

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. D. Bonomi

PROCEDURA R.G.Es. n. 40/2020

Promossa da

XXXXXXXXXXXXX SPA con avv. xxxxx

contro

XXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

(art.173 bis Disp. att. c.p.c.)



*LOTTE N. 1 Abitazione a piano primo di VILLA SOMEDA”
Via Clarofonte – Fiera di Primiero (TN)*

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
LOTTO n. 1.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.	7
3. UBICAZIONE E CONTESTO	8
4. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	9
5. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO.....	12
6. DESCRIZIONE LOCALE DEPOSITO-CALDAIA (ex STALLETTA)	16
7. DESCRIZIONE PARTI COMUNI.....	17
8. CONSISTENZA	20
9. SITUAZIONE URBANISTICA	21
10. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	23
11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	25
12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
13. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	26
14. VALUTAZIONE.....	27
15. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	27
16. VALORE CORRETTO	28
17. INDICAZIONE FINALE	28
CONCLUSIONI.....	29

La perizia si compone di n. 29 pagine e di n. 17 allegati¹

ALLEGATI	1. Estratto mappa
	2. Estratto tavolare
	3. Estratto del Piano di casa mat. Divisa
	4. PT p.f. 1576-6
	5. PT p.f. 1581
	6. GN 84/2012 servitù
	7. GN 794/2004 rivendica proprietà
	8. GN 445/1991 vincolo di tutela
	9. Visura catastale
	10. Planimetria catastale abitazione
	11. Planimetria catastale soffitta
	12. Estratto PRG cartografia e norme
	13. Scheda PRG centro storico
	14. Estratto progetto del 1990
	15. Certificato di agibilità
	16. Risposta Agenzia Entrate
	17. Elaborazione stima

¹ NB: Gli allegati sono forniti alle parti della procedura ma non sono a disposizione degli interessati offerenti in quanto contengono dati sensibili per la privacy e soprattutto perché i contenuti essenziali degli stessi sono esposti nella relazione.

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Ivan Pedrotti - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 2005 con studio in Via Marsala n. 11 - 38122 Trento Tel. 0461/920270 – fax 0461/920270 e-mail: ivan.pedrotti@libero.it	
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. F. Todisco.	
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con disposizione di data <i>2 febbraio 2021</i> , nella quale sono esposte le attività da svolgere con l'incarico accettato come da verbale depositato il <i>11 febbraio 2021</i> . L'udienza per l'audizione delle parti fissata al <i>21 aprile 2021</i> , termine per il deposito della relazione <i>30 giorni prima dell'udienza</i> .	
FINALITÀ	Il Presente documento è una relazione di risposta ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.	
ALTRE DATE	Sopralluogo	12 marzo 2021
	Valutazione (epoca di stima)	marzo 2021
	Rapporto di valutazione	marzo 2021

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato Si riscontra la presenza di: atto di pignoramento, decreto tavolare, istanza di vendita.
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Il certificato di residenza non è stato prodotto. Il signor xxxxx, procuratore incaricato, con cui si è svolto il sopralluogo ha informato che xxxxxx è xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 389 di data 24.04.2020 notificato il 28.03.2020, colpisce la proprietà di xxxxxxxxxxxx - quota 1/1

Beni pignorati:

- C.C Transacqua P.T. 270 II **p.ed. 405/2 p.m. 1 e parti collegate**

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI OGGETTO DI PERIZIA	Porzione di fabbricato che individua un appartamento a piano primo di un fabbricato storico di antica origine con parti comuni collegate (locale a PT, sottotetto, cortile).
--	--

In considerazione della tipologia dei beni e della situazione reale riscontrata si propone la vendita di un unico lotto.

LOTTO n. 1

Abitazione a piano primo
sito in Via Clarofonte, 12 – Fiera di Primiero (TN)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATATALE**

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.
Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Transacqua	E 405/2	270	10	edificio	-	804 mq		

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Transacqua	E 405/2	2	19	1	A/2	2	5vani	132 mq.	€ 296,96

Bene comune il sub. 6:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Transacqua	E 405/2	6	19	1-3	A/2	2	0,5vani	-	€ 29,70

In allegato copia della mappa (*all. 1*), visura (*all. 9*) e planimetrie catastali (*all. 10 11*).

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

L'abitazione è allibrata in PT 270 II del C.C. Transacqua del distretto di Fiera di primiero con proprietà iscritta al nome della persona esegutata per l'intero. La descrizione è così riportata:

P.M. 1 A terzo terra: stalletta

A terzo piano: gabinetto, tre camere, cucina, corridoio e atrio

Parti comuni:

fra le pp.mm. 1 e 3 con 1/4 ind. ciascuna e 2 con 1/2 ind. :

giroscale e scale che da piano terra ascende a piano soffitta e fogna;

a primo piano: andito;

fra le pp.mm. 1 e 3

a primo piano: corridoio;

fra le pp.mm. 1 con 3/12 ind. e 2 con 4/12 ind. 3 con 5/12 ind.

