

---

## TRIBUNALE DI TRENTO

### Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. **156/2016**

Giudice delegato dott. M. Attanasio

Promossa da :

contro :

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



LOTTO UNICO IN MADONNA DI CAMPIGLIO (TN)  
APPARTAMENTO TRILOCALE Viale Dolomiti di Brenta n. 124

Esperto Nominato:

**Geom. Michele Masé**

Via Trento n. 5 – 38079 TIONE DI TRENTO (TN)

Tel. E Fax. 0465 321739 –

e-mail: [geom.mase@studiolegalezeni.it](mailto:geom.mase@studiolegalezeni.it)

posta certificata: [michele.mase@geopec.it](mailto:michele.mase@geopec.it)

Codice fiscale MSA MHL 68M27 L174I – Partita IVA 01615100227

## SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO .....	3
C. ATTI DI PIGNORAMENTO .....	3
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA .....	4
LOTTO n. 1 (UNICO) .....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. ....	7
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	8
4. DESCRIZIONE FABBRICATO .....	9
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....	12
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	26
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	26
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	27
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	28
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	29
11. VALUTAZIONE .....	29
CONCLUSIONI UNICO LOTTO.....	32
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE: .....	32
ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE LOTTO UNICO.....	33

La perizia si compone di n. 33 pagine e di n. 6 allegati

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. MICHELE MASE' - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1767 con studio in Via Trento n. 5 - 38079 TIONE DI TRENTO (TN) Tel. Fax. 0465/321739 e-mail: <a href="mailto:geom.mase@studiolegalezeni.it">geom.mase@studiolegalezeni.it</a> Posta certificata: <a href="mailto:michele.mase@geopec.it">michele.mase@geopec.it</a> C.F. MSA MHL 68M27 L174I - P.IVA 01615100227
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa M. Attanasio
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con quesiti posti nel provvedimento dd. 30.09.2016 n. 1298/16 Cron. e successivo giuramento e accettazione incarico dd. 26.10.2016 n. 1477/16 Cron.
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. ..... B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. ..... C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto 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 2 Febbraio 2017 Valutazione (epoca di stima) Febbraio 2017 Rapporto di valutazione Febbraio 2017

### B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

<b>Controllo completezza documenti ex art. 567, 2° comma</b>	Effettuato (si tratta di estratto mappa, estratto tavolare e catastale dei beni, istanza di vendita)
<b>Segnalazione al giudice di documenti mancanti od inidonei</b>	Nessuna

### C. ATTI DI PIGNORAMENTO

La sentenza di data 31.03.2016, ai sensi dell'art. 686 c.p.c. relativa al sequestro conservativo a cauzione del credito di

di cui al GN 4587/2011 è stata annotata con G.N. 2008/2016 presso il Libro Fondiario di Tione di Trento e colpisce la proprietà dell'esecutata dei seguenti immobili:

IN P.T. 1585 II C.C. PINZOLO:

per l'intero **Porzione materiale 19** (diciannove) della **p.edif. 1264**

## D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

**BENI PIGNORATI  
OGGETTO DI PERIZIA**

**C.C. PINZOLO:**

**- Intera Porzione Materiale 19 p.edif. 1264**

che identifica Appartamento, con cantina e posto macchina posto in edificio condominiale ubicato nella frazione di MADONNA DI CAMPIGLIO, Viale Dolomiti di Brenta n. 124, del Comune di Pinzolo (TN).

La relazione si sviluppa in unico lotto atteso che trattasi di unico appartamento e relative pertinenze

**LOTTO n. 1 (UNICO)**

**Comune Catastale PINZOLO**

sito in MADONNA DI CAMPIGLIO, Viale Dolomiti di Brenta n. 124 - Comune Pinzolo (TN)  
intera p.m. 19 p.edif. 1264 in P.T. 1585 II  
e relative parti comuni

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

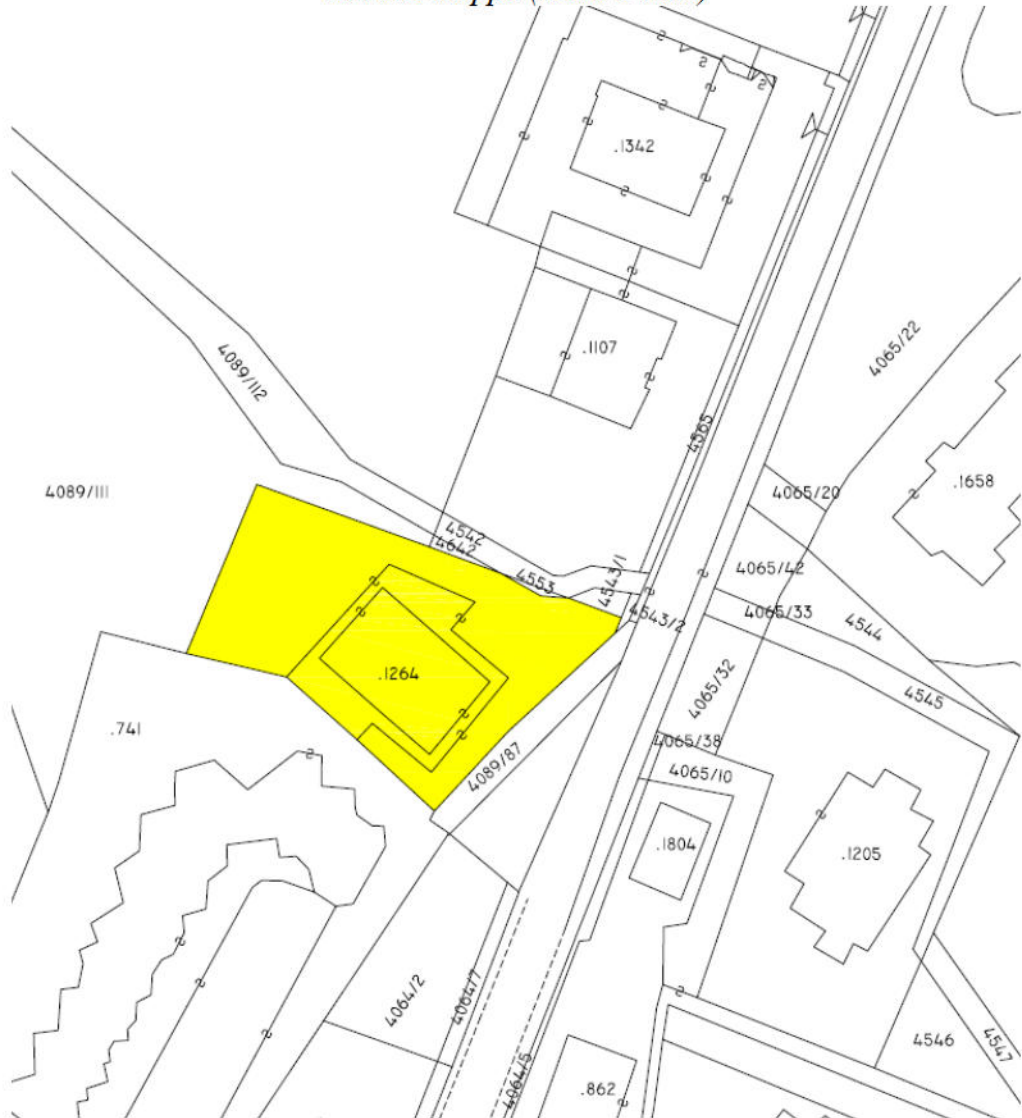
In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie Mq	R.D. €	R.A. €
PINZOLO (280)	E 1264	1585	-	edificio	-	1187	-	-

