



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LA CASSA RURALE ADAMELLO GIUDICARIE VALSABBIA PAGANELLA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. STEFANO ACETO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Gianni Luchetta

CF:LCHGNN58T10C393U

con studio in CAVEDINE (TN) Via 4 novembre, 23

telefono: 0461568435

email: info@studioluchetta.it

PEC: gianni.luchetta@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio a PELUGO Via dei Paoi 7, frazione Pelugo, della superficie commerciale di **303,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio residenziale di antica origine che si colloca a Pelugo, in Val Rendena; il fabbricato si sviluppa su quattro livelli, di cui il piano terra ad uso locali accessori, i piani primo e secondo ad uso abitativo ed il sottotetto ad uso soffitta. L'edificio è contornato da un ampio terreno pertinenziale. *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- C.C. Pelugo particella edificiale 227 foglio 12 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 474, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA CIONCA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pelugo particella edificiale 227 foglio 12 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 474, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: VIA CIONCA, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pelugo particella edificiale 228, categoria F/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pelugo particella 68/1 partita tavolare 700, qualità classe Orto, superficie 79, reddito dominicale 0,2200, reddito agrario 0,1600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pelugo particella 68/2 partita tavolare 701, qualità classe Orto, superficie 79, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,0800, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1948.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	303,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.848,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.500,00
Data della valutazione:	27/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si evidenzia che una porzione della soffitta è gravata da diritto d'uso a favore di una signora di anni 96 che potrebbe essere un refuso di qualche atto di trasferimento di proprietà. Da quanto riferito dall'esecutato la signora non è residente in zona e non ne esercita l'uso, e quindi sarà onere dell'aggiudicatario cancellare questa trascrizione nel qual caso fosse deceduta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei vari vincoli presenti al Libro Fondiario; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, intavolata il 22/11/1983 G.N. 3116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ed. 227 p.m. 1.

Sulla cantina a piano seminterrato posta a sud passo a piedi

uso, stipulata il 10/10/1983 , intavolata il 22/11/1983 G.N. 3116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di divisione d.d. 10/10/1983.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 227 p.m. 2

servitù: passaggio volontario, intavolata il 22/11/1983 G.N. 3116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ed. 227 p.m. 2.

Sulla cantina a sud ovest passo a piedi per accesso al locale caldaia.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/08/2015 , intavolata il 06/08/2015 G.N. 2388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 80.000 €.

Importo capitale: 75.000 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2016 , intavolata il 21/12/2016 G.N. 4193, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 547.500 €.

Importo capitale: 365.000 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/02/2023 , intavolata il 15/02/2023 G.N. 536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di edificio di proprietà di unico ente, non costituito in condominio; dalle ricerche effettuate non sono state rilevate cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei vari titoli reperiti al Libro Fondiario; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto (dal 22/12/2005), con atto stipulato il 05/08/2005, intavolato il 22/12/2005 G.N. 3653

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei titoli edilizi ed inquadramento urbanistico; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **prot. 749**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di una casa di abitazione, presentata il 26/04/1948, rilasciata il 12/07/1948, agibilità del 06/03/1954

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che le difformità di seguito rilevate sono l'esito di un'indagine visiva dei luoghi, confrontando le misure a campione riprese in loco con metro laser e quanto riportato sull'ultimo stato di progetto autorizzato presso il comune, nell'ipotesi che questo si riferisca allo "stato legittimo". Eventuali verifiche più approfondite con un rilievo strumentale dello stato dei luoghi potrebbero mettere in luce ulteriori difformità non rilevabili in questa fase. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a 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) rispetto alla documentazione esistente e assunta presso i vari uffici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto fra le misure a campione riprese in loco con metro laser e gli elaborati di progetto relativi alla ricostruzione dell'edificio del 1948 si rilevano le seguenti difformità: - diversa consistenza in pianta del fabbricato in elevazione, che sul progetto originario era di sedime rettangolare mentre ora è di sedime a forma di "L" con un corpo aggiunto sul lato ovest di sedime pari a circa 38 mq per piano - lieve incremento di consistenza di sedime anche del corpo originario autorizzato - difformità nei prospetti e nella disposizione interna dei locali - è presente un manufatto accessorio all'interno del terreno pertinenziale e a ridosso del confine di proprietà che non rispetta le distanze dai confini