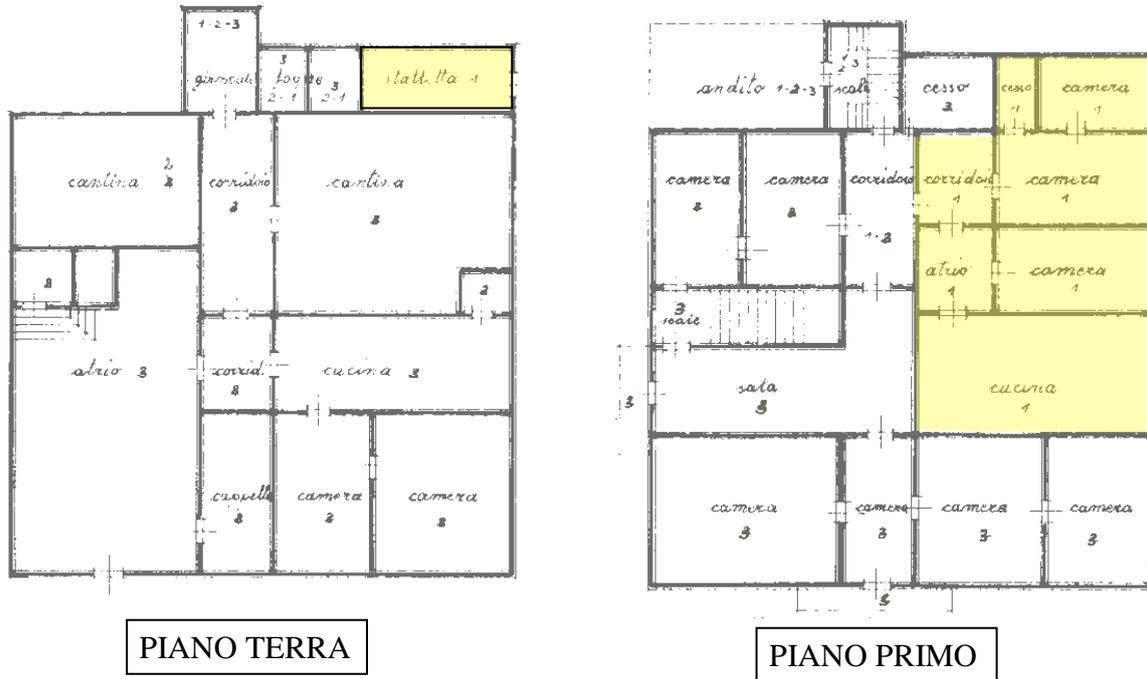
a terzo piano: soffitta e tetto.-

Si segnala come la descrizione tavolare, che risale al 1957, non corrisponde alla situazione riscontrata in loco, almeno per la descrizione e conformazione di alcuni locali interni.

Inoltre occorre precisare che la descrizione (v. *all. 2*) e le planimetrie (v. *all. 3*) non riportano la proprietà dello spazio scoperto accesso e giardino attorno al fabbricato che pure fa parte della p.ed. 405/2 come riportato in mappa

catastale. Tale situazione, per consolidata prassi dell'interpretazione tavolare, deve far ritenere che gli enti non rappresentati siano comuni a tutte le porzioni del fabbricato, generalmente in quote paritarie.

PIANTE DEL PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA



Al foglio A2 vi è evidenza di diritto di proprietà congiunto con pf. 1576/6 per quota di 1/4 alla p.m. 1 (all. 4), si tratta di una piccola striscia di terreno a giardino di 28 mq. catastali (vesasi estratto mappa riportato in descrizione) ed altro diritto di proprietà congiunto con p.f. 1581 per quota di 1/3 alla p.m. 1 (all. 4b), si tratta di un altro terreno a giardino di 420 mq. catastali.

Vi è un'annotazione di atto di citazione GN 794/2004 per rivendica diritto di proprietà e costituzione servitù di passaggio (all. 7).

Una servitù a carico del locale "stalletta" a PT a favore del locale "fognature" A PT è iscritta con GN 84/2012 (v. planimetria all. 6)

Dall'analisi dei due documenti si evince che il secondo è conseguenza del primo, la causa ha statuito la proprietà del locale fogna e la servitù di passo.

Al foglio C comune vi è iscrizione di **vincolo diretto di tutela artistica** ai sensi L. 1089 dd. 1.6.1939 a carico di tutte le porzioni di edificio GN 445/1991 (all. 8).

I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolare allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di tutto quanto riportato. (all. 2,4, 5); si allega pure copia di un estratto del Piano di casa materialmente divisa (all. 3).

COERENZE

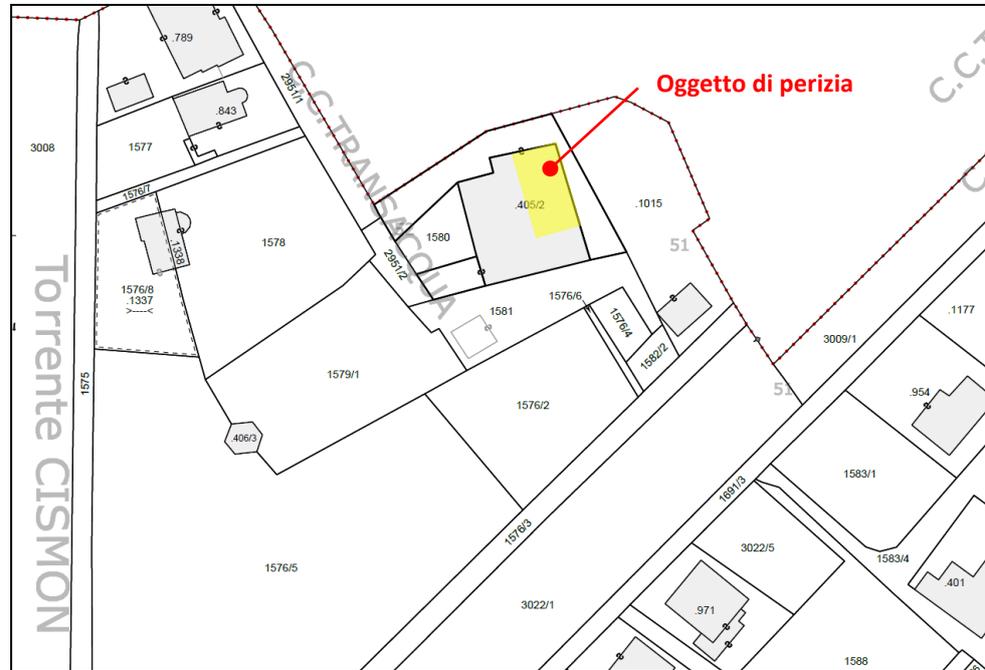
L'edificio si trova al margine del parco pubblico di Fiera di Primiero nel centro abitato all'incrocio tra il torrente Cismon ed il torrente Canali.