Le stesse sono evidenziate in giallo sul sottostante estratto mappa;

*Estratto mappa (scala a vista)*



Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari costituenti le pp.mm. 1 e 2, oggetto di pignoramento:

Comune Catastale	Particella	Sub	F.M.	PM	Zona cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita €
PINZOLO (280)	E 1264	14	44	19	1	C/6	1	15 Mq	17 Mq	66,62

PINZOLO (280)	E	1264	37	44	19	1	A/2	6	6 Vani	74 Mq	914,13
------------------	---	------	----	----	----	---	-----	---	--------	-------	--------

In allegato copia di visure, planimetrie catastali (*all. 1,2*)

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE**

L'immobile p.edif. 1264 è allibrato in PT 1585 II C.C. PINZOLO del mandamento di TIONE DI TRENTO con proprietà iscritta a nome dell'esecutata con l'intero.

L'edificio p.edif. 1264 risulta diviso in 26 porzioni materiali:

P.M. 19: A terzo piano: soggiorno, ripostiglio, cucina, corridoio di disimpegno con due stanza e bagno, terrazza antistante.

A piano interrato: posto macchina e nel gruppo cantine: cantina.

N.B.: la descrizione TAVOLARE non corrisponde allo stato rilevato in sopralluogo per quanto attiene al wc e anti ricavato in parte della terrazza.

**PARTI COMUNI:**

Tra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 26: A piano interrato: il terrapieno, la centrale termica, la lavanderia e l'essiccatoio con corridoio d'accesso, deposito sci, il locale contatori, corridoio con scaletta di accesso, scala esterna che da questo piano porta al pianoterra, il cortile le due intercapedini, scale e vano scale fino al sottotetto. A piano seminterrato: il volume tecnico soprastante l'autorimessa, l'accessotransito, le due intercapedini. A pianoterra: il cortile ed il giardino come da piano, intercapedine con gli sfiatatoi nelle terrazze di primo piano, la sala con l'antistante terrazza di accesso, il tetto della casa.

Tra le porzioni 1,2,8,12,13,15,16,17,18,20,26: A piano seminterrato: il corridoio d'accesso ai propri enti.

Tra le porzioni 3,4,5,6,7,8,26: A pianoterra: il corridoio d'accesso ai propri enti.

Tra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, 20,22,23, 24,25, 26: A piano interrato: il transito interno ed il cortile esterno di accesso all'autorimessa.

I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, parti comuni, servitù attive e passive ed aggravii (*all. 3*).

Per l'identificazione degli enti e parti comuni vedasi allegate copie piano di casa materialmente divisa (*all. 4*)

**COERENZE** Con riferimento all'estratto mappa catastale sopra riportato si indicano di seguito i confini della particella:  
p.ed. 1264 confina a nord parte con terreno comunale (p.f. 4089/111 parte con terreno di altra proprietà (pp.ff. 4642,4543/1) e parte con canale proprietà provincia Trento ramo acque (p.f. 4553).  
A est confina con la p.f. 4089/87 (altra proprietà) e per una piccola parte con la p.f. 4543/2 (altra proprietà) a ovest con proprietà comunale (p.f. 4089/111) a sud con cortile di edificio di altra proprietà (p.ed. 741)  
La pm 19 appartamento occupa l'angolo nord-ovest del terzo piano e confina a sud con altro appartamento di altra proprietà (pm 20) a ovest e nord affaccio su cortile comune a est con tetto comune. Sopra tetto comune sotto altro appartamento di altra proprietà (pm 15).  
La cantina a sud e nord con altre cantine di altra proprietà (pp.mm. 14,3) a ovest con intercapedine comune e a est con corridoio di accesso comune.  
Il posto macchina a sud con vano scale comune a nord con altro posto macchina altra proprietà (om 11) a ovest con corridoio comune e a est con corsia transito comune.

## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

**PROPRIETÀ ATTUALE  
TITOLO DI  
PROVENIENZA** La proprietà della p.m. 19 p.ed. 264 C.C. PINZOLO è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :

### - quota 1/1 (intero)

Pervenuta con compravendita dd. 27.03.2002 intavolata sub GN 1144/2002, n. 227829/8925 rep Notaio A. Rotondo di Leno (BS) registrato a Verolanuova il 12.04.2002 n. 366 S.2V. prezzo indicato in atto €. 190.000,00;

**OCCUPAZIONE  
DELL'IMMOBILE** Nella disponibilità dell'esecutata;

**CONTRATTI IN CORSO** Come riferitomi in sopralluogo non vi sono contratti d'affitto in corso

**MODALITÀ DI ACCESSO** - Appuntamento fissato a mezzo raccomandata A.R. e successivo contatto telefonico;  
- accesso ai beni avvenuto con esecutata;

**DATA DEL  
SOPRALLUOGO** 3 febbraio 2017

### 3. UBICAZIONE E CONTESTO

**UBICAZIONE** L'immobile è ubicato nel Comune amministrativo e catastale di Pinzolo, nella frazione di Madonna di Campiglio, nota località turistica, a circa 500 ml a sud del centro, sul Viale principale di accesso Viale Dolomiti di Brenta al n. 124, nel condominio "Scoiattolo", in una zona semi-periferica, tranquilla e vicina a tutti i servizi.



**ACCESSO** All'immobile si accede direttamente da Viale Dolomiti di Brenta insistendo parzialmente sulla p.f. 4543/2 di proprietà comunale e parzialmente sulla p.f. 4089/87 (altra proprietà) sulle stesse non è iscritta alcuna servitù di passo a favore della p.ed. 1264.

**CARATTERISTICHE ZONA** Turistica, Semi-Centrale, Zona residenziale, con poco traffico di passaggio e quindi tranquilla.

**SERVIZI DELLA ZONA** In paese di Madonna di Campiglio sono presenti tutti i servizi distanti poco meno di 100 -200 ml dall'immobile oggetto di esecuzione.

#### **4. DESCRIZIONE FABBRICATO**

**FABBRICATO** Edificio condominiale adibito a residenza seconde case.  
Attorno all'edificio vi è cortile comune.  
Il piano interrato e seminterrato dell'edificio sono adibiti a garage e cantine, gli altri piani sono adibiti a residenza.  
Il lotto oggetto di stima si trova a terzo piano-sottotetto e ne occupa la parte verso nord-ovest.  
L'edificio è stato costruito all'inizio anni '70 con qualche piccolo intervento di manutenzione eseguito nel tempo

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO** L'edificio appare in buono stato di manutenzione.

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**SOLAI** Latero-cemento (anni '70)

**STRUTTURE VERTICALI** Murature perimetrali portanti in mattoni non coibentate, C.A..

**SCALE E VANO SCALE** Scale interne con struttura in C.A. con gradini con moquette pedate e rivestiti in pietra granito sulle alzate, parapetti in metallo con corrimani in legno, risulta tinteggiato e in buono stato, i serramenti dello stesso sono in legno.  
Il collegamento tra i vari piani è dato da scale non vi è ascensore.  
Le varie porzioni sono accessibili dal vano scale comune.  
Per raggiungere l'entrata dell'edificio si sale da scala esterna in pietra su cortile comune o dal garage a livello della Via di accesso (Viale Dolomiti di Brenta).

**COPERTURA** Tetto a due falde con struttura principale e secondaria in legno;  
Copertura in lamiera, pluviali e canali di gronda in lamiera.

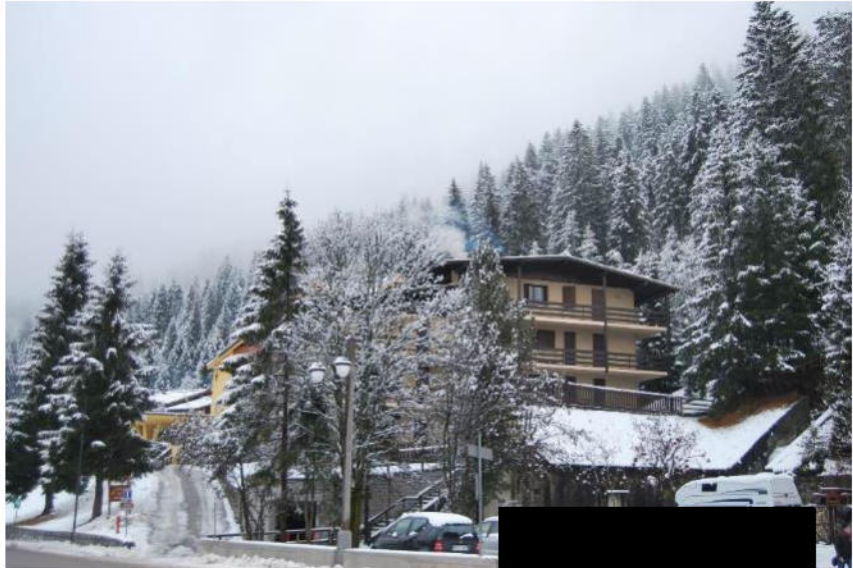
**POGGIOLIE SERRAMENTI ESTERNI** Poggioli in CA con parapetti in legno su supporto in metallo.  
Serramenti esterni in legno