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di applicazione della sanzione prevista dall'art. 128, commi 6, 7 e 8 della LP 1/2008.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo completo dello stato dei luoghi e stesura pratica di regolarizzazione previo preliminare confronto con il Comune di Pelugo: €15.000,00
- I costi di seguito riportati sono stimati e non sono vincolanti e comprendono i costi per la sanzione e per i contributi di costruzione: €30.000,00
- Costi per la demolizione del manufatto accessorio e conferimento in discarica materiale di risulta: €2.500,00

Considerate le difformità rilevate ed in base al sopralluogo eseguito, è presumibile supporre che le stesse siano state realizzate prima del 1985. Secondo questa assunzione si è proceduto alla quantificazione dei costi di regolarizzazione, nell'ipotesi che le opere non contrastino con rilevanti interessi urbanistici. Il manufatto accessorio presente all'interno del terreno pertinenziale e a ridosso del confine di proprietà è molto probabile che dovrà essere rimosso.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti difformità nella disposizione interna dei locali ai vari piani che richiedono una regolarizzazione delle planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Per variazione planimetrie catastali subb. 1 e 2: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi conformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Vedasi oneri e costi conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano di casa materialmente divisa presenta difformità interne e quindi necessita di essere variato oppure cancellato in quanto la proprietà è di un unico ente. (normativa di riferimento: Piano di casa materialmente divisa)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere per la variazione o cancellazione del piano di divisione materiale: €1.500,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, gli impianti dell'immobile siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENI IN PELUGO VIA DEI PAOI 7, FRAZIONE PELUGO

EDIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Edificio a PELUGO Via dei Paoi 7, frazione Pelugo, della superficie commerciale di **303,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio residenziale di antica origine che si colloca a Pelugo, in Val Rendena; il fabbricato si sviluppa su quattro livelli, di cui il piano terra ad uso locali accessori, i piani primo e secondo ad uso abitativo ed il sottotetto ad uso soffitta. L'edificio è contornato da un ampio terreno pertinenziale. *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- C.C. Pelugo particella edificiale 227 foglio 12 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 474, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA CIONCA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pelugo particella edificiale 227 foglio 12 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 474, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: VIA CIONCA, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pelugo particella edificiale 228, categoria F/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pelugo particella 68/1 partita tavolare 700, qualità classe Orto, superficie 79, reddito dominicale 0,2200, reddito agrario 0,1600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pelugo particella 68/2 partita tavolare 701, qualità classe Orto, superficie 79, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,0800, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1948.



Vista sull'ingresso alla p.ed. 227 C.C. Pelugo dalla viabilità pubblica



Vista esterna p.ed. 227 C.C. Pelugo



Vista esterna p.ed. 227 C.C. Pelugo



Vista esterna pp.edd. 227 e 228 e pp.ff. 68/1 e 68/2 C.C. Pelugo



Anditi esterni e manufatto p.ed. 227 C.C. Pelugo



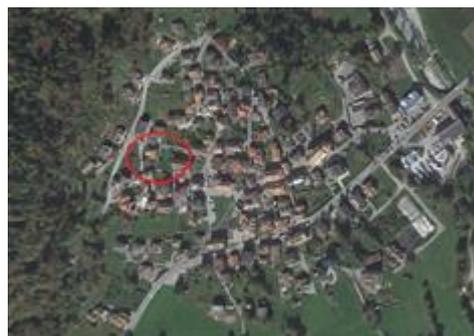
Anditi esterni p.ed. 227 C.C. Pelugo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento dei luoghi - esteso



