

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato



**IN C.C. MIOLA I, LOCALITA' CANE' DI BASELGA DI PINE: APPARTAMENTO CON POSTO AUTO
P.ED. 1504 P.M. 1 E COMPROPRIETA' QUOTA 1/2 DI RAMPA A PRATO PERTINENZIALE P.F.
4576/2, OLTRE A QUOTA 6/72 DI STRADA P.F. 7816 E QUOTA 1/1 DI BOSCHI PP.FF. 4654/4,
4660/1 E 4662**

Rif. Fallimento n. 21/2014 del Tribunale di Trento

Il perito estimatore
Ing. Marco Cristofolini

Cavedine, 27 aprile 2022

SOMMARIO

1	CONFERIMENTO INCARICO E OGGETTO DI STIMA.....	3
2	IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	3
2.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE	3
2.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	5
2.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	8
3	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	15
4	UBICAZIONE E CONTESTO	16
4.1	INQUADRAMENTO DEI LUOGHI	16
5	DESCRIZIONE DEI BENI	18
6	SITUAZIONE URBANISTICA	22
7	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	22
7.1	CONFORMITÀ URBANISTICA	22
7.2	CONFORMITÀ CATASTALE	23
7.3	CONFORMITÀ TAVOLARE	23
7.4	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	23
8	VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	24
9	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.....	28
10	QUOTE	28
11	VALUTAZIONE.....	29
11.1	METODO DI VALUTAZIONE.....	29
11.1.1	CONSISTENZA	30
11.1.2	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	31
11.1.3	COEFFICIENTE DI VETUSTA'	31
11.2	RICERCA DEI VALORI UNITARI DI MERCATO.....	33
11.2.1	VALORE DEI FABBRICATI.....	33
11.2.2	VALORE DEI TERRENI	35
11.3	DEPREZZAMENTI	36
11.4	VALORE DI MERCATO	36
12	CONCLUSIONI	37
13	ALLEGATI	38

La perizia si compone di n. 37 pagine e di n. 9 allegati

1 CONFERIMENTO INCARICO E OGGETTO DI STIMA

Il sottoscritto ing. Cristofolini Marco, con studio tecnico in Cavedine in via Monte Stivo 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al numero 3.900, e all'albo dei CTU del Tribunale di Trento, è stato incaricato dal curatore fallimentare dott.ssa Marilena Segnana, di predisporre una perizia di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato e di verificare la conformità urbanistica, catastale e tavolare degli immobili identificati dalla **p.ed. 1504 p.m. 1, quota 1/2 della p.f. 4576/2, quota 6/72 della p.f. 7816 e quota 1/1 delle pp.ff. 4654/4, 4660/1 e 4662 C.C. Miola I.**

Trattasi di un alloggio con posto auto scoperto, comproprietà di rampa a prato pertinenziale e porzioni di bosco siti in loc. Canè di Miola, nel comune amministrativo di Baselga di Pinè (TN).

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE

Le realtà oggetto della presente valutazione sono identificate al Libro Fondiario di Pergine Valsugana dalle: **P.T. 4637** - p.ed. 1504 p.m. 1, **P.T. 1505** - quota 1/2 della p.f. 4576/2, **P.T. 31** - quota 6/72 della p.f. 7816 e **P.T. 3080** - quota 1/1 delle pp.ff. 4654/4, 4660/1 e 4662 C.C. Miola I; la consistenza delle proprietà si evince dall'allegato (7) planimetria della divisione materiale G.N. 433 d.d. 26/02/2021 e dall'allegato (2) mappa catastale.

Di seguito si riporta la descrizione del Libro Maestro.

P.T. 4637 C.C. MIOLA I

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 20/03/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 1504		Edificio	0	695	-	-

		A2				
P.M.1		A pianoterra: cucina, stanza, bagno, atrio, soggiorno, aiuola, terrazzo, vano centrale termica, intercapedine, scala fino a primo piano. A primo piano: posto auto.				
PARTI COMUNI:		Fra le porzioni 1 e 2 a pianoterra: prato, terrapieno ed accesso. A primo piano: terrazzo. A pianta copertura: copertura.				
Altre P.M. non richieste						
26/02/2021 - G.N. 433/47 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE						
riguarda	p.ed. 1504					

		B - P.M. 1				
		Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il 11/04/1959 a Trento - quota 1/1				

15/06/1990 - G.N. 982/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
 Contratto d.d. 16/05/1990

24/05/2004 - G.N. 1180/9 ANNOTAZIONE
 sentenza dichiarativa di fallimento dd.8 aprile 2004

03/06/2015 - G.N. 1249/6 ANNOTAZIONE
 atto di citazione notificato il 15 aprile 2015 per divisione giudiziale

26/02/2021 - G.N. 433/81 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
 Decreto d.d. 24/09/2020

24/05/2004 - G.N. 1180/10 ANNOTAZIONE
 sentenza dichiarativa di fallimento dd.8 aprile 2004

03/06/2015 - G.N. 1249/6 ANNOTAZIONE
 atto di citazione notificato il 15 aprile 2015 per divisione giudiziale

P.T. 1505 C.C. MIOLA I

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 20/03/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 4576/2		Prato	7	2081	0,32	0,21

		B				
Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il 11/04/1959 a Trento - comunione legale - quota 1/2						
Fontana Nicoletta, FNTNL T66R62L378E nato/nata il 22/10/1966 a Trento						
15/06/1990 - G.N. 982/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2						
Contratto d.d. 16/05/1990						
riguarda p.f. 4576/2						
24/05/2004 - G.N. 1180/5 ANNOTAZIONE						
riguarda p.f. 4576/2						
sentenza dichiarativa di fallimento dd.8 aprile 2004						
03/06/2015 - G.N. 1249/1 ANNOTAZIONE						
atto di citazione notificato il 15 aprile 2015 per divisione giudiziale						

P.T. 31 C.C. MIOLA I

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 20/03/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 7816		Improduttivo	0	270	-	-

		B				
Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il 11/04/1959 a Trento - quota 6/72						
15/06/1990 - G.N. 982/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/12						
Contratto d.d. 16/05/1990						
in comunione legale con FONTANA NICOLETTA in PISETTA n. a Trento il 22/10/1966.						

riguarda p.f. 7816

24/05/2004 - G.N. 1180/4 ANNOTAZIONE

sentenza dichiarativa di fallimento dd.8 aprile 2004.

P.T. 3080 C.C. MIOLA I

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 20/03/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 4654/4		Bosco	3	3270	5,91	1,35
p.f. 4660/1		Arativo	8	1210	0,06	0,06
p.f. 4662		Pascolo	6	480	0,02	0,02

B	
Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il 11/04/1959 a Trento - quota 1/1 15/06/1990 - G.N. 982/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Contratto d.d. 16/05/1990 riguarda p.f. 4654/4, p.f. 4660/1, p.f. 4662 24/05/2004 - G.N. 1180/6 ANNOTAZIONE riguarda p.f. 4654/4, p.f. 4660/1, p.f. 4662 sentenza dichiarativa di fallimento 8.4.2004 03/06/2015 - G.N. 1249/2 ANNOTAZIONE atto di citazione notificato il 15 aprile 2015 per divisione giudiziale 26/02/2021 - G.N. 433/90 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Decreto d.d. 24/09/2020 riguarda p.f. 4654/4, p.f. 4660/1, p.f. 4662 24/05/2004 - G.N. 1180/11 ANNOTAZIONE sentenza dichiarativa di fallimento dd.8 aprile 2004 03/06/2015 - G.N. 1249/2 ANNOTAZIONE atto di citazione notificato il 15 aprile 2015 per divisione giudiziale	

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura degli allegati (6) Libro Maestro, Partite Tavolari 4637, 1505, 31 e 3080 C.C. Miola I e (7) planimetria tavolare (planimetria della divisione materiale).

2.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Le realtà sono iscritte all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Pergine Valsugana e sono così identificate:

Abitazione p.ed. 1504 p.m. 1 sub. 2 C.C. Miola I

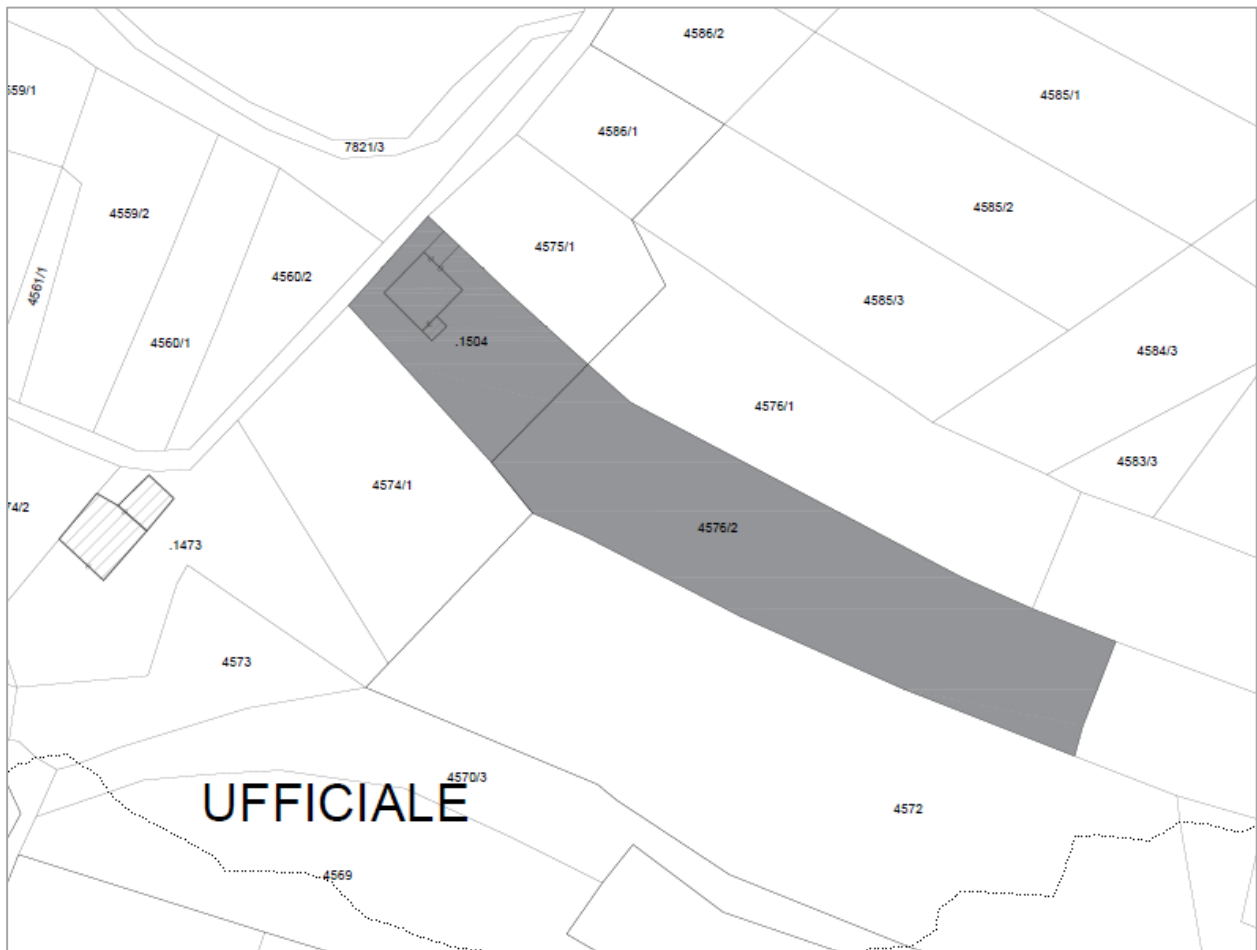
1. Unità immobiliari site nel Comune di BASELGA DI PINÉ (codice A694)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore M.L.S. (*)	
1	233	1504	2	8	1	-	-	A/2	3	4,5 vani	94 mq	Euro 227,76 Euro 38.263,68	

