disbrigo d'ingresso.

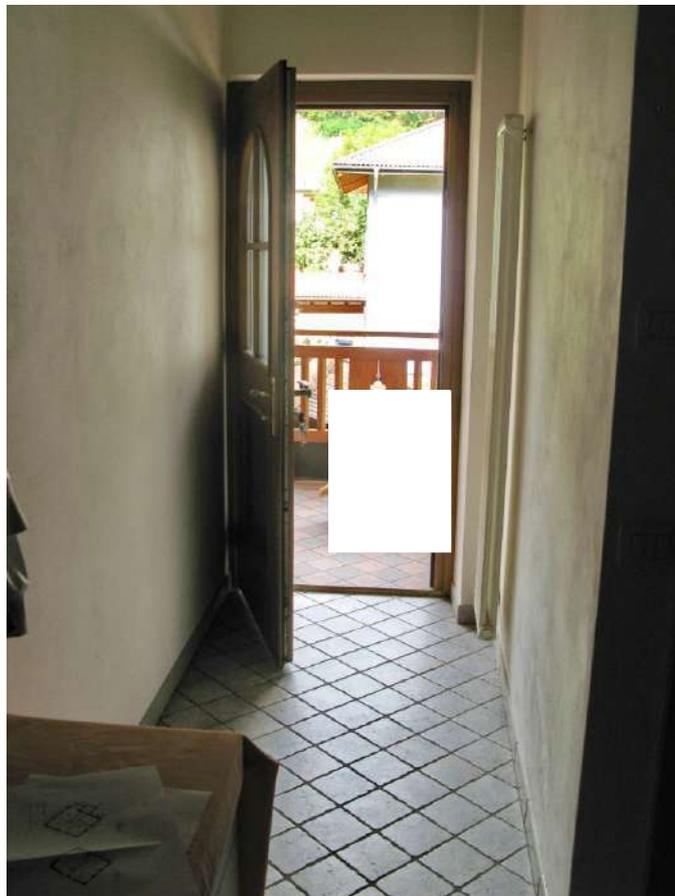


Foto n° 35: Piano secondo, alloggio p.m. 5: disbrigo d'ingresso.

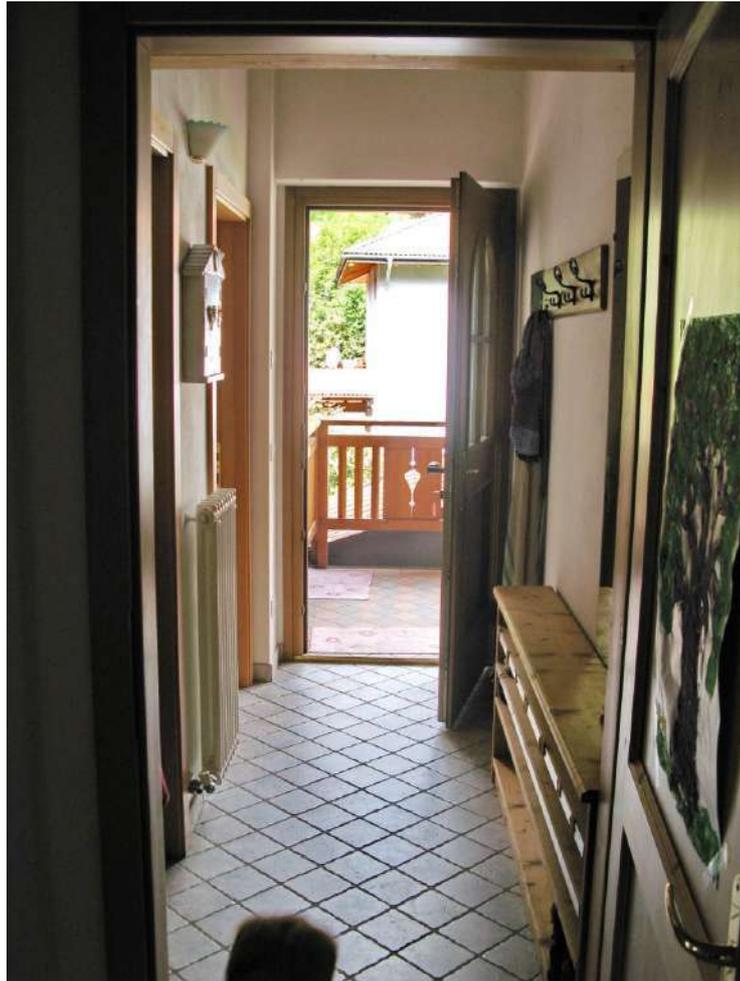


Foto n° 36: Piano secondo, alloggio p.m. 5: cucina-soggiorno.