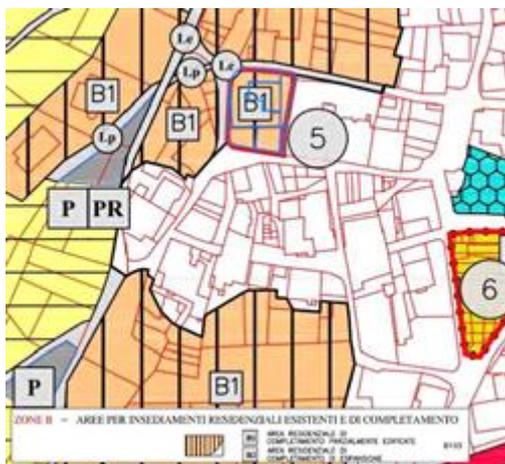
Inquadramento dei luoghi - ravvicinato



Ortofoto 2015 pp.edd. 227 e 228 e pp.ff. 68/1 e 68/2 C.C. Pelugo



Estratto mappa pp.edd. 227 e 228 e pp.ff. 68/1 e 68/2 C.C. Pelugo



Estratto PRG pp.edd. 227 e 228 e pp.ff. 68/1 e 68/2 C.C. Pelugo



Estratto CSP pp.edd. 227 e 228 e pp.ff. 68/1 e 68/2 C.C. Pelugo

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- spazi verde
- supermercato
- vigili del fuoco
- ospedale
- scuola per l'infanzia

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 60 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La p.ed. 227 C.C. Pelugo identifica un fabbricato residenziale che si colloca a Pelugo, in val Rendena, e si sviluppa su quattro livelli, di cui il piano terra ad uso locali accessori, i piani primo e secondo ad uso abitativo ed il sottotetto ad uso soffitta. L'edificio è contornato da un ampio terreno pertinenziale in parte identificato dalla p.ed. 227 ed in parte dalle p.ed. 228 e pp.ff. 68/1 e 68/2 C.C. Pelugo.

Confini, accessi e spazi esterni pp.edd. 227 e 228 e pp.ff. 68/1 e 68/2 C.C. Pelugo

L'edificio si colloca appena fuori dal perimetro del centro storico di Pelugo, ricade in base al PRG in area residenziale, ed è inserito all'interno di un terreno che si sviluppa su una superficie catastale di circa complessivi 705 mq. La proprietà confina sui lati nord, sud ed ovest con la viabilità pubblica interna del paese, mentre ad est confina con il terreno pertinenziale di un edificio del centro storico di Pelugo ed è delimitata da un muretto in calcestruzzo con soprastante recinzione metallica a maglie.

L'accesso avviene da via dei Paoi, sul lato nord, dove è presente un cancello metallico a battenti ad apertura manuale.

Gli anditi esterni sono dei cortili per lo più a verde e sono in lieve pendenza; solamente parte dell'andito antistante l'ingresso a piano primo è pavimentato in calcestruzzo. Il terreno pertinenziale è caratterizzato da terrazzamenti, disposti su più livelli peraltro anche in lieve pendenza e sorretti da muretti in calcestruzzo; i vari terrazzamenti sono collegati da scalini in calcestruzzo.

Si evidenzia che all'interno del terreno pertinenziale è presente un manufatto con struttura in blocchi di calcestruzzo non intonacata e con copertura in legno, ad una falda, con manto in onduline di cartongesso bitumato. Il manufatto non rispetta le distanze dalla strada, non è rappresentato sui progetti depositati in comune, non è censito al catasto ed è probabile che dovrà essere rimosso.

Il fabbricato p.ed. 227 C.C. Pelugo

Il fabbricato contraddistinto dalla p.ed. 227 C.C. Pelugo è stato ricostruito dopo il secondo dopoguerra e si sviluppa su un sedime a forma di "L" su una superficie di circa 111 mq commerciali. Dalla lettura dei progetti depositati presso il comune di Pelugo è presumibile supporre che inizialmente l'edificio si sviluppasse su un sedime rettangolare e che successivamente (e senza autorizzazione) sia stato aggiunto nell'angolo nord-ovest un volume a tutta altezza, a formare l'attuale sedime a forma di "L". L'edificio si sviluppa su quattro livelli, di cui un piano seminterrato ad uso cantine, un piano sottotetto ad uso soffitta, mentre i due livelli intermedi sono a destinazione residenziale.

La **struttura portante** è in muratura di pietra e la copertura è di tipo tradizionale, in legno, a due falde e con manto in tegole, posato direttamente sui listelli in legno, senza impermeabilizzazione. I

solai del piano seminterrato sono parte ad avvolto e parte in laterizio, mentre quelli ai piani superiori sono presumibilmente di tipo tradizionale in base all'epoca di costruzione, con travi in legno e rivestimento all'intradosso in "malta paglia", peraltro in precario stato di conservazione.