Posto auto p.ed. 1504 p.m. 1 sub. 4 C.C. Miola I

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita Valore M.L.S. (*)
2	233	1504	4	8	1	-	-	C/6	1	14 mq	14 mq		Euro 23,14 Euro 3.887,52

 LOCALITA' FIORE- MIOLA n. 2; Piano: 1;
 VARIAZIONE n. 8928.001.2021 del 29-07-2021
 in atti dal 29-07-2021; VARIAZIONE DI
 TOPONOMASTICA O PORZIONI MATERIALI;
 VARIAZIONE DI UFFICIO

Estratto mappa catastale edificio con rampa a prato p.ed. 1504 e p.f. 4576/2 C.C. Miola I


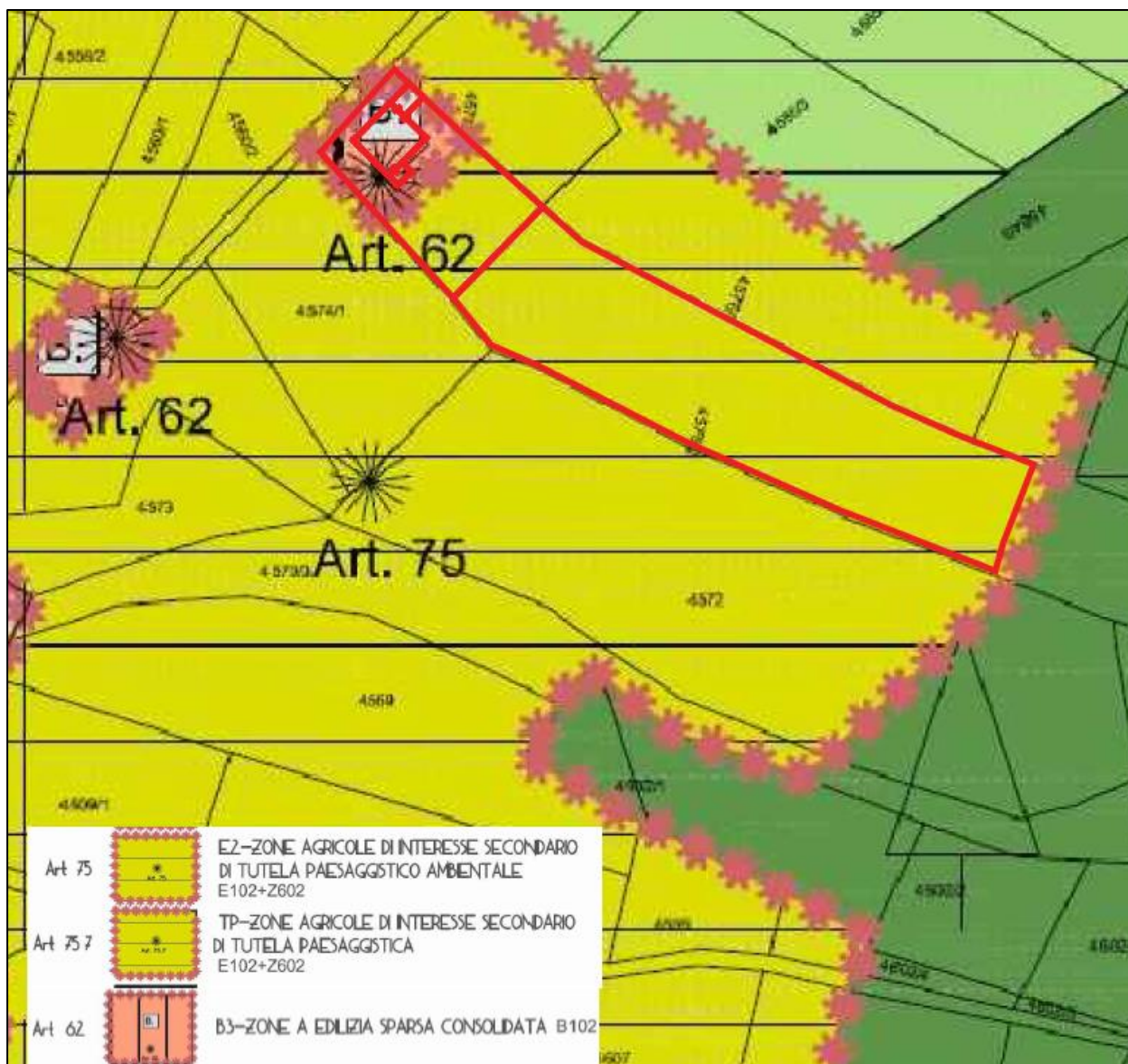
Estratto mappa catastale boschi pp. ff. 4654/4, 7816, 4662 e 4660/1 C.C. Miola I



Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura degli allegati (2) mappa catastale, (4) Visura per soggetto limitata all'intestato e (5) planimetrie catastali.

2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano Regolatore Generale, Comune di Baselga di Pinè p.ed. 1504 e p.f. 4576/2 C.C. Miola I – VIGENTE



In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Baselga di Pinè **VIGENTE**:

- la p.ed. 1504 C.C. Miola I ricade parte in “B3 – zone a edilizia sparsa consolidata” e parte in “E2 – zone agricole di interesse secondario di tutela paesaggistico ambientale” normate rispettivamente dagli artt. 62 e 75 delle N.T.A. del P.R.G..
- la p.f. 4576/2 C.C. Miola I ricade in “E2 – zone agricole di interesse secondario di tutela paesaggistico ambientale” normate dall’art. 75 delle N.T.A. del P.R.G..

ESTRATTO NTA DEL PRG VIGENTE, ART. 62

ART. 62 - B3- Zone ad edilizia sparsa consolidata

62.1 Si tratta di zone già edificate con edifici disseminati sul territorio che presentano le caratteristiche di un'edilizia sparsa ma consolidata nel territorio comunale.

In esse potranno essere mantenute le funzioni esistenti e sono ammesse le funzioni di cui all' art. 58 delle presenti norme.

62.2 Gli edifici esistenti in dette zone, al momento dell'approvazione del presente PRG possono essere ampliati, per una sola volta, al fine e per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico sanitario anche con formazione di un numero di unità immobiliari diverso da quello esistente. Tali ampliamenti devono comportare un miglioramento architettonico dell'edificio, conglobando eventuali superfetazioni ed accessori.

62.3 Per ciascun edificio è ammesso l'ampliamento nei seguenti limiti:

- ampliamento massimo di 300 mc (Vm);

- Alternativamente è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% del volume (Vm) preesistente da destinare esclusivamente a scopi abitativi;

- Alternativamente è ammesso l'aumento massimo del 40% del volume (Vm) preesistente da destinarsi a scopi agricoli

62.5 Gli ampliamenti predetti dovranno rispettare comunque l'altezza massima di ml. 9,00 (H). Gli ampliamenti di edifici con altezza superiore alla massima stabilita (ml. 9) possono essere effettuati per aggiunte laterali, fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio, sempre nel rispetto degli ampliamenti massimi consentiti.

62.6 Per ampliamenti di edifici esistenti che interessano limitrofe zone aventi destinazioni diverse purché rientranti nella medesima proprietà valgono le disposizioni dell'art. 11 comma 7.

62.7 Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, è possibile derogare dalla distanza minima dalle strade purché l'ampliamento non si avvicini alla strada più dell'edificio esistente nel rispetto di quanto dettato dalla D.P.G.P. n.909, dd.03.02.1995 e s.m

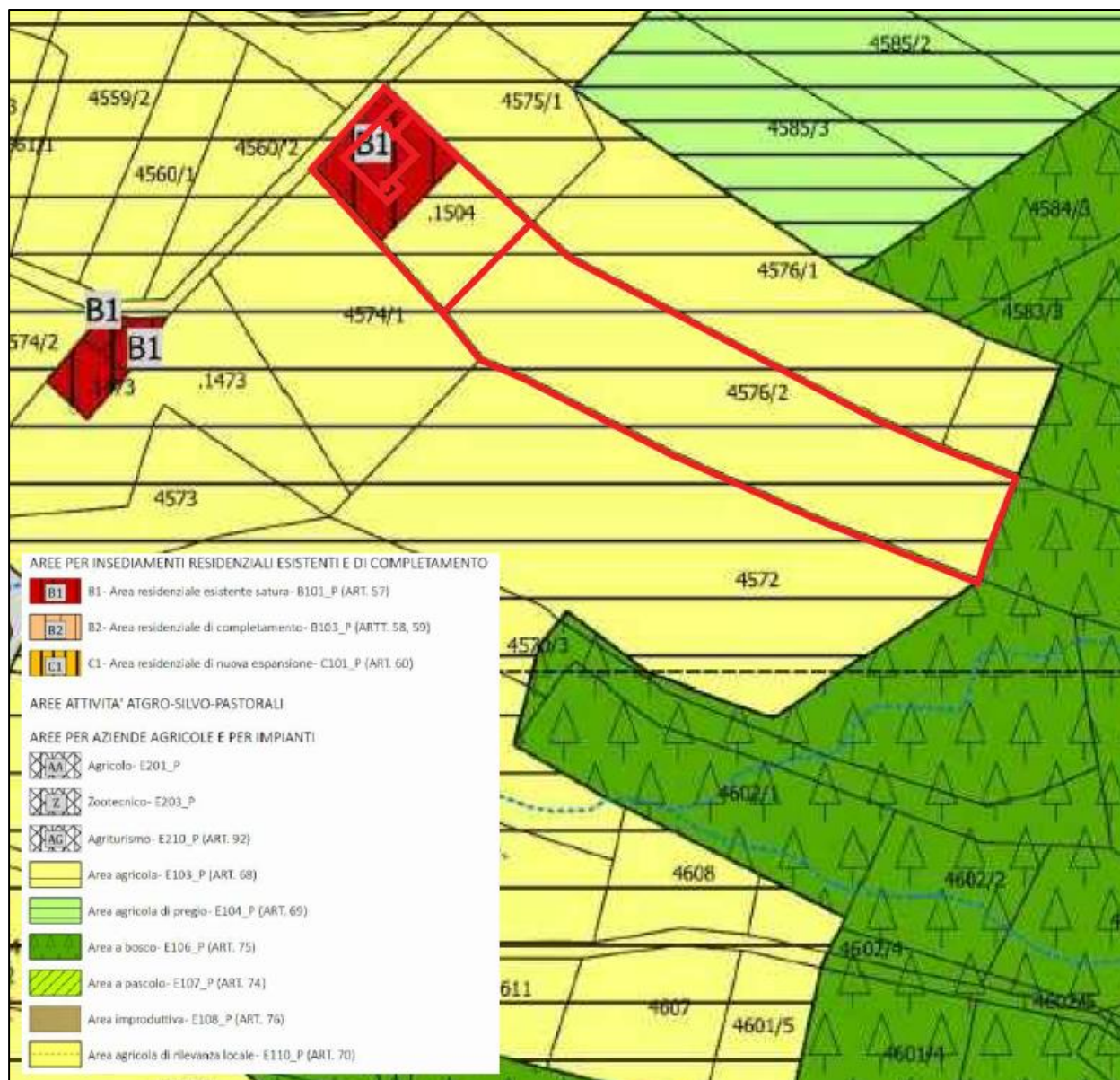
62.8 Le operazioni di ampliamento di cui al presente articolo sono ammesse fino al limite massimo consentito anche con interventi parziali in tempi successivi.