Foto n° 37: Piano secondo, alloggio p.m. 5: scala dal soggiorno al soppalco.



Foto n° 38: Piano secondo, alloggio p.m. 5: stanza.



Foto n° 39: Piano secondo, alloggio p.m. 5: bagno.



Foto n° 40: Piano terzo, alloggio p.m. 4: soppalco.



Foto n° 41: Piano terzo, alloggio p.m. 5: soppalco.



4. VALUTAZIONE

PRINCIPI GENERALI In merito ai principi generali inerenti il procedimento di stima, si rimanda al punto 11 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

VALUTAZIONE Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori complessivi:

Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Locale caldaia a PT	1,0	€ 1.216	€ 1.155,32
Scala esterna e terrazzo a P1	6,5	€ 1.293	€ 8.440,98
Appartamento e poggiosi a P2 p.m. 4	67,7	€ 1.266	€ 85.722,97
Appartamento e poggiosi a P2 p.m. 5	70,0	€ 1.266	€ 88.686,36
Soppalco a P3 p.m. 4 e 5	9,0	€ 1.253	€ 11.223,06

Valore complessivo dell'immobile: 154,2 € 195.228,69

DEDUZIONI	All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 6 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti":	
	Oneri per redazione certificazione energetica (quota parte)	€ 640,00
	Oneri per presentazione dell'aggiornamento catastale (non considerato in quanto dovrà essere presentato prima dell'atto di trasferimento)	€ 0,00
	Oneri per presentazione dell'aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali (non considerato in quanto dovrà essere presentato prima dell'atto di trasferimento)	€ 0,00
	SOMMANO DEDUZIONI:	€ 640,00

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 3: € 194.588,69

5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 3

Due appartamenti usati ubicati a secondo piano in edificio residenziale in via Nazionale civ. 21 – 38027 Croviana (TN), individuati come p.m. 4 e 5 della p.ed. 48/1 del C.C. Croviana, nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 195.000,00
(Euro centonovantacinquemila/00)

LOTTO n. 4

Fondo boschivo

sito nella frazione di Mastellina del Comune di Commezzadura (TN)

P.f. 68/2 del C.C. Mastellina I

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Mastellina I	F 68/2	214	-	Arativo	4	308 mq	€ 0,48	€ 0,32

In allegato copia della visura catastale (*all. 4*)

COERENZE

Con riferimento alla planimetria catastale di seguito riportata, l'immobile in oggetto confina a nord con la p.f. 386 strada pubblica comunale; a est con la p.f. 53/3 fondo agricolo coltivato a prato di proprietà del Comune di Commezzadura; a sud con la p.f. 69 fondo agricolo coltivato a prato anch'esso di proprietà del Comune di Commezzadura; a ovest con la p.f. 68/1 fondo boschivo di proprietà di terzi.

Estratto mappa c.c. Mastellina I - scala 1:1000



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono allibrati in P.T. 214 del mandamento di Mastellina I, con proprietà iscritta a nome delle seguenti persone:

***** nata il *****

quota 1/1

con Contratto d.d. 22/02/2008 iscritto il 28/02/2008 - G.N. 407.

I contenuti dei 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 (*all. 1*).

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero, nella disponibilità dell'esecutata.

CONTRATTI IN CORSO

La proprietaria riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.

MODALITÀ DI ACCESSO

Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 21/08/2019.
Accesso ai beni avvenuto in proprio.