L'appartamento in oggetto si trova nell'angolo di nord-est del fabbricato; confina verso sud con altra unità e verso ovest con corridoio comuni e locale

privato. (P.M. 3).

Si rinvia alla lettura del Piano di casa materialmente divisa che rappresenta il bene e tutti gli enti limitrofi .

Con l'ausilio dell'estratto mappa catastale seguente si individua la particella e la posizione dell'oggetto di perizia.



Mappa catastale

In allegato copia dell'estratto in scala (all. 1).

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA La proprietà della P.M. 1 della p.ed. 405/2 è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/1

Provenienza:
Certificato di eredità dd 23.12.2016
Atto di citazione GN 794/2004 per rivendica di proprietà (all. 7) riguardante solo i locali a PT, risolta con servitù di passo.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero a disposizione.

MODALITÀ DI ACCESSO Accesso ai beni avvenuto con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX delegato dalla proprietaria.

DATA DEL SOPRALLUOGO 12 marzo 2021

CONTRATTI IN CORSO Dalle informazioni raccolte non si ha notizia di contratti di locazione in corso. La richiesta inviata all'A.E. ha dato riscontro negativo. (v. all. 16).

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

L'edificio è situato nel comune amministrativo di Primiero San Martino di Castrozza nel centro di Fiera di Primiero; più precisamente si trova in Via Clarononte al civ. 12 ai margini dell'omonimo parco pubblico all'incrocio tra i due torrenti (il Canali confluisce nel Cismon).



Cartografia

ACCESSO

All'edificio si accede dalla strada comune a senso unico.

CARATTERISTICHE ZONA

Zona centrale competamente urbanizzata.



Vista dall'alto

SERVIZI DELLA ZONA

Tutti i principali servizi alla residenza sono presenti nel paese.

4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

Si tratta di un fabbricato di antica origine risalente circa al XVI secolo denominato *Villa Someda* si caratterizza per la posizione di pregio e per i elementi di valore storico-artistico, risulta infatti tutelato con vincolo diretto a mente della L. 1089/1939.

La costruzione ha una forma regolare massiccia sviluppata su tre piani più il sottotetto.

I pregi architettonici sono dati dalla presenza di fori di facciata a forma di oculi, bifore e trifore con contorni di pietra; poggiali con mensole di pietra; finiture d'angolo con colori.

L'immobile è circondato da giardino a verde; il fronte verso ovest da un parco pubblico (parco Clarofonte), verso sud il giardino privato è nelle medesime condizioni del parco pubblico, verso strada a nord presenza di mura con recinzione in ferro battuto.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato appare in mediocre stato di manutenzione con finiture esterne che meritano un restauro conservativo.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

DESCRIZIONE

Edificio con muratura portante e solai probabilmente in legno, scala d'accesso in pietra con contorni lapidei anche interni, copertura a tetto con falde inclinate e manto in tegole di laterizio tipo marsigliese; la struttura portante del tetto è particolare con imponente puntone centrale.

FOTO DEGLI ESTERNI

Di seguito si riportano alcune viste degli esterni.