Piano Regolatore Generale, Comune di Baselga di Pinè pp. ff. 4654/4, 7816, 4662 e 4660/1 C.C. Miola I - VIGENTE



In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Baselga di Pinè **VIGENTE**:

- le pp. ff. 4654/4, 7816, 4662 e 4660/1 C.C. Miola I ricadono in “E5 – zone a bosco” normate dall’art. 79 delle N.T.A. del P.R.G..

Piano Regolatore Generale, Comune di Baselga di Pinè p.ed. 1504 e p.f. 4576/2 C.C. Miola I – ADOZIONE DEFINITIVA


In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Baselga di Pinè **IN ADOZIONE DEFINITIVA**:

- la p.ed. 1504 C.C. Miola I ricade parte in “B1 – area residenziale esistente saturata” e parte in “Area agricola” normate rispettivamente dagli artt. 57 e 68 delle N.T.A. del P.R.G..
- la p.f. 4576/2 C.C. Miola I ricade in “Area agricola” normata dall’art. 68 delle N.T.A. del P.R.G..

ESTRATTO NTA DEL PRG IN ADOZIONE DEFINITIVA, ART. 57

ART. 57 – AREE EDIFICATE SATURE (B1)

57.1 Le aree edificate esistenti sature sono precisate nella cartografia del PRG ed indicate con apposito retino e con la sigla B1.

57.2 Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi aumento della superficie utile esistente, salvo quanto previsto dal successivo comma 57.3

57.3 Per gli edifici esistenti è consentito al fine di razionalizzare o ristrutturare il fabbricato, per una sola volta, un ampliamento del 30% della Superficie utile netta (SUN) fino ad un massimo di 600 mq di SUN o comunque il raggiungimento di una SUN pari a 200 mq, nel rispetto di tutti gli altri indici.1 Per gli edifici esistenti aventi una SUN superiore a 600 mq è possibile ammettere aumenti di SUN purché il Volume lordo fuori terra (VI) esistente rimanga inalterato.

57.4 In queste zone il PRG si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e l'eventuale ampliamento o la ristrutturazione completa degli edifici esistenti avverranno nel rispetto dei seguenti indici:

- Altezza massima del fronte (He): 10 [ml];
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 4 [piani];
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".

57.5 Gli ampliamenti degli edifici con altezza superiore alla massima consentita, possono essere effettuati per aggiunte laterali, fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio esistente, sempre nel rispetto degli ampliamenti massimi consentiti.

57.6 Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi possono interessare anche zone limitrofe, purché rientranti nella medesima proprietà.

57.7 L'area B1, posta in località Canè, contraddistinta dal simbolo *, è soggetta alle disposizioni dell'Articolo 21 delle "Norme del PUP", relativo alle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

57.8 L'area B1, sito tra la località Faida e la località "Maso del pra di sotto", contraddistinta dal simbolo *, è soggetta alle disposizioni dell'Articolo 21 delle "Norme del PUP", relativo alle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

57.9 L'edificio esistente interno all'area B1, sita all'incrocio tra la SP66 e Via dei Rónchi, contraddistinta dal simbolo *, non potrà essere demolito e ricostruito e qualsiasi eventuale interno di ristrutturazione dovrà salvaguardare l'aspetto architettonico esterno del manufatto, senza alternarne forme, materiali e cromie e non potrà prevedere nessun tipo di ampliamento.

**Piano Regolatore Generale, Comune di Baselga di Pinè pp.ff. 4654/4, 7816, 4662 e 4660/1 C.C. Miola I
– ADOZIONE DEFINITIVA**

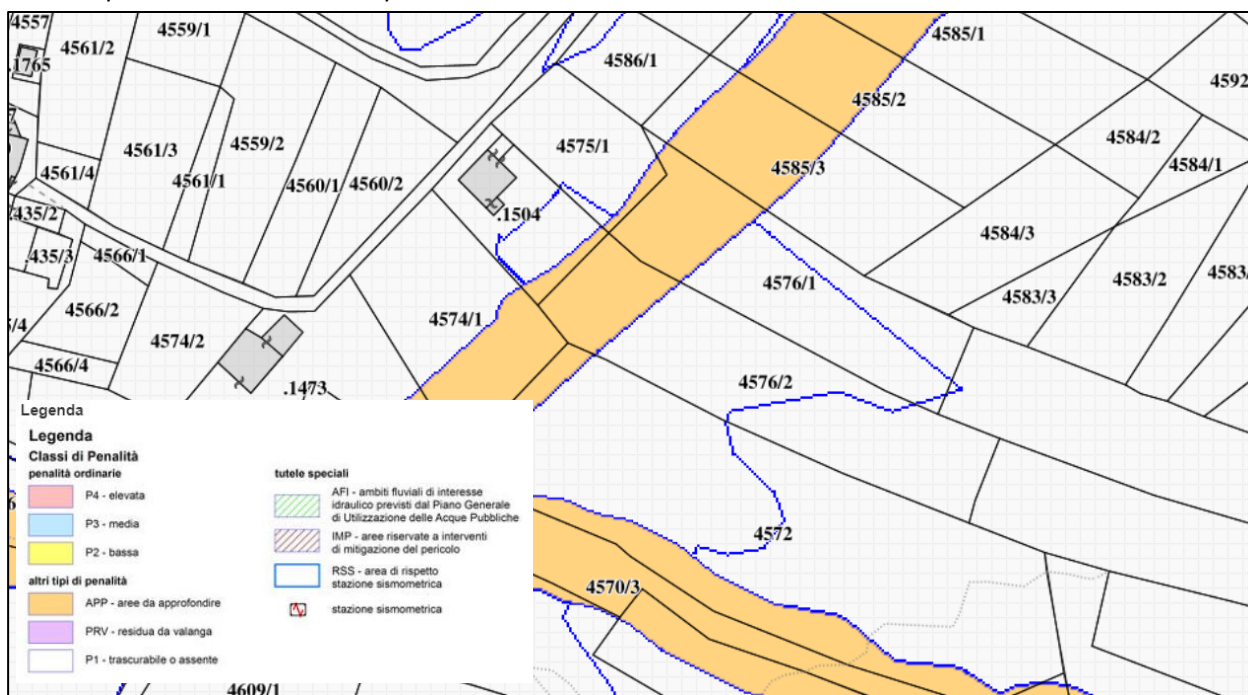

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Baselga di Pinè **IN ADOZIONE DEFINITIVA**:

- le pp.ff. 4654/4, 7816, 4662 e 4660/1 C.C. Miola I ricadono in “Area a bosco” normate dall’art. 75 delle N.T.A. del P.R.G..

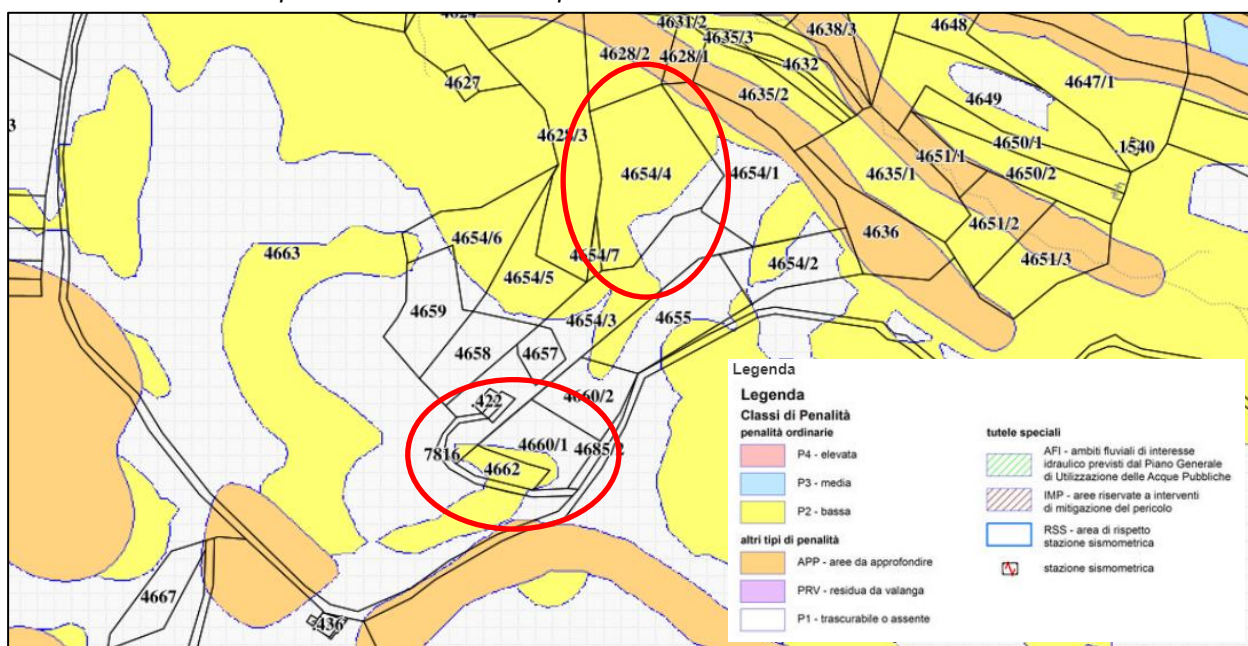
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

 Secondo la cartografia di Prevenzione dei rischi naturali – **Carta di Sintesi della Pericolosità**,

- **la p.ed. 1504 e la p.f. 4576/2 C.C. Miola I ricadono in gran parte in aree in cui non si evidenziano penalità e per una piccola porzione in aree APP – aree da approfondire per rischi dovuti a penalità alluvionali di tipo torrentizio**



- **le pp.ff. 4654/4, 7816, 4662 e 4660/1 C.C. Miola I ricadono parte in aree P2 con penalità bassa per rischi crolli e penalità lito geomorfologica e parte in aree in cui non si evidenziano penalità per rischi dovuti a penalità alluvionali di tipo torrentizio**



3 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

P.T. 4637 C.C. MIOLA I

La proprietà della p.m. 1 della p.ed. 1504 in C.C. Miola I è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Pergine Valsugana al G.N. 982 d.d. 15/06/1990 con Contratto d.d. 16/05/1990 per quota 1/2 a nome di Pisetta Mariano e al G.N. 433 d.d. 26/02/2021 con Decreto d.d. 24/09/2020 per quota 1/2 a nome di Pisetta Mariano.

