

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

NELL'AMBITO DELLA PERIZIA DI STIMA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 10/2023

TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 10/2023

Giudice Esecuzione

Dott. Michele Cuccaro

Anagrafica

Creditore procedente

**CASSA RURALE ALTO GARDA – ROVERETO
B.C.C.**

con sede in Arco
Viale delle Magnolie, 1
P.IVA 00105910228

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Angelo Zamagni
con studio in Trento
Via San Giovanni Bosco, 3
e-mail: avvangelozamagni@recapitopec.it

Esecutato/a

Intervenuto

Agenzia delle Entrate – Riscossione
con sede in Roma
Via Giuseppe Grezar, 14
C.F. 13756881002

Rappresentato dalla Delegata

Dott.ssa Renata Zorzi
domiciliata in Rovereto
Via Halbherr, 13/B
e-mail: taa.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

Esperto incaricato della stima

geometra VITO ROSA
con studio in Rovereto
Via Dante Alighieri, 17
C.F. RSOVTI67T11Z133W
Tel. 0464 311515
e-mail: studio@vitorosa.com

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della
Provincia di Trento con il numero 1517

Incarico - Date

Nomina dell'esperto:	13.03.2023
Accettazione incarico:	14.03.2023
Data dell'invio telematico:	04.06.2023
Termine deposito stima <i>(dopo richiesta di proroga)</i>	05.06.2023
Epoca di riferimento della stima:	maggio 2023

Identificazione dei lotti

CESPITE 1

Descrizione sintetica **Due unità di cui una abitativa ed una ad ufficio con parcheggio, due garage, 5 posti auto e 8 cantine in edificio "condominiale"**

Ubicazione **Mori, via Viesi n. 39**

Identificativi catastali-tavolari **C.C. Mori p.ed. 1185**

P.ED. 1185 C.C. MORI

P.M.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	PIANO	DESTINAZIONE
5	12	A/10	1	1	UFFICIO (EX AMBULATORIO)
5	43	C/6	1	T	POSTO AUTO
7	14	A/2	6	2	APPARTAMENTO
10	27	C/2	1	S1	CANTINA
11	28	C/2	1	S1	CANTINA
12	29	C/2	1	S1	CANTINA
13	30	C/2	1	S1	CANTINA
14	31	C/2	1	S1	CANTINA
15	32	C/2	1	S1	CANTINA
16	33	C/2	1	S1	CANTINA
17	34	C/2	1	S1	CANTINA
21	22	C/6	4	T	GARAGE
22	23	C/6	4	T	GARAGE
26	38	C/6	1	T	POSTO AUTO
27	39	C/6	1	T	POSTO AUTO
28	40	C/6	1	T	POSTO AUTO
29	41	C/6	1	T	POSTO AUTO
30	42	C/6	1	T	POSTO AUTO

Quota di proprietà **intera** 1/1Diritto di proprietà **Esecutato per intero**Divisibilità dell'immobile **Già diviso in porzioni materiali****Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene** (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate (non è costituito un condominio) No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Indice

1.	Quesito – Analisi preliminare fascicolo	4
2.	Inquadramento dell’immobile.....	7
3.	Descrizione Tavolare.....	9
4.	Descrizione Catasto Urbano.....	10
5.	Descrizione Catasto Fondiario	13
6.	Situazione Edilizio – Urbanistica	14
7.	Descrizione dell’immobile oggetto di valutazione	29
8.	Valutazione.....	43
9.	Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari.....	51
10.	Conformità ed oneri per regolarizzazioni.....	52
11.	Vincoli e Oneri Giuridici	54
12.	Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello	55
13.	Esistenza eventuali contributi pubblici	56
14.	Corrispondenza P.M. – SUB	56
15.	Valore immobili decurtati i costi di regolarizzazione.....	57
16.	Riepilogo elementi principali di stima	58
17.	Formazione lotti	60
18.	Elenco della documentazione allegata.....	67
19.	Bibliografia	68

1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo

QUESITO

“Indichi il C.T.U.

- 1) *l’identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
- 2) *la situazione catastale degli immobili ed in particolare;*
 - *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
 - *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l’immobile si trova;*
- 3) *una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni,*

con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;

4) la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;

5) la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;

6) se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma III c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

7) l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma II, disp. att. c.c.);

9) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della legge 178/2020;

11) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

12) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
- in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;

16) la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;

17) la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

18) la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA, che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380”.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare

le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio.

All'esito della proroga richiesta e concessa il **termine per il deposito** della relazione peritale è stato fissato al **5 giugno 2023**.

ANALISI PRELIMINARE FASCICOLO

Controllo completezza documenti ex art. 567, 2° comma cpc	Effettuato. Completo
Segnalazione al Giudice di eventuali documenti mancanti	Non necessaria

2. Inquadramento dell'immobile

Si rimanda alla visione del disegno redatto dal sottoscritto e prodotto sub doc. 1, nonché al riepilogo sub doc. 5 nel quale sono elencate le realtà oggetto di esecuzione.

CESPITE 1

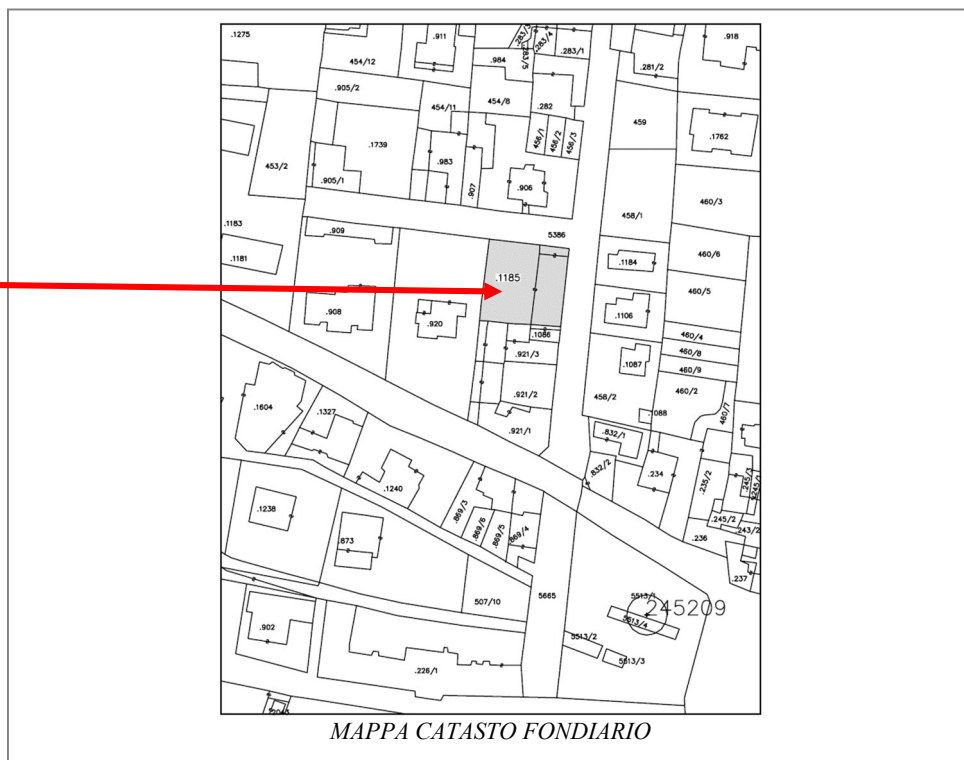
- Provincia Trento
- Comune Mori – Comunità Vallagarina

Vista area



VISTA GOOGLE EARTH

Mappa catastale
Stralcio mappa catastale



- Destinazione urbanistica dell'immobile **RESIDENZIALE-DIREZIONALE-COMMERCIALE**
- Tipologia immobiliare **RESIDENZIALE**
- Tipologia edilizia dei fabbricati vicini **RESIDENZIALE**

Nell'intento di individuare la consistenza dei beni da stimare il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti presso i pubblici uffici (Catasto Fabbricati, Catasto Fondiario, Ufficio del Tavolare di Rovereto e Ufficio Tecnico Comunale di Mori) ed ha visionato gli immobili P.M. 5-7-17, come pure i parcheggi esterni; mentre i garage P.M. 21 e 22 e le cantine P.M. 10-11-12-13-14-15-16 non sono state visionate per indisponibilità.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla parziale visione delle realtà, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il perito estimatore ha redatto una propria planimetria (sub doc. 1) su base documentale reperita presso i pubblici uffici, volta a determinare la consistenza dei beni oggetto di stima.

3. Descrizione Tavolare

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto gli immobili pignorati sono inseriti nella P.T. 4468 Comune Catastale Mori (cfr. doc. 2).

P.T. 4468

Foglio A1

p.ed. 1185 edificio (*sedime catastale mq 796*)

Foglio A2

P.M. 5 a piano terra: posti auto, pianerottolo e scala esterna per il primo piano; a primo piano: balcone, due disimpegni, due w.c. sala d'attesa, tre ambulatori;

P.M. 7 a secondo piano: due corridoi, cucina, soggiorno, tre stanze, ripostiglio, w.c., bagno e balcone;

P.M. 10 a piano interrato: cantina;

P.M. 11 a piano interrato: cantina;

P.M. 12 a piano interrato: cantina;

P.M. 13 a piano interrato: cantina;

P.M. 14 a piano interrato: cantina;

P.M. 15 a piano interrato: cantina;

P.M. 16 a piano interrato: cantina;

P.M. 17 a piano interrato: cantina;

P.M. 21 a piano terra: garage;

P.M. 22 a piano terra: garage;

P.M. 26 a piano terra: posto auto;

P.M. 27 a piano terra: posto auto;

P.M. 28 a piano terra: posto auto;

P.M. 29 a piano terra: posto auto;

P.M. 30 a piano terra: posto auto.

PARTI COMUNI:

Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 in parti uguali:

a piano terra: cortile e prato;

Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 in parti uguali:

a piano interrato: corridoio e scala per il piano terra;

a piano terra: ingresso e scala esterna;

Fra le porzioni 1 e 3 in parti uguali:

a piano terra: w.c.;

Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 in parti uguali:

nella copertura: tratto di tetto;

Fra le porzioni 4, 5, 6, 7, 8, 9 in parti uguali:

a piano terra: scala fino al primo piano;

Fra le porzioni 6, 7, 8 e 9 in parti uguali:

a primo piano: scala fino al secondo piano;

Fra le porzioni 8 e 9 in parti uguali:

a secondo piano: scala fino al terzo piano (sottotetto);

Fra le porzioni 2, 3, 5, 7 e 9 in parti uguali:

nella copertura: tratto di tetto;

Fra le porzioni 1, 4, 6 e 8 in parti uguali:

nella copertura: tratto di tetto

Foglio B

Tutte le realtà sono intavolate a nome dell'esecutato **con la quota 1/1.**

Foglio C comune

***** Nessuna iscrizione *****

Si rimanda alla visione dell'allegato 2 per la disamina completa della descrizione tavolare.

4. Descrizione Catasto Urbano

Al Catasto Urbano la p.ed. 1185 è così censita (si veda doc. 3):

SUB 12

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.L.S. (*)
1	245	1185	12	14	5	1	-	A/10	1	5,5 vani	121 mq	Euro 2.499,65 Euro 209.970,60

SUB 14

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.L.S. (*)
2	245	1185	14	14	7	1	-	A/2	6	6,5 vani	123 mq	Euro 604,25 Euro 101.514,00

SUB 22

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.L.S. (*)
3	245	1185	22	14	21	1	-	C/6	4	15 mq	17 mq	Euro 53,45 Euro 8.979,60

SUB 23

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.L.S. (*)
4	245	1185	23	14	22	1	-	C/6	4	15 mq	17 mq	Euro 53,45 Euro 8.979,60

SUB 27

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.L.S. (*)
5	245	1185	27	14	10	1	-	C/2	1	11 mq	14 mq	Euro 17,04 Euro 2.862,72

SUB 28

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.L.S. (*)
6	245	1185	28	14	11	1	-	C/2	1	11 mq	13 mq	Euro 17,04 Euro 2.862,72

SUB 29

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.L.S. (*)
7	245	1185	29	14	12	1	-	C/2	1	10 mq	12 mq	Euro 15,49 Euro 2.602,32

SUB 30

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.L.S. (*)
8	245	1185	30	14	13	1	-	C/2	1	11 mq	13 mq	Euro 17,04 ----- Euro 2.862,72

SUB 31

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.L.S. (*)
9	245	1185	31	14	14	1	-	C/2	1	11 mq	14 mq	Euro 17,04 ----- Euro 2.862,72

SUB 32

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.L.S. (*)
10	245	1185	32	14	15	1	-	C/2	1	11 mq	12 mq	Euro 17,04 ----- Euro 2.862,72

SUB 33

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.L.S. (*)
11	245	1185	33	14	16	1	-	C/2	1	11 mq	13 mq	Euro 17,04 ----- Euro 2.862,72

SUB 34

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.L.S. (*)
12	245	1185	34	14	17	1	-	C/2	1	15 mq	17 mq	Euro 23,24 ----- Euro 3.904,32

SUB 38

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.L.S. (*)
13	245	1185	38	14	26	1	-	C/6	1	13 mq	13 mq	Euro 28,20 ----- Euro 4.737,60

SUB 39

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.L.S. (*)
14	245	1185	39	14	27	1	-	C/6	1	13 mq	13 mq	Euro 28,20 ----- Euro 4.737,60

SUB 40

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.S. (*)
15	245	1185	40	14	28	1	-	C/6	1	13 mq	13 mq	Euro 28,20 ----- Euro 4.737,60

SUB 41

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.S. (*)
16	245	1185	41	14	29	1	-	C/6	1	13 mq	13 mq	Euro 28,20 ----- Euro 4.737,60

SUB 42

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.S. (*)
17	245	1185	42	14	30	1	-	C/6	1	13 mq	13 mq	Euro 28,20 ----- Euro 4.737,60

SUB 43

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.S. (*)
18	245	1185	43	14	5	1	-	C/6	1	18 mq	18 mq	Euro 39,04 ----- Euro 6.558,72

Le planimetrie catastali della p.ed. 1185 sono allegate sub doc. 4.