Fronte sud



Fronte est



Fronte ovest



Fronte nord zona ingresso



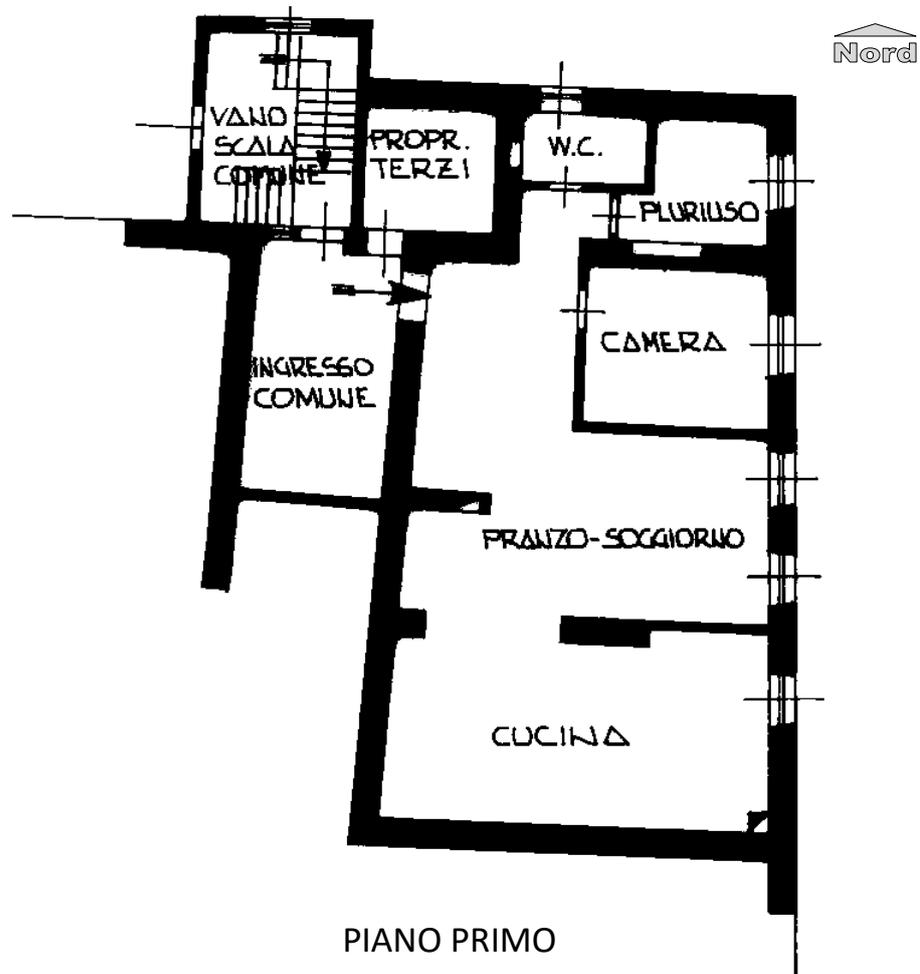
Fronte nord zona scala



Vista da nord

5. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

- POSIZIONE** L'appartamento P.M. 1 si trova al piano primo raggiungibile dalla scala d'accesso e dall'androne comune di piano primo.
L'unità ha esposizione verso est e nord.
- COMPOSIZIONE** L'abitazione internamente si compone di: ampio ingresso – soggiorno, zona pranzo-cucina con soffitto a volte, stanza, anti, bagno e altro locale “pluriuso”.
- PLANIMETRIA** La composizione distributiva degli interni è illustrata nella pianta seguente copia dell'accatastamento del 1991.



Rispetto al disegno qui riportato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità significative.

Mentre rispetto al progetto depositato in Comune nel 1990, alcune difformità si sono riscontrate, per il dettaglio si rinvia alla lettura dei successivi capitoli.

Superficie lorda da planimetrazione su pianta di progetto = 118 mq.

CARATTERISTICHE DI FINITURA

Si prosegue con una descrizione sommaria delle finiture sulla scorta anche delle informazioni avute in sede di sopralluogo; si rinvia alla documentazione fotografica prodotta successivamente per l'accertamento dello stato riscontrato.

PAVIMENTI	Tutti gli altri ambienti in piastrelle di ceramica ad eccezione delle due stanze in parquet.
PARETI	Finitura con idropittura, il soffitto della zoon cucina è a doppia volta incrociata.
SERRAMENTI ESTERNI	Legno con vetrocamera, oscuranti ad anta di legno..
SERRAMENTI INTERNI	Porta d'ingresso in legno specchiato e porte in legno tamburate.
SERVIZI IGIENICI	Bagno con finestra e normale dotazione di apparecchi (vasca da bagno) pareti rivestite in piastrelle.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Unità riscaldabile autonomamente, vi sono gli attacchi per dei termosifoni a parete, non vi è generatore di calore (caldaia); pare che il tutto sia predisposto per posizionare la caldaia nel locale di piano terra dove vi sono delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento e dell'acquedotto; sarà da verificare l'utilizzo di tali tubazioni. Vi è presenza di stufa ad ole a legna, Nel comune vi è possibilità di teleriscaldamento, in alternativa si dovrà predisporre l'allaccio al gas metano.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia, scalda-acqua elettrico in bagno, citofono. Le utenze sono dismesse, si dovrà procedere con le partiche di nuovi allacci.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Abitazione con una stanza da letto utile alla fruibilità per 2 persone.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Certificazione energetica non reperita.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	L'unità si trova in medie condizioni di manutenzione in rapporto alla vetustà raggiunta. L'ultimo intervento di rinnovo interno risale al 1990. Si notano varie fessurazioni nelle murature interne, soprattutto nelle pareti divisorie interne, ma non solo.
NOTE	L'accesso avviene da scala con porta e finestra a bifora su ampio atrio comune.
FOTO DEGLI INTERNI	Di seguito si produce una documentazione fotografica degli interni.



Vano scala



Androne comune



Porta d'ingresso



Soggiorno



Soggiorno



ingresso



Finestra della cucina



Impianto elettr. e riscaldamento



Bagno



Bagno



Boiler elettrico



Stanza "pluriuso"



Armadio a muro



Serramenti esterni



Stanza da letto



Citofono



dettagli

7. DESCRIZIONE PARTI COMUNI

7a SOFFITTA

POSIZIONE

La p.m. 1 ha annesse delle comproprietà indivise con le porzioni 2 e 3. Si tratta di andito d'accesso e vano scala sino al piano sottotetto e locale ex fogna a PT (in quota parte di 1/4); l'ampio corridoio d'accesso a piano primo (quota parte di 1/2); tutto il piano terzo soffitta (in quota parte di 1/4); il cortile esterno composto dagli spazi scoperti della p.ed. 405/2 e dalla p.f. 1581 (in quota di 1/3) e la piccola p.f. 1576/6 (in quota di 1/4).