Nel foglio B delle quote di proprietà della porzione sopra citata sono annotati con G.N. 1180 d.d. 24/05/2004 la sentenza dd. 08/04/2004 dichiarativa di fallimento e con G.N. 1249 d.d. 03/06/2015 l'atto di citazione notificato il 15.04.2015, per divisione giudiziale.

L'alloggio al momento del sopralluogo era libero e non sono presenti contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

P.T. 1505 C.C. MIOLA I

La proprietà della p.f. 4576/2 in C.C. Miola I è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Pergine Valsugana al G.N. 982 d.d. 15/06/1990 con Contratto d.d. 16/05/1990 per quota 1/2 a nome di Pisetta Mariano in comunione legale con Fontana Nicoletta, FNTNLT66R62L378E nata il 22/10/1966 a Trento.

Nel foglio B sono annotati con G.N. 1180 d.d. 24/05/2004 la sentenza dd. 08/04/2004 dichiarativa di fallimento e con G.N. 1249 d.d. 03/06/2015 l'atto di citazione notificato il 15.04.2015, per divisione giudiziale.

P.T. 31 C.C. MIOLA I

La proprietà della p.f. 7816 in C.C. Miola I è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Pergine Valsugana al G.N. 982 d.d. 15/06/1990 con Contratto d.d. 16/05/1990 per quota 6/72 a nome di Pisetta Mariano in comunione legale con FONTANA NICOLETTA in PISETTA nata a Trento il 22/10/1966.

Nel foglio B sono annotati con G.N. 1180 d.d. 24/05/2004 la sentenza dd. 08/04/2004 dichiarativa di fallimento.

P.T. 3080 C.C. MIOLA I

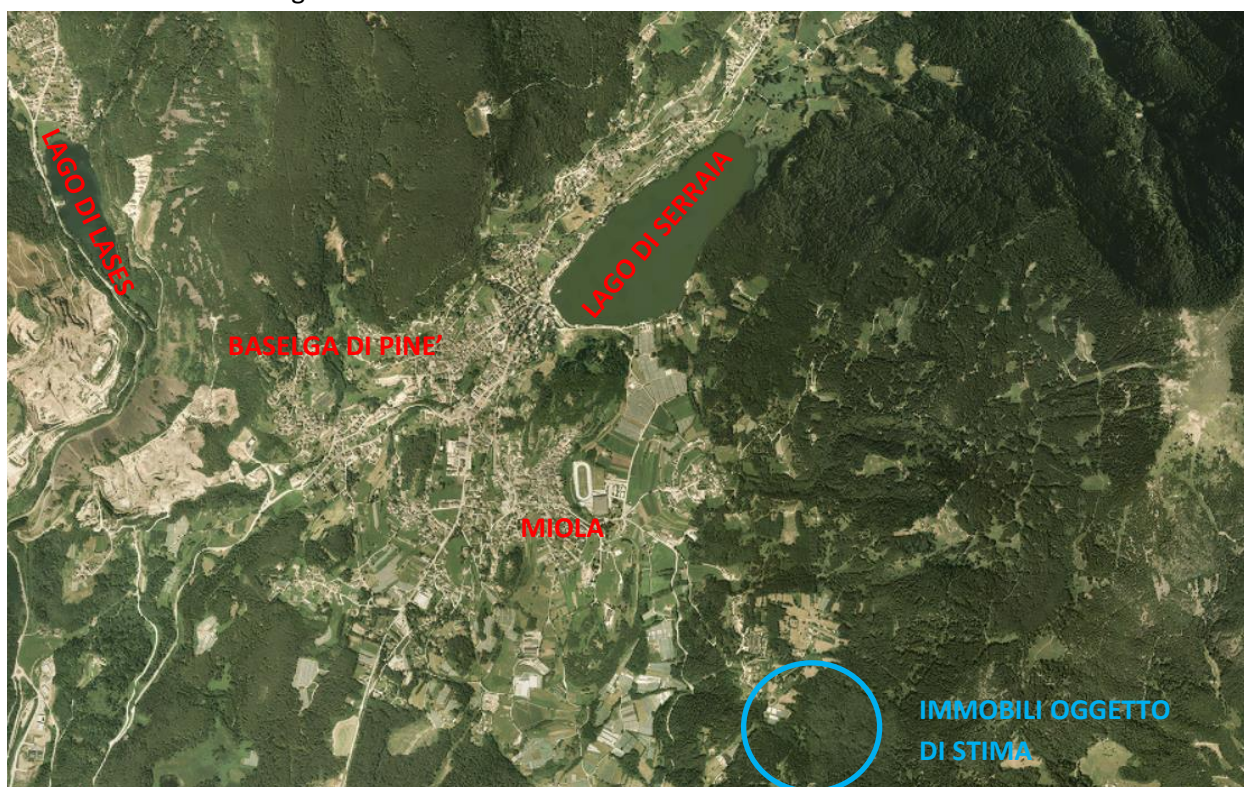
La proprietà delle pp.ff. 4654/4, 4660/1 e 4662 in C.C. Miola I è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Pergine Valsugana al G.N. 982 d.d. 15/06/1990 con Contratto d.d. 16/05/1990 per quota 1/2 a nome di Pisetta Mariano e al G.N. 433 d.d. 26/02/2021 con Decreto d.d. 24/09/2020 per quota 1/2 a nome di Pisetta Mariano.

Nel foglio B sono annotati con G.N. 1180 d.d. 24/05/2004 la sentenza dd. 08/04/2004 dichiarativa di fallimento e con G.N. 1249 d.d. 03/06/2015 l'atto di citazione notificato il 15.04.2015, per divisione giudiziale.

4 UBICAZIONE E CONTESTO

4.1 INQUADRAMENTO DEI LUOGHI

Baselga di Pinè è un comune italiano di poco più di 5.100 abitanti della Provincia Autonoma di Trento. Centro principale dell'altopiano di Pinè, fa parte della comunità Alta Valsugana e Bersntol. Assieme a Miola (fusi nel 1928 con Baselga), Bedollo e Lona-Lases è uno dei quattro comuni nati dopo la dissoluzione della Magnifica Comunità Pinetana.



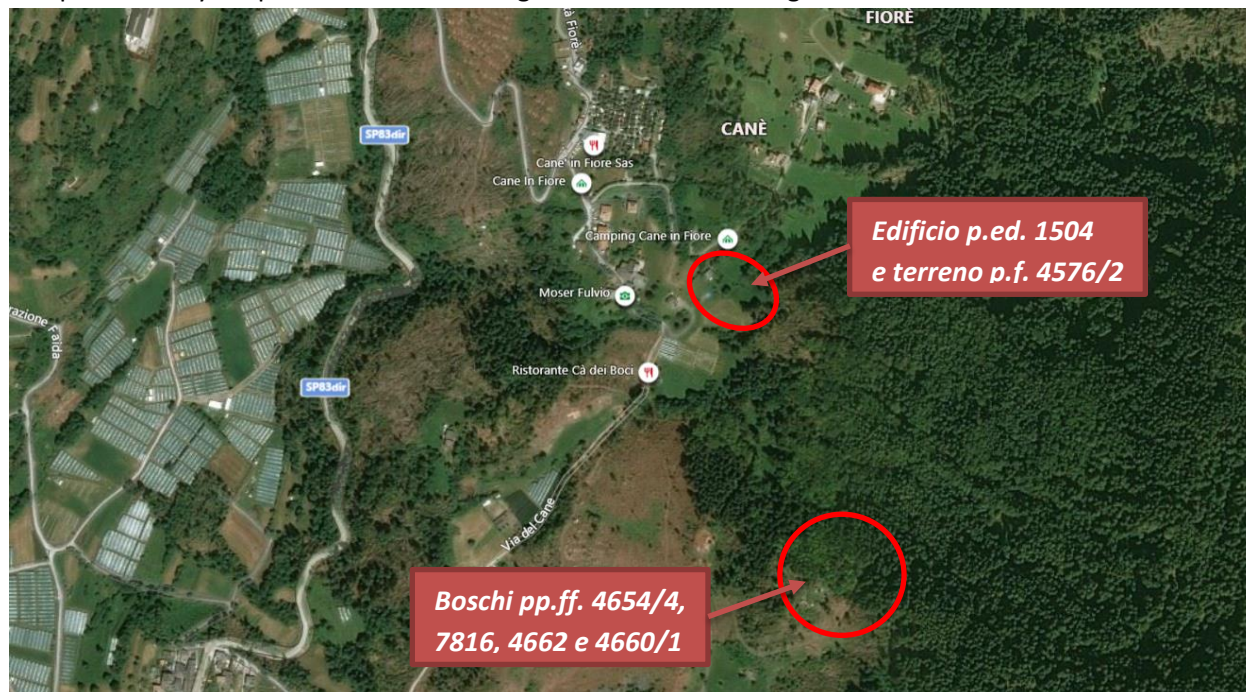
Baselga è il centro economico, turistico e culturale dell'altopiano di Pinè. A Baselga sono presenti le strutture pubbliche più importanti come il nuovo Centro Congressi e lo Stadio del ghiaccio.

I prati, i boschi, i laghi di Serrava e Piazze, e il biotopo del Laghestel, conferiscono a Baselga un importante valore ambientale. Ma non solo la natura, anche la ricchezza culturale del borgo ha una notevole rilevanza. Oltre al famoso Santuario Mariano di Montagnaga, sul territorio comunale sorgono case e chiese di particolare interesse artistico, come l'Antica Pieve di S. Maria Assunta, la chiesetta di S. Rocco, la seicentesca chiesa dedicata a San Giuseppe sul dosso di Vigo e l'antica chiesetta di S. Rocco a Miola.