DATA DEL SOPRALLUOGO

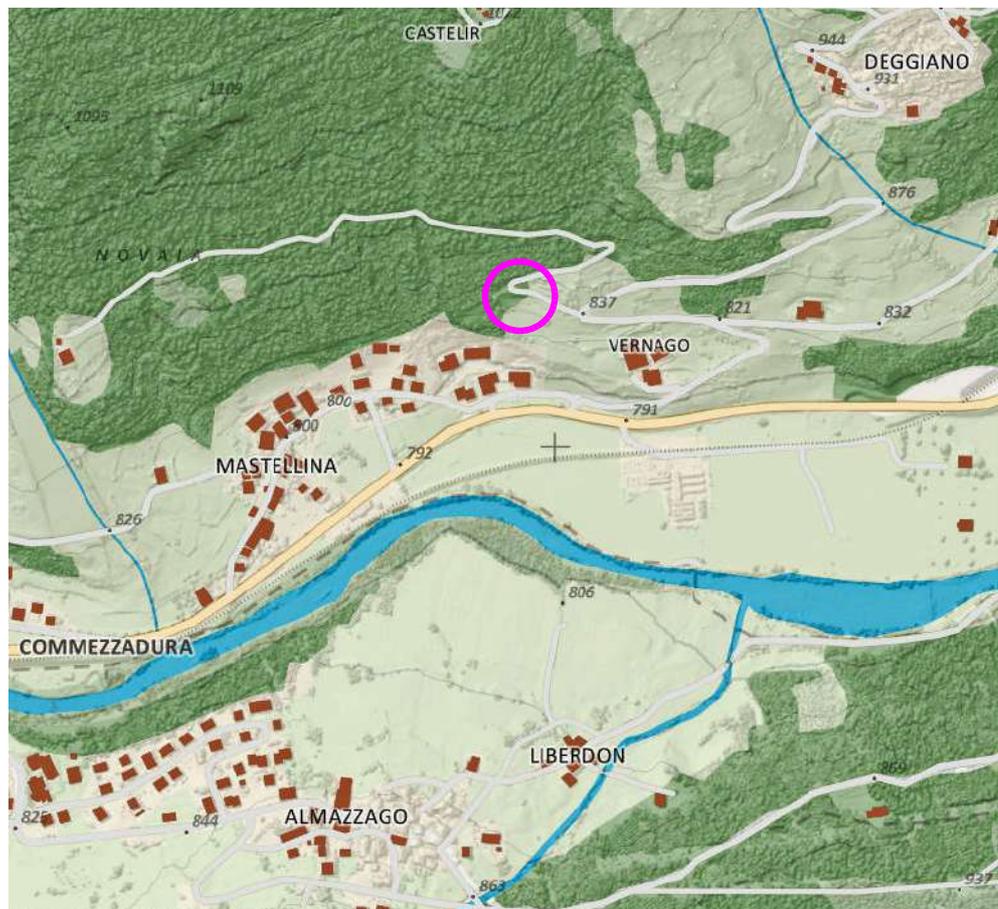
12 settembre 2019.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è situato nella frazione di Mastellina del Comune di Commezzadura, a nord-est del piccolo agglomerato, in una zona non molto distante dall'edificato.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO Agli immobili si accede direttamente dalla stradina agricola e/o forestale di proprietà comunale che confina lungo tutto il lato nord. Essa si raccorda più a est con la viabilità pubblica principale.

CARATTERISTICHE ZONA La zona di Mastellina, come quella circostante, si caratterizza per l'economia principalmente di tipo rurale con la presenza di alcune attività artigianali, mentre il settore turistico è in fase di espansione. L'abitato, di antica origine, si colloca nel fondovalle ed è sviluppato lungo l'antica strada che percorreva la valle e nelle immediate vicinanze del fiume Noce. I fondi in oggetto sono collocati lungo il pendio subito a monte dell'abitato in una zona a confine tra l'area agricola coltivata a prato e l'area boschiva.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE Trattasi di un fondo di ridotte dimensioni a forma trapezoidale caratterizzato da una apprezzabile pendenza in direzione sud. L'attuale cultura è a bosco con presenza prevalentemente di latifoglie, in particolare acacia. Lo sfruttamento del prodotto legnoso è sostanzialmente irrilevante. Gli strumenti urbanistici consentono la trasformazione colturale e l'utilizzo del fondo a fini agricoli.

PLANIMETRIA



FOTO

Foto n° 42: Vista dalla p.f. 386 in direzione nord-ovest.

Fondo p.f. 68/2 oggetto di stima

Strada pubblica p.f. 386



Foto n° 43: Vista dalla p.f. 53/3 in direzione ovest.



Foto n° 44: Vista dalla p.f. 69 in direzione nord-ovest.

Fondo p.f. 68/2 oggetto di stima



5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Il fondo è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente, come *Aree agricole*, disciplinate dall'art. 47 delle norme d'attuazione. Sono aree finalizzate alla conservazione delle attività legate all'agricoltura, alla coltivazione e protezione del bosco, al pascolo ed alla zootecnia. Esse comprendono anche i territori improduttivi. Nelle aree agricole sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo. Nelle aree agricole possono collocarsi attività produttive agricole esercitate professionalmente con i relativi impianti funzionali all'azienda ed attività agrituristiche. Sono ammessi, inoltre, la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale, di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia, e di maneggi, nonché l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):
– proprietà persona fisica;

8. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non è necessario separare la quota pignorata.

9. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI Il mercato fondiario è discretamente attivo.
Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200 giorni circa;
Forma di mercato: discreta richiesta nella zona in oggetto.
Segmento di mercato:
localizzazione: comune di 980 abitanti, zona periferica;
tipo di contratto: compravendita;
destinazione: boschivo;
tipologia immobiliare: terreno;
forma di mercato: concorrenza monopolistica ristretta
caratteri della domanda e dell'offerta: privati, aziende agricole.

PRINCIPI DI VALUTAZIONE Stima al tempo presente.
Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare.
Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto.
Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte

statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

CONSISTENZA La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.