I **prospetti** sono caratterizzati da aperture di dimensioni standard, per lo più allineate ai vari piani e solo in parte quelle del "corpo aggiunto", irregolari. La finitura dei prospetti è parte ad intonaco e parte è con la struttura in muratura a vista, intonacata a "raso sasso"; si evidenzia che il "corpo aggiunto", al piano secondo, presenta un tamponamento in muratura di laterizio non intonacato ed una parte del timpano di copertura in legno. L'edificio è caratterizzato da due poggiori al piano secondo con struttura in legno e protetti da un parapetto metallico a ritti verticali, in legno.

I **serramenti esterni** sono per lo più in legno, risalenti all'epoca di costruzione; quelli ai piani abitazione sono protetti da ante oscuranti in legno.

Distribuzione interna

Il piano terra ospita alcuni locali accessori quali locali cantina/deposito e locale centrale termica, parte con accesso dall'andito pertinenziale e parte consecutivi.

Ai piani primo e secondo sono presenti rispettivamente due alloggi. L'accesso comune avviene salendo alcuni gradini che si dipartono dal cortile di accesso e che immettono al piano primo; da qui si accede al piano secondo salendo una ripida scala interna in legno, a due rampe.

L'alloggio a piano primo è pressoché completamente sventrato con gran parte delle divisorie interne rimosse; si evidenzia che all'interno del piano sono presenti dei puntelli metallici a sostegno del soprastante solaio in legno.

L'alloggio a piano secondo si compone di un corridoio sul quale prospettano cinque stanze, un bagno, una cucina, oltre due poggiori.

Al piano sottotetto è presente un ampio locale soffitta privo di divisorie interne. L'accesso avviene da una ripida scala in legno con accesso dal piano secondo. Il locale è illuminato da finestre posizionate sui due timpani ed ha un'altezza interna variabile da circa 40 cm in banchina a circa 220 cm al colmo. Si evidenzia che una porzione della soffitta è gravata da diritto d'uso a favore di una signora di anni 96 che da quanto riferito dall'esecutato, di fatto, non ne esercita l'uso, è residente fuori provincia e della quale non si hanno notizie.

Stato di vetustà e di finitura

Da quanto desumibile dalla documentazione agli atti e da quanto rilevabile in loco, il fabbricato è stato realizzato dopo il secondo dopoguerra e dall'epoca di costruzione non è stato interessato da importanti interventi di manutenzione e rinnovamento. Le finiture e gli impianti presenti, sono presumibilmente quelli risalenti all'epoca di costruzione e quindi vetusti e da rivedere.

I locali a piano terra sono parte pavimentati in battuto di terra, parte di calcestruzzo e sono con muratura intonacata al grezzo; solo in parte sono serviti da impianto elettrico essenziale con canaline fuori traccia e sono state realizzate alcune divisorie in laterizio.

I locali a piano primo e secondo sono con pavimenti parte in piastrelle di graniglia e parte in legno e con pareti intonacate e tinteggiate; i locali sono serviti da impianto elettrico essenziale con distribuzione sotto traccia. L'alloggio di piano primo è con gran parte delle divisorie e degli impianti rimossi. L'alloggio di piano secondo presenta impianto di riscaldamento a radiatori ma è privo del relativo generatore di calore.

La soffitta è al grezzo del solaio in calcestruzzo, della muratura perimetrale in pietra, a vista e della copertura inclinata in legno con tegole a vista.

Di seguito si riportano alcune foto degli interni. Per maggiori foto si rimanda alla lettura della documentazione fotografica allegata.