La frazione di Miola si trova a circa 1.000 m sul livello del mare ed è la frazione storicamente più importante del Comune di Baselga di Pinè. Il nome deriva da Meola o Medola che significa metà.

L'abitato di Miola rispecchia le caratteristiche dei vecchi nuclei abitati della montagna. Un tempo l'economia di base, oltre al legname, era prevalentemente basata sull'allevamento del bestiame e sulla pastorizia. A Miola c'era anche l'attività di lavorare e filare la lana, oltre alla concia delle pelli. Nel 1984 si sono iniziati i lavori per realizzare in questa zona lo Stadio Olimpico del Ghiaccio. È stato realizzato pure

un campo di pattinaggio, all'interno di un palazzetto che può ospitare manifestazioni su ghiaccio e un campo di hockey. L'apertura si è avuta nel gennaio 1986 con una gara internazionale di velocità.



Canè è un piccolo agglomerato urbano che si colloca ai piedi della montagna, a circa 2 chilometri dal paese di Miola. La porzione di edificio oggetto di stima si colloca a monte dell'abitato di Canè, sulla strada che conduce a Fiorè, altro piccolo agglomerato urbano che gravita su Miola. I boschi si collocano invece poco più a sud, sulla montagna che domina l'altopiano, più precisamente sul "Doss dei Rossi".

5 DESCRIZIONE DEI BENI

P.ED. 1504 P.M. 1 C.C. MIOLA I

La p.ed. 1504 C.C. Miola I identifica un terreno con fabbricato che si sviluppa su una superficie di circa complessivi 695 mq catastali e che si colloca a monte della località Canè di Baselga di Pinè, sulla strada che conduce al piccolo abitato di Fiorè, più precisamente in via al Fiorè n. 2.

Il terreno è di sedime pressoché rettangolare e si sviluppa su un fronte in forte pendenza, ascendente da sud-est verso nord-ovest; nella porzione a monte, su una soleggiata dorsale, è presente il fabbricato.

Trattasi di un edificio bifamiliare che si sviluppa su due livelli, oltre un piano soffitta.

ACCESSO E CONFINI

Il fabbricato è con accesso dalla via pubblica bitumata che collega Canè con Fiorè e risulta arretrato rispetto alla strada comunale di circa 50 m; l'accesso avviene di fatto transitando per un breve tratto su una stradina sterrata di proprietà pubblica. Detta stradina accompagna al piano primo del fabbricato, dove sono presenti i posti auto esterni e una terrazza comune di accesso agli alloggi.



La particella confina con il lato nord-ovest con la "stradina" pubblica, mentre sugli altri lati confina con realtà private; verso sud-est è continua sulla p.f. 4576/2, rampa a prato anch'essa oggetto della presente

valutazione. I confini di proprietà non sono materializzati in loco.

IL FABBRICATO

L'edificio p.ed. 1504 è stato costruito sulla sommità di un terreno in forte pendenza, tanto che sul lato nord-ovest è ad un piano fuori terra, mentre il fronte sud-est è a due livelli fuori terra, oltre la soffitta.

Il piano terra è sostenuto a valle da una imponente muratura, presumibilmente in calcestruzzo e pietra, che definisce il piano di imposta delle terrazze e dell'edificio in elevazione.

L'edificio è stato costruito negli anni '71 come edificio stagionale unifamiliare con al piano terra/seminterrato locali accessori e al piano primo i locali abitazione. In tempi recenti il fabbricato è stato oggetto di frazionamento urbanistico senza opere con il ricavo di due alloggi, uno per piano.



L'edificio presenta caratteristiche costruttive tradizionali della zona montana in cui sorge con prospetti intonacati "a sbriccio" e tinteggiati colore bianco, zoccolatura perimetrale anch'essa intonacato "a

sbriccio” tinta grigio, copertura a falde in legno colore noce scuro, rivestimento dei timpani in perline di legno colore noce scuro, serramenti esterni in legno con avvolgibili e ante ad oscuro in legno.

Il fabbricato è caratterizzato da ampie terrazze esposte sulla valle protette da un parapetto in acciaio.

Le terrazze e i cortili sono con pavimentato in porfido, parte posate ad opera incerta e parte a correre.

La struttura portante è presumibilmente in muratura di blocchi di laterizio, i solai sono in latero-cemento e la copertura è in legno massiccio, con manto in tegole.

ALLOGGIO P.M. 1

L'alloggio contraddistinto dalla p.m. 1 si colloca al piano terra (seminterrato) e l'accesso dal piano strada avviene transitando sulla terrazza comune a piano primo (descrizione tavolare) e quindi scendendo la scala esterna, quest'ultima di proprietà esclusiva.

Da qui si raggiunge l'ampia terrazza esclusiva pavimentata in porfido con vista sulla sottostante rampa a verde comune, parte contraddistinta dalla p.ed. 1504 e parte dalla p.f. 4576/2.

La terrazza contorna l'alloggio sui tre lati liberi e si sviluppa su una superficie di circa complessivi 111 mq.

Dalla terrazza si accede all'alloggio che si compone di un ampio locale cucina soggiorno sul quale prospetta una prima stanza e quindi un disimpegno notte che immette ad altra stanza e al bagno.

Tutti i locali sono finestrati e prospettano sulla terrazza, ad eccezione del bagno che è privo di aperture verso l'esterno.

Completa la proprietà un ampio locale caldaia con accesso dalla terrazza e che ospita l'impianto termico, ormai dismesso e con tubazioni scollegate.

Si evidenzia che sulle tavole progettuali è rappresentata un'intercapedine areata fra i muri contro terra ed il terreno ma nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza di detta intercapedine. Lo stesso dicasi per quanto riguarda l'intercapedine areata che dovrebbe essere presente sottostante il pavimento. Al fine della presente valutazione, per quanto non ispezionabile, si ipotizza che lo stato dei luoghi sia rispondente a quanto depositato presso i pubblici uffici.



POSTO AUTO P.M. 1

Il posto auto p.m. 1 è stato individuato in seguito al recente frazionamento dell'edificio in due alloggi e si colloca sulla terrazza che è in parte la copertura del locale caldaia p.m. 1 ed ha una consistenza di circa 14 mq.

Il posto auto in oggetto è quello posto più a sinistra per chi proviene dalla stradina di accesso sterrata, è con pavimento in piastre di porfido e non è delimitato verso l'altro, sulla destra.

**FINITURE INTERNE E STATO MANUTENTIVO**

Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato e i pavimenti sono parte in ceramica e parte in gomma.

L'alloggio è in stato di abbandono e le finiture e gli impianti sono completamente da rifare: dall'esito del sopralluogo si può supporre che l'alloggio sia stato interessato da un'inondazione fangosa che ha compromesso tutte le finiture. Anche i muri sono danneggiati da risalita di umidità e necessitano di un risanamento. I serramenti esterni sono danneggiati ed i muri esterni sono imbrattati da scritte.

L'alloggio quindi dovrà essere oggetto di un intervento di completa ristrutturazione con il rifacimento di tutti gli impianti e le finiture.

È presente collegamento alla rete elettrica ed idrica ma da quanto emerso dalla lettura degli elaborati di progetto non è presente rete pubblica di smaltimento acque reflue, che avviene a dispersione.

RAMPA A PRATO P. F. 4576/2 C.C. MIOLA I

Trattasi del proseguimento, verso sud-est, della rampa a prato comune fra la p.m.1 e la p.m. 2 della p.ed. 1504. Il terreno si sviluppa su una superficie di circa 2.081 mq catastali, ha una forma in pianta pressoché rettangolare ed un andamento planimetrico in forte pendenza, con un avvallamento al centro.

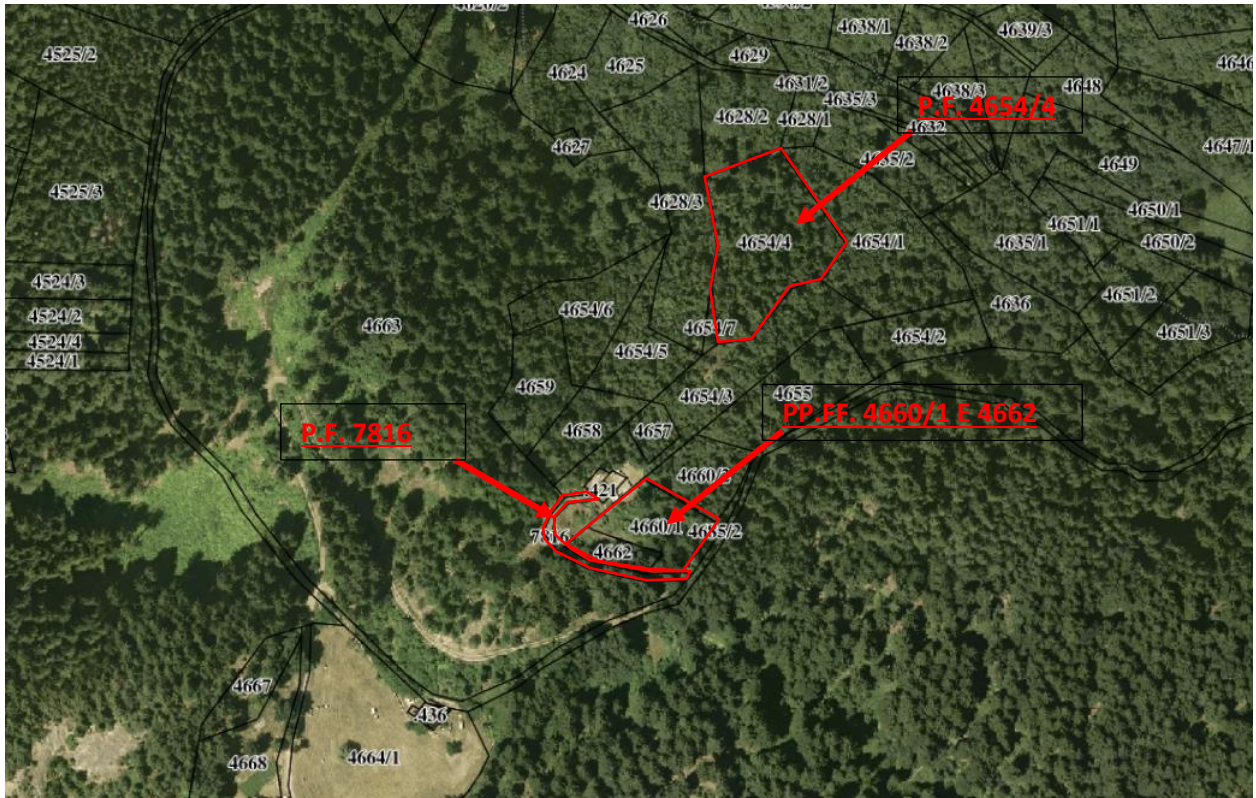
Il terreno è in parte coltivato a prato ed in parte sono presenti piante a crescita spontanea.