Per quanto concerne il sub 12 si rileva che la planimetria non corrisponde allo stato attuale.

5. Descrizione Catasto Fondiario

Al Catasto Fondiario la p.ed. 1185 è rappresentata con la situazione mappale di seguito riportata.

La superficie catastale della p.ed. 1185 è di mq 796.



6. Situazione Edilizio – Urbanistica

P.ED. 1185 C.C. Mori

STRUMENTO URBANISTICO

L’immobile p.ed. 1185 C.C. Mori è inserito all’interno del perimetro del nucleo storico previsto dal vigente P.R.G. del Comune di Mori.

L’edificio rientra nella “*categoria operativa R3*” che è regolamentata dall’applicazione dell’art. 17 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente P.R.G. di Mori.

Gli ambiti esterni scoperti ricadono invece negli **“Spazi privati degli edifici – spazi da riqualificare”**. Ai fini della presente valutazione la destinazione urbanistica assume rilievo relativo, posto che la stima riguarda solo alcune delle unità della p.ed. 1185 e gli eventuali sviluppi urbanistici dovrebbero avere carattere di unitarietà.



Categoria di intervento R3 - comma 6.1

Z601



Categoria - edifici pertinenziali

A209



Art. 22 Spazi privati degli edifici

A404



Nella fattispecie si richiama la scheda operativa edificio n. 141 e l'applicazione dell'art. 17 c. 6.1 riportati di seguito e comunque consultabili nelle NTA del vigente P.R.G. del Comune di Mori.

ART. 17

6. Ristrutturazione edilizia – categoria operativa R3:

In generale si ammettono, oltre a quanto previsto per la cat." R2", interventi di ristrutturazione edilizia (art. 77 comma 1, lett. e), L.P. 15/2015 e ss.mm.) e le seguenti opere:

- *modifiche dei fori nella forma, dimensione numero e posizione;*
- *modifiche formali e dimensionali dei tamponamenti lignei;*
- *demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;*

- demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- realizzazione di isolamento e cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario;
- rifacimento delle coperture con modifiche di pendenze, di forma numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio, con il contesto;
- realizzazione di finestre in falda per una superficie complessiva non superiore al 3% della superficie della falda;
- realizzazione di abbaini in falda come da indicazioni del Repertorio delle soluzioni progettuali;
- demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse da quelle esistenti;
- demolizione completa e rifacimento dei collegamenti verticali, anche in posizione e con materiali diversi da quelli esistenti;
- modifica dei caratteri distributivi dell'organismo edilizio;
- demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali, anche in posizione e con materiali diversi da quelli esistenti;
- ampliamenti laterali o in sopraelevazione, una tantum, nel rispetto dei seguenti limiti:
per edifici con SUN complessiva inferiore o uguale a 240 mq 10% della SUN;
per edifici con SUN complessiva inferiore o uguale a 360 mq 7% della SUN;
demolizione anche parziale e ricostruzione della SUN esistente nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 1, lettera e, dell'art. 77 della L.P. 15/2015, subordinatamente alla presentazione di un dettagliato elaborato di rilievo corredato di tutti i particolari atti ad individuare eventuali caratteristiche architettoniche di pregio, nonché l'eventuale presenza di materiali di particolare rilievo, in deroga a tutti gli articoli delle presenti norme e ss.mm. Gli interventi di ricostruzione dovranno riproporre assetti planivolumetrici nonché caratteri tipologici ed elementi costruttivi compatibili con il contesto storico in cui ricadono (forma semplice e compatta, eliminazione di tutti gli elementi incongrui, etc.). Nella ricostruzione vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.
La ricostruzione può recuperare i volumi e le superfici utili delle superfetazioni inglobandoli nei nuovi involucri e corpi di fabbrica. La ricostruzione di volumi cadenti o perduti deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.
È ammessa l'edificazione continua lungo il fronte stradale, in ciglio o in arretrato, in aderenza o in appoggio, fatte salve le norme vigenti e quanto previsto all'art. 18.

- realizzazione di isolamenti di ogni tipo.

6.1 Si ammettono, oltre a quanto sopra previsto, anche ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta nel rispetto dei limiti previsti ai commi successivi. Gli interventi di ricostruzione dovranno riproporre assetti planivolumetrici nonché caratteri tipologici ed elementi costruttivi compatibili con il contesto storico in cui ricadono (forma semplice e compatta, eliminazione di tutti gli elementi incongrui, etc.). Nella ricostruzione vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

La ricostruzione può recuperare i volumi e le superfici utili delle superfetazioni inglobandoli nei nuovi involucri e corpi di fabbrica.

È ammessa edificazione continua lungo il fronte stradale, in ciglio o in arretrato, in aderenza o in appoggio, fatte salve le norme vigenti e quanto previsto all'art. 16.

a) Ampliamento.

Tale intervento è finalizzato esclusivamente al recupero abitativo di parti residue degli edifici o all'adeguamento degli alloggi già esistenti alla data di entrata in vigore del P.G.T.I.S. (16.12.1987) ed applicabile alle unità edilizie con SUN fino a mq 405 compresi, per una sola volta ed in aderenza, e se del caso a filo stradale. Le nuove volumetrie saranno conformi alla composizione attuale ed in ogni caso inderogabilmente accorpate unitariamente col volume preesistente.

L'ampliamento avviene mediante:

- l'allineamento con i fronti degli edifici latitanti nel caso di edificato a schiera;
- l'allungamento del corpo di fabbrica sui vari lati secondo l'andamento attuale e mantenendone le proporzioni negli altri casi, compresa la sopraelevazione di edifici pertinenziali aderenti non vincolati

La misura massima dell'ampliamento è pari a:

- con superficie utile netta inferiore a 135 mq: ampliamento max 135 mq.
- con superficie utile netta inferiore da 135 a 270 mq: ampliamento max 54 mq.
- con superficie utile netta superiore a 270 mq fino a 405 mq: ampliamento max 27 mq.

b) Sopraelevazione.

È finalizzata al recupero abitativo dei sottotetti, così come definiti dall'art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, degli edifici fino a 4 piani fuori terra computati da valle.

L'altezza finale dell'edificio, computata secondo le presenti norme di attuazione, non potrà comunque superare il valore preesistente per più di:

- m 2,50 per gli edifici che presentino alla data di entrata in vigore del P.G.T.I.S. (16.12.1987) uno o due piani fuori terra computati da valle;
- m 1,50 per gli edifici che presentino alla data di entrata in vigore del P.G.T.I.S. (16.12.1987) tre piani fuori terra computati da valle;
- m 0,50 per gli edifici che presentino alla data di entrata in vigore del P.G.T.I.S. (16.12.1987) quattro piani fuori terra computati da valle.

La copertura va realizzata in conformità alla tradizione locale, in particolare per quanto riguarda l'orientamento dei volumi, il numero e la pendenza delle falde. Dovrà essere comunque garantita la regolarità della copertura ed il suo inserimento corretto, anche visivamente, rispetto all'intorno. La sopraelevazione potrà essere eseguita anche in tempi diversi, sempre nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui sopra, e si intenderà sempre ed in ogni caso riferita alla situazione esistente alla data di entrata in vigore del P.G.T.I.S. (16.12.1987). La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella residenziale o assimilata.

Vanno rispettati comunque i vincoli puntuali e i fronti di pregio di cui all'art. 19.

Il comma 8 di seguito riportato disciplina gli interventi ammessi sugli edifici pertinenziali:

8. Edifici pertinenziali

Oltre agli edifici soggetti alla categoria di intervento di cui sopra, la cartografia del P.R.G. individua gli edifici accessori presenti nelle aree di pertinenza in centro storico.

Tali manufatti sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria così come definita dai commi precedenti. Gli interventi di manutenzione straordinaria, anche con riferimento alle tecniche costruttive e alle formule compositive proprie del centro storico, sono subordinati alla ricomposizione formale e alla riqualificazione dei fabbricati e delle loro pertinenze. L'intervento di manutenzione straordinaria deve essere esteso all'intero manufatto e al suo contesto. Fatte salve le destinazioni d'uso in atto alla data di entrata in vigore del P.G.T.I.S. (16.12.1987), gli edifici accessori possono essere destinati unicamente a funzioni accessorie alla residenza ed alle destinazioni d'uso compatibili con la stessa. È sempre ammessa la possibilità della demolizione definitiva.

ART. 22 SPAZI PRIVATI DEGLI EDIFICI

1. Gli spazi privati degli edifici sono individuati con due differenti grafie a seconda se sono confermati o da riqualificare (art. 23).
2. In tali aree gli interventi dovranno tendere alla sistemazione architettonica e funzionale, mediante azioni quali la riqualificazione dell'arredo, la manutenzione di muri di cinta o recinzioni esistenti, la coltivazione di orti e giardini, la conservazione e messa a dimora di piante, la sistemazione a verde di aree incolte, la rifinitura formale dei fronti prospicienti l'area anche previo accordo tra i proprietari finitimi.
3. La superficie di usura di strade, corti, cortili ed androni dovrà essere trattata in conformità ai materiali tradizionali o attuali di pregio in particolare per quanto riguarda gli ambiti espressamente individuati in cartografia come da riqualificare, secondo le indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici.
4. Oltre a quanto previsto dall'art. 17 comma 5, è ammessa l'edificazione, secondo le disposizioni di cui all'art. 15 comma 6, di costruzioni accessorie alla residenza, nonché garage e simili, anche interrati, ed i relativi accessi purché compatibili con i problemi della viabilità e del traffico. Dimensioni, caratteristiche e localizzazione saranno valutate dalla Commissione edilizia comunale in sede di domanda.
5. In caso di accorpamento con ricomposizione formale di volumi accessori incongrui, gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 15 comma 7.
6. Sono considerate compatibili con tali aree le rettifiche dei tracciati e modifiche alle sezioni stradali, apertura di percorsi pedonali, creazione di parcheggi in diretta connessione con la viabilità.
7. Si applica in ogni caso l'art. 16.
8. Nel caso di interventi sugli edifici, il progetto dovrà comprendere la sistemazione delle relative aree di pertinenza.

Scheda per il rilievo delle unità edilizie in Centro Storico

P.R.G. del Comune di Mori C.C. Mori f.m 14 p.ed 1185	Frazione Mori rilevato da geom.Peratti	Scheda nr. 141 data ottobre 2011
---	---	-------------------------------------

Estratto mappa scala 1:2000



1	Tipologia funzionale	Edificio residenziale	Punti
2	Epoca di costruzione	Posteriore al 1939	4
3	Tipologia architettonica storica	Nessuna definizione	0
4	Permanenza dei caratteri formali tradizionali		
	Volumetrici originali (superfazioni, ampliamenti, sopraelevazioni)		2
	Costruttivi (copertura, struttura, aperture, balconi, scale)		0
	Complementari (manto di copertura, serramenti, abbaini, intonaci)		0
	Decorativi (affreschi, comicioni, modanature, bugnati, ecc.)		0
	Totale punteggio		6
5	Degrado	Nullo	
6	Grado di utilizzo	Utilizzato	
7	Spazi di pertinenza	Media qualità	
8	Vincoli legislativi		
9	Categoria di intervento del Piano vigente	C	
10	Note :		
		

PROGETTO

11	Categoria di intervento prevista: R5
12	Vincoli particolari
13	Categoria di intervento per gli spazi di pertinenza: riqualificazione della pavimentazione come da indicazioni del Repertorio delle soluzioni progettuali

La specificità delle destinazioni urbanistiche dei cespiti oggetto di questa stima sarà tenuta in considerazione nella fase di attribuzione del valore medio unitario di ogni singolo immobile, pur nella consapevolezza che i vincoli derivanti dall'applicazione delle norme specifiche volte al recupero delle realtà sono rigorosi poiché gli edifici sono ubicati all'interno del perimetro del centro storico.