FOTO DEGLI  
ESTERNI

Vista da strada da est



Vista da nord-est



Accesso garage e scala esterna di accesso all'edificio



Vista da nord



Vista da est



Posizione appartamento oggetto di esecuzione

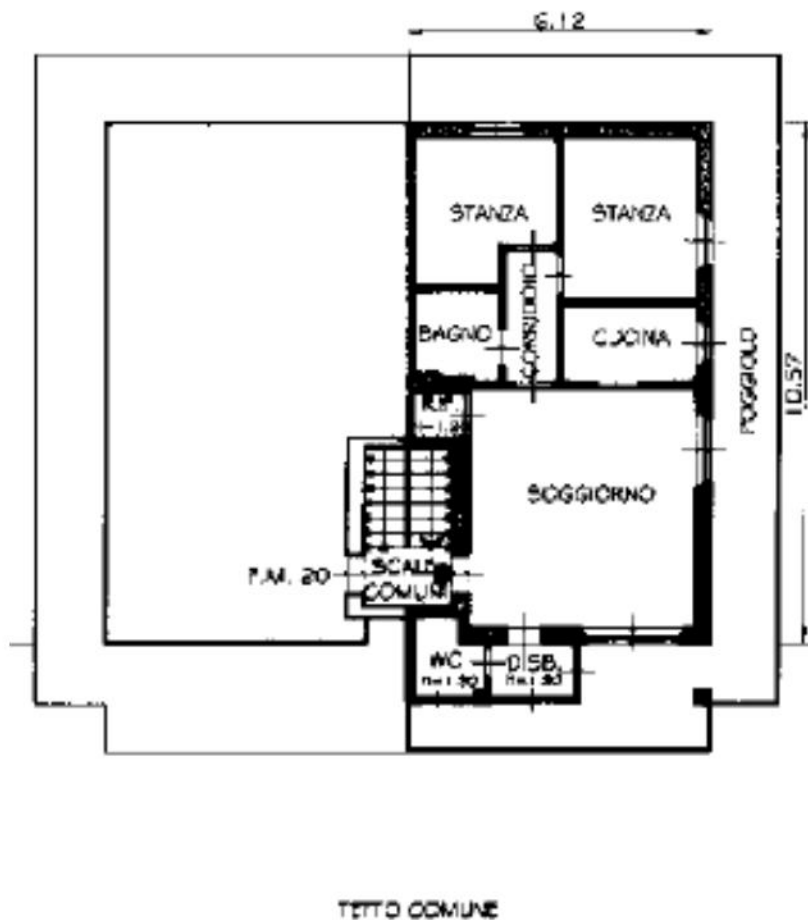


## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

- POSIZIONE** La p.m. 19 della p.ed. 1264 si trova a terzo piano sottotetto nella parte emergente posta a nord-ovest dell'edificio. La cantina e posto macchina si trovano a piano interrato.
- Dal piano interrato si accede ai vari piani dell'edificio mediante il vano scale comune che da accesso alle unità dell'edificio o dalla scala esterna che porta a piano terra e poi si prosegue sul vano scale comune;
- COMPOSIZIONE** La p.m. 19 p.ed. 1264 è composta da appartamento e da cantina e posto macchina e risulta così composta:
- P3: soggiorno, cucinotto, disbrigo, bagno, due stanze, altro disbrigo e wc, ampio poggiolo coperto che gira sui tre lati (est,ovest,nord) della proprietà.
- P. interrato a livello Viale di accesso: posto macchina in garage, cantina.
- PLANIMETRIA** La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nel disegno seguente, che sono copie della planimetria catastale che corrisponde al rilievo effettuato in sopralluogo.

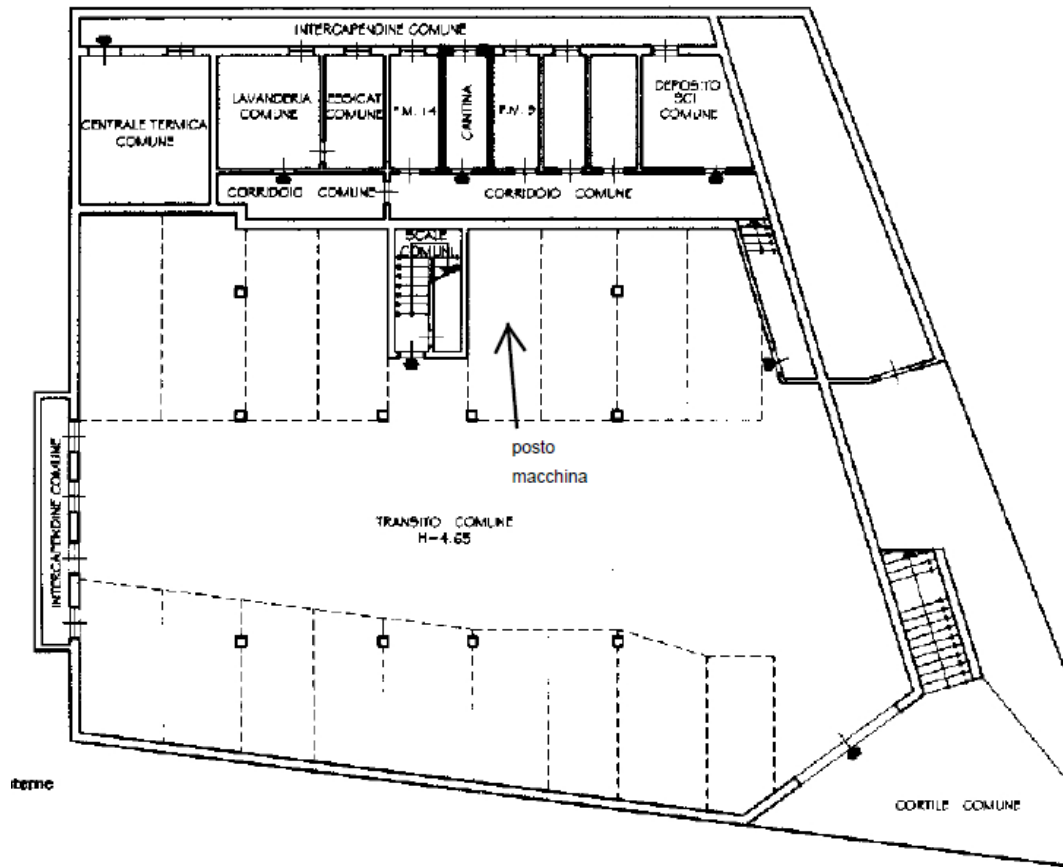
### TERZO PIANO SOTTOTETTO

media loc. = 3,10m



**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA**

H loc. = 2,40m



**CONSISTENZA**

Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice della valutazioni immobiliari si definisce con la Superficie Esterna Lorda (SEL)<sup>1</sup>.

La superficie di calcolo è ricavata dalle misure rilevate in sopralluogo e sulle piante catastali.

Alle superfici secondarie di accessori e pertinenze vengono applicati gli indici mercantili specifici desunti anche da manualistica di settore.