Il terreno è in comproprietà quota 1/2 con altro ente.



BOSCHI

Trattasi di aree a bosco che si collocano in linea d'aria poco distanti dal fabbricato di cui in precedenza, ma non così facilmente raggiungibili. I boschi si collocano in località Dos dei Rossi, (Ciandel), ad una quota di circa 1.200 m s.l.m..



I terreni sono accessibili dall'abitato di Canè, proseguendo su via del Sas Bianch e quindi immettendosi sulla strada forestale "Sopra i Pradi" e poi proseguendo su altra strada forestale "Sode" fino alla località "Mas dei Rossi", nell'intorno della quale si collocano i boschi oggetto di stima.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere ai boschi in quanto il transito sulla strada forestale è permesso esclusivamente con apposita autorizzazione e quindi per la descrizione si fa riferimento a quanto possibile rilevare dalle foto aeree e mappe.

La p.f. 7816 C.C. Miola I è una stradina di circa 270 mq catastali in comproprietà con altri enti che collega la strada forestale d'accesso al bosco con l'area "mas dei Rossi".

Le pp.ff. 4660/1 e 4662 C.C. Miola I identificano due terreni contigui presumibilmente in origine coltivati (arativo e pascolo) ma da tempo abbandonate a vegetazione spontanea ed attualmente a bosco. Le particelle si sviluppano su una superficie complessiva di 1.690 mq catastali e si collocano a ridosso della viabilità forestale e della stradina p.f. 7816. I terreni hanno una pendenza di circa il 55% ed un dislivello di circa 20 m.

La p.f. 4654/4 C.C. Miola I è un terreno a bosco di circa 3.270 mq catastali che si colloca poco più a nord dei boschi di cui sopra. Trattasi di una particella in forte pendenza (circa 65%), con dislivello di circa 50 metri. La particella è interclusa e confina con altre particelle a bosco di proprietà di altri enti privati.

6 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Baselga di Pinè, per la porzione materiale 1 della p.ed. 1504 C.C. Miola I, risultano agli atti i seguenti documenti autorizzativi.

Titoli edilizi rilasciati

- LICENZA EDILIZIA n. 35/1971 dd. 26.03.1971 - Costruzione casa di abitazione
- CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n. 47/2001 dd. 31.05.2001 - Sanatoria difformità costruzione edificio: cambio destinazione d'uso e modeste variazioni esterne
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA' n. 10/2019 – 1940/Prot. dd. 25.02.2019 - Incremento unità immobiliari mediante suddivisione senza aumenti di superficie (senza opere)

Dichiarazioni di conformità impianti

Presso il Comune di Baselga di Pinè non sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Agibilità

Presso il Comune di Baselga di Pinè non è depositata dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Per la corretta e completa certificazione si rinvia alla lettura degli allegati (8) elenco licenze edilizie rilasciato dal Comune di Baselga di Pinè.

7 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

7.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

Gli accertamenti della realtà oggetto di valutazione, eseguiti sulla base dell'esame visivo della documentazione di progetto (che si assume rispondente alle vigenti normative) e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, hanno evidenziato la seguente situazione urbanistica.

P.ED 1504 P.M. 1 C.C. MIOLA I

La realtà oggetto di stima è conforme all'ultimo stato di progetto depositato presso l'archivio del Comune di Baselga di Pinè.

Si evidenzia che non è stato possibile verificare l'effettiva presenza e consistenza dell'intercapedine areata fra i muri dei locali abitabili ed il terreno, né la presenza di intercapedine areata sotto al pavimento dei locali abitazione, per le quali misure e consistenze si rimanda alla lettura delle varie autorizzazioni edilizie agli atti. Sui muri dell'edificio non sono visibili griglie di areazione di dette intercapedini.

Si evidenzia inoltre che un dettagliato rilievo topografico, opportunamente sovrapposto con i progetti depositati in comune, potrebbe portare alla luce altre difformità non rilevabili dall'esame visivo e misure a campione riprese dallo scrivente con metro laser.

Dalle ricerche effettuate non è emerso l'Attestato di Prestazione Energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti relative all'unità oggetto di valutazione.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

P.ED 1504 P.M. 1 C.C. MIOLA I

In riferimento alle planimetrie depositate presso l'Ufficio del Catasto dei Fabbricati di Pergine Valsugana:

- **ALLOGGIO** P.ed. 1504 sub. 2 p.m. 1 C.C. Miola I - Prot. 8926.001.2021 - Data pres.: 29-07-2021

Dalle misure a campione riprese in loco si è potuto rilevare che la planimetria catastale è difforme in quanto la consistenza del terrazzo esterno riportato sulla planimetria catastale è diverso dallo stato dei luoghi.

Si ritiene quindi opportuno procedere con una variazione della planimetria catastale.

- **POSTO AUTO** P.ed. 1504 sub. 4 p.m. 1 C.C. Miola I - Prot. 8926.001.2021 - Data pres.: 29-07-2021

Dalle misure a campione riprese in loco si è potuto rilevare che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

7.3 CONFORMITÀ TAVOLARE

P.ED 1504 P.M. 1 C.C. MIOLA I

La consistenza della proprietà è individuata sulla planimetria tavolare G.N. 433 dd. 26/02/2021 e si evidenzia una difformità nella destinazione d'uso dei locali in quanto una stanza è descritta come cucina, mentre la cucina-soggiorno come unico locale soggiorno, in difformità dal progetto autorizzato e dallo stato dei luoghi.

Si ritiene quindi opportuno procedere con una variazione della planimetria tavolare.

7.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Al fine di stimare il valore di mercato all'attualità dei beni, considerata la tipologia delle difformità, si ritiene opportuno **deporre dal valore dell'immobile gli oneri da sostenere per l'adeguamento delle planimetrie** in base alle difformità rilevate.

In particolare le regolarizzazioni che si richiedono sono di seguito sintetizzate.

- **Rilievo dello stato dei luoghi, aggiornamento della planimetria catastale e tavolare e successiva intavolazione** come da reale consistenza dello stato dei luoghi (importo stimato spese tecniche in base ad onorario medio);

7.500,00 €

Gli importi, costi ed oneri sopra riportati, saranno detratti dal valore di stima dell'immobile¹.

¹ Le condizioni di vendita saranno regolate da apposito avviso di vendita cui si fa espresso e pieno rimando. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità e oneri in genere, per qualsiasi motivo non considerati e non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

P.T. 4637 C.C. MIOLA I

CHE RIMARRANNO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE

C COMUNE

25/05/1928 - G.N. 180/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con carri

a carico p.ed. 1504

a favore p.ed. 1333 P.M. 2, p.f. 4575/1, p.f. 4576/1, p.f. 6006/2, p.f. 6007/2, p.f. 6007/3, p.f. 6007/4, p.f. 6007/5

Atto di divisione d.d. 18/03/1928

26/02/2021 - G.N. 433/8 EVIDENZA TRASPORTO

CHE SI ESTINGUERANNO CON LA PROCEDURA

C - P.M. 1

18/04/2003 - G.N. 896/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/2 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il 11/04/1959 a Trento (G.N. 982/8 - 1990)

EUR 227.626,87

GIUDIZIALE -importo complessivo, oltre agli interessi convenzionali e moratori al tasso del 7,30 % a decorrere dal 2.4.2003 sino al saldo effettivo oltre ad € 15.000,00 quale importo per spese occorse ed occorrente

a carico p.ed. 1504 P.M. 1

Cassa Rurale Lavis Valle Di Cembra - Banca Di Credito Cooperativo - Soc. Coop. Per Az. A Resp. Lim. sede di Lavis

Decreto ingiuntivo d.d. 15/04/2003

annotazione simultaneità con principale P.T. 31 II G.N.896/4 - 2003

26/02/2021 - G.N. 433/56 EVIDENZA TRASPORTO

30/04/2004 - G.N. 1007/9 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il 11/04/1959 a Trento (G.N. 982/8 - 1990)

atto di pignoramento immobiliare notificato l'8 aprile 2004 a realizzo del credito della Cassa Rurale Lavis-Valle di Cembre Banca di credito cooperativo soc.coop.per azioni a resp.lim.con sede in Lavis nell'importo di EUR 247.705,12 oltre a spese ed interessi, come previsti in atto.

a carico p.ed. 1504 P.M. 1

26/02/2021 - G.N. 433/58 EVIDENZA TRASPORTO

09/04/2019 - G.N. 756/9 ANNOTAZIONE

sequestro conservativo ai sensi dell'art.316 c.p.p. fino alla concorrenza di € 70.000,00

a carico p.ed. 1504 P.M. 1

26/02/2021 - G.N. 433/64 EVIDENZA TRASPORTO

24/11/2020 - G.N. 2656/6 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 16-26 ottobre 2020 a realizzo del credito di AL-ATHIR S.A.S di Bassetti Gloria e C. e di Harzalli Hammadi C.F. HRZHMD55E04Z352H nato il 04-05-1955 a Le Kef, nell'importo di euro 5.798,66, oltre spese ed accessori.

a carico p.ed. 1504 P.M. 1

26/02/2021 - G.N. 433/66 EVIDENZA TRASPORTO

26/02/2021 - G.N. 433/94 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 6.883,71

IPOTECA LEGALE

importo capitale, oltre interessi legali

a carico p.ed. 1504 P.M. 1

Fontana Nicoletta, FNTNLT66R62L378E nato/nata il 22/10/1966 a Trento

Decreto d.d. 24/09/2020

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 3080 II G.N.433/95 - 2021

P.T. 1505 C.C. MIOLA I

CHE RIMARRANNO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE

25/05/1928 - G.N. 180/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con carri

a carico p.f. 4576/2

a favore p.ed. 1333 P.M. 2, p.f. 4575/1, p.f. 4576/1, p.f. 6006/2, p.f. 6007/2, p.f. 6007/3, p.f. 6007/4, p.f. 6007/5

Atto di divisione d.d. 18/03/1928

CHE SI ESTINGUERANNO CON LA PROCEDURA

18/04/2003 - G.N. 896/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/2 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il 11/04/1959 a Trento (G.N. 982/3 - 1990)

Grava Corpo tavolare

EUR 227.626,87

GIUDIZIALE -importo complessivo, oltre agli interessi convenzionali e moratori al tasso del 7,30 % a decorrere dal 2.4.2003 sino al saldo effettivo oltre ad € 15.000,00 quale importo per spese occorse ed occorrente

Cassa Rurale Lavis Valle Di Cembra - Banca Di Credito Cooperativo - Soc. Coop. Per Az. A Resp. Lim. sede di Lavis