DESCRIZIONE

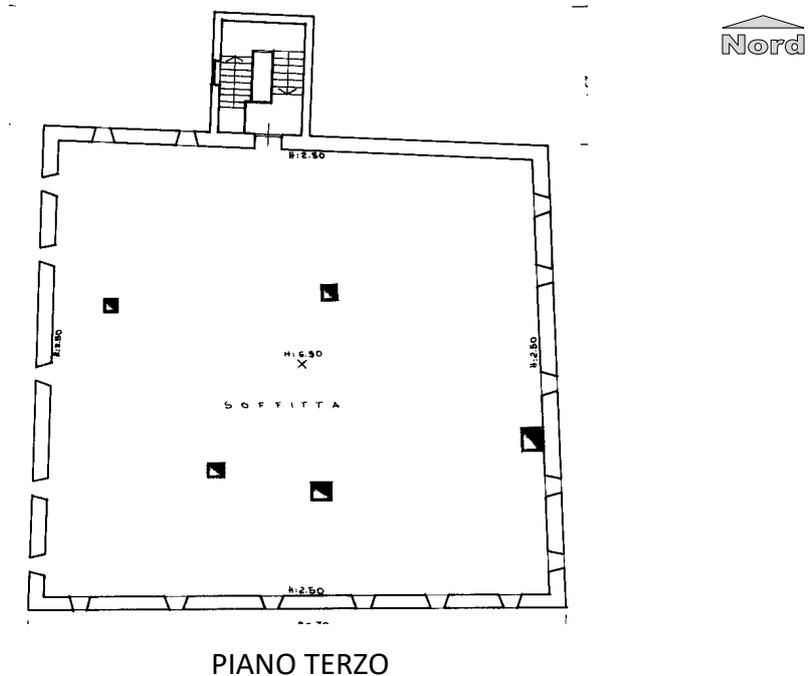
La soffitta è un grande ambiente che comprende tutto il piano sottotetto adibito a soffitta. Le altezze misurate in loco sono minima al perimetro 2,45 ml. e massima al centro 6,95 ml. Presenta il pavimento a solaio di cls murature perimetrali intonacate, fori di facciata (oculi) senza serramenti. La struttura lignea del tetto è imponente con presenza di capriate e puntone centrale.

Il livello del pavimento non è omogeneo, una parte verso sud-est è rialzata rispetto alla rimanenza di circa 60 cm.

L'unità è accatastata come bene autonomo Sub. 6 della p.ed. 405/2

PLANIMETRIA

La pianta seguente è copia dell'accatastamento del 1992.



La superficie lorda complessiva è planimetrata in cad su base della planimetria catastale.

Sup. lorda arr = 363 mq. quota di 1/4 = arr. 91 mq.



Vista dall'ingresso



Zona sud-est rialzata



Zona nord-est



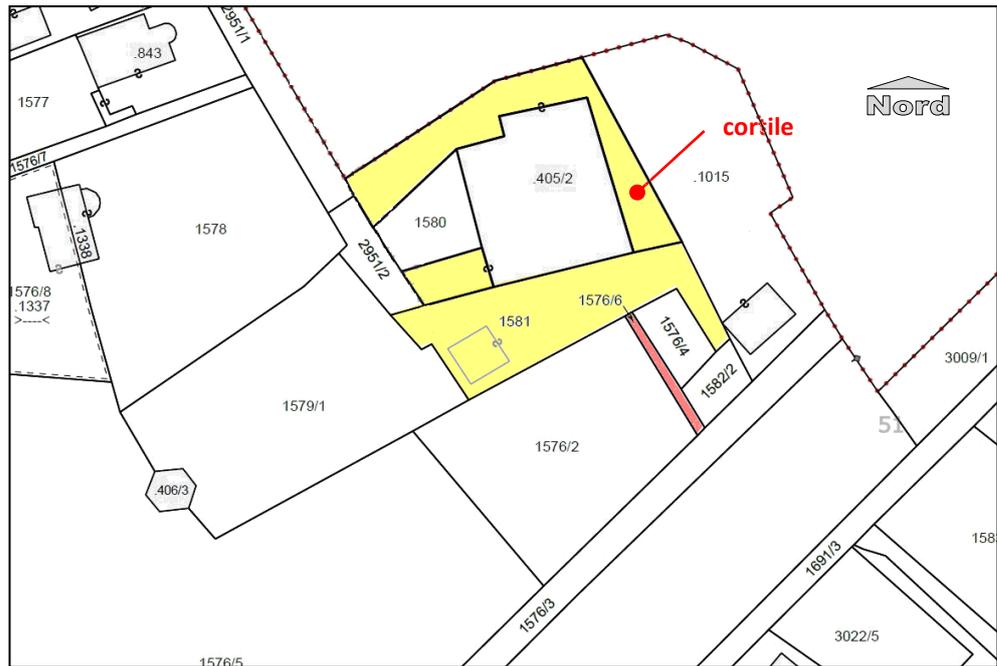
Deposito



Zona senza servitù di passo

7b CORTILI ESTERNI

- POSIZIONE** Gli esterni sono il giardino attorno al fabbricato e verso sud-est.
- DESCRIZIONE** Si tratta di terreno pressochè pianeggiante lasciato a prato. I limiti verso nord ed est sono materializzati da murature di confine e recinzioni, mentre verso sud ed ovest non sono visibili in quanto le particelle si “confondono” con altre paricelle a prato
- PLANIMETRIA** Sulla mappa seguente si individuano le superfici e si indicano le diverse quote di comproprietà: in giallo quota di 1/3 e in rosso quota di 1/4.



Mappa catastale

La superficie complessiva è planimetrata in cad su base della mappa catastale per la parte p.ed. 450/2 e desunta direttamente dal protocollo catstale per le altre pp.ff..

p.ed. 450/2	= 316+59 = 375 mq.	quota 1/3 =	125 mq.
p.f. 1576/6	= 420 mq.	quota 1/3 =	140 mq.
p.f. 1581	= 28 mq.	quota 1/4 =	7 mq.
sommano arr	= 200 mq.	quota di PM 1 =	272 mq

8. CONSISTENZA

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice della valutazioni immobiliari si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL)².