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie ESTERNA LORDA (Mq)</i>	<i>Indici mercantili</i>	<i>Superfici ragguagliate (Mq)</i>
Interrato	Cantina	5,8	0,30	1,7
Interrato	Posto macchina	17,0	0,30	5,1

Terzo	Alloggio	64,7	1,00	64,7
Terzo	Terrazzo- poggiolo	34,7	0,35	12,1
<b>SOMMANO</b>				<b>83,6</b>

Ai fini della stima l'immobile si computa con la seguente consistenza:  
Superficie commerciale arrotondata **mq. 84**

1 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

#### CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

**PAVIMENTI** Stanze, disbrigo e soggiorno in parquet, altri locali pavimentati con piastrelle ceramiche;  
poggiolo: piastrelle in gres;  
cantina e garage: piastrelle in gres;

**PARETI E SOFFITTO** Soffitto rivestito con boiserie in legno di pregio con inserita illuminazione, pareti stanze e soggiorno parte con boiserie di pregio in legno contigua a mobili incassati su misura e parte con intonaco tirato tipo stucco veneziano.  
Cucina parte sopramobili rivestita con piastrelle ceramiche decorate.  
Bagno rivestito con piastrelle ceramiche con decori.  
Wc perlinato in legno.

**SERRAMENTI ESTERNI** In legno con vetro termopan (anni 2000). Ante d'oscuro in metallo (anti-intrusione) con serigrafia simillegno.

**SERRAMENTI INTERNI** Porte in legno massiccio con decori di pregio.

**SERVIZI IGIENICI** Bagno cieco con ventilazione meccanica con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche con decorazioni, con sanitari e doccia.  
Wc con piastrelle ceramiche e rivestimento in legno con wc, bidet e lavandino.

**RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA** Riscaldamento e acqua calda centralizzato con caldaia a gasolio ubicata a piano interrato in locale dedicato con contabilizzazione del calore con contocalorie e contaltri.  
I radiatori sono a parete tradizionali.

Nel bagno è presente termobagno.  
Vi è presenza di caminetto;

**ALTRA  
IMPIANTISTICA**

Impianto elettrico con numerosi punti luce inseriti nella boiserie con placche nuove dotato di salvavita;  
impianto citofonico;

**IDONEITÀ DEI  
LOCALI**

Appartamento per nucleo di 3/4 persone;

**LOCALI  
ACCESSORI**

Cantina di proprietà intonacata al grezzo e tinteggiata con finestra su intercapedine con punto luce collegato alla luce condominiale;  
posto macchina in garage piastrellato;

**CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA**

Classe non definita

**STATO DI  
CONSERVAZIONE  
DELL'UNITÀ**

Dal sopralluogo è emerso che l'unità abitativa è in ottimo stato di manutenzione con rifiniture di pregio;

**NOTE**

Gli aspetti che si ritengono rilevanti ai fini del valore sono: zona semi-periferica al paese con servizi nelle immediate vicinanze, cantina e Posto macchina di proprietà; Cortile e altri spazi comuni; zona tranquilla; ampio poggiolo con vista panoramica