Decreto ingiuntivo d.d. 15/04/2003

annotazione simultaneità con principale P.T. 31 II G.N.896/4 - 2003

30/04/2004 - G.N. 1007/4 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il 11/04/1959 a Trento (G.N. 982/3 - 1990)

atto di pignoramento immobiliare notificato l'8 aprile 2004 a realizzo del credito della Cassa Rurale Lavis-Valle di Cembre Banca di credito cooperativo soc.coop.per azioni a resp.lim.con sede in Lavis nell'importo di EUR 247.705,12 oltre a spese ed interessi, come previsti in atto.

a carico p.f. 4576/2

09/04/2019 - G.N. 756/1 ANNOTAZIONE

sequestro conservativo ai sensi dell'art.316 c.p.p. fino alla concorrenza di € 70.000,00
a carico p.f. 4576/2

24/11/2020 - G.N. 2656/1 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 16-26 ottobre 2020 a realizzo del credito di AL-ATHIR S.A.S di Bassetti Gloria e C. e di Harzalli Hammadi C.F. HRZHMD55E04Z352H nato il 04-05-1955 a Le Kef, nell'importo di euro 5.798,66, oltre spese ed accessori.
a carico p.f. 4576/2

P.T. 31 C.C. MIOLA I

CHE RIMARRANNO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE

NESSUNO

CHE SI ESTINGUERANNO CON LA PROCEDURA

C

18/04/2003 - G.N. 896/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

quote gravate 1/12 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378Mnato/nata il 11/04/1959 a Trento (G.N. 982/1 - 1990)
Grava Corpo tavolare

EUR 227.626,87

GIUDIZIALE -importo complessivo, oltre agli interessi convenzionali e moratori al tasso del 7,30 % a decorrere dal 2.4.2003 sino al saldo effettivo oltre ad € 15.000,00 quale importo per spese occorse ed occorrente

Cassa Rurale Lavis Valle Di Cembra - Banca Di Credito Cooperativo - Soc. Coop. Per Az. A Resp. Lim. sede di Lavis

Decreto ingiuntivo d.d. 15/04/2003

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 1505 II G.N.896/5 - 2003
P.T. 3080 II G.N.896/6 - 2003
P.T. 4637 II P.M.1 G.N.896/10 - 2003
P.T. 4637 II P.M.2 G.N.896/11 - 2003

30/04/2004 - G.N. 1007/3 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/12 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378Mnato/nata il 11/04/1959 a Trento (G.N. 982/1 - 1990)

atto di pignoramento immobiliare notificato l'8 aprile 2004 a realizzo del credito della Cassa Rurale Lavis-Valle di Cembra Banca di credito cooperativo soc.coop.per azioni a resp.lim.con sede in Lavis nell'importo di EUR 247.705,12 oltre a spese ed interessi, come previsti in atto.

a carico p.f. 7816

09/04/2019 - G.N. 756/5 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/12 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378Mnato/nata il 11/04/1959 a Trento (G.N. 982/1 - 1990)
1/12 Fontana Nicoletta, FNTNLT66R62L378E nato/nata il 22/10/1966 a Trento (G.N. 982/2 - 1990)

sequestro conservativo ai sensi dell'art.316 c.p.p. fino alla concorrenza di € 70.000,00
a carico p.f. 7816

P.T. 3080 C.C. MIOLA I

CHE RIMARRANNO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE

NESSUNO

CHE SI ESTINGUERANNO CON LA PROCEDURA

C

18/04/2003 - G.N. 896/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/2 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il
11/04/1959 a Trento (G.N. 982/4 - 1990)
Grava Corpo tavolare

EUR 227.626,87

GIUDIZIALE -importo complessivo, oltre agli interessi convenzionali e moratori al tasso del 7,30 % a decorrere dal 2.4.2003 sino al saldo effettivo oltre ad € 15.000,00 quale importo per spese occorse ed occorrente

Cassa Rurale Lavis Valle Di Cembra - Banca Di Credito Cooperativo - Soc. Coop. Per Az. A Resp. Lim. sede di Lavis

Decreto ingiuntivo d.d. 15/04/2003

annotazione simultaneità con principale P.T. 31 II G.N.896/4 - 2003

30/04/2004 - G.N. 1007/5 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 Pisetta Mariano, PSTMRN59D11L378M nato/nata il
11/04/1959 a Trento (G.N. 982/4 - 1990)

atto di pignoramento immobiliare notificato l'8 aprile 2004 a realizzo del credito della Cassa Rurale Lavis-Valle di Cembre Banca di credito cooperativo soc.coop.per azioni a resp.lim.con sede in Lavis nell'importo di EUR 247.705,12 oltre a spese ed interessi, come previsti in atto.

a carico p.f. 4654/4, p.f. 4660/1, p.f. 4662

09/04/2019 - G.N. 756/3 ANNOTAZIONE

sequestro conservativo ai sensi dell'art.316 c.p.p. fino alla concorrenza di € 70.000,00

a carico p.f. 4654/4, p.f. 4660/1, p.f. 4662

24/11/2020 - G.N. 2656/2 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 16-26 ottobre 2020 a realizzo del credito di AL-ATHIR S.A.S di Bassetti Gloria e C. e di Harzalli Hammadi C.F.

HRZHMD55E04Z352H nato il 04-05-1955 a Le Kef, nell'importo di euro 5.798,66, oltre spese ed accessori.

a carico p.f. 4654/4, p.f. 4660/1, p.f. 4662

26/02/2021 - G.N. 433/95 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 6.883,71

IPOTECA LEGALE

importo capitale, oltre interessi legali

Fontana Nicoletta, FNTNLT66R62L378E nato/nata il 22/10/1966 a Trento

Decreto d.d. 24/09/2020

annotazione simultaneità con principale P.T. 4637 II P.M.1 G.N.433/94 - 2021

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Estratti Libro Maestro.

9 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

P.T. 4637 C.C. MIOLA I

L'immobile p.ed. 1504 p.m. 1 risulta di proprietà di persona fisica ed ha le caratteristiche tali da essere classificato al N.C.E.U. come **abitazione non di lusso**, secondo il D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. del 27 agosto 1969.

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi del bagno quali porcellane, vasca/doccia, non sono compresi nella valutazione.

L'immobile non risulta attualmente inserito in contesto condominiale bensì l'edificio disponga di due alloggi che in base al piano di divisione materiale condividono: a piano terra: prato, terrapieno ed accesso, A primo piano: terrazzo e a pianta copertura: copertura.

P.T. 1505 C.C. MIOLA I

Il terreno p.f. 4576/2 risulta di proprietà di persona fisica

P.T. 31 C.C. MIOLA I

Il terreno p.f. 7816 risulta di proprietà di persona fisica

P.T. 3080 C.C. MIOLA I

I terreni pp.ff. 4654/4, 4660/1 e 4662 risultano di proprietà di persona fisica

10 QUOTE

La vendita comprende:

- la proprietà esclusiva quota 1/1 dell'alloggio con posto auto p.ed. 1504 p.m. 1 C.C. Miola I
- la comproprietà quota 1/2 del terreno (rampa a prato) p.f. 4576/2 C.C. Miola I
- la comproprietà quota 6/72 del terreno (strada) p.f. 7816 C.C. Miola I
- la proprietà esclusiva quota 1/1 dei terreni (boschi) pp.ff. 4654/4, 4660/1 e 4662 C.C. Miola I

11 VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione è stato sviluppato applicando il criterio "Valore di Mercato".

Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'**International Valuation Standards** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione". Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla **Banca d'Italia** nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

11.1 METODO DI VALUTAZIONE

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

Il valore del fabbricato è stato rapportato al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione e di manutenzione.

Sulla base delle informazioni assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il valore medio di mercato a metro quadrato di superficie commerciale vendibile², praticato per la compravendita di realtà simili, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche, è riferito al valore al nuovo, successivamente omogeneizzato e vetustato. Ove non diversamente specificato, il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime e pertinenziale.

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

Per variare le quotazioni medie ottenute dalle analisi di mercato, sono stati applicati i coefficienti che tengono conto della vetustà. I coefficienti di ponderazione invece sono applicati alle superfici per omogeneizzare il valore in base alla destinazione d'uso delle aree.

² Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

11.1.1 CONSISTENZA

Come parametro di confronto **per i fabbricati** viene utilizzata la superficie commerciale vendibile³, che comprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Le misure sono state riprese dall'elaborazione grafica delle planimetrie catastali/tavolari, con verifica di alcune misure in loco in sede di sopralluogo; in allegato (9) le *planimetrie calcolo superfici* delle quali si riporta uno stralcio qui sotto.

PIANO PRIMO

Scala a vista

PIANO TERRA

Scala a vista



Per quanto riguarda invece la **consistenza dei terreni** (particelle fondiarie), come da prassi estimativa, si fa riferimento alla superficie catastale riportata sui fogli di possesso.

³ Per il calcolo della superficie commerciale vendibile SCV ci si rifà alla norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n. 138/98.

11.1.2 COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

I coefficienti correttivi delle superfici sono:

Superfici principali			Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%		Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm	Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm	Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40	Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40	Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Soppalchi non abitabili	15%		Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%				
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%				
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40			
<p style="text-align: center;">Precisazioni</p> Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.			<p style="text-align: center;">Precisazioni</p> per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Fonte tabelle <https://www.borsino-immobiliare.com>

11.1.3 COEFFICIENTE DI VETUSTA'

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

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

Di seguito viene riportata la tabella utilizzata per la determinazione del coefficiente di vetustà del fabbricato in oggetto.

Tab. 8.2

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Fonte tabella Orefice M. (1996), *Estimo*, vol. III: *Estimo Industriale*. UTET: Torino

Considerato che il fabbricato è stato ultimato nel 1971, che quindi l'età delle strutture è di circa 51 anni, che nel corso degli anni l'alloggio non è stato oggetto di particolari interventi di manutenzione straordinaria, considerato lo stato d'uso pessimo e la particolare assenza di finiture ed impianti funzionanti, appurato quindi che l'immobile può definirsi "da ristrutturare", si stima un **coefficiente di vetustà complessivo** rispetto al valore al nuovo, che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'assenza di finiture ed impianti, pari a **0,35**.

11.2 RICERCA DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

11.2.1 VALORE DEI FABBRICATI

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

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

Per quanto possibile le analisi sono state svolte in contesti urbanistici simili e mediante il confronto con immobili affini, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle oggetto di stima, individuando gli elementi di positività e criticità degli immobili quali l’esposizione, l’accessibilità, le opere di finitura esterna, le condizioni strutturali, nonché gli strumenti urbanistici vigenti di zona.