Locali a piano terra



Locali a piano terra



Locali a piano primo



Bagno a piano primo



Locali a piano secondo



Sottotetto

CONSISTENZA:

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

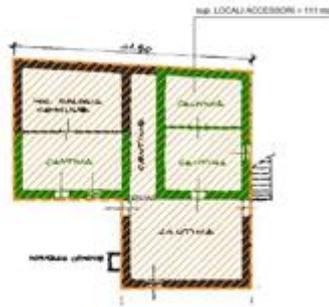
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale edificio (vedasi tabellina di seguito riportata)	273,95	x	100 %	=	273,95
Superficie terreno pertinenziale pp.ed. 227 e 228 e pp.ff. 68/1 e 68/2 C.C.	594,00	x	5 %	=	29,70

Pelugo (vedasi tabellina di seguito riportata)

Totale: 867,95 303,65

PIANO TERRA
scala 1:200



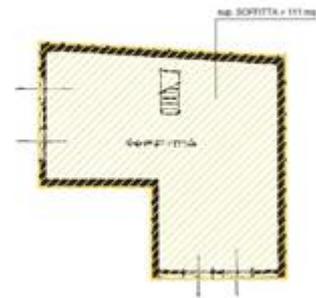
PIANO PRIMO
scala 1:200



PIANO SECONDO
scala 1:200



PIANO TERZO (SOTTOTETTO)
scala 1:200



Descrizione	Superficie mq	Coef. di omog.	Superficie comm. mq
PIANO TERRA - LOCALI ACCESSORI	111,00	0,20	22,20
PIANO PRIMO - ALLOGGIO	111,00	1,00	111,00
PIANO SECONDO - ALLOGGIO	111,00	1,00	111,00
PIANO SECONDO - POGGIOLI	8,00	0,25	2,00
PIANO TERZO - SCOFFITA	111,00	0,25	27,75

Superficie commerciale totale = 273,95

Descrizione	Superficie mq	Coef. di omog.	Superficie comm. mq
TERRENO PERTINENZIALE P.F. 68/1 C.C. PELUGO	79,00	1,00	79,00
TERRENO PERTINENZIALE P.F. 68/2 C.C. PELUGO	79,00	1,00	79,00
TERRENO PERTINENZIALE P.F. 228 C.C. PELUGO	87,00	1,00	87,00
TERRENO PERTINENZIALE - P.F. 227 C.C. PELUGO	349,00	1,00	349,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Quotazione OMI II semestre 2023

Valore minimo: 2.150,00

Valore massimo: 2.500,00

Guida FIMAA 2024

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 2.800,00

Guida immobiliare 2024

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.400,00

Conoscenza diretta del mercato della zona

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO EDIFICIO

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista “Guida Fimaa”, “Guida immobiliare” e sui siti web “Agenzia delle Entrate”;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Dall’esito delle indagini svolte è emerso che in località Pelugo il valore al nuovo medio per edifici residenziali con caratteristiche comparabili con quello oggetto di stima può fissarsi pari ad arrotondati 2.100 €/mq.

Coefficiente di vetustà

Considerato inoltre lo stato di vetustà del fabbricato con finiture ed impianti risalenti agli anni '70 e che necessita di un completo intervento di ristrutturazione, si applica al valore di mercato un coefficiente di vetustà pari a 0,30.

Valore di mercato edificio deprezzato

Considerata la consistenza dei beni, ed il coefficiente di vetustà si stima quindi un valore complessivo dell’edificio deprezzato pari a complessivi:

$$\text{Valore di mercato vetustato edificio} = 273,95 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} \times 0,30 = 172.588,50 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO TERRENI PERTINENZIALI

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa prezzi e listini di mercato pubblici nonché da indagine diretta condotta presso operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

Ove l’indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di terreni con ubicazione nell’intorno zonale di riferimento non ha consentito al sottoscritto di identificare valori di mercato certi, i riferimenti mercantili sono stati desunti dalle seguenti fonti:

1. valori medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative
2. dato personale sulla base dell’esperienza del mercato della zona

Considerata la destinazione urbanistica, la collocazione e quanto meglio specificato ai punti precedenti, sulla base delle risultanze delle indagini di mercato eseguite, si stimano i terreni pertinenziali l’edificio ricadenti in area residenziale, considerato che da una verifica sommaria non

hanno alcuna potenzialità edificatoria in quanto è pressoché tutta esaurita dall'edificio esistente, un valore di mercato medio pari a circa **40 €/mq**