FOTO DEGLI  
INTERNI

Appartamento: SOGGIORNO



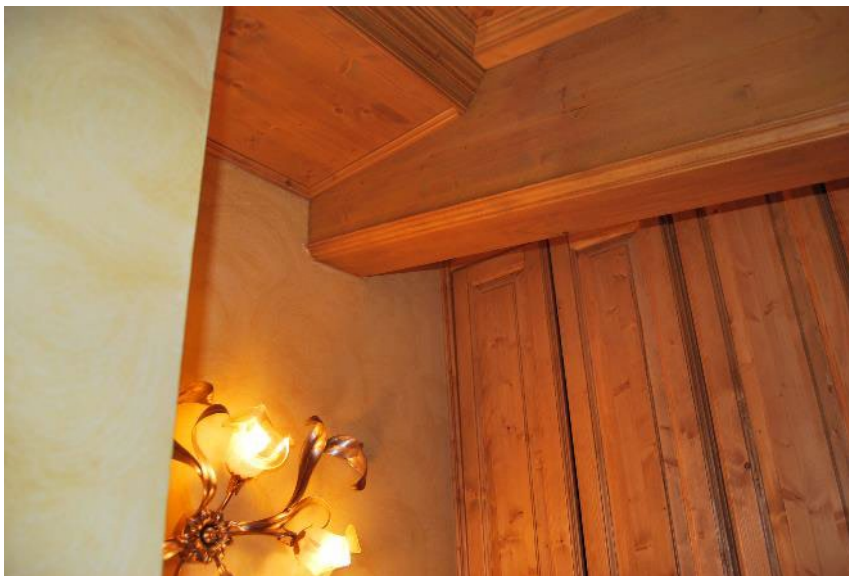
boiserie



boiserie



Stanza



Altra stanza



cucinotto



A

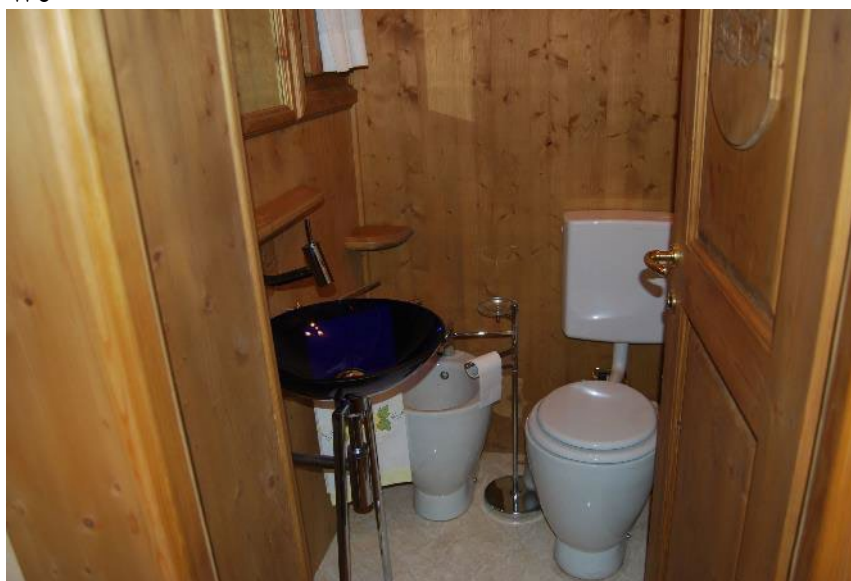


Bagno





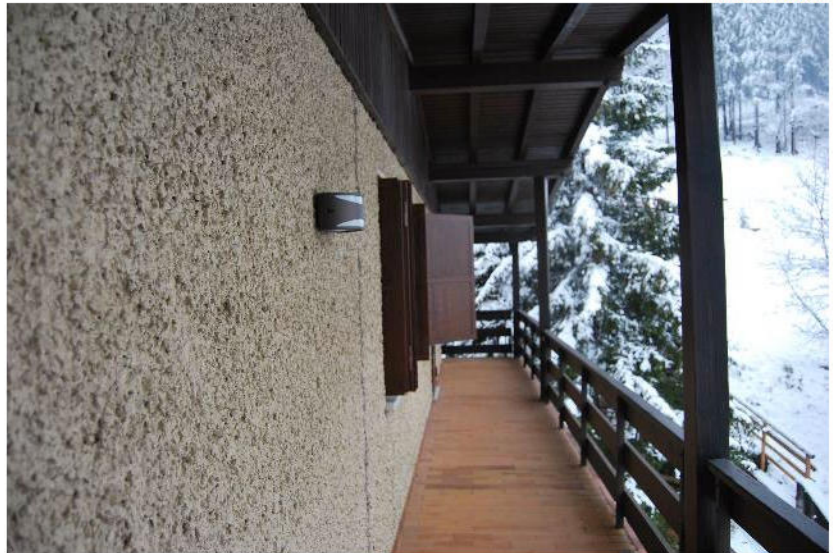
Wc



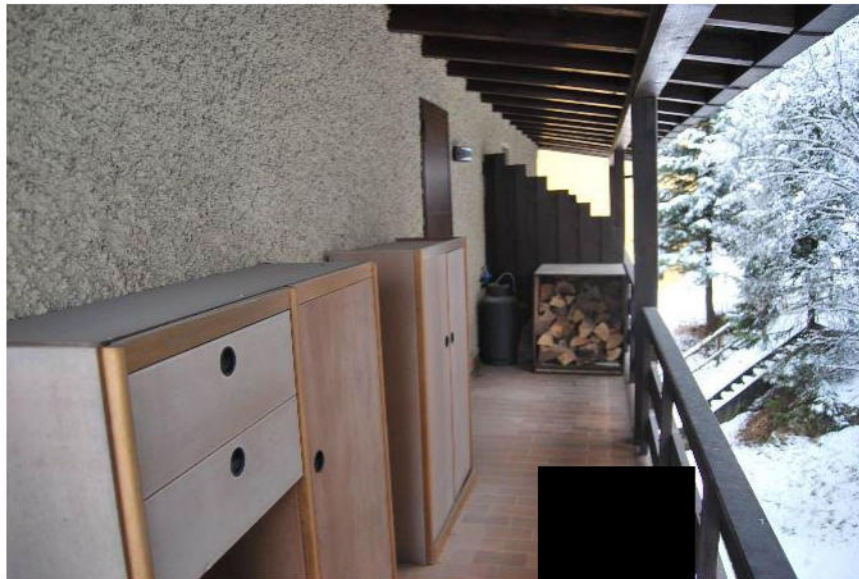
Poggiolo-terrazza lato est



Lato nord



Lato ovest-monte



Vista da poggio- da est



Vista da poggio – verso nord



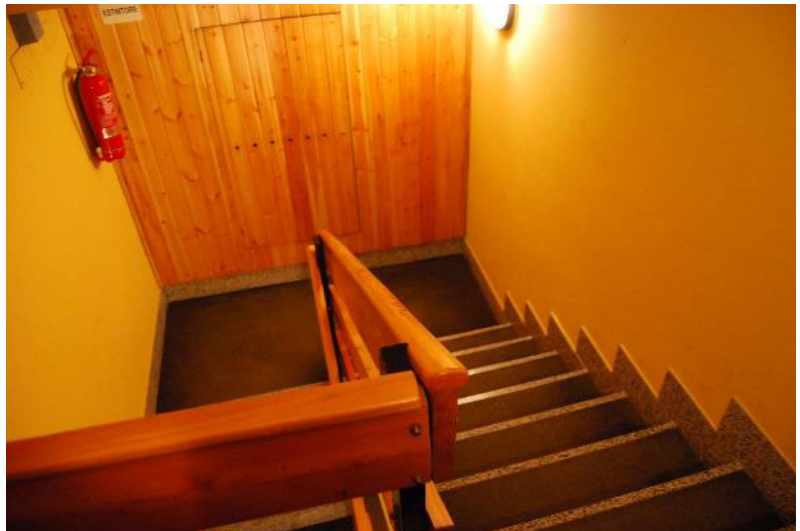
Serramenti esterni – poggio coperto



PIANEROTTOLO COMUNE D'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO A 3  
PIANO



VANO SCALE COMUNE



SALA COMUNE D'INGRESSO EDIFICIO



PORTA D'INGRESSO EDIFICIO



ACCESSO VANO SCALE COMUNE DA SALA 'INGRESSO



CORRIDOIO COMUNE ACCESSO CANTINE



DEPOSITO SCI COMUNE



CANTINA DI PROPRIETA' PM 19



PORTA D'INGRESSO GARAGE COMUNE



ACCESSO AL VANO SCALE DAL GARAGE COMUNE



POSTO MACCHINA P.M. 19



## SCALA ESTERNA E ACCESSO GARAGE COMUNI DELL'EDIFICIO condominio "Scoiattolo"



### 6. SITUAZIONE URBANISTICA

**PRATICHE EDILIZIE** L'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pinzolo ha portato a conoscenza delle seguenti pratiche edilizie:  
Immobile costruito con Permesso di fabbrica n. 1623 dd. 15.09.1972 e varianti n. 1623-b dd. 07.09.1977, n. 1623 -c dd. 13.01.1978;  
per la porzione oggetto di esecuzione :  
condono edilizio n. 30-concessione in sanatoria n. 1623.10 dd. 02.11.2006 (all. 5);

**AGIBILITÀ** Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico è emerso che è stata rilasciata abitabilità per l'edificio p.ed. 1264 n. 1623 dd. 18.10.1978 (all. 6).