Si allega -sub doc. 6- lo stralcio delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Mori precisando che la situazione edilizio-urbanistica della p.ed. 1185 non è

conforme e dunque l'edificio dovrà essere soggetto ad una pratica volta all'adeguamento dell'assetto edilizio attraverso una sanatoria. Pratica che potrà essere evasa solo dopo che sarà eseguito un rilievo di dettaglio dell'intero fabbricato, in modo da porre a confronto lo stato reale con lo stato "licenziato". Le opere non legittime dovranno essere sanate a cura e spese dell'assegnatario e con il coinvolgimento dei restati comproprietari per le opere riguardanti le parti comuni.

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E AGIBILITA'

L'edificio p.ed. 1185 è stato costruito sulla scorta dell'originario titolo concessorio n. 970/1964 rilasciato il 12/05/1964. I titoli principali afferenti l'edificio sono i seguenti:

Concessione 970/1964 12/05/1964

OGGETTO:

COSTRUZIONE NUOVA CASA DI CIVILE ABITAZIONE

Concessione 2987/1964 [Variante] di data 24/09/1964

OGGETTO:

VARIANTE AL PROGETTO CASA IN COSTRUZIONE: POGGIOLI A SBALZO IN C.A. LATO SUD

Autorizzazione 3258/1965 21/09/1965

OGGETTO:

COSTRUZIONE MURO DI CINTA E RELATIVA CANCELLATA

Concessione 4543/1971 27/12/1971

OGGETTO:

COSTRUZIONE DI 5 GARAGES

Concessione 4395/1982 4/10/1982

OGGETTO:

SISTEMAZIONE ESTERNE CORTILE E SOSTITUZIONE TETTO

Concessione 6845/1982 7/03/1983

OGGETTO:

COSTRUZIONE GARAGE INTERRATO ANNESSO ALL'EDIFICIO

Concessione 5114/1985 9/09/1985

OGGETTO:

TRASFORMAZIONE SOTTOTETTO IN MANSARDA ABITABILE

Concessione 4305/1986 15/07/1986

OGGETTO:

COSTRUZIONE SCALE ESTERNE ED ESECUZIONE PARCHEGGI NELL 'AREA ATTIGUA

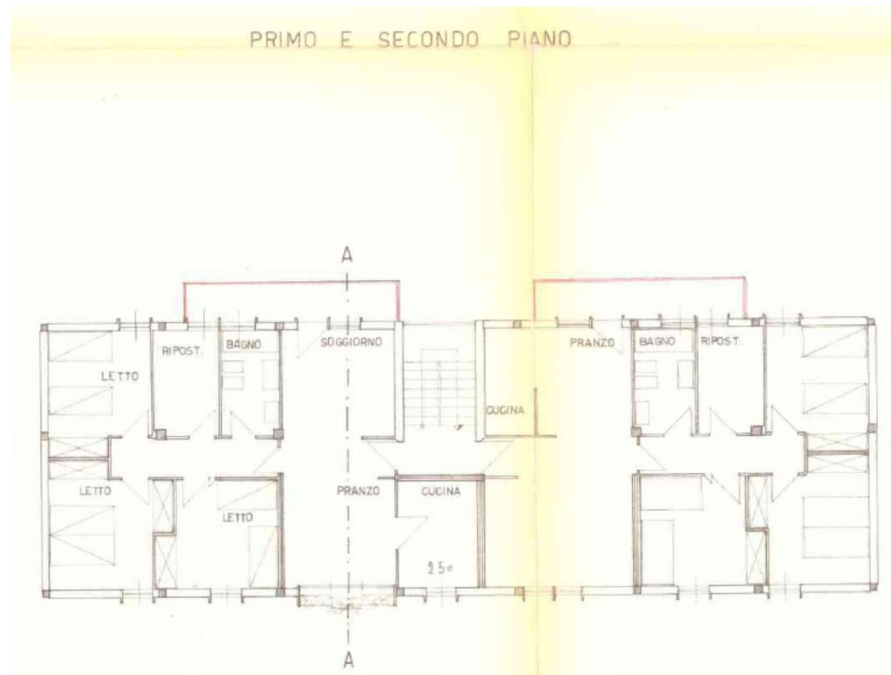
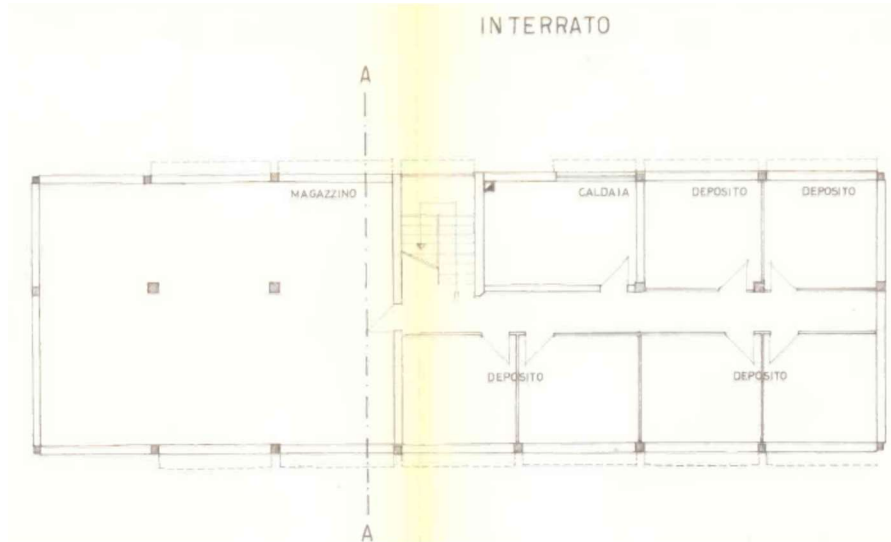
Concessione Sanatoria 5280/1986 1/06/1990

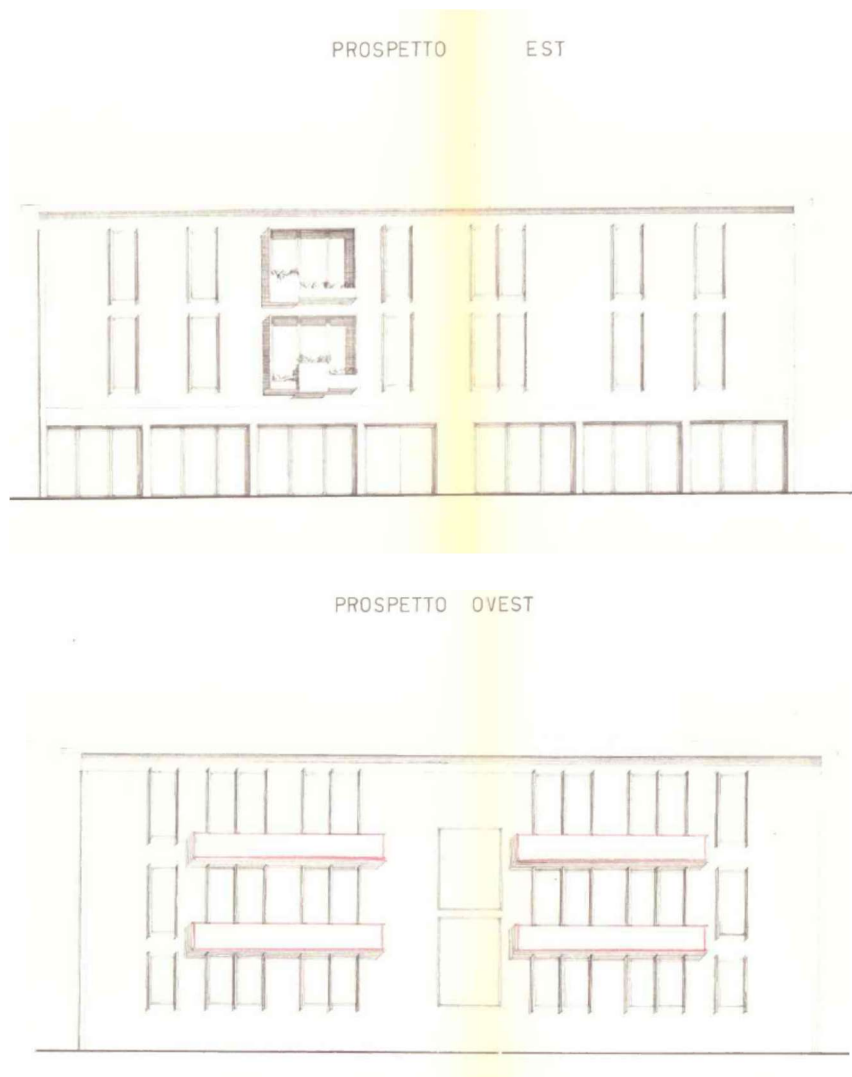
OGGETTO:

CONDONO EDILIZIO N. 238 PER AMPLIAMENTO VOLUME EDIFICIO

Si riporta di seguito uno stralcio della documentazione progettuale allegata sub doc. 6, con la messa in evidenza delle problematiche di carattere edilizio urbanistico riscontrate.

CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE 2987/1964

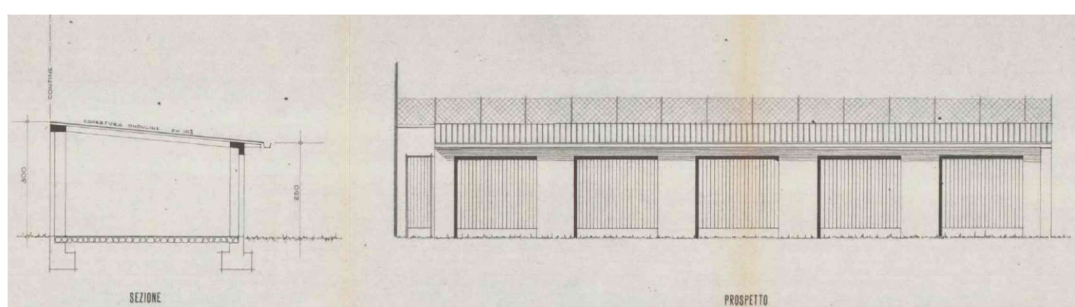
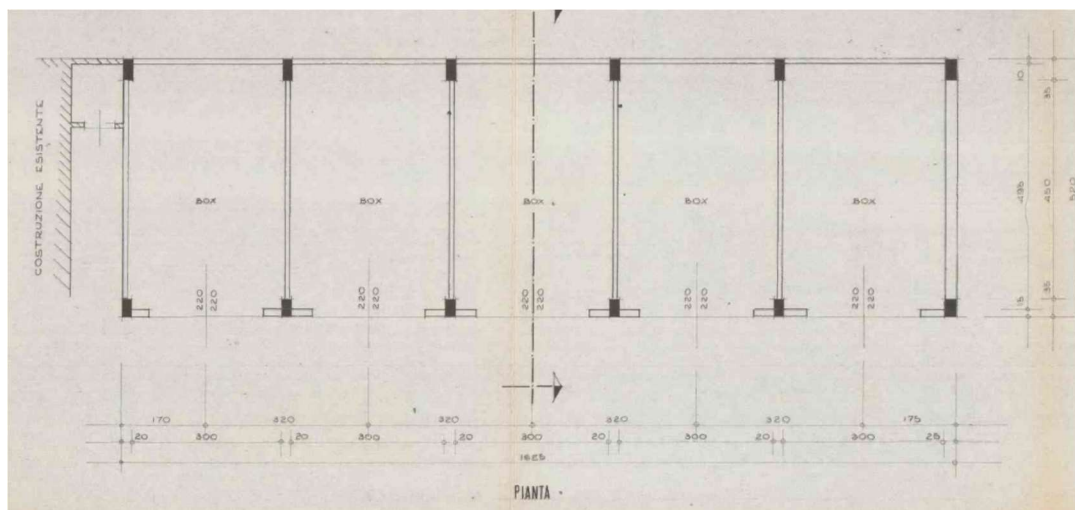




Si segnala che la definizione progettuale e la carenza di quote rendono difficoltoso il confronto fra progettato e realizzato. Tale progetto è comunque superato da un condono rilasciato con provvedimento in sanatoria nel 1990.