Si riportano di seguito i principali valori risultanti dalle analisi eseguite:


Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1200	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1600	L	4,5	5,5	L
Box	Normale	700	900	L	3	4	L



Fonte : Agenzia delle Entrate - Comune: BASELGA DI PINE` Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RESIDUALE AGRICOLA



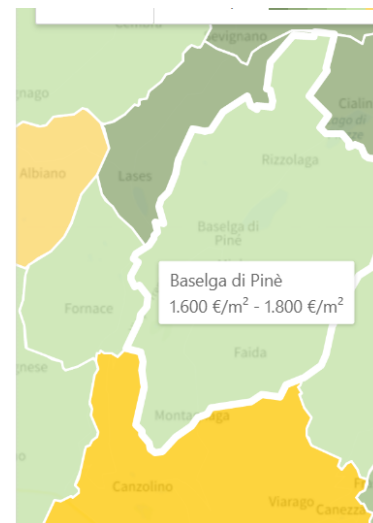
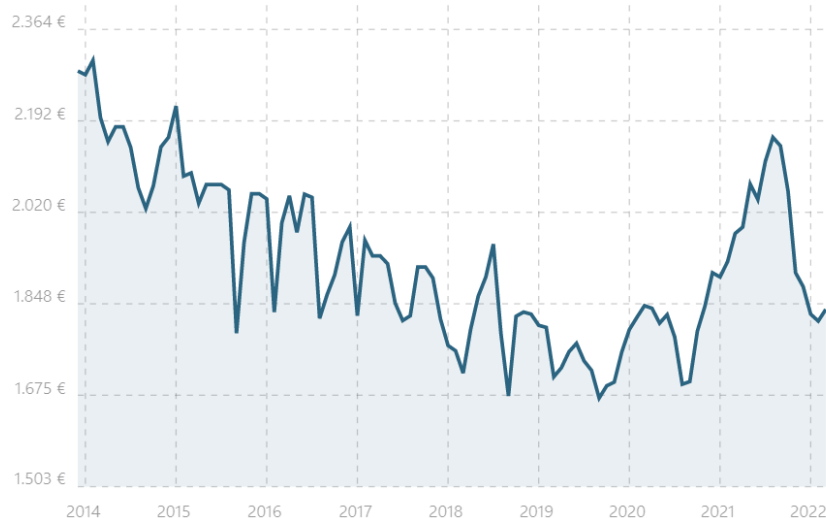
Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di apart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 946	Valore medio Euro 1.028	Valore massimo Euro 1.110
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Valuta subito questo immobile

Fonte : Borsinoimmobiliare.it – Comune di Baselga Di Pine (TN) - ZONAZONA RESIDUALE AGRICOLA



Fonte: Immobiliare.it – Comune di Baselga di Pinè

A marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.708 al metro quadro, con una diminuzione del 6,21% rispetto a marzo 2021 (1.821 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Baselga di Pinè ha raggiunto il suo massimo nel mese di settembre 2021, con un valore di € 2.036 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato settembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.578 al metro quadro.

ALTOPIANO DI PINÈ



Comune o località	Altitudine mt. slm.	Compravendita appartamenti				Box o garages		Negozii	
		Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
Baselga/Miola	965	2.200/2.400	1.500/1.700	900/1.100	300/500	16.000/18.000	51,65	1.300/1.750	n.r.
Altre frazioni		1.900/2.100	1.300/1.500	800/900	250/300	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.

Fonte: Guida casa 2022

Dalle risultanze delle indagini effettuate si è potuto evincere che il **valore medio al nuovo**, alla data odierna, per immobili a destinazione residenziale⁴ siti in loc. Canè di Baselga di Pinè, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con il fabbricato in oggetto, può fissarsi pari a **1.800 €/m²**.

⁴ Nel valore medio unitario si ritiene compreso anche il valore delle porzioni comuni quali centrali termiche, posti auto, posto biciclette, cortili, accessi, ecc.

11.2.2 VALORE DEI TERRENI

Per quanto riguarda i terreni il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa a prezzi e listini di mercato pubblici, nonché da indagine diretta condotta presso operatori del settore immobiliare della zona e dal confronto di valori di beni simili oggetto di recenti compravendite.

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

- valori agricoli medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative
- riferimenti reperiti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, con editore Exeo
- dato personale sulla base dell'esperienza del mercato della zona

Si procede con la definizione di valori unitari di riferimento differenziati per le singole particelle o parti di esse, opportunamente accorpate in base alla loro caratterizzazione.

RAMPA A PRATO P. F. 4576/2 C.C. MIOLA I

La specifica indagine svolta per aree a prato con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato: prato accessibile e lavorabile genericamente compreso fra €/mq 2,50 e €/mq 6,00.

Considerata la posizione contigua al fabbricato, la morfologia del terreno, l'esposizione e l'accessibilità si considera congruo applicare un valore unitario medio di **€/mq 5,00**.

STRADA P.F. 7816 C.C. MIOLA I

La specifica indagine svolta per aree improduttive con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato: incolto improduttivo genericamente compreso fra €/mq 0,50 e €/mq 2,00.

Considerata la posizione, la consistenza e l'accessibilità si considera congruo applicare un valore unitario medio di **€/mq 1,00**.

BOSCHI PP.FF. 4660/1 E 4662 C.C. MIOLA I

La specifica indagine svolta per aree a bosco con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato: bosco ceduo genericamente compreso fra €/mq 0,90 e €/mq 3,00.

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione e l'accessibilità si considera congruo applicare un valore unitario medio di **€/mq 2,50**.

BOSCO P.F. 4654/4 C.C. MIOLA I

La specifica indagine svolta per aree a bosco con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato: bosco ceduo genericamente compreso fra €/mq 0,90 e €/mq 3,00.

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione e l'accessibilità si considera congruo applicare un valore unitario medio di **€/mq 1,20**.

11.3 DEPREZZAMENTI

Al valore nominale di stima va applicato il deprezzamento per gli oneri indicati al **paragrafo 7.4**, al fine di permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio alla regolarizzazione di quanto rilevato, senza lamentare vizi o difetti della vendita.

La somma dei costi, detrazioni e oneri è pari a complessivi arrotondati circa 7.500,00 €.

11.4 VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito tabellina riepilogativa dei risultati delle analisi descritte ai punti precedenti.

Valore di mercato p.ed. 1504 p.m. 1, quota 1/2 della p.f. 4576/2, quota 6/72 della p.f. 7816 e quota 1/1 delle pp.ff. 4654/4, 4660/1 e 4662 C.C. Miola I

Alloggio con posto auto scoperto, comproprietà di rampa a prato pertinenziale e porzioni di bosco siti in loc. Canè di Miola, Baselga di Pinè (TN)

Descrizione del bene	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Sup. Commerciale	Valore di mercato UNITARIO	Coeff. di vetustà	Quota di proprietà	Valore di mercato TOTALE
	[mq]	[-]	[mq]	[€]	[-]	[-]	[€]
Piano primo Posto auto	14,00	0,20	2,80	€ 1 800,00	1,00	1/1	€ 5 040,00
Piano terra Appartamento	73,00	1,00	73,00	€ 1 800,00	0,35	1/1	€ 45 990,00
Piano terra Terrazzo	25,00	0,35	8,75	€ 1 800,00	0,35	1/1	€ 5 512,50
	86,00	0,10	8,60	€ 1 800,00	0,35	1/1	€ 5 418,00
Piano terra Locale caldaia	15,00	0,20	3,00	€ 1 800,00	0,35	1/1	€ 1 890,00
Piano terra Prato comune	417,00	0,02	8,34	€ 1 800,00	-	1/2	€ 7 506,00
Rampa prato p.f. 4576/2	2081,00	1,00	2081,00	€ 5,00		1/2	€ 5 202,50
Improduttivo p.f. 7816	270,00	1,00	270,00	€ 1,00		1/6	€ 45,00
Bosco p.f. 4654/4	3270,00	1,00	3270,00	€ 1,00		1/1	€ 3 270,00
Bosco p.f. 4660/1	1210,00	1,00	1210,00	€ 2,50		1/1	€ 3 025,00
Bosco p.f. 4662	480,00	1,00	480,00	€ 2,50		1/1	€ 1 200,00

Valore di mercato = € 84 099,00

Deprezzamento per oneri di regolarizzazione (par. 7.4) -€ 7 500,00

VALORE DI MERCATO p.ed. 1504 p.m. 1, quota 1/2 p.f. 4576/2, quota 6/72 della p.f. 7816 e quota 1/1 pp.ff. 4654/4, 4660/1 e 4662 C.C. Miola I = **€ 76 599,00**

12 CONCLUSIONI

Il presente lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data attuale e con le assunzioni e limitazioni indicate in relazione.

L'attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità di quanto comunicato dai vari enti e depositato presso i pubblici uffici e di quanto messo a disposizione del sottoscritto.

Si precisa che la valutazione è stata sviluppata in seguito ad un'indagine visiva dei beni e per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si presume che siano state rispettate le varie norme di settore.

Si precisa che ai fini della sopra estesa valutazione gli impianti tecnologici, le norme igienico sanitarie, la normativa inerente il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie e normative tecniche specifiche (geologiche, ecc), le indicazioni e prescrizioni relative all'esecuzione delle opere in metallo e/o cementi armati, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile, nel caso non fosse stata rilasciato specifico certificato, si presumono siano state rispettate.

Qualora vi fosse contrasto fra i dati catastali e tavolari riportati nella relazione, rispetto a quelli resi negli allegati originali, valgono i dati leggibili nei documenti autentici.

Si evidenzia inoltre che tutti i calcoli e misurazioni esposte per la stesura della valutazione, sono stati eseguiti con il solo scopo di determinare un valore di mercato dei beni da fissare quale prezzo base d'asta e 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 da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

Il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, urbanistici e tavolari e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi, sulla scorta della documentazione ritirata presso gli uffici competenti, può quindi riassumere le risultanze del su esposto lavoro di stima, determinando, alla data dell'**aprile 2022**, il più probabile valore di mercato degli immobili in stima, come di seguito esposto:

IN C.C. MIOLA I, LOCALITA' CANE' DI BASELGA DI PINÈ: APPARTAMENTO CON POSTO AUTO P.ED. 1504 P.M. 1 E COMPROPRIETA' QUOTA 1/2 DI RAMPA A PRATO PERTINENZIALE P.F. 4576/2, OLTRE A QUOTA 6/72 DI STRADA P.F. 7816 E QUOTA 1/1 DI BOSCHI PP.FF. 4654/4, 4660/1 E 4662 e proprietà congiunte, sono stimati un valore complessivo pari ad arrotondati **76.600,00 €, oltre ad oneri accessori.**

Il sottoscritto ing. Marco Cristofolini resta a completa disposizione per eventuali dubbi e chiarimenti attinenti la lettura e la comprensione della presente relazione.

In fede.

Cavedine, 27 aprile 2022

Il perito estimatore
Ing. Marco Cristofolini

13 ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Mappa catastale;
3. Estratto P.R.G.;
4. Visura per soggetto;
5. Planimetrie catastali;
6. Estratti Libro Maestro;
7. Planimetria tavolare (planimetria della divisione materiale);
8. Elenco licenze edilizie;
9. Planimetrie calcolo superfici.