Per l'unità principale si è svolta la planimetrazione cad sulla pianta del progetto del 1990, per la centrale termica e per la soffitta sulla pianta della denuncia catastale. tale consistenza deve ritenersi comprensiva degli spazi comuni per l'accesso (scala, corridoi, fogna, ecc.).

Per il cortile si è definita la superficie in parte con planimetrazione sulla mappa ctastale (per l'andito facente parte della p.ed. 450/2) in in parte, per le particelle fondiari, si desume, come da prassi, direttamente dal protocollo catastale.

Alle superfici misurate per le parti comuni si applica la quota di comproprietà; inoltre alle superfici di accessori si applicano i normali indici mercantili in considerazione della tipologia.

PIANO	DESCRIZIONE	superfici		quota	superficie di		indice	superfici	
		lordi			calcolo	merc.		ragguagliate	
P1	abitazione	mq.	118,00	1/1	mq.	118,00	1,00	mq.	118,00
PT	locale deposito	mq.	20,00	1/1	mq.	20,00	0,30	mq.	6,00
P3	soffitta	mq.	363,00	1/4	mq.	90,75	0,40	mq.	36,30
PT	cortile p.ed. 450/2	mq.	375,00	1/3	mq.	125,00	0,05	mq.	6,25
PT	p.f. 1581	mq.	420,00	1/3	mq.	140,00	0,05	mq.	7,00
PT	p.f. 1576/6	mq.	28,00	1/4	mq.	7,00	0,05	mq.	0,35
	sommano		1324			501		mq.	173,90

Ai fini della stima l'immobile si computa con la seguente consistenza:

Superficie comm.le arr. **mq. 174**

A titolo informativo si indica la superficie interna netta (SIN).

Abitazione arr. mq. 96

² Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

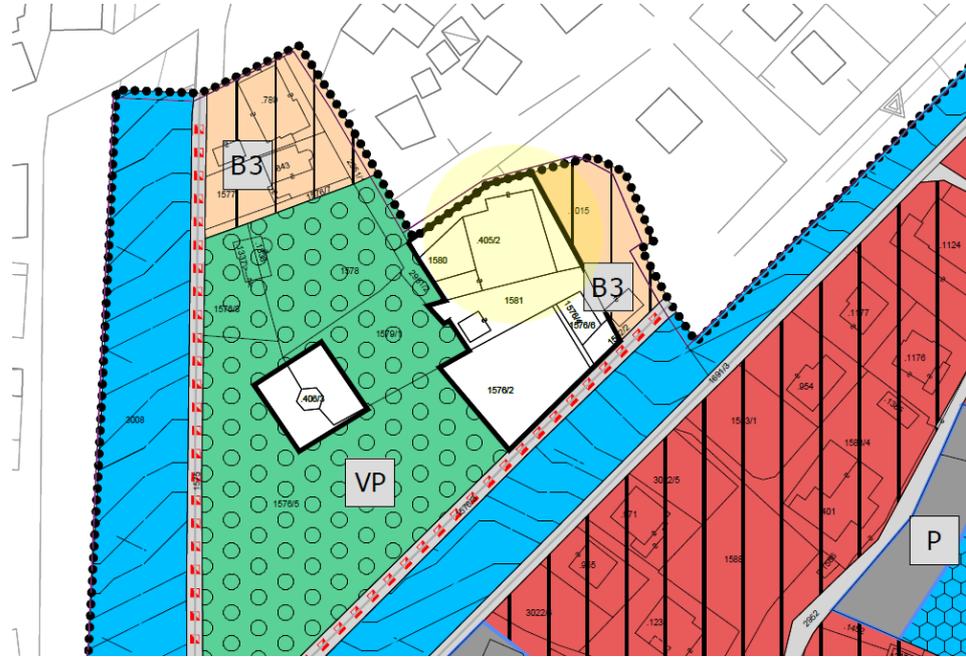
lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm.) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi

9. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Nel P.R.G. vigente la particella 405/2 ricade all'interno del perimetro di centro storico, la particella è schedata con il n. E.I. 34 .

Ed è regolamentata dall'art. 24 e seguenti delle Norme d'attuazione con categoria d'intervento "Restauro".



Cartografia di PRG

In allegato si produce copia di un estratto della cartografia e delle norme di attuazione (*all. 12*) e della scheda E.1.34. (*all. 13*).

PRATICHE EDILIZIE

L'indagine svolta presso il Comune ha portato a conoscenza delle seguenti pratiche edilizie:

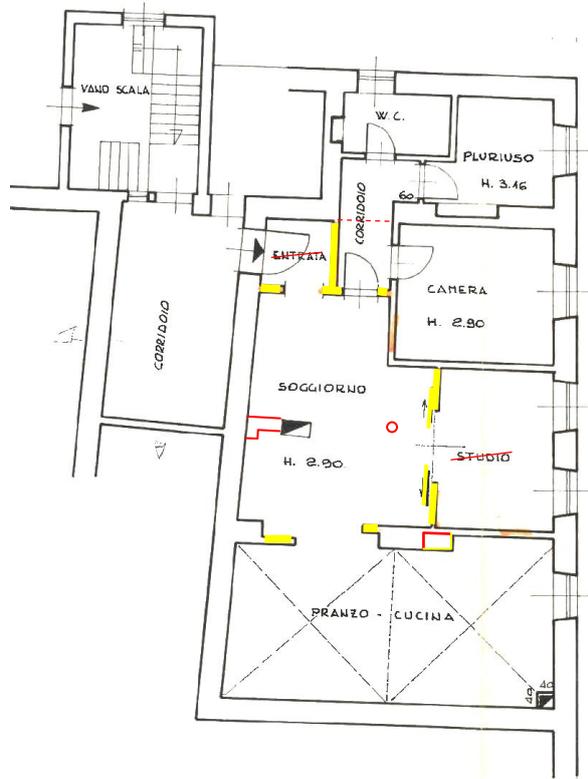
- Conc. ed. 99/1982 dd. 16.09.1982 Rifacimento manto di copertura
- Conc. ed. 86/1990 dd. 18.06.1990 Modifiche interne e sostituzione scuri P.M. 1
- Conc. ed. 63/2006 dd. 19.09.2006 Manutenzione ordinaria copertura e sostituzione scarico facciata est
- Conc. ed. 101/2007 dd. 30.11.2007 Manutenzione ordinaria per copertura
- Conc. ed. 73/2009 dd. 16.09.2009 Manutenzione ordinaria per copertura

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha rilasciato un elenco che riporti gli interventi, ma ha fornito copia dei vari titoli abilitativi. In allegato copia ed estratto del progetto relativo alla P.M. 1 Conc. 86/90 ultima autorizzata per la porzione in oggetto (*all. 14*).

Dall'analisi del progetto del 1990 e confrontando con quanto riscontrato in sede di sopralluogo emerge come vi siano delle difformità interne che brevemente si illustrano con: l'assenza di alcune tramezze divisorie

interne, la non realizzazione del locale “studio” e dell’ambiente “entrata”
la presenza di un pilastro cilindrico in zona centrale del soggiorno,
l’unione del camino con la parete ovest, diversa conformazione della parte
tra pranzo e soggiorno.

Le variazioni sono indicate con gialli e rossi sul disegno seguente che è
copia dalla tavola di progetto autorizzato.



Pianta piano primo

AGIBILITÀ

Il certificato di abitabilità n. 7/91 è stato rilasciato dal sindaco del Comune di Transacqua il 15.07.1991 allegato alla pratica n. 86/90 A, in calce si riporta la copia (*all. 15*)

10. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

Degli oneri esposti nel presente capitolo si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA Come anticipato, la situazione riscontrata non è conforme al progetto del 1990,

Va premesso come sia sempre molto difficile qualificare gli abusi in modo certo ed autonomo (senza il parere dell'ente pubblico), sia per le diverse normative esistenti nazionali e locali (DPR 380/2001, L.P. 1/2008, L.P. 15/2015), sia per la specifica interpretazione delle modifiche riscontrate, sia per la difficoltà a definire l'epoca dell'abuso (ad es. se in valenza o meno di titolo edilizio).

Per il caso in esame si ritiene che la situazione possa rientrare in "difformità parziale", quindi nei cd. abusi minori.

Si assume quindi che sia possibile "sanare" le difformità riscontrate; per la regolarizzazione occorrerà predisporre una apposita pratica edilizia (da concordare preventivamente con gli uffici tecnici comunali nella forma e nei modi anche per il vincolo di tutela a cui è soggetto il fabbricato) e provvedere al pagamento delle relative sanzioni come previsto dalla legge urbanistica provinciale 1/2008 capo III art. 128 e seguenti.

Si ritiene quindi di esporre in detrazione una cifra che considera gli oneri che presumibilmente potranno essere necessari per "regolarizzare" le modifiche interne.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA**

Ai fini della stima, a tutela dell'acquirente ed in modo da evitare possibili riserve da parte del futuro aggiudicatario, e cercando di limitarne gli eventuali incomodi, si computa un valore in detrazione da intendersi come indennizzo complessivo per tutto quanto esposto (progetto di "regolarizzazione/sanatoria" edilizia, eventuali oneri, oblazioni, messa in pristino, ecc.).

La cifra indicata che è da intendersi come previsione di larga massima e non vincolante, è quantificata in modo sommario ed a corpo.

Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.

Riduzione da applicare pari a € 7.000,00

**CONFORMITÀ
IMPIANTI**

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

AGIBILITÀ

L'immobile è stato dichiarato agibile con il certificato indicato nella sezione precedente. Tale certificata pare rendere agibile l'immobile come progettato, quindi si ritiene che per le variazioni non eseguite potrebbe

essere necessario procedere con un nuovo certificato dopo la regolarizzazione edilizia.

L'articolo 68 del *Regolamento urbanistico – edilizio provinciale* elenca la documentazione da depositare in rapporto alle varie epoche di costruzione, tale attività presenta molti fattori imprevedibili all'attualità, che dipenderà molto dai documenti pregressi reperibili (ad es. collaudo statico, dichiarazioni impiantisti, ecc.).

Ai fini delle stima si computa dunque una detrazione per tale pratica definita sommariamente ed a corpo.

Detrazione pari a € 2.500,00

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Con le ricerche effettuate non si è reperito un attestato di certificazione energetica (APE).

**COSTI PER
CERTIFICAZIONE**

Per produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 500,00

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI**

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo la denuncia catastale è conforme allo stato del bene.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

Nessuno

**CONFORMITÀ
TAVOLARE**

La descrizione ed il disegno della divisione materiale non risultano conformi con lo stato reale della P.M. 1.
Si tratta di modifiche all'interno del perimetro della porzione e che non incidono sulle parti comuni.

Trattandosi di variazioni interne, non si ritiene necessario aggiornare la situazione tavolare con una *Variazione del Piano di casa materialmente divisa* all'interno di questa procedura.