### 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

**REGOLARITÀ EDILIZIA** Gli accertamenti eseguiti non hanno evidenziato irregolarità .

**ONERI PER  
REGOLARIZZAZIONE  
EDILIZIA** Nessuno;

**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.

<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 500,00
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	Gli accertamenti eseguiti non hanno evidenziato irregolarità e le planimetrie catastali corrispondono allo stato rilevato.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	Nessuno;
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo necessita l'aggiornamento del piano di divisione materiale dell'immobile per la modifica relativa alla realizzazione dell'andito e del wc sul poggiolo di proprietà per rendere conformi le planimetrie allo stato di fatto
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Redazione piano di casa anche su supporto informatico PLATAV; si prevede un costo a forfait pari a € 500,00

Gli oneri sopra indicati vengono portati a conoscenza del futuro aggiudicatario affinché non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	servitù tavolari iscritte al foglio C: a carico dell'edificio di acquedotto a favore del Comune di Pinzolo. A carico della porzione oggetto di esecuzione nessuna;
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	Nessuna iscritta
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna iscritta
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	Nessuna iscritta
<b>ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO</b>	Nessuna iscritta

**IPOTECHE** Si rinvia agli estratti tavolari allegati (*all. 3*).

**PIGNORAMENTI** Si rinvia agli estratti tavolari allegati (*all. 3*).

Per quanto attiene a quanto appurato dal sottoscritto relativamente al soprastante punto “VINCOLI E ONERI GIURIDICI” si fa riferimento al contenuto dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro degli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravati (*all. 3*).

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- proprietà di privati;
- caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)

**SPESE CONDOMINIALI** Condominio costituito denominato “Condominio Scoiattolo” amministratore pro tempore Agenzia Immobiliare Panizza geom. Paolo di Madonna di Campiglio.  
Non vi sono pendenze con il Condominio come riferitomi in sede di sopralluogo.  
È stata già versata la 1 rata sull’esercizio del 2016-2017, decurtata del credito residuo, come da documentazione fornitemi in sede di sopralluogo da produrre su richiesta.

Spese annuali di gestione compreso riscaldamento circa €. 2.000-2.200,00;

**ARREDO** Per quanto attiene all’arredamento, compresi gli elementi fissi (sanitari, radiatori, impiantistica sottotraccia, ecc.) è da tenere presente che lo stesso è compreso nella valutazione, atteso che costituisce il rivestimento del tetto ed è contiguo allo stesso e parzialmente anche delle pareti.  
Anche le porte sono comprese nella valutazione.  
Come le armature su misura delle stanze, della cucina e del soggiorno che sono continue alla boiserie e al rivestimento.  
Gli unici elementi non considerati nella valutazione sono gli elettrodomestici e i letti.

**ALTRO** A quanto è a conoscenza del sottoscritto non vi sono altre informazioni oltre quelle emerse dal sopralluogo e dalla documentazione.

## 10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

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

**SEPARAZIONE DELLA QUOTA** Non è necessario separare la quota pignorata.

## 11. VALUTAZIONE

### **CRITERIO DI STIMA**

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

*Valore di mercato dell'intera proprietà*

Il criterio *valore di mercato*<sup>2</sup> dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento d'incarico.

### **DATA DELLA STIMA**

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferiscono la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del febbraio 2017.

### **FONTI D'INFORMAZIONE.**

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e del Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari, operatori di settore, borsini e osservatori del mercato immobiliare.

### **SEGMENTO DI MERCATO**

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrizzazione del mercato.

-----  
<sup>2</sup> C.V.I. cap. 5.2.2 - Secondo l'International Valuation Standards e l'European 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" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

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 di conto della natura dell'immobile".

La presente scheda di *segmento di mercato*<sup>3</sup> è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili anche non spazialmente

contigui. È un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

LOCALIZZAZIONE Comune di Pinzolo

ZONA Semiperiferica

POSIZIONE 500 ml Centro paese

DESTINAZIONE appartamento di medie dimensioni

TIPOLOGIA IMMOBILIARE Edificio in buono stato metà anni '70

CATEGORIA nuovo

DIMENSIONE media

TIPO DI CONTRATTO compravendita in asta

LATO DOMANDA privati

MOTIVAZIONE investimento

LATO OFFERTA esproprio immobiliare

MOTIVAZIONE realizzo liquidazione

FORMA DI MERCATO concorrenza monopolistica

FASE contrazione

LIVELLO DI PREZZO non definito

-----  
3 C.V.I. cap. 3.2.3 - Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia,, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

### **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

L'immobile in oggetto è localizzato a circa 500 ml a sud del centro del paese di Madonna di Campiglio con comoda accessibilità e in un edificio degli anni '70 in buono stato.

La porzione oggetto di esecuzione è in ottimo stato con rifiniture di pregio.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento *sintetico-comparativo per componente tipico* attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale

### **VALORI DI RIFERIMENTO MERCANTILE**

La stima si riferisce a prezzi di mercato di immobili residenziali "consueti" individuati con indagine specifica con riferimento a listini di mercato pubblici ed ancora da interviste di esperti di settore.

In una fase di mercato in contrazione con vendite rallentate e tendenza al ribasso dei valori l'indagine mercantile svolta per abitazioni ha indicato i seguenti dati.