LICENZA EDILIZIA N. 4543/71 DD. 27/12/1971

Il titolo prevedeva la costruzione di cinque garage a margine del cortile. I garage sono stati realizzati difformi rispetto all'assentito ed in luogo di un tetto a falda hanno una soletta piana. Le misure interne non sono state rilevate, in quanto i due garage oggetto di esecuzione non erano accessibili. È necessario provvedere all'ottenimento, se possibile, di un provvedimento edilizio in sanatoria.



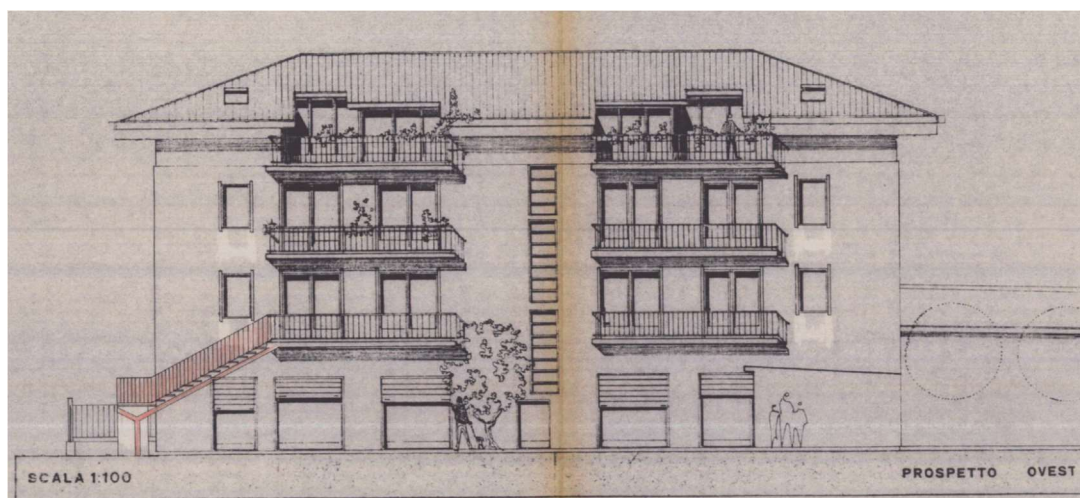
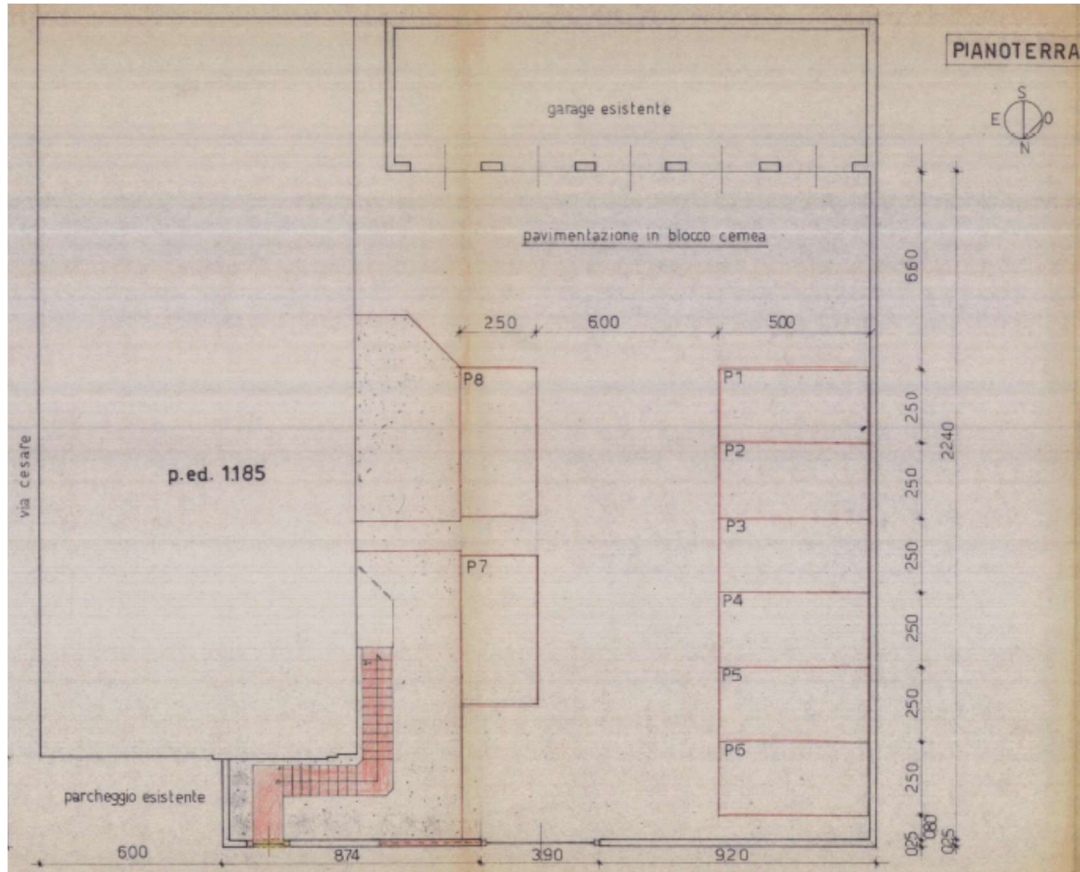
SOPRA, IL PROSPETTO DI PROGETTO. SOTTO, LA FOTO STATO ATTUALE

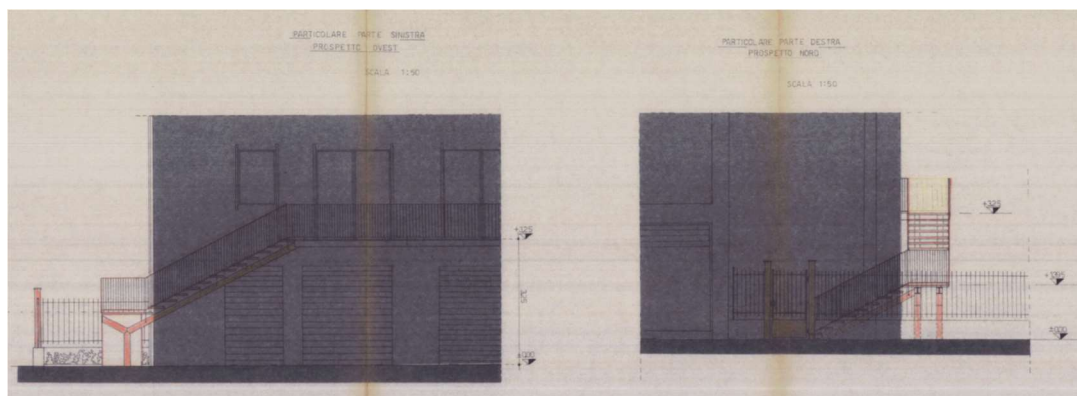


CONCESSIONE AD EDIFICARE N. 4305 DD. 15/07/1986

Con questo titolo veniva prevista la formazione di una scala esterna per l'accesso a quello che sarebbe diventato un ambulatorio al primo piano.

Oggi l'unità a primo piano è destinata a studio professionale e la sua partizione interna non corrisponde allo stato assentito.





SOPRA, IL PROGETTO AUTORIZZATO. SOTTO, LA SCALA REALIZZATA



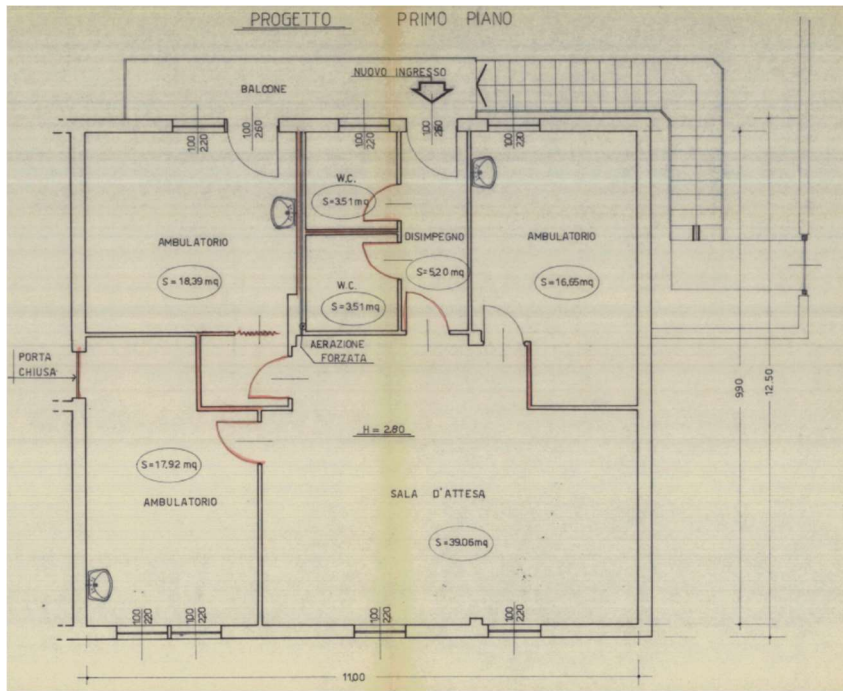
La scala è stata realizzata in maniera diversa da quella prevista sul progetto del 1986.

Occorre provvedere alla sanatoria del manufatto.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PROT. 7966 DD. 04/10/1986

Titolo che riguarda il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ambulatorio.

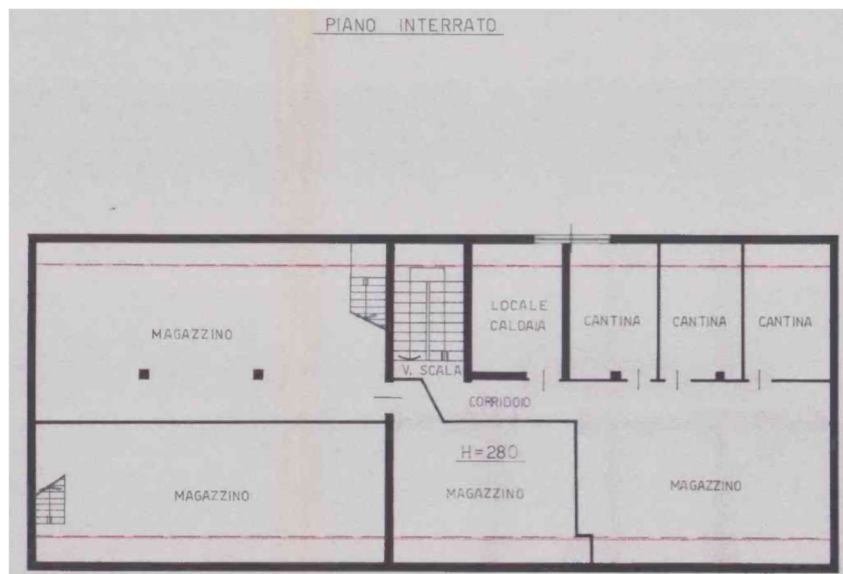
Si segnala che attualmente l'unità è fruita come studio professionale (non come ambulatorio).

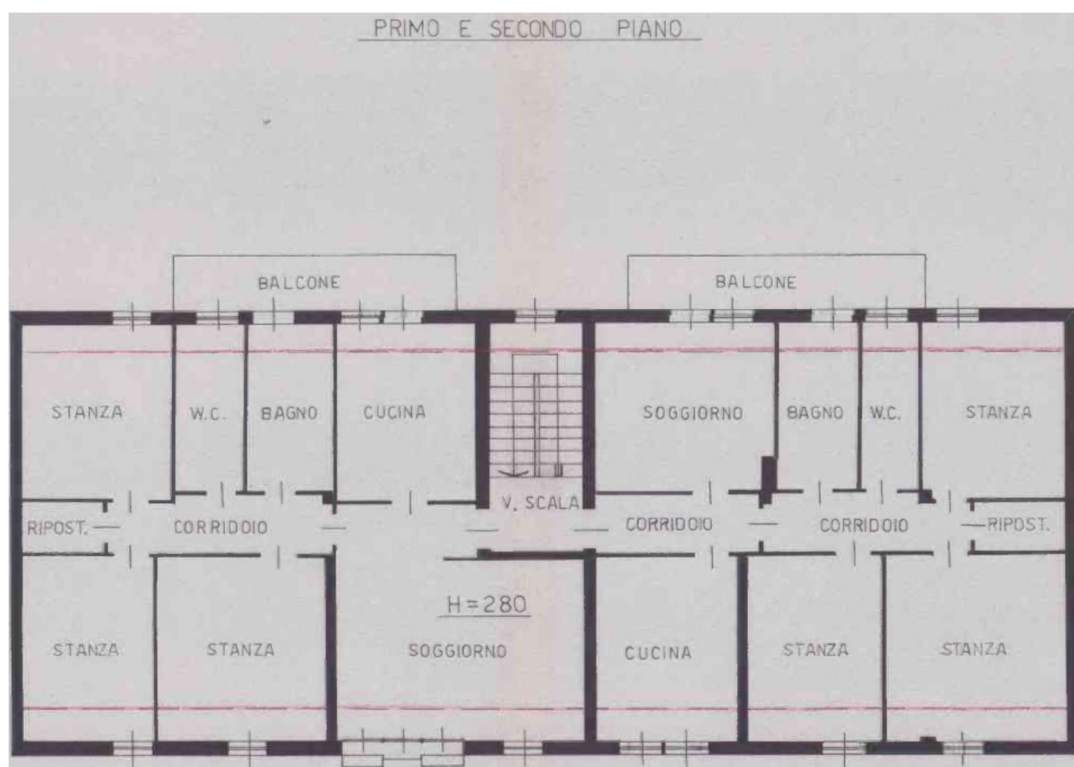


L'ufficio ha una diversa distribuzione interna e dunque è necessario sanare la situazione sotto il profilo edilizio-urbanistico.