Considerata la consistenza dei beni, si stima quindi un valore complessivo dei terreni pertinenziali identificati dalle pp.edd. 227 e 228 e dalle pp.ff. 68/1 e 68/2, di superficie catastale pari a complessivi 594 mq, un valore pari a:

$$\text{Valore di mercato terreni pertinenziali edificio} = 594 \text{ mq} \times 40,00 \text{ €/mq} = 23.760,00 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

Sommando il valore dell'edificio a quello delle aree di pertinenza, si ricava quindi il valore di mercato complessivo dei beni pari a:

Valore di mercato pp.edd. 227, 228 e pp.ff. 68/1 e 68/1 C.C. Pelugo =

$$172.588,50 \text{ €} + 23.760,00 \text{ €} = 196.348,50 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	196.348,50
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 196.348,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 196.348,50
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

- vi sia un proprietario orientato alla vendita;
- il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
- non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
- vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie

di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Si determinerà quindi il valore di un fabbricato simile al nuovo con dedotto il deprezzamento che, al momento della stima, ha subito per effetto dell'uso e/o di trasformazione o per effetto dello stato di finitura.

L'eventuale obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali; in generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito convenzionalmente in 100 anni per edifici ad uso residenziale (e/o assimilabile al residenziale).

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

In definitiva oggi si assiste che “un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità”.

CRITERIO DI STIMA - EDIFICI

La determinazione del valore di un fabbricato viene eseguita a mq di costruzione VPP (vuoto per pieno) considerando, oltre al valore delle opere murarie, la presenza di opere impiantistiche interne ai fabbricati (impianti elettrici, idrici, termoidraulici), anditi comuni, porzioni di fabbricato comuni ed

altre specifiche, come meglio riportate sulle singole descrizioni.

Il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime e pertinenziale.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore nonché da valori di mercato recentemente applicati ad edifici simili per tipologia ed ubicazione.

I valori dei fabbricati sono stati rapportati al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione, di manutenzione e le altre caratteristiche ambientali.

Sulla base delle informazioni assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il prezzo medio di mercato a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per la compravendita di realtà simili, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche e di finitura, è riferito al valore al nuovo, successivamente omogeneizzato e vetustato, o deprezzato in base allo stato di finitura.

COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per edifici ad uso residenziale o assimilabili si può ipotizzare una vita media delle strutture di 100 anni mentre quella delle finiture e degli impianti può assumersi di pari a 30 anni.

calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:

Vetustà strutturale : $V\% = [(età+20)/140-2,86]*0,65$

- dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

Vetustà funzionale : $V\% = [(età* k +20)/140-2,86]*0,35$

- dove (k= 100/25 o 30)
- dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come parametro di confronto per i fabbricati viene utilizzato il mq commerciale, adottato sia in commercio che in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Le superfici così ricavate sono state poi omogeneizzate applicando gli usuali coefficienti di

differenziazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà comunemente alle seguenti normative: UNI 10750 del 2005 e D.P.R. n. 138/98.

- Norma UNI 10750: “Criteri per la valutazione patrimoniale”
- D.P.R. n. 138/98 Allegato C: “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”

Al valore così ottenuto andranno aggiunte le superfici delle pertinenze applicando i opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle superfici.

CRITERIO DI STIMA – TERRENI PERTINENZIALI

La determinazione del valore dei terreni, viene eseguita a metro quadrato, considerando oltre alla destinazione urbanistica da PRG, l'eventuale valore della coltura o del soprasuolo presente, nonché eventuali gravami presenti sullo stesso fondo. Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore e le consistenze riprese dai relativi fogli di possesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tione di Trento, ufficio del registro di Tione di Trento, conservatoria dei registri immobiliari di Tione di Trento, ufficio tecnico di Pelugo, agenzie: varie cella zona

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
A	Edificio	303,65	0,00	196.348,50	196.348,50
				196.348,50 €	196.348,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento per diritto d'uso di una porzione di soffitta a favore di persona di 96 anni	-5.000,00
5.000,00 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento interessa l'intera quota di proprietà e quindi non si necessita di valutare la sua divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 50.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 140.848,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 7.042,43

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 306,08

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 133.500,00

data 27/06/2024

il tecnico incaricato
geom. Gianni Luchetta