1. Dato listino pubblico provinciale: valori riportati sommariamente per abitazioni.

F.i.m.a.a. Guida casa 2017: nuovo 8.500-12.000 €/mq app.usati 5000-7000-9000 €/mq = utilizzato 9.600,00 €/mq

2. Dato listino pubblico nazionale: valori riportati sommariamente per abitazioni.

OMI per abitaz. Civili:

zona semicentrale sud normale 5.000-6.000 €/mq ottimo 6.300-7.000 €/mq = utilizzato 7.000,00 €/mq

zona centro normale normale 7.500-8.500 €/mq ottimo 9.500-10.500 €/mq = utilizzato 9.500,00 €/mq

valore MEDIO = 8.250,00 €/mq

Il valore unitario di riferimento è dato dalla media dei valori conosciuti:

$$= (9600+8250)/2 = 8.925,00$$

Valore unitario medio di riferimento = €/mq. 8.925,00

### **COMPARAZIONE PARAMETRICA**

Nella tecnica di valutazione adottata è importante la disamina analitica della serie di parametri intrinseci ed estrinseci che contribuiscono a formare il valore dell'immobile.

Attraverso la comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento medio-statistico si determinano, per i singoli parametri e per ciascun elemento, dei coefficienti incrementali o decrementali, (a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla media assunta) per giungere alla definizione del coefficiente globale quale prodotto di tutti i coefficienti.

Tale metodologia considera quindi implicitamente la vetustà, l'eventuale obsolescenza del singolo elemento, le peculiarità qualitative, la destinazione d'uso, la potenzialità futura.

Per determinati aspetti si possono stabilire dei valori assoluti di correzione della stima.

### **COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPARAZIONE.**

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in considerazione per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle singole unità si determina quale prodotto di tutti i coefficienti:

	<b>Parametro</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Indice Appl.</b>
K1	Zonale	SemiPeriferica-centro	1,000
K2	Estetico-Architettonico	Anni '70	0,990
K3	Ambientale	Esposizione e panoramicità	1,010
K4	Costruttivo-Strutturale	Normale	1,000
K5	Costruttivo-Impiantistico	Per vetustà e qualità	0,990
K6	Costruttivo-Di finitura	Per qualità	1,010
K7	Funzionale	Normale	1,000
K8	Pertinenze esterne	Per cortili,giardini,e posti auto	1,010
K9	Fisico interno	Normale distribuzione	1,000
K10	Taglio dimensionale	Medio	1,000
K11	Livello di piano	Terzo senza ascensore	0,990
K12	Destinazione d'uso	Residenziale	1,000
K13	Gestionale	Casa pluri proprietari	0,990
K14	Giuridico	Particolare forma di mercato	0,990
K15	Urbanistico	Ristrutturazione	0,990
K16	Mercato	Fase di contrazione	0,980
<b>K tot</b>	<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>		<b>0,951</b>

### **TRASPOSIZIONE PARAMETRICA**

Si determina il valore unitario specifico dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio zonale:

Valore unitario specifico = KTOT x valore medio di riferimento =

$$\text{Unità} = 0,951 \times 8.925,00 = 8.487,68 \text{ €/mq.}$$

Valore unitario in cifra tonda = 8.500,00 €/mq.

### **CONSISTENZA**

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo.

APPARTAMENTO e accessori superficie di calcolo : mq. 84

### **VALORE NORMALE LOTTO**

Il valore normale del lotto in esame è dato dalla quantità della superficie ragguagliata per il valore unitario specifico.

Valore normale = superficie x valore unitario  
= 84 mq. x 8.500,00 €/mq. = €. 714.000,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della p.m. 19 della P.ed. 1264 in C.C. PINZOLO, che individua un APPARTAMENTO trilocale con cucinotto e doppi servizi con rifiniture di pregio, con ampio poggiolo terrazzo con ottima vista sulle Dolomiti di Brenta, con cantina e posto auto comprese pertinenze, parti comuni è valutato complessivamente pari a arrotondato:

VALORE SPECIFICO = € 714.000,00  
(Euro settecentoquattordicimila/00)

### **CONCLUSIONI UNICO LOTTO**

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita del seguente lotto:

### **LOTTO UNICO**

Intera p.m. 19 (diciannove) della p.ed. 1264 in PT 1585 II C.C. PINZOLO e relative parti comuni

PREZZO BASE D'ASTA

€ 714.000,00

(Euro settecentoquattordicimila/00)

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che il valore stimato relativo al lotto di cui sopra è da ritenersi congruo alla data della presente perizia.

La presente è stata inviata a mezzo e mail alle parti e depositata in copia in cancelleria.

### **ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE:**

1. Visura catastale (n.1);
2. Planimetria catastale ridotta su formato A4 (n. 2 );
3. Estratti tavolari (n. 1 );
4. Piano di casa materialmente divisa (n. 1);
5. Copia concessione in sanatoria dd. 02.11.2006;
6. Copia certificato agibilità edificio dd. 18.10.1978.

Tione di Trento, 15 febbraio 2017

  
**L'esperto Nominato:**  
geom. Michele Masé

**ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE LOTTO UNICO**

**LOTTO UNICO**

**Intera Porzione materiale 19 della p.ed. 1264 del C.C. di PINZOLO in P.T. 1585 II e relative parti comuni,**

Appartamento mansardato trilocale con cucinotto con ottime rifiniture e ampio terrazzo-poggiolo con splendida vista sulle Dolomiti di Brenta, posto a terzo piano in edificio condominiale metà anni '70 in buono stato, con cantina e posto auto di proprietà a piano interrato, il tutto di complessivi c.ca 84 mq commerciali.

Ubicato in MADONNA DI CAMPIGLIO Comune Pinzolo (TN) a circa 500 ml a sud del centro paese lungo Viale Dolomiti di Brenta al n. 124 (via accesso paese)

**PREZZO BASE ASTA**

**EURO**

**714.000,00**