PROGETTO IN SANATORIA DEL 1990 (CONC. ED. SANATORIA N. 5280/86 DD. 01/06/1990).

Sanatoria per aumento del volume generale e diversa distribuzione interna.





Con la sanatoria del 1990 (legata al condono del 1985) veniva sanata la situazione relativa ad un ampliamento del volume del costruito. Contestualmente nella relazione veniva riferito che la sanatoria doveva riguardare anche modifiche interne (cfr. stralcio relazione progettuale riportato di seguito).

Si notifica inoltre che durante la costruzione dello stabile sono state eseguite diverse varianti interne che hanno portato allo spostamento di varie tramezze.

Con la presente domanda si intende sanare l'edificio anche per queste varianti.

I disegni della sanatoria datati “ottobre 1986” sono riferibili all’incirca all’epoca di rilascio del titolo edilizio relativo al cambio d’uso del piano primo. La regolarizzazione deve tuttavia riguardare l’assetto attuale dello stabile e ciò in considerazione del fatto che si trattava di due titoli edilizi differenti.

Riepilogando **le principali difformità** riscontrate **da un esame visivo, senza rilievo di dettaglio**, sono le seguenti:

- Mancanza della rappresentazione delle suddivisioni delle cantine al piano interrato

- Diverso disegno della scala esterna di accesso al primo piano
- Destinazione d'uso ad ambulatorio invece che ad ufficio privato (studio professionale) dei locali a primo piano
- Diversa partizione interna dei locali a primo piano
- Per quanto concerne l'appartamento al secondo piano in realtà dovrebbe valere la sanatoria rilasciata nel 1990 (condono 1985) che fa riferimento ad una diversa partizione interna delle unità abitative
- Diversa realizzazione dei garage rispetto al progetto. La sanatoria dei due garage oggetto di esecuzione, se possibile, deve essere proposta unitariamente ai titolari dei restanti tre garage.

L'attuale P.M. 5 è dotata di agibilità n. 3271/87. All'esito del rilascio dei titoli in sanatoria dovrà essere aggiornata.

Quanto al piazzale esterno in comproprietà e con ambiti specifici di proprietà esclusiva (parcheggi) si rileva che la pavimentazione esistente (asfalto) non è conforme alla norma dei centri storici e dovrà quindi essere rifatta la pavimentazione a carico dell'intera p.ed. 1185, ripartendo le spese in base alle quote di diritto. Il costo non è oggi stimabile in quanto dipenderà dalla tipologia di pavimentazione naturale che sarà scelta: porfido, pietra calcarea, ghiaino, acciottolato in sasso di fiume, erba, terra battuta, ecc...; materiali che hanno costi completamente differenti fra loro. L'andito, a giudizio dello scrivente, non è soggetto a sanatoria bensì a ripristino e l'onere, oggi non stimabile per le motivazioni di cui sopra, è a carico dell'assegnatario. Tutte le questioni riferite agli spazi e anditi esterni dovranno coinvolgere anche i proprietari delle restanti porzioni del fabbricato.

Vi sono poi altre difformità minori che sono accertabili solo con un rilievo di dettaglio che, nel caso in esame, è assolutamente necessario per appurare con esattezza le porzioni di immobile che presentano difformità rispetto all'assentito.

Ne consegue che l'edificio è oggi dichiarabile **NON REGOLARE** sotto il profilo edilizio-urbanistico e ogni onere derivante dal perfezionamento della pratica di sanatoria sarà imputato all'assegnatario.

Si allega sub doc. 6 uno stralcio delle pratiche edilizie rimandando alla documentazione depositata presso i pubblici uffici per un confronto e un esame approfondito della situazione edilizia-urbanistica.

In conseguenza di quanto sopra l'edificio è ovviamente sprovvisto dell'agibilità, ad eccezione della P.M. 5. Non sono stati rinvenuti certificati delle opere da impiantisti realizzate nel fabbricato.

Quanto delineato pone dunque in evidenza una problematica di carattere edilizio-urbanistico che deve essere regolarizzata attraverso pratiche edilizie.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione, come pure gli oneri necessari e conseguenti sono a carico dell'aggiudicatario.

7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

P.E.D 1185 VARIE P.M.

Confini

- Nord: p.f. 5386 strada comunale
- Est: p.f. 5386 strada comunale
- Sud: p.ed. 1086 e p.ed. 921/3 edifici
- Ovest: p.ed. 920 edificio con cortile

Consistenza

- Date del sopralluogo: 28.03.2023
10.05.2023
- Desunta graficamente da: elaborati reperiti presso pubblici uffici

Criterio di misurazione: SEL – Superficie Esterna Lorda – Superficie commerciale

Superficie commerciale lorda: (cfr. disegno sub doc. 1)

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato “*Cost approach*” e coefficienti di qualità.

Alla superficie calcolata dallo scrivente si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto tramite indagine come descritto in seguito.

Il calcolo delle consistenze è riepilogato di seguito.

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 5	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PRIMO PIANO</u>					
UFFICIO	120,92	1	120,92	1,00	120,92
BALCONE	9,19	0,3	2,76	1,00	2,76
SCALA	5,34	0,3	1,60	1,00	1,60
SCALA E CORTILE (P.T.)	8,10	0,3	2,43	1,00	2,43
POSTO AUTO (P.T.)	17,92	0,5	8,96	1,00	8,96
TOTALE PARZIALE					136,67

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 7	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>SECONDO PIANO</u>					
APPARTAMENTO	120,80	1	120,80	1,00	120,80
BALCONE	9,21	0,3	2,76	1,00	2,76
TOTALE PARZIALE					123,56

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 10	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO INTERRATO</u>					
CANTINA	13,44	0,3	4,03	1,00	4,03
TOTALE PARZIALE					4,03

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 11	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO INTERRATO</u>					
CANTINA	13,15	0,3	3,95	1,00	3,95
TOTALE PARZIALE					3,95

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 12	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO INTERRATO</u>					
CANTINA	11,93	0,3	3,58	1,00	3,58
TOTALE PARZIALE					3,58

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 13	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO INTERRATO</u>					
CANTINA	13,47	0,3	4,04	1,00	4,04
TOTALE PARZIALE					4,04

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 14	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO INTERRATO</u>					
CANTINA	14,18	0,3	4,25	1,00	4,25
TOTALE PARZIALE					4,25

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 15	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO INTERRATO</u>					
CANTINA	12,06	0,3	3,62	1,00	3,62
TOTALE PARZIALE					3,62

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 16	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO INTERRATO</u>					
CANTINA	12,70	0,3	3,81	1,00	3,81
TOTALE PARZIALE					3,81

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 17	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO INTERRATO</u>					
CANTINA	16,53	0,3	4,96	1,00	4,96
TOTALE PARZIALE					4,96

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 21	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO TERRA</u>					
GARAGE	15,28	0,6	9,17	1,00	9,17
TOTALE PARZIALE					9,17

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 22	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO TERRA</u>					
GARAGE	18,15	0,6	10,89	1,00	10,89
TOTALE PARZIALE					10,89

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 26	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO TERRA</u>					
POSTO AUTO	12,55	0,5	6,28	1,00	6,28
TOTALE PARZIALE					6,28

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 27	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>PIANO TERRA</u>					
POSTO AUTO	12,51	0,5	6,26	1,00	6,26
TOTALE PARZIALE					6,26

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 28	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA					
POSTO AUTO	12,63	0,5	6,32	1,00	6,32
TOTALE PARZIALE					6,32

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 29	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA					
POSTO AUTO	12,53	0,5	6,27	1,00	6,27
TOTALE PARZIALE					6,27

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 30	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA					
POSTO AUTO	12,54	0,5	6,27	1,00	6,27
TOTALE PARZIALE					6,27

Le superfici sono desunte graficamente dal P.C.M.D. e non derivano da un rilievo in loco. Devono pertanto ritenersi suscettibili di variazioni all'esito della misurazione reale.

Descrizione Generale

Le realtà oggetto di esecuzione constano precisamente di un ufficio a primo piano ed un appartamento a secondo piano di un edificio "condominiale" (di fatto il codominio non è costituito) situato a Mori in via Viesi. Fanno inoltre parte della procedura 8 cantine, 2 garage, 5 posti auto scoperti (in cortile) ed un posto auto "esterno" al cortile ma collegato all'ufficio.

Le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in un contesto condominiale risalente presumibilmente agli anni 1965-1966 (concessione edilizia del 1964) e caratterizzato

da un impianto strutturale ricorrente all'epoca di costruzione, che prevedeva la struttura portante a telaio con pilastri di cemento armato gettato in opera, tamponamenti in blocchi di laterizio o di cemento, solai in laterocemento e tetto in legno. Nel 1984 circa sono stati eseguiti i lavori di realizzazione del piano attico mansardato (non oggetto di stima). Successivamente alcune unità sono state oggetto di interventi di manutenzione straordinaria quali la sostituzione dei pavimenti, dei serramenti e la modifica degli impianti. Nel 1986 il cambio d'uso da residenza ad ambulatorio dell'unità allibrata alla P.M. 5 che oggi consta comunque non di un ambulatorio ma di un ufficio (studio professionale).

L'edificio ha una sagoma regolare, pur essendo scandito nella sua composizione formale da un andamento rigoroso e ricercato, soprattutto del fronte principale che affaccia su via Viesi. Una progettazione all'epoca certamente connotata da geometrie di facciata articolate con elementi verticali a delimitazione dei fori e l'impiego di materiali quali il cemento armato faccia a vista per alcuni elementi aggettanti (poggioli).



La facciata secondaria, che si apre sul cortile pertinenziale, pur ricercata nella sua forma originaria, è stata alterata nel corso degli anni da interventi diretti sul fronte e

certamente non unitari, bensì mirati ad adeguamenti funzionali e di impiantistica che hanno prevalso sul mantenimento della caratterizzazione architettonica del compendio.



Le unità immobiliari oggetto di stima constano delle seguenti realtà che vengono così descritte:

N° 1 studio professionale – P.M. 5 (CON COLLEGATO POSTO AUTO ESTERNO)

Lo studio professionale (ufficio) P.M. 5 è stato visionato dal sottoscritto. In realtà originariamente si trattava di un ambulatorio medico (così è descritto anche nel P.C.M.D.) ma ora è un ufficio (studio professionale).

L'unità si compone di tre studi chiusi ed un ambiente studio/segreteria. Il bagno è unico e non suddiviso in due, come invece disegnato sul P.C.M.D. e sulla planimetria catastale. Il primo ufficio a sinistra entrando ha la porta d'accesso di fronte a quella del bagno (sul disegno in atti la porta è collocata in segreteria). L'ufficio rettangolare in affaccio su via Viesi ha la porta d'ingresso dalla zona disbrigo ove esiste l'altra porta di accesso all'ufficio rivolto sul cortile interno. L'ufficio è stato "aggiornato" dal conduttore in alcuni ambiti, con specifico riferimento all'adeguamento di parte

degli impianti. Di seguito lo stralcio della pianta con evidenziate in verde le principali zone difformi, che ricomprendono anche le macchine dell'aria condizionata posizionate sul poggolo.



Aspetto di rilievo, ai fini estimativi, è certamente la presenza di un accesso autonomo, attraverso una scala metallica, che permette di collegare l'ufficio direttamente con la via pubblica.

La superficie complessiva dello studio è ragguardevole poiché pari a circa ai 120 mq lordi.

L'unità è attualmente usata quale studio professionale.