VALUTAZIONE Alla luce di quanto sopra esposto, considerata la possibile trasformazione culturale e considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi € 8,0 al mq.
Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

<i>Oggetto</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
P.f. 68/2	308	€ 8,00	€ 2.464,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA	308		

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 4: € 2.464,00

10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 4

La p.f. 68/2 del C.C. Mastellina I, sita nella frazione di Mastellina del Comune di Commezzadura, individua un TERRENO BOSCHIVO, nello stato attuale può essere posta all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 2.500,00
(Euro duemilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

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

LOTTO N. 1

Neoformanda P.M. 1 della P.ed. 48/1 del C.C. Croviana che identifica un'abitazione a piano primo di un edificio residenziale sito in Croviana via Nazionale civ. 21, con locali accessori a piano seminterrato e andito esterno.

PREZZO BASE ASTA	EURO	342.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 2

Neoformanda P.M. 2 della P.ed. 48/1 del C.C. Croviana che identifica un'abitazione a piano terra di un edificio residenziale sito in Croviana via Nazionale civ. 21.

PREZZO BASE ASTA	EURO	81.000,00
------------------	------	-----------

LOTTO N. 3

Neoformande P.M. 4 e 5 della P.ed. 48/1 del C.C. Croviana che identificano due abitazioni a piano secondo di un edificio residenziale sito in Croviana via Nazionale civ. 21.

PREZZO BASE ASTA	EURO	195.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 4

P.f. 68/2 del C.C. Mastellina I, sita nel Comune di Commezzadura, individua un TERRENO BOSCHIVO.

PREZZO BASE ASTA	EURO	2.500,00
------------------	------	----------

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.

Trento, settembre 2019

L'esperto
geom. Maurizio Pilati

.....

ALLEGATI

1. Estratti tavolari (n. 2)
2. Piani di Divisione Materiale (n. 1)
3. Visure catasto urbano (n. 1)
4. Planimetrie catastali (n. 6)
5. Visure catasto fondiario (n. 1)
6. Elenco titoli edilizi
7. Domanda di certificato di agibilità e dichiarazioni di conformità
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Planimetria diritto di servitù allegata al G.N. 1848 del 28/12/2016
10. Planimetria diritto di servitù allegato A al G.N. 1472 del 27/10/2014
11. Planimetria diritto di servitù allegato B al G.N. 1472 del 27/10/2014
12. Bozza Piano di Divisione Materiale

ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO N. 1

Croviana, appartamento usato in buone condizioni, ubicato a piano primo con esposizione su tutti quattro i lati in edificio residenziale posto in via Nazionale civ. 21 dotato di locali accessori a piano seminterrato e andito esterno esclusivo. Costituito da ingresso, cucina-soggiorno, quattro stanze, due bagni e tre poggiosi. I locali accessori sono invece composti da una sala multiuso, due laboratori, uno utilizzato come ripostiglio, l'altro come cucina, ripostiglio, magazzino, bagno, w.c. con anti e un piccolo disbrigo e legnaia esterna.

Superficie netta dell'appartamento m² 124.

Superficie netta degli accessori m² 113.

PREZZO BASE ASTA	EURO	342.000,00
-------------------------	-------------	-------------------

LOTTO N. 2

Croviana, appartamento usato in buone condizioni, ubicato a piano terra con esposizione nord-ovest nord-est e sud-est in edificio residenziale posto in via Nazionale civ. 21. Costituito da disbrigo, cucina-soggiorno, due stanze, bagno e poggiolo.

Superficie netta dell'appartamento m² 41.

PREZZO BASE ASTA	EURO	81.000,00
-------------------------	-------------	------------------

LOTTO N. 3

Croviana, due appartamenti usati in buone condizioni, ubicato a piano secondo in edificio residenziale posto in via Nazionale civ. 21. Il primo con esposizione nord-ovest nord-est e sud-est, costituito da disbrigo, cucina-soggiorno, due stanze, bagno e poggiolo. Il secondo con esposizione sud-est sud-ovest e nord-ovest, costituito da disbrigo, cucina-soggiorno, stanza, bagno, due poggiosi e soppalco con accesso dal soggiorno.

Superficie netta del primo appartamento m² 53.

Superficie netta del secondo appartamento m² 54.

Superficie netta del soppalco m² 22.

PREZZO BASE ASTA	EURO	195.000,00
-------------------------	-------------	-------------------

LOTTO N. 4

Commezzadura, frazione di Mastellina, a breve distanza dall'abitato, terreno boschivo confinante con fondi agricoli, comodamente accessibile, in discreta pendenza con esposizione a sud, possibile la trasformazione culturale.

Superficie fondiaria mq. 308.

PREZZO BASE ASTA	EURO	2.500,00
-------------------------	-------------	-----------------