Si propone quindi di lasciare tale incombenza all'aggiudicatario che potrà eventualmente eseguire la variazioni successivamente all'acquisto.

Demandando al G.E. una eventuale diversa valutazione.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE**

Considerato l'epoca di realizzazione della planimetria (1957) e la sua rappresentazione "schematica" (per regolarità e spessore delle murature e mancanza dei fori di facciata) si ritiene che l'Ufficio Tavolare per l'eventuale variazione possa richiedere lo stato reale in scala 1:200, il che comporterebbe un rilievo specifico e dettagliato.

Si espone a preventivo un costo a forfait che considera anche il rilievo in loco delle misure.

Costo pari a € 1.800,00

**ONERI CONDOMINIALI
PREGRESSI**

Non si tratta di condominio.

NOTA PER LIMITI E ASSUNZIONI

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. La raccolta di misure di controllo è finalizzata solo ad una verifica di massima dei beni. Si riportano di seguito alcuni limiti e le relative assunzioni per i vari aspetti che concernono lo stato degli immobili.

LIMITI

Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (ad es. misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera).

Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati, si segnala che l'incarico ricevuto non prevede la verifica dei confini o la corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

ASSUNZIONI

Si assume che, per quanto non possibile riconoscere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

Si assume che la superficie catastale del lotto o la sua planimetrazione in mappa sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.

Le condizioni di vendita³ sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il custode o delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Servitù a carico di parte dell'ex "stalletta" a piano terra.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione notificato il 30.09.2004 per rivendica di proprietà. Si è reperito lo specifico GN 794/2004 (v. <i>all. 7</i>). L'esito della causa pare essersi tradotto con la statuizione della comproprietà del locale fogna a PT e con l'iscrizione della servitù di passo a carico del locale ex stalletta sempre a PT.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Per le servitù, il vincolo di tutela artistica, le parti comuni, ecc. vedasi capitolo della descrizione tavolare.
ASSERVIMENTO URB.	Nessuno

³ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

IPOTECHE	<ul style="list-style-type: none">- 20/12/2010 - G.N. 1304 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR xxx xxxxx sede di xxxxx Annotazione di avvenuto pagamento della somma mutuata GN 115/2011- 23/11/20116 - G.N. 1040 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR xxx Giudiziaria xxxxx sede di xxxxx
PIGNORAMENTI	Nessuno oltre a quello per cui vi è la procedura in atto.

Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e la corretta certificazione si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegato⁴.

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): <ul style="list-style-type: none">- Proprietà di persona fisica.- Categoria catastale A/2 = Abitazione- Caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)- Negli ultimi 5 anni nessuna pratica edilizia (ristrutturazione)
SPESE CONDOMINIALI	Condominio non costituito
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, stufa ad ole e simili), <u>non sono compresi nella valutazione prodotta.</u> Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.
NOTE	Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cura e spese nei termini di legge (entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento) alla regolarizzazione edilizai dell'immobile incaricando per lo scopo un tecnico che dovrà concordare modi e procedure con l'Ufficio Tecnico comunale.

13. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà principale, le quote indivise riguardano proprietà congiunte e come tali non sono divisibili in natura per la vendita.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non necessaria

⁴ Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli sì estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

14. VALUTAZIONE

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 17 in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riportano in sintesi i risultati ottenuti:

VALORE Lotto 1

Valore totale € 320.200,00
(euro trecentoventimila duecento/00)

Solo a titolo didascalico e per dovere d'incarico si indica il valore a mq. di superficie. Per l'unità, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari a mq. 174 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di 1.840,00 €/mq.

15. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

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

Detrazione = $(320.200) * 0.05 = 16.010,00$

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

	Descrizione	Importo
Importi in detrazione per:		
1	Assenza di garanzia da vizi	-€ 16.010,00
2	Regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€ 7.000,00
3	Conformità impianti	€ -
4	Ottenimento agibilità	-€ 2.500,00
5	Certificazione energetica	-€ 500,00
6	Regolarizzazione catastale	€ -
7	Regolarizzazione tavolare	-€ 1.800,00
8	Onore condominiali pregressi	€ -
SOMMA DELLE DETRAZIONI		-€ 27.810,00

Al valore finale si deve applicare una DETRAZIONE complessiva pari ad arr. € - 27.800,00
(Euro ventisettemila ottocento/00)

16. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'intero compendio è dato dalla differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	320.200,00
Detrazioni	€	- 27.800,00
<hr/>		
Somma	€	292.400,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.M. 1 della p.ed. 405/2, del C.C. di Transacqua, che individua un'abitazione a piano primo con parti comuni, è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO arrotondato = € 292.400,00
(Euro duecentonovantaduemila quattrocento/00)

17. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo ed informazioni da svolgersi prima dell'offerta d'acquisto.

LOTTO N. 1

Il probabile valore di mercato specifico, della p.m. 1 della p.ed. 405/2, del C.C. di Transacqua, che individua una ABITAZIONE a piano primo con parti comuni, e valutato complessivamente pari a:

VALORE FINALE € 292.400,00
(Euro duecentonovantaduemila quattrocento/00)

CONCLUSIONI

Per la vendita all'asta il perito propone il seguente lotto.

LOTTO N. 1

P.M. 1 della p.ed. 405/2 in C.C. Transacqua individua un'ABITAZIONE a piano primo con accessori in comune con altre porzioni.

VALORE IMMOBILE EURO 292.400,00

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.

Trento, aprile 2021

L'esperto

geom. Ivan Pedrotti

(FIRMATO DIGITALMENTE)