**STUDIO PROFESSIONALE
P.M. 5**



POSTO AUTO P.M. 5

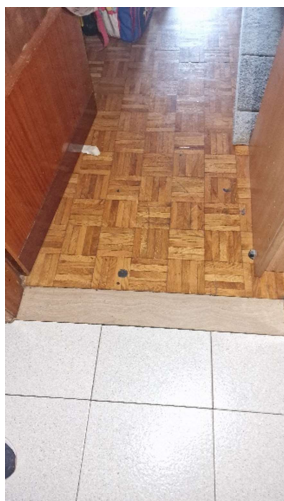
L'ufficio ha i pavimenti in laminato, le finestre in legno con vetrocamera di prima generazione, porte interne in legno tamburato laccato bianco, caldaia a metano autonoma ubicata nel bagno, distribuzione a radiatori, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica e sanitari sospesi.



N° 1 appartamento – P.M. 7

L'unità abitativa P.M. 7 è ubicata al secondo piano ed è accessibile dal vano scala comune.

I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno ed in doghe di legno nelle stanze da letto. I serramenti sono in legno di ampie dimensioni con vetrocamera di prima generazione e tapparelle di materiale plastico. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale e sempre riconducibile all'epoca di realizzazione della casa. L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma ubicata in bagno che distribuisce il calore a mezzo di radiatori.



N° 8 cantine – P.M. da 10 a 17

Si tratta di 8 cantine (da P.M. 10 a P.M. 17) di medie dimensioni (circa 12-14 mq) collocate al piano interrato e accessibili attraverso una ripida e sconnessa scala in cemento grezzo. Le cantine (altezza interna max 2,60 metri circa) sono dotate di porte di vario genere (legno tamburato, lamiera, ecc.). Il pavimento è generalmente in battuto di cemento. Il grado di vetustà è accentuato.



AMBITO DEL CORRIDOIO D'INGRESSO ALLE CANTINE

N° 2 garage – P.M. 21 e 22

Due garage (P.M. 21 e P.M. 22) di medio piccole dimensioni ricavati al margine del cortile in un ambito edificato tipico degli anni '60-'70 ove il garage veniva realizzato staccato dal corpo principale e con tetto piano costituito da soletta di cemento impermeabilizzata all'estradosso con guaina bituminosa e/o ardesiata.

Il basculante di accesso è in lamiera stampata per ognuno dei due garage.



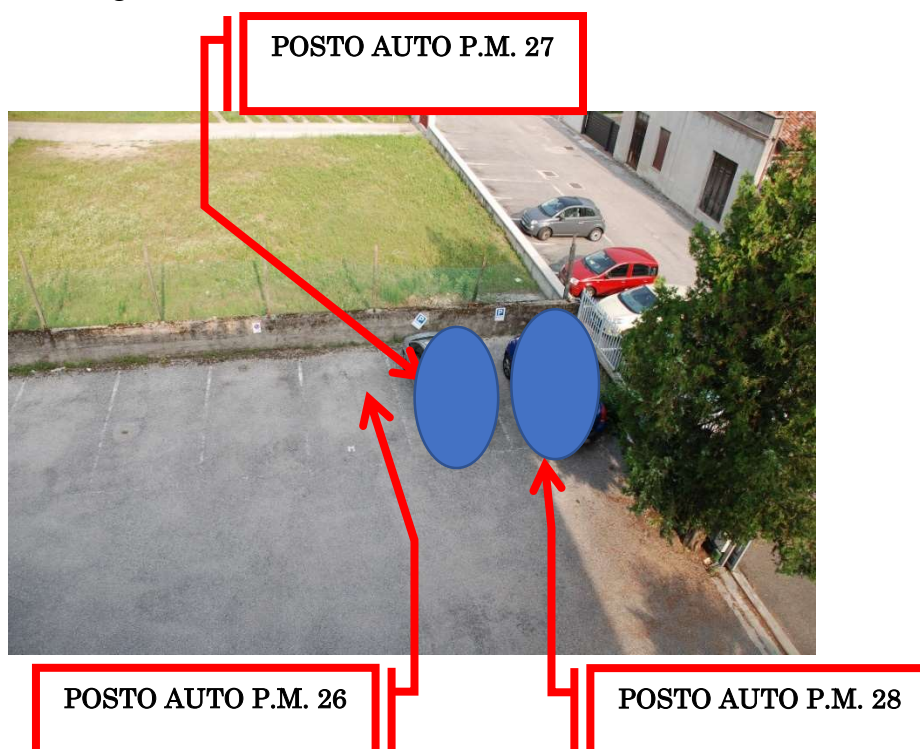
GARAGE P.M. 21

GARAGE P.M. 22

N° 5 posti auto – P.M. da 26 a 30

I cinque posti auto esterni (P.M. 26-27-28-29-30) si trovano nel cortile posto a sud-ovest del compendio edificato.

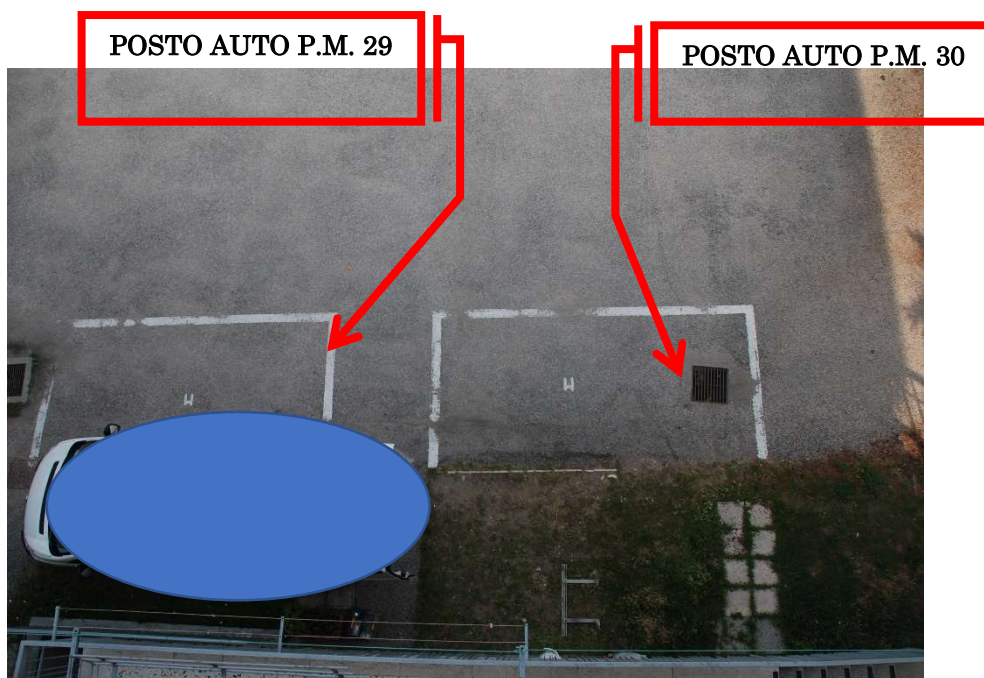
Sono accessibili, come i garage, attraverso un ampio cancello ubicato in una traversa di Via Viesi ed hanno dimensioni medie di circa 12 mq, quindi in grado di ospitare veicoli di medio – grandi dimensioni.



POSTO AUTO P.M. 27

POSTO AUTO P.M. 26

POSTO AUTO P.M. 28



Caratteristiche Strutturali

Come detto nella descrizione generale l'edificio p.ed. 1185 è stato costruito a partire dal 1965-66 circa. L'impianto strutturale di base è in cemento armato gettato in opera, tamponamenti in blocchi, solai in laterocemento, tetto in legno.

Copertura

La copertura è realizzata in legno con pacchetto isolante e manto in tegole.

Composizione – accessibilità e descrizione

L'edificio si articola su complessivi quattro livelli fuori terra ed un interrato. Il vano scala è collocato nel centro della casa e serve tutti i livelli. Non è presente l'ascensore. Il vano scala permette il collegamento anche con il cortile che si trova sul retro dello stabile. Il vano scala è rivestito in marmo, mentre la rampa di scale che scende verso l'interrato è in cemento grezzo. Il piano interrato ospita le cantine oggetto di esecuzione e altri locali di terzi.

L'unità posta al primo piano ha accesso autonomo dalla scala esterna, ma è ancora presente il portoncino che permetteva il collegamento dal vano scala comune.

L'appartamento al secondo piano è accessibile dal vano scala comune.

Riscaldamento

Il riscaldamento delle due unità è di tipo autonomo con caldaia a metano ubicata nell'ufficio (per la P.M. 5) e nell'alloggio per la P.M. 7.

I radiatori sono in tubolare d'acciaio ed in ghisa.

Locali accessori

Le cantine sono considerabili locali accessori delle due unità principali e così pure i posti auto che in parte verranno collegati alle unità principali nella formulazione dei lotti.

Certificazione Energetica

I contratti di locazione fanno riferimento all'Ape, ma i documenti non sono stati consegnati al CTU.

Stato di conservazione

L'immobile è in condizioni di manutenzione sufficienti.

Le finiture, la dotazione impiantistica e l'impianto strutturale generale risalgono all'epoca di costruzione, salvo alcuni adeguamenti funzionali degli impianti e di finiture.

8. Valutazione

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**" nell'ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

P.E.D 1185 VARIE P.M.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell’immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Cost approach e coefficienti di qualità.**

METODOLOGIA DI STIMA

COSTO VETUSTATO (COST APPROACH) E COEFFICIENTI DI QUALITA' – *ove applicato*

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato “**Cost approach**” e *coefficienti di qualità*.

Alla superficie che è stata esposta si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto. Valore questo adeguato e corretto attraverso valutazioni di tipo tecnico/estimativo, con l’impiego di opportuni coefficienti correttivi che descrivano la specificità delle realtà oggetto di stima.

Concorrono alla determinazione del valore un’indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti per tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

la grandezza dell’immobile, la divisione interna, lo stato d’uso delle opere di finitura, gli impianti tecnologici, l’ubicazione.

Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L’unione di tutti questi elementi costituisce la base di partenza per l’attribuzione del valore medio all’immobile oggetto di stima. La destinazione d’uso ad ufficio (classificabile “piccolo ufficio”) è assimilabile alla residenza sotto il profilo commerciale.

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
STIMA GEOM. ROSA RIFERITA AD IMMOBILE SIMILARE IN ZONA	€	2.500,00
VALUTAZIONE GUIDA CASA “nuovo” Abitazioni a nuovo da €/mq 2.200,00 a €/mq 2.600,00	€	2.400,00
QUOTAZIONE MEDIA OMI (abitazioni civili da €/mq 2.000,00 a € 2.400,00)	€	2.200,00

Valore medio a nuovo (arrotondato) €/ mq 2.400,00

Sulla base di quanto precedentemente dedotto, computato e analizzato il **valore medio unitario** dell'immobile in questione è **assumibile come da quadro riepilogativo che si produce di seguito e cioè attraverso l'applicazione dei coefficienti di differenziazione che permettono di ottenere la valutazione dell'immobile.**

La determinazione delle consistenze scaturisce dal calcolo elaborato dal sottoscritto sulla base del P.C.M.D. e in base al disegno a tale scopo redatto, che si produce sub doc. 1, nel quale sono evidenziati gli ambiti oggetto di stima con apposita grafica e dove si trova anche l'indicazione della singola superficie. Superficie che, essendo ricavata da elaborati tecnici non propri, potrebbe essere suscettibile di variazioni.

In primo luogo, si determina l'indice di vetustà dell'immobile riferito a circa 58 anni di vita (parziale ristrutturazione inizio anni '90 circa).

CALCOLO DELL'INDICE DI VETUSTA' - EDIFICI RESIDENZIALI E ASSIMILABILI	
<i>formule codificate dall'UNIONE EUROPEA dei PERITI CONTABILI, ECONOMICI e FINANZIARI (UECC)</i>	
età delle componenti strutturali	anni 58
età delle componenti funzionali	anni 30
intervallo temporale della ristrutturazione "leggera"	anni 58
$[(\text{età struttura} + 20)^2 / 140 - 2,86] * 0,65$	
<i>indice di vetustà strutturale</i>	26,39%
$[(\text{età struttura} * k + 20)^2 / 140 - 2,86] * 0,35$	
<i>indice di vetustà funzionale</i>	11,86%
<i>indice totale di vetustà</i>	38,25%
<i>indice di deprezzamento</i>	0,6175

Poi si applicano i coefficienti di qualità al fine di pervenire al valore unitario.

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" (COST APPROACH) e COEFFICIENTI di QUALITA'	
PRIMO PIANO	
<i>prezzo massimo a nuovo - €/mq comm.le</i>	2.400,00
<i>coefficiente VETUSTA'</i>	0,6175
<i>coefficiente MANUTENZIONE</i>	0,9000
<i>coefficiente FINITURE</i>	0,9500
<i>coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE</i>	1,000
<i>coefficiente LIVELLO PIANO</i>	1,000
<i>coefficiente ESPOSIZIONE</i>	1,000
<i>coefficiente PROSPICIENZA</i>	1,050
<i>coefficiente CARATT. POSIZ. ESTRINS.</i>	1,000
<i>coefficiente SPAZI ACCESSORI</i>	1,050
<i>coefficiente IMPIANTI</i>	0,950
COEFFICIENTE GLOBALE	0,553
Valore di stima unità - €/MQ	1.327,14
Valore di stima arrotondato - €/MQ	1.330,00

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" (COST APPROACH) e COEFFICIENTI di QUALITA'	
SECONDO PIANO E ACCESSORI	
<i>prezzo massimo a nuovo - €/mq comm.le</i>	2.400,00
<i>coefficiente VETUSTA'</i>	0,6175
<i>coefficiente MANUTENZIONE</i>	0,9000
<i>coefficiente FINITURE</i>	0,9500
<i>coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE</i>	1,000
<i>coefficiente LIVELLO PIANO</i>	0,950
<i>coefficiente ESPOSIZIONE</i>	1,000
<i>coefficiente PROSPICIENZA</i>	1,050
<i>coefficiente CARATT. POSIZ. ESTRINS.</i>	1,000
<i>coefficiente SPAZI ACCESSORI</i>	1,050
<i>coefficiente IMPIANTI</i>	0,950
COEFFICIENTE GLOBALE	0,525
Valore di stima unità - €/MQ	1.260,78
Valore di stima arrotondato - €/MQ	1.260,00

Sulla scorta della superficie calcolata nel disegno sub doc. 1 si determina il valore come segue, precisando che per le cantine, i posti auto e i garage si applica il valore più basso.

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 5	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
<u>PRIMO PIANO</u>						
UFFICIO	120,92	1	120,92	1,00	120,92	
BALCONE	9,19	0,3	2,76	1,00	2,76	
SCALA	5,34	0,3	1,60	1,00	1,60	
SCALA E CORTILE (P.T.)	8,10	0,3	2,43	1,00	2,43	
POSTO AUTO (P.T.)	17,92	0,5	8,96	1,00	8,96	
TOTALE PARZIALE					136,67	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.330,00	€ 181.769,77

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 7	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
<u>SECONDO PIANO</u>						
APPARTAMENTO	120,80	1	120,80	1,00	120,80	
BALCONE	9,21	0,3	2,76	1,00	2,76	
TOTALE PARZIALE					123,56	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 155.689,38

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 10	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
<u>PIANO INTERRATO</u>						
CANTINA	13,44	0,3	4,03	1,00	4,03	
TOTALE PARZIALE					4,03	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 5.080,32

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 11	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
<u>PIANO INTERRATO</u>						
CANTINA	13,15	0,3	3,95	1,00	3,95	
TOTALE PARZIALE					3,95	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 4.970,70

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 12	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO INTERRATO						
CANTINA	11,93	0,3	3,58	1,00	3,58	
TOTALE PARZIALE					3,58	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 4.509,54

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 13	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO INTERRATO						
CANTINA	13,47	0,3	4,04	1,00	4,04	
TOTALE PARZIALE					4,04	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 5.091,66

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 14	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO INTERRATO						
CANTINA	14,18	0,3	4,25	1,00	4,25	
TOTALE PARZIALE					4,25	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 5.360,04

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 15	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO INTERRATO						
CANTINA	12,06	0,3	3,62	1,00	3,62	
TOTALE PARZIALE					3,62	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 4.558,68

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 16	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO INTERRATO						
CANTINA	12,70	0,3	3,81	1,00	3,81	
TOTALE PARZIALE					3,81	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 4.800,60

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 17	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO INTERRATO						
CANTINA	16,53	0,3	4,96	1,00	4,96	
TOTALE PARZIALE					4,96	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 6.248,34

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 21	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO TERRA						
GARAGE	15,28	0,6	9,17	1,00	9,17	
TOTALE PARZIALE					9,17	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 11.551,68

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 22	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO TERRA						
GARAGE	18,15	0,6	10,89	1,00	10,89	
TOTALE PARZIALE					10,89	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 13.721,40

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 26	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO TERRA						
POSTO AUTO	12,55	0,5	6,28	1,00	6,28	
TOTALE PARZIALE					6,28	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 7.906,50

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 27	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO TERRA						
POSTO AUTO	12,51	0,5	6,26	1,00	6,26	
TOTALE PARZIALE					6,26	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 7.881,30

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 28	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO TERRA						
POSTO AUTO	12,63	0,5	6,32	1,00	6,32	
TOTALE PARZIALE					6,32	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 7.956,90

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 29	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO TERRA						
POSTO AUTO	12,53	0,5	6,27	1,00	6,27	
TOTALE PARZIALE					6,27	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 7.893,90

P.ED. 1185 C.C. MORI P.M. 30	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
PIANO TERRA						
POSTO AUTO	12,54	0,5	6,27	1,00	6,27	
TOTALE PARZIALE					6,27	
VALORE IN EURO/MQ					€ 1.260,00	€ 7.900,20

VALORE TOTALE						€ 442.890,91
----------------------	--	--	--	--	--	---------------------

Il valore complessivo dei beni stimati di cui alla presente procedura ammonta a **€ 442.890,91**.

9. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari

Al foglio C delle **Partita Tavolare 4468** non sono annotati procedimenti afferenti eventuali procedimenti giudiziari, fatto salvo l'atto di pignoramento di cui alla presente esecuzione.

Si rimanda alla visura tavolare per quanto concerne l'annotazione relativa all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito del precedente.

10. Conformità ed oneri per regolarizzazioni

P.ED. 1185

Regolarità Edilizia

L'immobile inteso p.ed. 1185 e con particolare riferimento alle porzioni immobiliari descritte in relazione **NON** è regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico. La P.M. 5 è dotata di certificato di abitabilità che andrà aggiornato all'esito delle pratiche necessarie per la regolarizzazione.

Si rimanda alla lettura integrale dell'apposito capitolo e alla visione dei documenti riferiti alla situazione edilizia.

Oneri per regolarizzazione edilizia

Sulla scorta delle deduzioni tecniche e dell'analisi normativa specifica che dovrà comunque essere perfezionata mediante un rilievo di dettaglio dell'edificio e l'istruttoria della pratica di sanatoria da sottoporre alla CEC del Comune di Mori, si ritiene che **gli oneri derivanti** da una pratica di **sanatoria comprensiva di spese tecniche, sanzione, eventuali ripristini localizzati** possa ammontare a **circa € 30.000,00.** Importo questo che si può suddividere in base alle varie porzioni materiali. Non va dimenticato che la sanatoria riguarderà ogni singolo immobile supponendo che l'opera illegittima sia stata realizzata nella stessa epoca. Ne consegue che se, ad esempio, a carico di una determinata porzione vi sono opere da sanare realizzate in periodi differenti vi sarà una sanzione per ogni opera.

Si ritiene **in via prudenziale** che l'onere complessivo per regolarizzare le realtà sotto il profilo edilizio/urbanistico non possa essere inferiore a € 30.000,00 così suddivisi:

P.M. 5 (ufficio) scala esterna e opere connesse € 8.000,00

P.M. 5 (ufficio) partizione interna, destinazione e opere connesse € 5.000,00

P.M. 21 e 22 (due garage) sanatoria da realizzare assieme alle altre porzioni materiali dei garage (di proprietà di terzi). Onere a carico solo P.M. 21 e 22 circa € 5.000,00

P.M. 10÷17 (cantine). Sanatoria da ottenere, cumulativamente € 12.000,00

Il costo complessivo dell'iter sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario, anche se all'esito della definizione e dell'esame della CEC emergessero importi o oneri diversi da quelli stimati in via preventiva. Infatti, si consideri che i garage sono considerati edifici pertinenziali e sono soggetti al solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. La sanatoria potrebbe comportare prescrizioni della CEC ai fini dell'adeguamento dei manufatti all'art. 17 comma 8 NTA allineando l'edificato *“alle tecniche costruttive e alle formule compositive proprie del centro storico”*. L'eventuale prescrizione comporterebbe oneri oggi non quantificabili ma comunque a carico del richiedente della sanatoria.

Cifra questa riferita peraltro al momento della redazione della perizia di stima, che potrà essere suscettibile di variazione se intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-urbanistiche o per sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata e sulla scorta della documentazione fornita dal Comune di Mori.

Conformità Impianti

Non sono stati rinvenuti certificati degli impianti. L'eventuale onere derivante dalla redazione di una dichiarazione di rispondenza è a carico dell'aggiudicatario. Si stima un importo pari a € 3.000,00 circa.

Certificazione energetica

Gli attestati di prestazione energetica sono citati nei contratti di locazione dell'appartamento e dell'ufficio.

Conformità planimetrie catastali

La planimetria catastale dell'ufficio sub 12 non è conforme. L'onere derivante per l'adeguamento è pari a circa **€ 800,00**.

Conformità tavolare

Anche in questo caso l'ufficio P.M. 5 presenta delle difformità sotto il profilo della rappresentazione del P.C.M.D. L'onere per l'adeguamento è di circa **€ 700,00**.

Oneri condominiali

La p.ed. 1185 non è all'attualità un condominio nel senso che non è costituito un condominio e non è nominato un amministratore. Le spese relative alle parti comuni vengono ripartite a cura di un proprietario che provvede annualmente alla suddivisione dei costi. Si fa presente che le unità sono autonome in termini di riscaldamento, acqua calda ed elettricità.

Importi quelli esposti qui sopra a cui aggiungere l'IVA e la Cassa Previdenza, se dovute, e le spese esenti (ora non quantificabili, ad. es. diritti catastali, tavolari, ecc...).

Gli importi sono comunque a carico dell'aggiudicatario.

Dell'esistenza di questi oneri se ne è tenuto conto nella fase di attribuzione del valore agli immobili oggetto di stima. Il futuro aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere gli oneri derivanti dalle varie regolarizzazioni anche se eccedenti quanto sommariamente valutato in questa sede e ciò in ragione del fatto che alcuni adempimenti non sono oggi determinabili con certezza (cfr. singoli capitoli).

11. Vincoli e Oneri Giuridici

Stato di possesso dell'immobile

Tutti gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato, fatta eccezione per gli enti concessi in locazione.

Convenzioni Matrimoniali

Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C della P.T. 4468 C.C. Mori.

Atti di asservimento urbanistico

Nella descrizione tavolare non risultano associati atti di asservimento urbanistico o convenzioni di sorta.

Ipotecche e pignoramento

Per un preciso dettaglio si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato sub doc. 2 e si consiglia l'accertamento della situazione tavolare nel periodo prossimo all'assegnazione.

12. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello

Uso immobile – Contratto di locazione

Fatta eccezione per gli enti concessi in locazione le altre unità sono nella disponibilità dell'esecutato.

Locazione P.M. 5 (cfr. doc. 9)

Con contratto di locazione dd. 1° ottobre 2013 registrato il 29 ottobre 2013 venivano concessi in locazione i seguenti enti della p.ed. 1185 C.C. Mori:

“primo piano: locale ad uso esclusivo ufficio secondo la attuale destinazione urbanistica; due posti auto e cantina” (citata in atto P.M. 5)

-Durata del contratto prevista nel contratto anni 6, rinnovata per altri 6 anni non essendo intervenuta la disdetta nei termini contrattuali

-Scadenza contratto 30 settembre 2025

-Canone complessivo € 7.800,00 annui pari a € 650,00 euro mensili

Il sottoscritto accertata la condizione dell'immobile, la situazione edilizia-urbanistica, l'assetto patrimoniale, la durata del contratto ritiene congruo il canone.

Locazione P.M. 7 (cfr. doc. 10)

Con contratto di locazione dd. 1° dicembre 2019 registrato il 18 dicembre 2019 veniva concesso in locazione il seguente ente della p.ed. 1185 C.C. Mori:

- Sub 14 appartamento (citato in atto P.M. 7 - secondo piano)

-Durata del contratto prevista nel contratto anni 4

-Scadenza contratto 30 novembre 2023

-Canone complessivo € 7.560,00 annui pari a € 630,00 euro mensili

Il sottoscritto accertata la condizione dell'immobile, la situazione edilizia-urbanistica, l'assetto patrimoniale, la durata del contratto ritine congruo il canone.

Assoggettamento Iva I beni sono intestati a persona fisica

Confini

- Nord: p.f. 5386 strada comunale
- Est: p.f. 5386 strada comunale
- Sud: p.ed. 1086 e p.ed. 921/3 edifici
- Ovest: p.ed. 920 edificio con cortile

13. Esistenza eventuali contributi pubblici

Non è stato possibile accertare se siano stati concessi contributi per l'immobile.

14. Corrispondenza P.M. – SUB

P.ED. 1185 C.C. MORI					
P.M.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	PIANO	DESTINAZIONE
5	12	A/10	1	1	UFFICIO (EX AMBULATORIO)
5	43	C/6	1	T	POSTO AUTO
7	14	A/2	6	2	APPARTAMENTO
10	27	C/2	1	S1	CANTINA
11	28	C/2	1	S1	CANTINA
12	29	C/2	1	S1	CANTINA
13	30	C/2	1	S1	CANTINA
14	31	C/2	1	S1	CANTINA
15	32	C/2	1	S1	CANTINA
16	33	C/2	1	S1	CANTINA
17	34	C/2	1	S1	CANTINA

21	22	C/6	4	T	GARAGE
22	23	C/6	4	T	GARAGE
26	38	C/6	1	T	POSTO AUTO
27	39	C/6	1	T	POSTO AUTO
28	40	C/6	1	T	POSTO AUTO
29	41	C/6	1	T	POSTO AUTO
30	42	C/6	1	T	POSTO AUTO

15. Valore immobili decurtati i costi di regolarizzazione

Di seguito il riepilogo del valore di ogni singolo lotto con la detrazione del costo di massima degli oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizio/urbanistica e conseguente valore arrotondato.

LOTTO 1	DESCRIZIONE	VALORE	ONERI/SANAT.	VALORE	VALORE ARROT.
	UFFICIO CON POSTO				
P.M. 5	AUTO	€ 181 769,77			
P.M. 17	CANTINA	€ 6 248,34			
P.M. 28	POSTO AUTO	€ 7 956,90			
		€ 195 975,01	€ 14 500,00	€ 181 475,01	€ 181 000,00
LOTTO 2					
P.M. 7	APPARTAMENTO	€ 155 689,38			
P.M. 10	CANTINA	€ 5 080,32			
P.M. 26	POSTO AUTO	€ 7 906,50			
		€ 168 676,20	€ 1 500,00	€ 167 176,20	€ 167 000,00
LOTTO 3					
P.M. 11	CANTINA	€ 4 970,70	€ 1 500,00	€ 3 470,70	€ 3 500,00
LOTTO 4					
P.M. 12	CANTINA	€ 4 509,54	€ 1 500,00	€ 3 009,54	€ 3 000,00
LOTTO 5					
P.M. 13	CANTINA	€ 5 091,66	€ 1 500,00	€ 3 591,66	€ 3 600,00
LOTTO 6					
P.M. 14	CANTINA	€ 5 360,04	€ 1 500,00	€ 3 860,04	€ 3 900,00
LOTTO 7					
P.M. 15	CANTINA	€ 4 558,68	€ 1 500,00	€ 3 058,68	€ 3 000,00
LOTTO 8					
P.M. 16	CANTINA	€ 4 800,60	€ 1 500,00	€ 3 300,60	€ 3 300,00

LOTTO 9					
P.M. 21	GARAGE	€ 11 551,68	€ 2 500,00	€ 9 051,68	€ 9 000,00
LOTTO 10					
P.M. 22	GARAGE	€ 13 721,40	€ 2 500,00	€ 11 221,40	€ 11 200,00
LOTTO 11					
P.M. 27	POSTO AUTO	€ 7 881,30	€ 0,00	€ 7 881,30	€ 7 900,00
LOTTO 12					
P.M. 29	POSTO AUTO	€ 7 893,90	€ 0,00	€ 7 893,90	€ 7 900,00
LOTTO 13					
P.M. 30	POSTO AUTO	€ 7 900,20	€ 0,00	€ 7 900,20	€ 7 900,00

16. Riepilogo elementi principali di stima

PROCEDENTE	CASSA RURALE ALTO GARDA – ROVERETO B.C.C.
CREDITORE INTERVENUTO	Agenzia delle Entrate – Riscossione
ESECUTATO	SOGGETTO FISICO
BENE OGGETTO DI STIMA	C.C. MORI P.ED. 1185 P.M. 5-7-10-11-12-13-14-15-16-17-21-22-26-27-28-29-30
SITUAZIONE TAVOLARE (cfr. visura allegata)	BENI DESCRITTI IN C.C. MORI P.T. 4468
SITUAZIONE CATASTALE (cfr. visura catastale)	C.C. MORI P.ED. 1185 (CFR. CAPITOLO 14)
UBICAZIONE (COMUNE)	COMUNE DI MORI
VIA E N° CIVICO	VIA VIESI N. 39
PIANO	INTERRATO – TERRA – PRIMO E SECONDO PIANO
CARATTERISTICHE	P.M. 5 UFFICIO DI MEDIE DIMENSIONI AL PRIMO PIANO CON ACCESSO INDIPENDENTE E POSTO AUTO SCOPERTO P.M. 7 APPARTAMENTO A SECONDO PIANO P.M. DA 10 A 17 CANTINE NELL'INTERRATO

	P.M. 21-22 GARAGE P.M. DA 26 A 30 POSTI AUTO SCOPERTI
PAVIMENTO	CFR. DESCRIZIONI
SERRAMENTI	LEGNO CON VETROCAMERA DI PRIMA GENERAZIONE
PORTE	PORTE IN LEGNO TAMBURATO
SANITARI	CERAMICA
IMPIANTO RISCALDAMENTO	P.M. 5 E 7 AUTONOMO CON CALDAIA A METANO
VANO SCALA	VANO SCALA COMUNE RIVESTITO IN MARMO E SCALA GREZZA IN CEMENTO CHE CONDUCE NELL'INTERRATO
SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRIZZATA	CFR. APPOSITO CAPITOLO
SITUAZIONE CONDOMINIALE	NON È COSTITUITO UN CONDOMINIO
STATO DI POSSESSO	P.M. 5 E 7 LOCATI ALTRI ENTI NELLA DISPONIBILITA' DELL'ESECUTATO
VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI	NON REGOLARE: cfr. apposito capitolo
VINCOLO STORICO ARTISTICO	NO
AGIBILITA'	NO - DA AGGIORNARE ALL'ESITO DELLE SANATORIE P.M. 5
FORMAZIONE LOTTI	FORMAZIONE TREDICI LOTTI
QUOTE DI PROPRIETA'	QUOTA INTERA
ASSOGGETTAMENTO IVA	È INTESTATO A PERSONA FISICA
CONFORMITA' IMPIANTI	NESSUN CERTIFICATO REPERITO
VALORE STIMATO (BASE D'ASTA)	CFR. CAP. 15
VALORE TOTALE DI STIMA	€ 442.890,91

17. Formazione lotti

Si precisa che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo derivante dall'assegnazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dall'interesse specifico dell'aggiudicatario. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti in sede di sopralluogo, nonché dalla documentazione messa a disposizione al perito da parte dei pubblici uffici. Gli oneri indicati in perizia quali impegni a carico dell'aggiudicatario devono intendersi riferiti alla data di redazione della perizia di stima e dunque potranno essere suscettibili di variazione se intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-urbanistiche o per sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

Si propone la formazione di tredici lotti così descritti:

Lotto n° 1:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 5, P.M. 17 e P.M. 28 consistenti rispettivamente in un ufficio con posto auto scoperto, cantina nell'interrato e posto auto scoperto ubicati a Mori in Via Viesi n° 39. L'ufficio, ubicato in un fabbricato con più unità immobiliari, si trova al primo piano ed ha accesso autonomo mediante scala metallica esterna. La superficie commerciale dell'ufficio è di circa 120 mq oltre al balcone e alla scala esterna. Il posto auto P.M. 5 ha una superficie di circa 18 mq. La cantina P.M. 17 ha una superficie di circa 16 mq. Il posto auto esterno P.M. 28 è di circa 12,5 mq. L'ufficio è termoautonomo e attualmente locato con scadenza contrattuale al 30 settembre 2025.

L'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall'aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 181.000,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 2:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 7, P.M. 10 e P.M. 26 consistenti rispettivamente in un appartamento, cantina nell'interrato e posto auto scoperto ubicati a Mori in Via Viesi n° 39. L'appartamento si trova al secondo piano di un fabbricato con più unità immobiliari ed è accessibile mediante scala comune. La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 120 mq oltre al balcone. La cantina P.M. 10 ha una superficie di circa 13 mq. Il posto auto esterno P.M. 26 è di circa 12,5 mq. L'alloggio è termoautonomo e attualmente locato con scadenza contrattuale al 30 novembre 2023.

L'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall'aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 167.000,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 3:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 11 consistente in una cantina nell’interrato di un fabbricato con più unità immobiliari ubicato a Mori in Via Viesi n° 39. La cantina, raggiungibile dal vano scala comune, ha una superficie di circa 13 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 3.500,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria.

Lotto n° 4:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 12 consistente in una cantina nell’interrato di un fabbricato con più unità immobiliari ubicato a Mori in Via Viesi n° 39. La cantina, raggiungibile dal vano scala comune, ha una superficie di circa 12 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 3.000,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 5:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 13 consistente in una cantina nell’interrato di un fabbricato con più unità immobiliari ubicato a Mori in Via Viesi n° 39. La cantina, raggiungibile dal vano scala comune, ha una superficie di circa 13,50 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 3.600,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 6:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 14 consistente in una cantina nell’interrato di un fabbricato con più unità immobiliari ubicato a Mori in Via Viesi n° 39. La cantina, raggiungibile dal vano scala comune, ha una superficie di circa 14 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 3.900,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 7:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 15 consistente in una cantina nell’interrato di un fabbricato con più unità immobiliari ubicato a Mori in Via Viesi n° 39. La cantina, raggiungibile dal vano scala comune, ha una superficie di circa 12 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 3.000,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 8:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 16 consistente in una cantina nell’interrato di un fabbricato con più unità immobiliari ubicato a Mori in Via Viesi n° 39. La cantina, raggiungibile dal vano scala comune, ha una superficie di circa 12,70 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 3.300,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 9:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 21 consistente in un garage ubicato sul retro di un fabbricato con più unità immobiliari a Mori in Via Viesi n° 39. Il garage realizzato in un corpo staccato dall’edificio principale ha il tetto piano in soletta di cemento e basculante in lamiera stampata. Ha una superficie di circa 15 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato. Vi si accede da una laterale di Via Viesi attraverso un ampio cancello.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 9.000,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 10:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 22 consistente in un garage ubicato sul retro di un fabbricato con più unità immobiliari a Mori in Via Viesi n° 39. Il garage realizzato in un corpo staccato dall’edificio principale ha il tetto piano in soletta di cemento e basculante in lamiera stampata. Ha una superficie di circa 18 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato. Vi si accede da una laterale di Via Viesi attraverso un ampio cancello.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 11.200,00, già detratti gli oneri relativi alla sanatoria”.

Lotto n° 11:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 27 consistente in un posto auto scoperto ubicato sul retro di un fabbricato con più unità immobiliari a Mori in Via Viesi n° 39. Ha una superficie di circa 12,50 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato. Vi si accede da una laterale di Via Viesi attraverso un ampio cancello.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 7.900,00”.

Lotto n° 12:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 29 consistente in un posto auto scoperto ubicato sul retro di un fabbricato con più unità immobiliari a Mori in Via Viesi n° 39. Ha una superficie di circa 12,50 mq ed è nella disponibilità dell’esecutato. Vi si accede da una laterale di Via Viesi attraverso un ampio cancello.

L’immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall’aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 7.900,00".

Lotto n° 13:

“In C.C. Mori in P.T. 4468 p.ed. 1185 P.M. 30 consistente in un posto auto scoperto ubicato sul retro di un fabbricato con più unità immobiliari a Mori in Via Viesi n° 39. Ha una superficie di circa 12,50 mq ed è nella disponibilità dell'esecutato. Vi si accede da una laterale di Via Viesi attraverso un ampio cancello.

L'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall'aggiudicatario.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo arrotondato di € 7.900,00".

18. Elenco della documentazione allegata

1. disegno n° 1
2. Visura Tavolare
3. Visura Catasto Urbano
4. Planimetrie catastali p.ed. 1185
5. Riepilogo immobili
6. Stralcio pratiche edilizie
7. Fascicolo fotografico
8. P.C.M.D. p.ed. 1185
9. Contratto di locazione P.M. 5
10. Contratto di locazione P.M. 7

11. Dati Catasto e Tavolare.

Si allegano all'istanza di liquidazione le ricevute di avvenuta notifica al creditore procedente, al creditore intervenuto e all'esecutato.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice.

Rovereto, 4 giugno 2023

Firmato digitalmente da: geom. Vito Rosa

19. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine

Simonotti M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti