

LOTTO n. 8

A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, intero secondo piano, escluso il vano scale, comprendente due appartamenti da ristrutturare con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda ai corrispondenti capitoli di cui al lotto 4, per cui si prosegue con i capitoli dal 5 in avanti.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

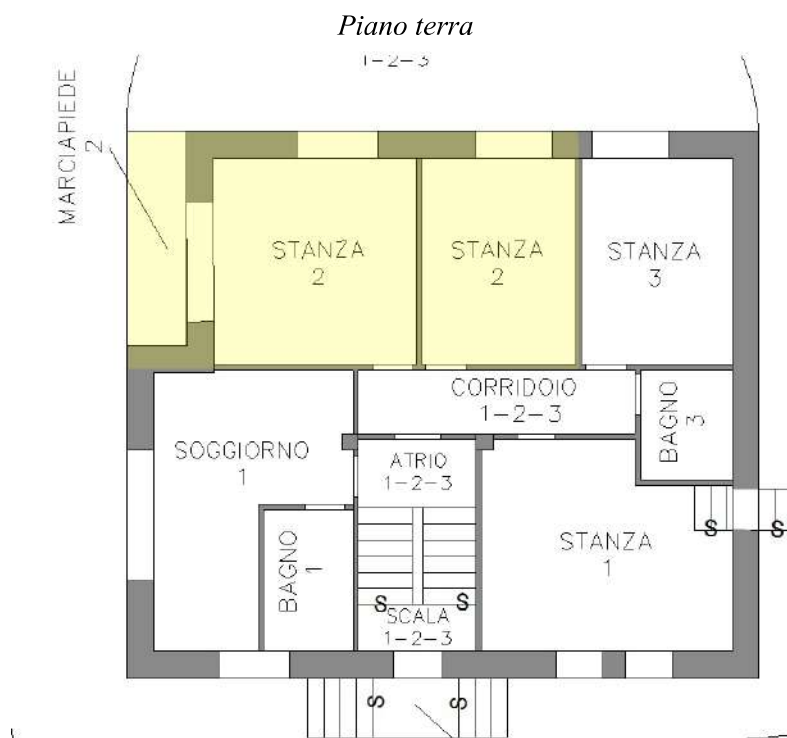
**POSIZIONE -
COMPOSIZIONE**

L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 2 della p.ed. 572 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:

- due appartamenti che coprono la totalità del secondo piano e composti ciascuno da soggiorno con angolo di cottura, bagno e due stanze; uno dei due appartamenti ha inoltre un corridoio d'ingresso e un poggiolo;
- a piano terra un due stanze (attualmente facenti parte di un appartamento).

**PLANIMETRIA
PIANTE
SEZIONE**

Si riporta di seguito un estratto delle planimetrie di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato, con evidenziata in giallo la proprietà esclusiva.



secondo piano



FOTO LOCALI INTERNI

ingresso- angolo cottura app. ovest



soggiorno app. ovest



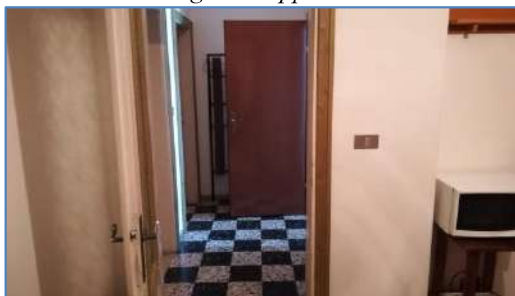
stanza app. ovest



bagno app. ovest



ingresso app. est



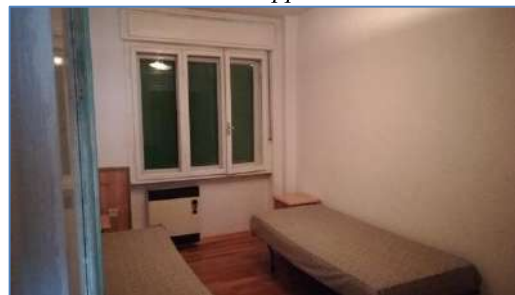
soggiorno app. est



stanza app. est



stanza app. est



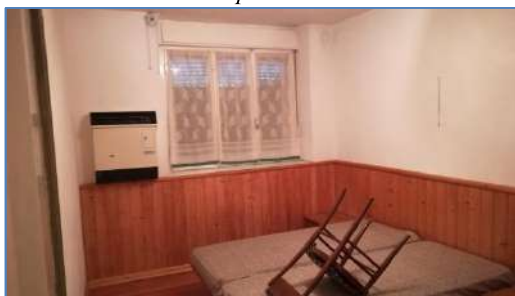
bagno app. est



stanza piano terra



stanza piano terra



CONSISTENZA⁴⁹

Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.

ALTEZZA DEI LOCALI

L'altezza dei locali a piano terra è di circa 2,60 metri, quella dei locali a secondo piano di circa 2,65 metri.

ESPOSIZIONE

il piano gode di un'ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati e senza ostacoli alla viste principali.

⁴⁹ superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	I pavimenti dei locali a piano terra sono in ceramica. Quelli dell'appartamento e dei balconi in ceramica.
PARETI– SOFFITTI	Le divisorie interne sono in laterizio intonacate al civile e principalmente finite con idropittura. Alcune pareti del locale cucina e quelle dei bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni sono in legno principalmente tipo Wagner (doppia finestra accoppiata).
SERRAMENTI INTERNI	Le porte interne dell'appartamento sono in legno, alcune specchiate.
SERVIZI IGIENICI	In ogni appartamento è presente un bagno con lavello, bidet, w.c..
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è autonomo a GPL principalmente con ventilconvettori singoli situati nei vari locali. La produzione di acqua calda avviene attraverso apposita caldaie autonome, anch'esse a GPL. Il relativo deposito è situato nel cortile esterno costituente l'attuale p.f. 281/2. Si evidenzia come sia prevista l'aggregazione di quest'ultima alla p.ed. 615 e che la medesima vada a costituire parte comune di altri lotti. Ai fini della stima del più probabile valore di mercato si ipotizza che gli assegnatari dei lotti di cui alla p.ed. 572 dovranno provvedere, a loro cura e spese, al distacco dell'impianto dal serbatoio esistente e alla realizzazione di un nuovo serbatoio all'interno del cortile comune alla neo p.ed. 572.
ALTRA IMPIANTISTICA	Sono presenti i consueti impianti elettrico, idraulico tv e telefono.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alla staticità delle opere e alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato. Benché gli alloggi siano utilizzabili anche allo stato attuale si ritiene che necessitino di interventi di ristrutturazione per adattarli alle attuali esigenze.
SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA	Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 7.
PRATICHE EDILIZIE	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 7.
AGIBILITÀ	Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 7.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 7.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non risulta prodotta la certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Le planimetrie catastali non sono aggiornate, per cui l'assegnatario dovrà presentare, a sua cura e spese, apposita variazione catastale entro 30 giorni dal decreto di aggiudicazione.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 850,00 La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni. Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.
CONFORMITÀ TAVOLARE	--
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non costituito
OTTENIMENTO AGIBILITÀ	Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità necessità fra l'altro produrre il certificato di collaudo delle strutture, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento. Non è possibile conoscere se ed a quali costi, tale documentazione potrà essere acquisita, per cui non sono quantificabili i relativi oneri. In sede di stima del più probabile valore di mercato si procederà ed effettuare una detrazione in termini percentuali, commisurata alla specifica situazione che potrebbe comportare, allo stato attuale, anche l'impossibilità di ottenimento del certificato stesso.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico⁵⁰ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenuto opportuno.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Si ritiene che l'utilizzo dell'immobile sia subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, previo presentazione della relativa domanda corredata della documentazione di rito.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna iscritta.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscritta.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	E' iscritto il diritto di usufrutto a favore di (deceduta) e servitù di acquedotto mediante canale scavato in terra attraverso la p. fond. 1306/1 per immettere l'acqua defluente dal cascinello p. edif. 426/1 nella p. fond. 1306/2, a favore p.ed. 572. Per il dettaglio si rinvia agli estratti tavolari allegato 2.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno iscritto.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).
PIGNORAMENTI	Per un preciso dettaglio e completa descrizione dei pignoramenti si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Secondo la classifica prevista dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, l'appartamento presenta caratteristiche non di lusso.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	--
REGOLARIZZAZIONI	Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile come sopra riportato negli specifici capitoli.

⁵⁰ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà, per cui non è necessario separare la quota pignorata.

11. VALUTAZIONE

LIMITI⁵¹ E ASSUNZIONI⁵²

La stima viene resa nei seguenti limiti:

- Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:
 - attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
 - mancanza di banche dati immobiliari,
 - impossibilità di sapere con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo);

e assunzioni:

- si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo e salvo le difformità sopra evidenziate, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della sua realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).
- si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli sopra riportati negli specifici capitoli, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.
- si assume che l'eventualità che, allo stato attuale, l'immobile non possa essere dichiarato agibile si riassume in una riduzione del valore di mercato dell'immobile stesso.
- si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni.

L'attendibilità della valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e alla documentazione messa a disposizione dagli uffici pubblici.

Si precisa che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume siano state rispettate le specifiche norme di settore⁵³ e che l'impiantistica presente sia funzionante.

CRITERI ESTIMATIVI.

Stante l'impossibilità di procedere con il sistema del market comparison approach, si utilizzerà il metodo del "confronto di mercato". Metodo che si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzioni per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento.

⁵¹ "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

⁵² "proposizioni ritenute essere vere..."

⁵³ A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁵⁴) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie residenziale	105,40	1	105,40
Balcone	7,10	0,25	1,78
Piano terra	32,00	0,5	16
Totale arrot --> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			123,18 ⁵⁵

Le superfici del piano terra sono state considerate al 50% in quanto si assume che i locali vengano utilizzati come deposito / cantina di pertinenza dell'appartamento. Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento.

**INCIDENZA
SUL VALORE
ORDINARIO
DEI PREZZI
MARGINALI.**

Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina). Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato:

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Esposizione	ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati	1,05
K8	Livello di piano	2° piano senza ascensore	0,96
K9	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9097
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-9,0280%

Prezzi

⁵⁴ Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

⁵⁵ dati desunti dal progetto autorizzato, da ritenersi indicativi.

marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO

Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad €/mq 790,00.

STIMA SOMMARIA.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 86.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario	valore di stima	
Superficie di riferimento	mq	123,18	€/mq	790,00	€ 97 312,20
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA				€ 97 312,20	a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
oneri ipotizzati per realizzazione nuovo serbatoio di GPL in luogo di quello esistente sulla p.f. 281/2, comprensivi di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali		-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 850,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-9,0280% di (a)	-€ 8 785,35
TOTALE VARIAZIONI		-€ 11 135,35
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 86 000,00

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 123,18 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 700,00

12. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 86.000,00**.

LOTTO n. 9

A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, intero terzo piano, escluso il vano scale, comprendente due appartamenti da ristrutturare con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 3 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

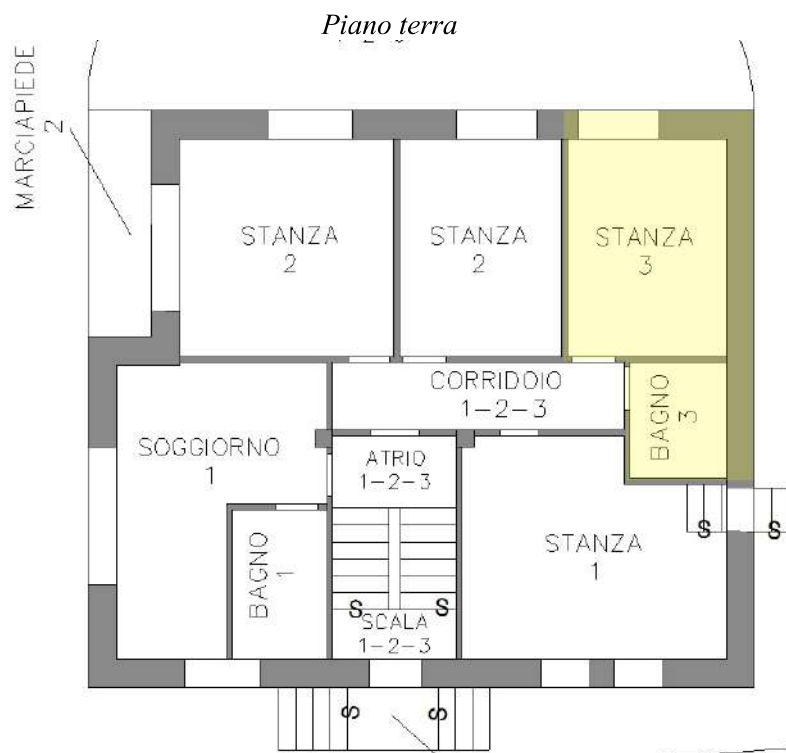
si rimanda ai corrispondenti capitoli di cui al lotto 4, per cui si prosegue con i capitoli dal 5 in avanti.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE - L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 3 della p.ed. 572 di cui
COMPOSIZIONE all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:

- due appartamenti che coprono la totalità del piano e composti ciascuno da soggiorno con angolo di cottura e poggiolo, bagno e due stanze;
- a piano soffitta l'intero sottotetto ad esclusione della parte in verticale al vano scale.
- a piano terra un una stanza e un bagno (attualmente facenti parte di un appartamento).

PLANIMETRIA Si riporta di seguito un estratto delle planimetrie di cui all'ipotesi divisionale riportata in
PIANTE allegato, con evidenziata in giallo la proprietà esclusiva.
SEZIONE



terzo piano



sottotetto

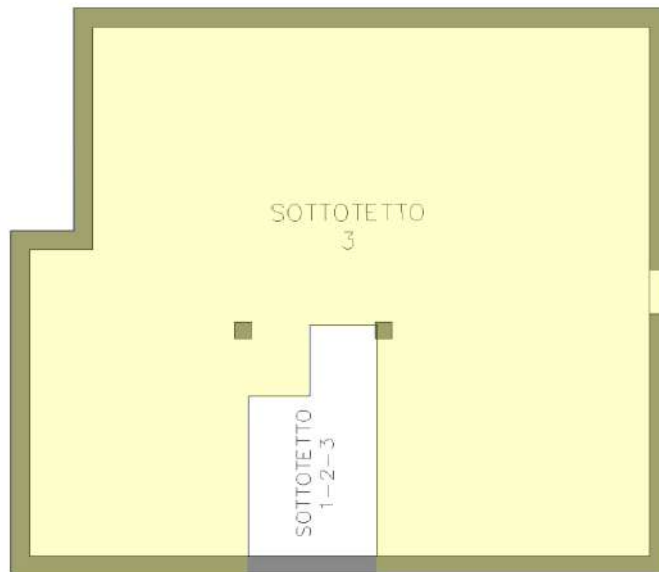


FOTO LOCALI INTERNI

ingresso- angolo cottura app. ovest



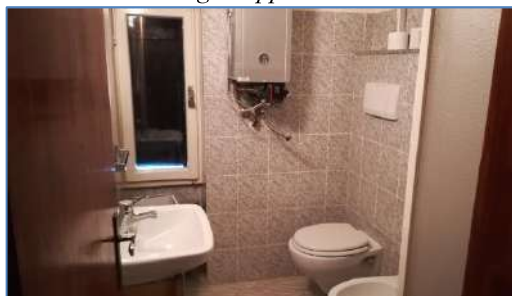
soggiorno app. ovest



stanza app. ovest



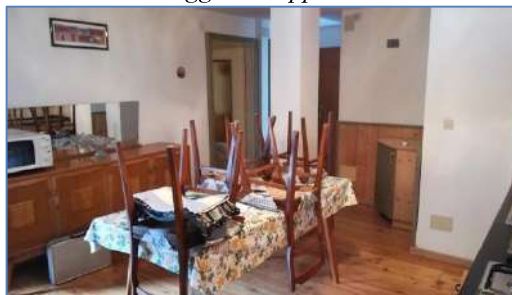
bagno app. ovest



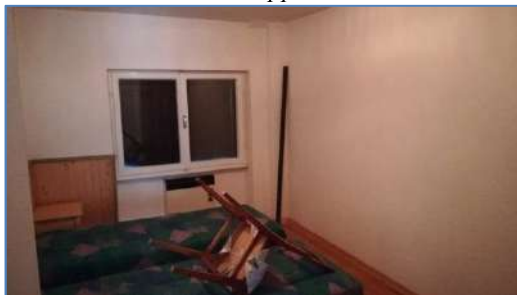
ingresso app. est



soggiorno app. est



stanza app. est



stanza app. est



bagno app. est



bagno piano terra



CONSISTENZA⁵⁶

Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.

ALTEZZA DEI LOCALI

L'altezza dei locali a piano terra è di circa 2,60 metri, quella dei locali a terzo piano di circa 2,35 metri. Si evidenzia come quest'ultima sia inferiore a quella minima attualmente prevista per locali abitabili e questo potrebbe precludere la possibilità di ottenere l'agibilità dei locali.

ESPOSIZIONE

L'appartamento gode di un'ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati e senza ostacoli alla viste principali.

⁵⁶ superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	I pavimenti di alcuni locali sono in ceramica e quello di altri in legno.
PARETI– SOFFITTI	Le divisorie interne sono in laterizio intonacate al civile e principalmente finite con idropittura. Alcune pareti del locale cucina e quelle dei bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Alcune parti di pareti sono rivestite con perlinature lignee.
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice.
SERRAMENTI INTERNI	Le porte interne dell'appartamento sono in legno, alcune specchiate.
SERVIZI IGIENICI	In ogni appartamento è presente un bagno con lavello, bidet, w.c..
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è autonomo a GPL principalmente con ventilconvettori singoli situati nei vari locali. La produzione di acqua calda avviene attraverso apposite caldaie autonome, anch'esse a GPL. Il relativo deposito è situato nel cortile esterno costituente l'attuale p.f. 281/2. Si evidenzia come sia prevista l'aggregazione di quest'ultima alla p.ed. 615 e che vada a costituire parte comune di altri lotti. Ai fini della stima del più probabile valore di mercato si ipotizza che gli assegnatari dei lotti di cui alla p.ed. 572 dovranno provvedere, a loro cura e spese, al distacco dell'impianto dal serbatoio esistente e alla realizzazione di un nuovo serbatoio all'interno del cortile comune alla neo p.ed. 572.
ALTRA IMPIANTISTICA	Sono presenti i consueti impianti elettrico, idraulico tv e telefono.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alla staticità delle opere e alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato. Benché gli alloggi siano utilizzabili anche allo stato attuale si ritiene che necessitino di interventi di ristrutturazione per adattarli alle attuali esigenze.
SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA	Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 7.
PRATICHE EDILIZIE	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 7.
AGIBILITÀ	Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 7.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 7.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non risulta prodotta la certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Le planimetrie catastali non sono aggiornate, per cui l'assegnatario dovrà presentare, a sua cura e spese, apposita variazione catastale entro 30 giorni dal decreto di aggiudicazione.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 850,00
	La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni. Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.
CONFORMITÀ TAVOLARE	--
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non costituito
OTTENIMENTO AGIBILITÀ	Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità necessità fra l'altro produrre il certificato di collaudo delle strutture, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento. Non è possibile conoscere se, e a quali costi, tale documentazione potrà essere acquisita, per cui non sono quantificabili i relativi oneri. Si rimarca quanto sopra riportato in merito all'altezza dei locali che potrebbe precludere anch'essa l'ottenimento dell'agibilità. In sede di stima del più probabile valore di mercato si procederà ed effettuare una detrazione in termini percentuali, commisurata alla specifica situazione che potrebbe comportare, allo stato attuale, anche l'impossibilità di ottenimento del certificato stesso.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico⁵⁷ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenuto opportuno.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Si ritiene che l'utilizzo dell'immobile sia subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, previo presentazione della relativa domanda corredata della documentazione di rito. <u>Si evidenzia come l'altezza dei locali del terzo piano sia inferiore a quella minima attualmente prevista per locali abitabili e questo potrebbe precludere l'ottenimento dell'agibilità.</u>
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna iscritta.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscritta.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	E' iscritto il diritto di usufrutto a favore di (deceduta) e servitù di acquedotto mediante canale scavato in terra attraverso la p. fond. 1306/1 per immettere l'acqua defluente dal cascinello p. edif. 426/1 nella p. fond. 1306/2, a favore p.ed. 572. Per il dettaglio si rinvia agli estratti tavolari allegato 2.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno iscritto.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).
PIGNORAMENTI	Per un preciso dettaglio e completa descrizione dei pignoramenti si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Secondo la classifica prevista dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, l'appartamento presenta caratteristiche non di lusso.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	--

⁵⁷ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

REGOLARIZZAZIONI Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile come sopra riportato negli specifici capitoli.

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà, per cui non è necessario separare la quota pignorata.

11. VALUTAZIONE

LIMITI⁵⁸ E ASSUNZIONI⁵⁹ La stima viene resa nei seguenti limiti:

- Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:
 - attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
 - mancanza di banche dati immobiliari,
 - impossibilità di sapere con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo);

e assunzioni:

- si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo e salvo le difformità sopra evidenziate, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della sua realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).
- si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli sopra riportati negli specifici capitoli, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.
- si assume che l'eventualità che, allo stato attuale, l'immobile non possa essere dichiarato agibile si riassume in una riduzione del valore di mercato dell'immobile stesso.
- si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni.

L'attendibilità della valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e alla documentazione messa a disposizione dagli uffici pubblici.

Si precisa che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume siano state rispettate le specifiche norme di settore⁶⁰ e che l'impiantistica presente sia funzionante.

⁵⁸ "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

⁵⁹ "proposizioni ritenute essere vere..."

⁶⁰ A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

CRITERI ESTIMATIVI. Stante l'impossibilità di procedere con il sistema del market comparison approach, si utilizzerà il metodo del "confronto di mercato". Metodo che si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzioni per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento.

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁶¹) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie locali a terzo piano	105,40	1	105,40
Balconi	6,00	0,25	1,50
Piano terra	19,55	0,5	9,775
Sottotetto	106,80	0,1	10,68
Totale arrot -> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			127,36 ⁶²

Le superfici del piano terra sono state considerate al 50% in quanto si assume che i locali vengano utilizzati come deposito / cantina di pertinenza dell'appartamento. Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad €/mq 790,00.

INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI. Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina). Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato:

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

⁶¹ Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

⁶² dati desunti dal progetto autorizzato, da ritenersi indicativi.

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Esposizione	ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati	1,05
K8	Livello di piano	2° piano senza ascensore	0,93
K9	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
K10	Caratteristiche particolari	altezza dei locali del terzo piano inferiore a quella minima attualmente prevista per locali abitabili	0,90
Ktot	Coefficiente globale		0,7932
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-20,6838%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

STIMA SOMMARIA.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 77.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario	valore di stima	
Superficie di riferimento	mq	127,36	€/mq	790,00	€ 100 614,40
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA				€ 100 614,40	a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
oneri ipotizzati per realizzazione nuovo serbatoio di GPL in luogo di quello esistente sulla p.f. 281/2, comprensivi di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali		-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 850,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-20,6838% di (a)	-€ 20 810,87
TOTALE VARIAZIONI		-€ 23 160,87
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 77 000,00

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 127,36 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 600,00

12. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad € 77.000,00.

LOTTO n. 10

A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, locali a piano terra attualmente formanti due appartamenti abusivi, con due posti macchina in proprietà esclusiva, costituenti la neo p.m. 1 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Al Catasto Fondiario le particelle risultano inserite in mappa come da estratto di seguito riportato:

Estratto mappa (scala a vista)



In sede di formazione dei lotti si prevede l'estinzione della p.f. 281/2 e la sua aggregazione alla p.ed. 615, per cui necessiterà apposito tipo di frazionamento.

La particella è attualmente così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Villa Rendena	E 615	34 II	9	edificio	-	896 mq	-	-
Villa Rendena	F 281/2	264 II	9	Prato	3	700 mq	€ 1,27	€ 0,72

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 3*)

Per quanto riguarda l'intero edificio, al Catasto Fabbricati sono attualmente censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Villa Rendena	E 615	1	9	-	C/6	1	77 mq	86 mq	€ 155,09
Villa Rendena	E 615	2	9	-	A/2	-	7 vani	130 mq	€ 650,74
Villa Rendena	E 615	3	9	-	A/2	-	4 vani	66 mq	€ 371,85
Villa Rendena	E 615	4	9	-	A/2	-	4 vani	63 mq	€ 371,85

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 4*).

Le unità immobiliari attuali non corrispondono a quelle dei lotti in cui è prevista la suddivisione dell'immobile, per cui, a seguito dell'aggiudicazione dei lotti stessi, si renderà necessario effettuare le dovute variazioni catastali e i dati relativi all'accatastamento varieranno di conseguenza.

DESCRIZIONE TAVOLARE	<p>La p.ed. 615 è allibrata alla P:T: 34 II C.C. Villa Rendena, con la seguente descrizione: p.ed. 615 edificio Non è attualmente diviso in porzioni materiali.</p> <p>La p.f. 281/2 è allibrata alla P.T. 264 II C.C. Villa Rendena, con la seguente descrizione: Qualità Prato, classe 4.</p> <p>Per l'esatta descrizione e dettaglio di proprietà, servitù attive e passive ed aggravii si rinvia agli estratti tavolari allegati (<i>all. 2</i>).</p>
COERENZE	Si rimanda all'estratto mappa sopra riportato.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>La proprietà della p.ed. 615 è iscritta presso il Libro fondiario a nome di quota 1/1 ed è pervenuta con atto di donazione d.d. 12/12/1980 iscritto con G.N. 119/1 d.d. 09/01/1981.</p> <p>La proprietà della p.f. 281/2 è iscritta a nome di:</p> <ul style="list-style-type: none"> – quota ½, pervenuta con contratto d.d. 27/04/1985, iscritto con G.N. 1652/1 d.d. 03/06/1985; – quota ½, pervenuta con contratto d.d. 27/04/1985, iscritto con G.N. 1652/2 d.d. 03/06/1985.
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Nella disponibilità degli esecutati.
CONTRATTI IN CORSO	Relativamente all'immobile oggetto del presente lotto non risultano contratti registrati in corso.
MODALITÀ DI ACCESSO	Sopralluogo avvenuto con persona autorizzata a consentire l'accesso all'immobile.
DATA DEL SOPRALLUOGO	30/01/2019

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

L'edificio è situato nel comune di Porte di Rendena, periferia sud della frazione di Villa Rendena.



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona in cui è situato l'immobile è di tipo residenziale di recente espansione, semiperiferica e prospiciente la strada provinciale 238 del Caffaro.

SERVIZI DELLA ZONA

Nel comune di Porte di Rendena sono presenti i principali servizi per la residenza (piccoli supermercati, ristoranti, bar, un albergo e uno sportello bancario, una scuola elementare).

L'abitato è situato lungo la strada provinciale che percorre la val Rendena, principale arteria viabile della valle e gode pertanto di un discreto servizio di trasporto pubblico..

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, realizzato nella prima metà degli anni '80, con pianta regolare e che si sviluppa su un totale di tre piani, oltre al sottotetto. Verso la fine degli anni '80 al fabbricato originario è stato aggiunto, in aderenza al fabbricato originario, un corpo seminterrato concessionato come

autorimessa.

Sono attualmente presenti due appartamenti a piano seminterrato, un appartamento a primo piano, due appartamenti a secondo piano e due appartamenti a piano sottotetto. A piano seminterrato è inoltre presente un ampio locale ad uso autorimessa / deposito, oltre ad un locale lavanderia e un locale centrale termica.

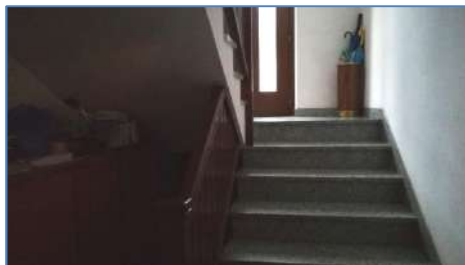
A valle dell'edificio è presente un'ampia tettoia esterna realizzata in adiacenza ad altro fabbricato e che ricade però in parte su una particella di altra proprietà e facente parte di altro lotto.

SOLAI	Il solaio dell'autorimessa e a lastra, quelli dell'edificio originario presumibilmente in laterocemento.
STRUTTURE VERTICALI	Le strutture verticali del piano terra sono costituite presumibilmente da murature e pilastri in calcestruzzo e murature in blocchi di laterizio, quelle ai piani superiori presumibilmente in blocchi di laterizio e pilastri in cemento armato.
SCALE E VANO SCALE	Scale interne sono presumibilmente in C.A. con gradini, pianerottoli e corridoi rivestiti in pietra, risulta tinteggiato e in buono stato.
ACCESSO	Attualmente al cortile dell'edificio si accede dalla strada provinciale transitando sul cortile di un'altra particella, di altra proprietà e facente parte di altri lotti. Nella suddivisione in lotti dei beni pignorati e nell'ipotesi divisionale è prevista l'estinzione della p.f. 281/2 e sua aggregazione alla p.ed. 615, dopodiché l'area della particella fondiaria verrebbe a costituire parte del cortile comune di quest'ultima. Si ipotizza che gli assegnatari dei lotti relativi alla p.ed. 615 provvedano in proprio alla realizzazione di un autonomo accesso dalla provinciale, previo presentazione di apposito progetto e ottenimento delle necessarie autorizzazioni. Dal cortile si accede al vano scale da una scalinata esterna presente sul prospetto nord.
STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO	L'edificio nel suo complesso appare in buono stato di conservazione, consono all'età del fabbricato.
FACCIAE	Le facciate esterne sono finite con intonaco a sbriccio tinteggiato bianco, per la parte alta e con rivestimento in granito per quanto riguarda il piano terra. La parte alta delle facciate è rivestita con perlature lignee.
COPERTURA	Il tetto è in legno a più due falde con manto di copertura in tegole.
SPAZI INTERNI COMUNI	Secondo l'ipotesi divisionale riportata in allegato 5, gli spazi interni comuni a tutte le porzioni materiali comprendono: <ul style="list-style-type: none"> – a piano seminterrato atrio e scala per il primo piano, due transiti, un corridoio e una centrale termica; – a primo piano atrio e scala per il secondo piano; – a secondo piano atrio e scala per il terzo piano; – a terzo piano atrio e vuoto sopra la scala; Per l'esatta rappresentazione degli spazi interni comuni si rimanda alla detta ipotesi

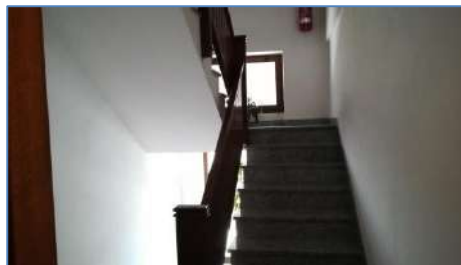
divisionale riportata in allegato 5. Ipotesi che deve intendersi indicativa e in base alla quale, prima della messa all'asta dei lotti, dovrà essere redatto apposito piano di casa materialmente divisa.

FOTO LOCALI COMUNI INTERNI

vano scale



vano scale



centrale termica



centrale termica



SPAZI ESTERNI COMUNI

Secondo la detta ipotesi divisionale gli spazi esterni comuni comprendono:
 – a piano seminterrato, due cortili, una scala, due marciapiedi e un terrapieno.

Si riporta di seguito un estratto dell'ipotesi divisionale, evidenziando come sia prevista l'estinzione della p.f. 281/2 e l'aggregazione della relativa superficie alla p.ed. 615. Operazione per la quale, preventivamente alle messa all'asta dell'immobile, si renderà necessaria la stesura di apposito tipo di frazionamento e piano di divisione.



Si rileva come sia presente un'ampia tettoia/legnaia in aderenza alla facciata a monte, dell'edificio p.ed. 572, il cui sedime ricade parzialmente su quest'ultima, di altro proprietario e facente parte di altri lotti. In considerazione della non certa sanabilità della medesima, ne è ipotizzata la demolizione e il ripristino a cortile dell'area.

Qualora lo ritengano opportuno gli assegnatari dei lotti relativi ad entrambe le particelle edificiali potranno eventualmente valutare la possibilità di ottenere la sanatoria e presentare la domanda in comune di rilascio del relativo provvedimento.

Sull'attuale p.f. 281/2 è presente il deposito di GPL interrato a servizio principalmente dell'edificio p.ed. 572, oltre che dei piani cottura degli appartamenti presenti nell'edificio p.ed. 615. In sede di formazione dei lotti è stato ipotizzato che gli assegnatari provvedano, a loro cura e spese allo spostamento del serbatoio stesso all'interno degli spazi comuni alla p.ed. 572. Gli assegnatari dei lotti di cui all'edificio p.ed. 615 dovranno invece provvedere in altro modo all'alimentazione dei piani cottura dei relativi appartamenti.

Per l'esatta rappresentazione degli spazi esterni comuni si rimanda alla detta ipotesi divisionale riportata in allegato 4.

**FOTO DEGLI
ESTERNI**



zona deposito GPL a servizio p.f. 572



ALLACCIAMENTI L'edificio è allacciato alle reti pubbliche dell'energia elettrica, acquedotto, fognatura e telefono.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE -
COMPOSIZIONE** L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 1 della neo p.ed. 615 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 4 e comprende:

- a piano seminterrato sei stanze, un corridoio e due bagni (attualmente costituenti due appartamenti abusivi), uno spazio (facente parte di un ampio locale concessionato come autorimessa) e due posti macchina esterni.

PIANTE Si riporta di seguito un estratto delle planimetrie di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato, con evidenziata in giallo la proprietà esclusiva.

Piano terra



FOTO LOCALI
INTERNI

Cucina app. est



Cucina app. est



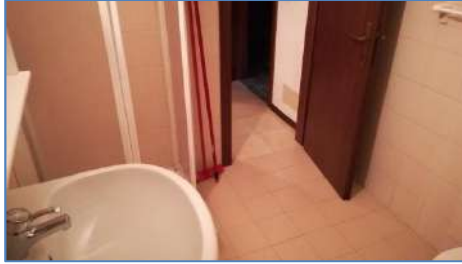
Camera app. est



Bagno app. est



Bagno app. est



Particolare aerotermini



Soggiorno app. ovest



Corridoio app. ovest.



Camera app. ovest



Camera app. ovest



Bagno app. ovest



CONSISTENZA ⁶³	Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.
ALTEZZA DEI LOCALI	L'altezza dei locali è di circa 2,50 metri.
ESPOSIZIONE	I locali godono di una buona esposizione.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	I pavimenti dei locali a piano terra degli appartamenti sono in ceramica, quello dello spazio nell'autorimessa in calcestruzzo.
PARETI – SOFFITTI	Le divisorie interne sono in laterizio intonacate al civile e principalmente finite con idropittura. Alcune pareti del locale cucina e quelle dei bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. La parte bassa delle pareti dell'appartamento est è rivestita con perlature lignee.
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.
SERRAMENTI INTERNI	Le porte interne degli appartamenti sono tamburate in legno.
SERVIZI IGIENICI	In ciascuno dei due appartamenti è presente bagno dotato di lavello, w.c., bidet e piatto doccia.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'impianto di riscaldamento è centralizzato a gasolio con radiatori in acciaio. Nel locale soggiorno dell'appartamento est è presente un ventilconvettore anziché radiatori. Sull'attuale p.f. 281/2 è presente il deposito di GPL principalmente a servizio degli appartamenti presenti nell'edificio p.ed. 572. Deposito che alimenta anche il piano cottura dell'appartamento oggetto del presente lotto. Si evidenzia come, in sede di formazione dei lotti relativi alla p.ed. 572 è stato ipotizzato che gli assegnatari di questi ultimi provvedano, a loro cura e spese, al distacco dei loro impianti dal serbatoio esistente e alla realizzazione di un nuovo serbatoio all'interno del cortile comune alla neo p.ed. 572.
ALTRA IMPIANTISTICA	Sono presenti i consueti impianti elettrico, idraulico tv e telefono.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Agli atti del comune è presente il certificato di collaudo statico delle opere. Non è stato però possibile acquisire la documentazione relativa alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita.

⁶³ superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato.

SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA Nell'ipotesi divisionale sono previsti due posti macchina esterni in proprietà esclusiva.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Con riferimento al Piano Regolatore Generale vigente la particella ricade in “*Zone Residenziali – di completamento totalmente e/o parzialmente edificate*” - Rif. art 12b delle N. A. del P.R.G.; inoltre la p.f. 281/2 è interessata verso est (SS 239) da “*Viabilità ed Infrastrutture – viabilità locale esistente*” – Rif. Art. 20 delle N.A. del P.R.G.
Per il dettaglio e l'esatta destinazione urbanistica delle singole particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato 1.

Estratto cartografia PRG vigente



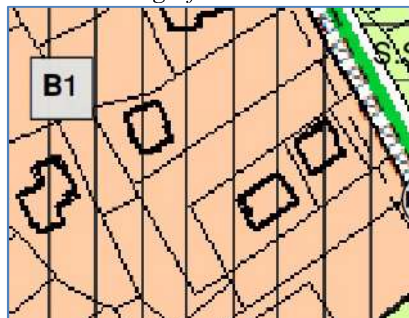
Legenda

ZONE RESIDENZIALI B e C (ART. 12)

B	DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE E/O PARZIALMENTE EDIFICATE
	DENSITA' EDILIZIA FONDATAIA 1,50 mq/mq
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA 50%
	ALTEZZA MASSIMA 8,50 m
	VOLUME MASSIMO 500 mq
	VOLUME MASSIMO PER SINGOLO EDIFICIO 1800 mq
	TRASPARENZA MINIO E/O FILMOPACCHIFIC
	AMMESSI EDIFICI A SCHERMA
	MANTO DI COPERTURA TOTALE IN COTITO O TIPO COTTO

STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO Con riferimento al Piano Regolatore Generale adottato, la particella ricade in “*aree ad uso prevalentemente residenziale – aree residenziali di completamento b1 totalmente e/o parzialmente edificate b1*”- Rif. Art 16 delle N. A. del P.R.G; inoltre la p.f. 281/2 ricade parzialmente, verso est (SS 239) in zona “*Aree per infrastrutture e servizi viabilità e spazi per la viabilità – Percorsi pedonali esistenti*” – Rif. Art. 33 delle N.A. del P.R.G..
Per il dettaglio e l'esatta destinazione urbanistica delle singole particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato 1.

Estratto cartografia PRG adottato



Legenda

AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art.16		B1	Aree residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate B1 - (B103)
--------	--	-----------	--

PRATICHE EDILIZIE Dalla ricerca effettuata presso il comune relativamente alle porzioni oggetto del presente lotto sono emersi i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 14/1981 d.d. 26/08/1981 per Costruzione nuovo fabbricato;
- Concessione edilizia n. 7/1989 d.d. 30/08/1989 per Costruzione garage.

E' inoltre presente una domanda per la realizzazione del garage e sanatoria che risulta essere rimasta sospesa.

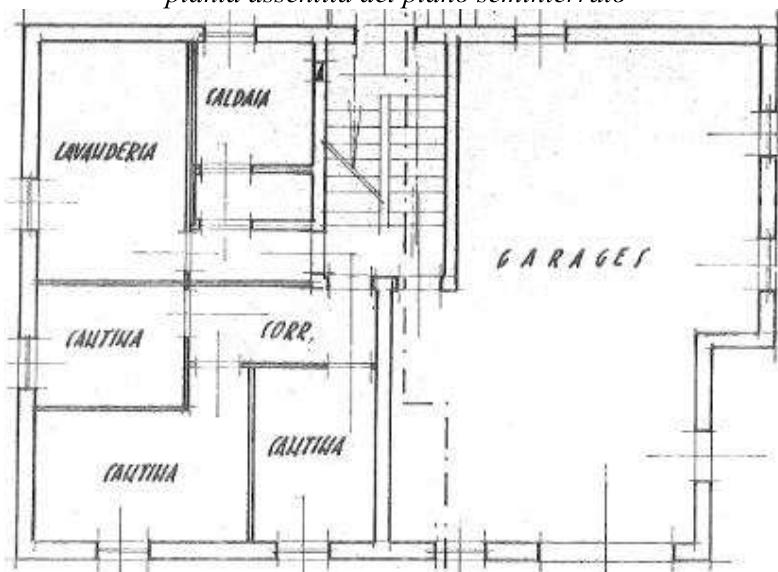
AGIBILITÀ Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA Per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso si evidenzia come prospetti, sezioni, sistemazioni esterne e la scala esterna di accesso al vano scale siano parzialmente difformi dal progetto approvato.

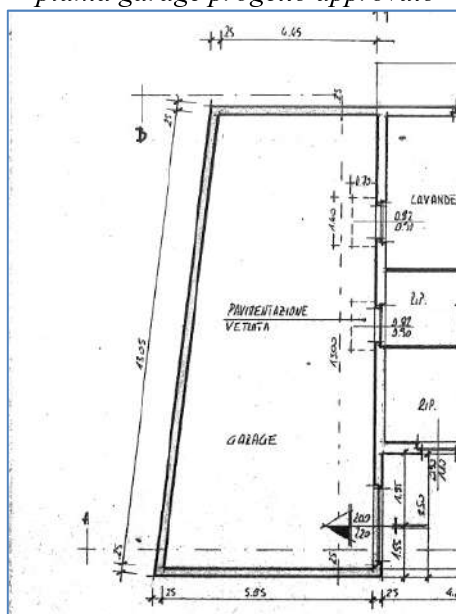
Per quanto riguarda le opere interne a piano seminterrato dell'edificio principale si evidenzia come la suddivisione interna e la destinazione dei locali sia difforme da quella autorizzata:

pianta assentita del piano seminterrato



Per quanto riguarda la costruzione "garage completamente interrato", di cui alla concessione edilizia n. 7/89 di data 30/08/1989 si evidenzia come le misure in pianta siano superiori rispetto a quelle autorizzate.

pianta garage progetto approvato



Per quanto riguarda la detta tettoia esterna ricadente in parte anche sulla p.ed. 572, si rileva che dalla ricerca effettuata presso gli uffici comunali non sono emersi titoli abilitativi. La medesima non è visibile sull'ortofoto 1973 e non è presente sui catastini del 1976, mentre il relativo contorno è riportato sulla Carta Tecnica Provinciale del 1983. E' presumibile che sia pertanto stata abusivamente realizzata nel periodo intercorrente tra il 1976 e il 1983.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA**

Per quanto riguarda le difformità relative all'edificio nel suo complesso (sezione, prospetti, scala esterna e sistemazioni esterne, la stima degli oneri per la regolarizzazione urbanistica viene resa nei seguenti limiti:

- dalla ricerca effettuata non è emersa documentazione dalla quale si possa desumere la data di ultimazione del fabbricato nel suo complesso;
- non sono note quali saranno le determinazioni del comune in relazione per quanto riguarda pareri discrezionali;

e assunzioni:

- in considerazione della data di rilascio della concessione edilizia (26/08/1981) e delle caratteristiche del fabbricato, si assume che il fabbricato nel suo complesso sia stato realizzato anteriormente al 1985;
- si assume che il comune ritenga che le opere "non contrastino con rilevanti interessi urbanistici"

per cui le opere relative alla sagoma del fabbricato, della scalinata esterna e delle sistemazioni esterne potrebbero essere regolarizzate ai sensi dell'art. 128, c. 8 della L.P. 22/91 e ss.mm. e si stimano i relativi oneri come di seguito riportato:

Sanzione: € 4.000,00	€	4.000,00
Contributo di concessione (da considerarsi a parte in relazione alle opere interne)	€	-
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-1.000,00
Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)	€	4.000,00
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	7.000,00

Ai fini della stima il relativo costo sarà imputato in quote uguali a ciascuno dei quattro lotti.

Per quanto riguarda le difformità relative all'autorimessa si ritiene che le medesime possano essere regolarizzate ai sensi dell'art. 134 c. 7 della L.P. 1/2008 e ss.mm. e si stimano i relativi oneri come di seguito:

Contributo di concessione	€	--
Sanzione:	€	1.500,00
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-375,00
<u>Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)</u>	€	<u>2.500,00</u>
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	€ 3.625,00

Ai fini della stima il relativo costo, arrotondato ad € 3.600,00, sarà imputato in parti uguali a ciascuno dei quattro lotti.

Per quanto riguarda le opere interne e cambio di destinazione d'uso a piano seminterrato del fabbricato principale, con gli stessi limiti e assunzioni sopra riportati relativamente all'edificio nel suo complesso, si ritiene che le opere abusive possano essere regolarizzate ai sensi dell'art. 128, c. 8 della L.P. 22/91 e ss.mm. e si stimano i relativi oneri come di seguito riportato:

Contributo di concessione per cambio di destinazione d'uso da garage/cantina ad appartamento (mq 138 x €/mq 152,80)	€	21.086,40
Sanzione: pari al contributo di concessione	€	21.086,40
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-5.271,60
<u>Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)</u>	€	<u>3.500,00</u>
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	40.401,20

Si evidenzia come le ipotesi di regolarizzazione urbanistica sopra riportate e i relativi costi siano indicati solo al fine della stima dell'immobile e che l'effettiva possibilità di regolarizzazione, nonché l'esatta quantificazione della sanzione e oneri accessori, sarà effettuata dal comune in seguito di rilascio del provvedimento di sanatoria e potrebbe subire variazioni in relazione alla data di realizzazione delle opere abusive, alle eventuali modifiche alla normativa e/o a diverse interpretazioni della medesima.

Per quanto riguarda la tettoia esterna, si ritiene che il manufatto sia "regolarizzabile" ai sensi dell'art. 128, c. 8 della L.P. 22/91 e ss.mm., qualora le opere siano state effettivamente realizzate prima del 1985 e che le medesime "non contrastino con rilevanti interessi urbanistici".

Si stimano i relativi costi come di seguito:

Sanzione: € 4.000,00	€	4.000,00
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-1.000,00
Contributo di concessione mq 61,00 x €/mq 152,80	€	9.320,80
<u>Spese tecniche (comprensive di oneri previdenziali e fiscali)</u>	€	<u>3.000,00</u>
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€	15.320,80⁶⁴

⁶⁴ l'importo potrà subire variazioni in relazione alle normative e alle aliquote del contributo di concessione che saranno vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché alle esatte determinazioni del comune e degli organi preposti al rilascio del provvedimento di sanatoria.

I futuri proprietari dovrebbero inoltre provvedere a loro cura e spese alla variazione catastale e tavolare (tipo di frazionamento e variazione piani di casa di entrambi gli edifici pp.edd. 572 e 615) e accatastamento.

Stante la non certa sanabilità del manufatto in questione, i relativi costi e gli ulteriori oneri che dovrebbero sostenere i futuri proprietari, al fine della stima del più probabile valore di mercato degli immobili facenti parte dei lotti relativi alle dette particelle edificiali, si ipotizza la demolizione della tettoia e la rimessa in pristino a cortile dell'area. Tettoia che pertanto non è rappresentata nelle ipotesi divisionali.

Qualora nel frattempo il manufatto non sia già stato demolito, resta ferma la facoltà degli assegnatari/proprietari degli immobili interessati di non procedere alla demolizione e rimessa in pristino e presentare domanda di rilascio di provvedimento di regolarizzazione.

Si evidenzia come le ipotesi di regolarizzazione e relativi costi siano condizionati dalla carenza di informazioni certe e conseguenti limiti e assunzioni. Il mancato verificarsi di queste ultime potrebbe comportare anche la non sanabilità delle opere e/o a diversi costi di regolarizzazione.

**CONFORMITÀ
IMPIANTI**

Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Non risulta prodotta la certificazione energetica.

**COSTI PER
CERTIFICAZIONE**

Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI**

Le planimetrie catastali non sono aggiornate, per cui l'assegnatario dovrà presentare, a sua cura e spese, apposita variazione catastale entro 30 giorni dal decreto di aggiudicazione.

L'edificio non è correttamente inserito in mappa, per cui necessiterà produrre apposito tipo di frazionamento.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad **€ 650,00**.

La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni.

Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.

Si ritiene che gli oneri per la redazione del tipo di frazionamento per il corretto inserimento in mappa dell'edificio siano a carico della procedura, in quanto il frazionamento stesso, che preveda anche l'aggregazione della p.f. 281/2 alla p.ed. 615, così come il piano di divisione, sono propedeutici all'assegnazione dei lotti.

CONFORMITÀ TAVOLARE	--
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non costituito
OTTENIMENTO AGIBILITÀ	Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità necessita fra l'altro produrre le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento. Non è possibile conoscere se ed a quali costi, tale documentazione potrà essere acquisita, per cui non sono quantificabili i relativi oneri. In sede di stima del più probabile valore di mercato si procederà ed effettuare una detrazione in termini percentuali, commisurata alla specifica situazione che potrebbe comportare, allo stato attuale, anche l'impossibilità di ottenimento del certificato stesso.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico⁶⁵ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenuto opportuno.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Si ritiene che l'utilizzo dell'immobile sia subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, previo presentazione della relativa domanda corredata della documentazione di rito.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna iscritta.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscritta.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Per il dettaglio si rinvia agli estratti tavolari allegato 1.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno iscritto.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).
PIGNORAMENTI	Per un preciso dettaglio e completa descrizione dei pignoramenti si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).

⁶⁵ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Secondo la classifica prevista dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, l'appartamento presenta caratteristiche non di lusso.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	--
REGOLARIZZAZIONI	Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile come sopra riportato negli specifici capitoli.

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà, per cui non è necessario separare la quota pignorata.

11. VALUTAZIONE

LIMITI ⁶⁶ E ASSUNZIONI ⁶⁷	<p>La stima viene resa nei seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi: <ul style="list-style-type: none"> - attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima; - mancanza di banche dati immobiliari, - impossibilità di sapere con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo); <p>e assunzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo e salvo le difformità sopra evidenziate, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della sua realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro). - si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli sopra riportati negli specifici capitoli, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti. - si assume che l'eventualità che, allo stato attuale, l'immobile non possa essere dichiarato agibile si riassume in una riduzione del valore di mercato dell'immobile stesso. - si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura.
---	---

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni.

⁶⁶ "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

⁶⁷ "proposizioni ritenute essere vere..."

L'attendibilità della valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e alla documentazione messa a disposizione dagli uffici pubblici.

Si precisa che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume siano state rispettate le specifiche norme di settore⁶⁸ e che l'impiantistica presente sia funzionante.

CRITERI ESTIMATIVI.

Stante l'impossibilità di procedere con il sistema del market comparison approach, si utilizzerà il metodo del "confronto di mercato". Metodo che si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzioni per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento (c.d. "prezzi marginali").

CONSISTENZA

Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁶⁹) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie locali a piano seminterrato	97,40	1	97,40
Spazio in proprietà esclusiva	12,80	0,5	6,40
Posti macchina in proprietà esclusiva	25,00	0,2	5
Totale arrot -> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			108,80

⁷⁰

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento, salvo quanto più avanti riportato per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2.

INCIDENZA SUL VALORE ORDINARIO DEI PREZZI MARGINALI.

Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).

Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato:

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

⁶⁸ A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

⁶⁹ Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

⁷⁰ dati desunti dal progetto autorizzato, da ritenersi indicativi.

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Livello di piano	piano seminterrato	0,95
K8	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,8574
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-14,2625%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione “PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI” dello specchio riportato alla sezione seguente.

In particolare, per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2, si ipotizza la possibilità di cessione del diritto di superficie a terzi. Tale cessione potrebbe avvenire in regime pressoché di monopolio bilaterale a favore di un limitato numero di possibili acquirenti già possessori di un lotto di terreno edificabile.

Nel monopolio bilaterale il prezzo di mercato il prezzo è fortemente influenzato dalle capacità contrattuali delle parti, dalle caratteristiche e potenzialità del terreno a favore del quale verrebbe istituito il diritto di superficie. Ai soli fini della stima del più probabile valore di mercato si ritiene congruo valutare il diritto di superficie nell'ordine di 1/3 del valore dell'area edificabile.

A tal fine si adotta come consistenza il valore a metro cubo edificabile, considerando la densità edilizia massima prevista sul lotto. Il P.R.G. adottato prevede come possibilità edificatoria un "indice di utilizzazione fondiaria" (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie territoriale) di 0,45 mq/mq. Se si considera un'altezza media di piano di 3 metri questo indice corrisponde a 1,35 mc/mq. Volumetria riferita alla sola Superficie utile Netta. Si ritiene che tale indice sia pressoché equivalente all'indice preesistente di 1,5 mc/mq riferito al volume totale e non solo alla SUN.

Al fine delle determinazioni del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato, dal quale è emerso un valore medio a metro cubo edificabile di 108,00 euro.

Considerata la superficie catastale della p.f. 281/2 pari a mq 700,00, il volume edificabile risulta di mc 1.050 ed il valore di stima del più probabile valore di mercato pari ad € 113.400,00 (mc 1.050 x €/mc 108). Il più probabile valore di mercato del diritto di superficie si stima pertanto pari ad € 40.000,00 (€ 113.400 x 1/3 arrotondato). In assenza di una ripartizione in millesimi del condominio e in considerazione dei margini della stima si ritiene congruo incrementare per quote uguali pari ad € 10.000 ciascuna il valore di ciascuno dei quattro lotti.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO

Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata “Guida Casa”, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad

€/mq 1.250,00.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 75.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	108,80	€/mq	1250,00	€ 136 000,00
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 136 000,00 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
Quota valore di stima diritto di superficie attuale p.f. 281/2		€ 10 000,00
Quota oneri per realizzazione accesso autonomo dalla provinciale, comprensivi di spese tecniche, oneri previndnziali e fiscali.		-€ 8 000,00
quota oneri per regolarizzazione urbanistica edificio nel suo complesso	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 750,00
quota oneri per regolarizzazione autorimessa	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 900,00
oneri per regolarizzazione opere interne a piano seminterrato e cambio	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 40 400,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 950,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-14,2625% di (a)	-€ 19 397,00
TOTALE VARIAZIONI		-€ 61 397,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 75 000,00

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 108,8 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 690,00

12. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad € 75.000,00.

LOTTO n. 11

A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, ampio appartamento a primo piano, costituenti la neo p.m. 2 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda ai corrispondenti capitoli di cui al lotto 4, per cui si prosegue con i capitoli dal 5 in avanti.

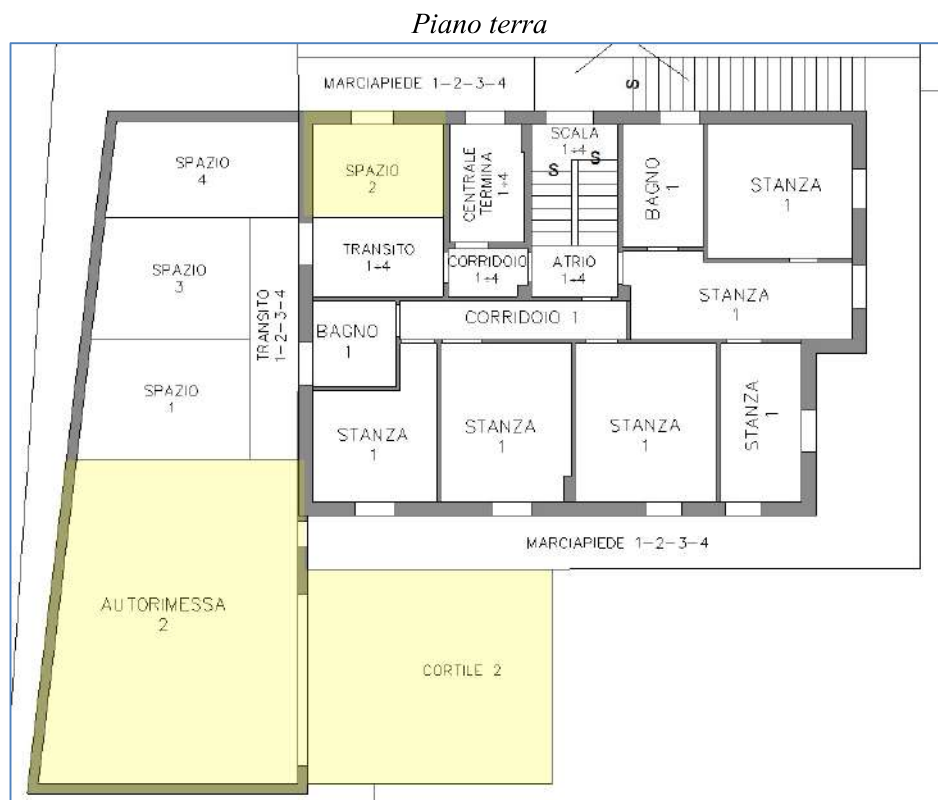
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA**POSIZIONE -
COMPOSIZIONE**

L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 2 della neo p.ed. 615 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:

- a primo piano ampio appartamento costituito da un ampio soggiorno con angolo di cottura, quattro stanze, due corridoi, due bagni, due poggiali, terrazzo e cortile;
- a piano seminterrato ampia autorimessa, spazio nell'attuale locale lavanderia e cortile esterno in proprietà esclusiva.

PIANTE

Si riporta di seguito un estratto delle planimetrie di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato, con evidenziata in giallo la proprietà esclusiva.



Primo piano

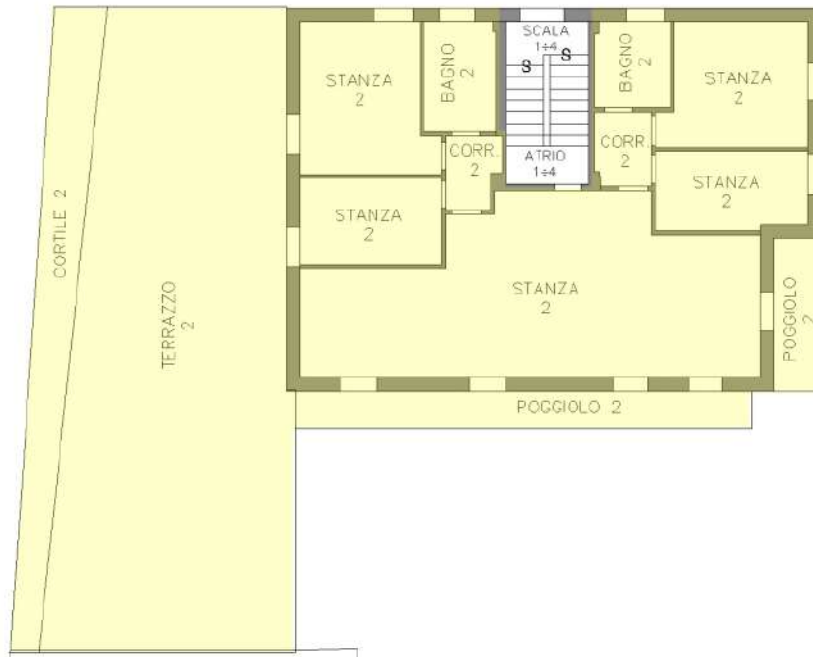
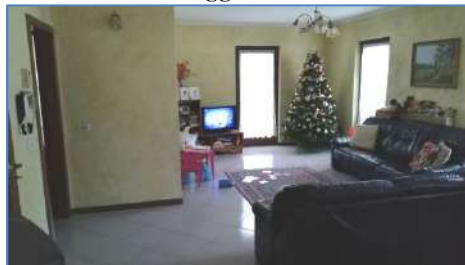


FOTO LOCALI INTERNI

Soggiorno



Soggiorno



Stanza a monte



Bagno a monte



Stanza a monte



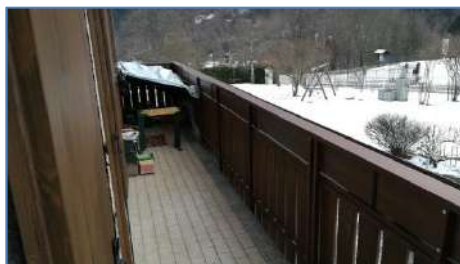
Stanza a valle



Bagno valle



Visata dal balcone a valle



autorimessa



- CONSISTENZA**⁷¹ Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.
- ALTEZZA DEI LOCALI** L’altezza dei locali a primo piano è di circa 2,60 metri.
- ESPOSIZIONE** L’appartamento gode di un’ottima esposizione essendo pressoché libero su tutti i lati e con visuale libera.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

- PAVIMENTI** I pavimenti dei locali sono in ceramica, salvo quelli delle camere che sono in parquet di legno. Quello dello spazio nell’autorimessa è in calcestruzzo.
- PARETI–SOFFITTI** Le divisorie interne sono in laterizio intonacate al civile e principalmente finite con idropittura. Le pareti dei bagni e quelle dell’angolo di cottura sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.
- SERRAMENTI ESTERNI** I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.
- SERRAMENTI INTERNI** Le porte interne degli appartamenti sono tamburate in legno.
- SERVIZI IGIENICI** Sono presenti due bagni dotati di lavello, w.c., bidet, piatto doccia in uno e vasca nell’altro.
- RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA** L’impianto di riscaldamento è centralizzato a gasolio con radiatori lamellari in acciaio. Sull’attuale p.f. 281/2 è presente il deposito di GPL principalmente a servizio degli appartamenti presenti nell’edificio p.ed. 572. Deposito che alimenta anche il piano cottura dell’appartamento oggetto del presente lotto. Si evidenzia come, in sede di formazione dei lotti relativi alla p.ed. 572 è stato ipotizzato che gli assegnatari di questi ultimi provvedano, a loro cura e spese, al distacco dei loro impianti dal serbatoio esistente e alla realizzazione di un uovo serbatoio all’interno del cortile comune alla neo p.ed. 572.

⁷¹ superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

ALTRA IMPIANTISTICA	Sono presenti i consueti impianti elettrico, idraulico tv e telefono.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Agli atti del comune è presente il certificato di collaudo statico delle opere. Non è stato però possibile acquisire la documentazione relativa alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato.
SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA	Esternamente sono presenti: <ul style="list-style-type: none"> – a piano seminterrato una porzione di cortile antistante l'entrata dell'autorimessa; – a primo piano un ampio terrazzo, situato al di sopra del corpo autorimessa, e una porzione di cortile in proprietà esclusiva.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.
PRATICHE EDILIZIE	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.
AGIBILITÀ	Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA	<p>Per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso e la costruzione "garage completamente interrato", si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.</p> <p>La disposizione delle divisorie interne a primo piano è parzialmente difforme dall'autorizzato.</p>
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	<p><u>Per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso e la costruzione "garage completamente interrato",</u> rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.</p> <p><u>Per quanto riguarda le opere interne a primo piano</u> si ritiene che le difformità siano classificabili come interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari ad € 500,00 euro, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.</p> <p>Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 700,00.</p>

Per quanto riguarda la tettoia esterna si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

CONFORMITÀ IMPIANTI	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non risulta prodotta la certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Le planimetrie catastali non sono aggiornate, per cui l'assegnatario dovrà presentare, a sua cura e spese, apposita variazione catastale entro 30 giorni dal decreto di aggiudicazione. L'edificio non è correttamente inserito in mappa, per cui necessiterà produrre apposito tipo di frazionamento, il cui onere si assume a carico della procedura, in quanto si ritiene che il tipo di frazionamento, così come il piano di divisione, necessiti per l'esatta individuazione dei lotti.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 650,00 . La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni. Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.
CONFORMITÀ TAVOLARE	--
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non costituito
OTTENIMENTO AGIBILITÀ	Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità necessità fra l'altro produrre le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento. Non è possibile conoscere se ed a quali costi, tale documentazione potrà essere acquisita, per cui non sono quantificabili i relativi oneri. In sede di stima del più probabile valore di mercato si procederà ed effettuare una detrazione in termini percentuali, commisurata alla specifica situazione che potrebbe comportare, allo stato attuale, anche l'impossibilità di ottenimento del certificato stesso.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico⁷² a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenuto opportuno.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Si ritiene che l'utilizzo dell'immobile sia subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, previo presentazione della relativa domanda corredata della documentazione di rito.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna iscritta.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscritta.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Per il dettaglio si rinvia agli estratti tavolari allegato 2.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno iscritto.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).
PIGNORAMENTI	Per un preciso dettaglio e completa descrizione dei pignoramenti si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Secondo la classifica prevista dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, l'appartamento presenta caratteristiche non di lusso.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	--
REGOLARIZZAZIONI	Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile come sopra riportato negli specifici capitoli.

⁷² La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà, per cui non è necessario separare la quota pignorata.

11. VALUTAZIONE

LIMITI⁷³ E ASSUNZIONI⁷⁴

La stima viene resa nei seguenti limiti:

- Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:
 - attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
 - mancanza di banche dati immobiliari,
 - impossibilità di sapere con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo);

e assunzioni:

- si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo e salvo le difformità sopra evidenziate, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della sua realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).
- si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli sopra riportati negli specifici capitoli, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.
- si assume che l'eventualità che, allo stato attuale, l'immobile non possa essere dichiarato agibile si riassuma in una riduzione del valore di mercato dell'immobile stesso.
- si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni.

L'attendibilità della valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e alla documentazione messa a disposizione dagli uffici pubblici.

Si precisa che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume siano state rispettate le specifiche norme di settore⁷⁵ e che l'impiantistica presente sia funzionante.

CRITERI ESTIMATIVI.

Stante l'impossibilità di procedere con il sistema del market comparison approach, si utilizzerà il metodo del "confronto di mercato". Metodo che si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzioni per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento.

⁷³ "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

⁷⁴ "proposizioni ritenute essere vere..."

⁷⁵ A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

CONSISTENZA Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁷⁶) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie appartamento	124,00	1	124,00
Poggioli	16,80	0,25	4,20
Terrazzo esterno	95,00	0,1	9,50
Spazio all'interno del garage	53,00	0,5	26,5
Spazio all'interno dell'attuale locale lavanderia	9,20	0,33	3,036
Cortile in proprietà esclusiva antistante l'accesso al garage	61,00	0,05	3,05
Totale arrot -> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			170,29 ⁷⁷

Le aree comuni esterne si considerano come “normale” pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento, salvo quanto più avanti riportato per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2.

**INCIDENZA
SUL VALORE
ORDINARIO
DEI PREZZI
MARGINALI.**

Al valore “normale” di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina). Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle “ordinarie” del mercato di riferimento, come di seguito specificato:

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Esposizione	ottima	1,05
K7	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9476
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-5,2375%

Prezzi marginali in termini assoluti.

⁷⁶ Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

⁷⁷ dati desunti dal progetto autorizzato, da ritenersi indicativi.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

Per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2 si rimanda a quanto più sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

**VALORI
UNITARI DI
RIFERIMENTO**

Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad €/mq 1.250,00.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 199.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	170,29	€/mq	1250,00	€ 212 862,50
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 212 862,50 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
Quota valore di stima diritto di superficie attuale p.f. 281/2		€ 10 000,00
Quota oneri per realizzazione accesso autonomo dalla provinciale, comprensivi di spese tecniche, oneri previndnziali e fiscali.		-€ 8 000,00
quota oneri per regolarizzazione urbanistica edificio nel suo complesso	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 750,00
quota oneri per regolarizzazione autorimessa	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 900,00
oneri per regolarizzazione opere interne.	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 1 200,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 650,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-5,2375% di (a)	-€ 11 148,67
TOTALE VARIAZIONI		-€ 13 648,67
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 199 000,00

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 170,29 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 1170,00

12. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad € 199.000,00.

LOTTO n. 12

A Porte di Rendena, al civico 5 di via Nazionale, in edificio condominiale, appartamento a secondo piano con locali soffitta e bagno a piano sottotetto, costituenti la neo p.m. 3 della neo p.ed. 615 in C.C. Villa Rendena.

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rimanda ai corrispondenti capitoli di cui al lotto 4, per cui si prosegue con i capitoli dal 5 in avanti.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE - COMPOSIZIONE

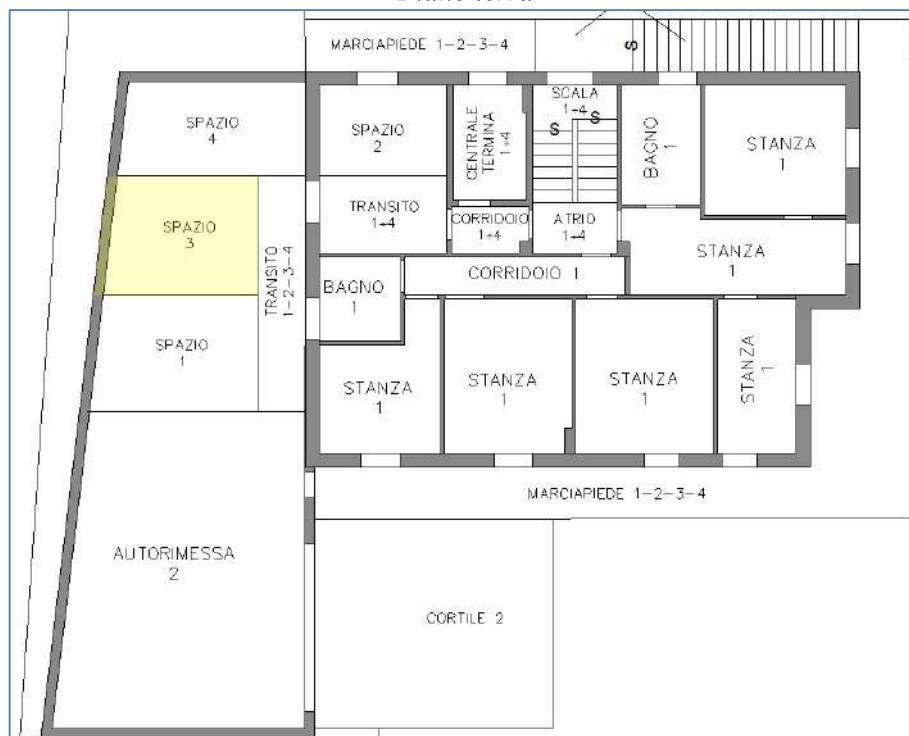
L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 3 della neo p.ed. 615 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:

- a piano seminterrato spazio all'interno dell'attuale corpo garage;
- a secondo piano appartamento costituito da soggiorno con angolo di cottura, due stanze, corridoio, bagno e poggiolo;
- a piano sottotetto tre stanze, corridoio e bagno, abusivamente realizzati e attualmente utilizzati come appartamento.

PIANTE

Si riporta di seguito un estratto delle planimetrie di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato, con evidenziata in giallo la proprietà esclusiva.

Piano terra



Secondo piano

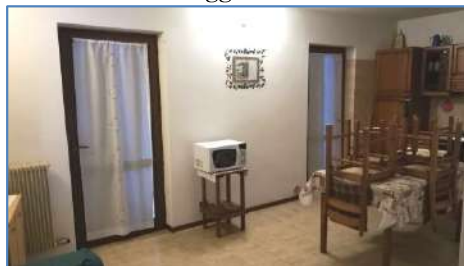


Terzo piano (sottotetto)

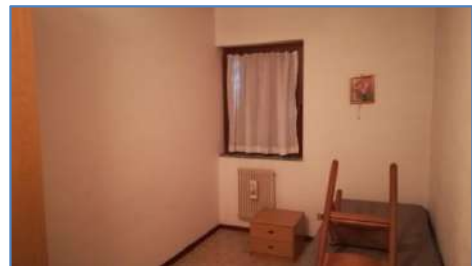


FOTO LOCALI INTERNI

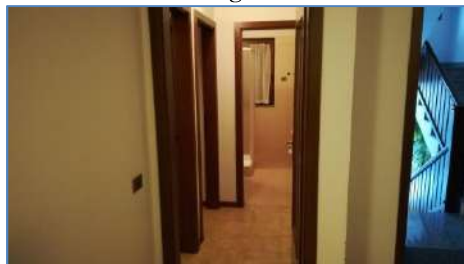
Soggiorno



Stanza



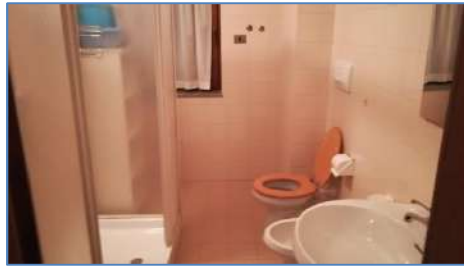
Bagno



Stanza



Bagno



*Stanza sottotetto
(uso soggiorno - cucina)*



Stanza sottotetto

Stanza sottotetto



Bagno sottotetto



Zona spazio garage



CONSISTENZA⁷⁸

Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.

ALTEZZA DEI LOCALI

L'altezza dei locali a secondo piano è di circa 2,60 metri. Quella dei locali a piano sottotetto è variabile da 0,75 a 2,35 metri circa. Si evidenzia che l'altezza media di questi ultimi è inferiore a quella minima prevista per locali abitabili, per cui, al fine della stima del più probabile valore di mercato, vengono considerati come locali soffitta.

ESPOSIZIONE

L'appartamento gode di una discreta esposizione avendo il locale soggiorno e il poggiolo rivolti verso sud e con visuale libera.

⁷⁸ superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	I pavimenti dei locali e del poggiolo sono in ceramica, quello dello spazio nell'autorimessa in calcestruzzo.
PARETI– SOFFITTI	Le divisorie interne sono in laterizio intonacate al civile e principalmente finite con idropittura. Le pareti del bagno e quelle dell'angolo di cottura sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.
SERRAMENTI ESTERNI	I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.
SERRAMENTI INTERNI	Le porte interne degli appartamenti sono tamburate in legno.
SERVIZI IGIENICI	E' presente un bagno dotato di lavello, w.c., bidet e piatto doccia.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'impianto di riscaldamento è centralizzato a gasolio con radiatori lamellari in acciaio. Sull'attuale p.f. 281/2 è presente il deposito di GPL principalmente a servizio degli appartamenti presenti nell'edificio p.ed. 572. Deposito che alimenta anche il piano cottura dell'appartamento oggetto del presente lotto. Si evidenzia come, in sede di formazione dei lotti relativi alla p.ed. 572 è stato ipotizzato che gli assegnatari di questi ultimi provvedano, a loro cura e spese, al distacco dei loro impianti dal serbatoio esistente e alla realizzazione di un nuovo serbatoio all'interno del cortile comune alla neo p.ed. 572.
ALTRA IMPIANTISTICA	Sono presenti i consueti impianti elettrico, idraulico tv e telefono.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Agli atti del comune è presente il certificato di collaudo statico delle opere. Non è stato però possibile acquisire la documentazione relativa alla conformità degli impianti, per cui non è parimenti possibile esprimersi in merito all'idoneità o meno dei locali all'uso residenziale.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato.
SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ' ESCLUSIVA	Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.
PRATICHE EDILIZIE	Si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.
AGIBILITÀ	Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso e la costruzione "garage completamente interrato", si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

La disposizione delle divisorie interne a secondo piano è parzialmente difforme dall'autorizzato.

L'appartamento a piano sottotetto è stato abusivamente realizzato in luogo di un unico "locale sottotetto non abitato" progettuamente assentito.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso e la costruzione "garage completamente interrato", rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

Per quanto riguarda le opere interne a secondo piano si ritiene che le difformità siano classificabili come interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari a 500 euro, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.

Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 700,00.

Per quanto riguarda le opere a terzo piano, si ritiene che la "volumetria" del piano rientri nell'ipotesi di sanabilità sopra riportata per quanto riguarda l'edificio nel suo complesso, mentre i locali a piano sottotetto non siano sanabili come locali di abitazione, stante la loro altezza inferiore a quella minima prevista. La destinazione di questi ultimi dovrà pertanto rimanere a soffitta o similare.

Si ritiene inoltre che le opere interne a piano sottotetto siano classificabili come interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a preventiva comunicazione al comune, la cui omissione comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da versare al comune competente pari a 500 euro, ai sensi dell'art. 78 c. 4 della L.P. 15/2015.

Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 700,00

Per quanto riguarda la tettoia esterna si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta prodotta la certificazione energetica.

COSTI PER CERTIFICAZIONE

Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Le planimetrie catastali non sono aggiornate, per cui l'assegnatario dovrà presentare, a sua cura e spese, apposita variazione catastale entro 30 giorni dal decreto di aggiudicazione. L'edificio non è correttamente inserito in mappa, per cui necessiterà produrre apposito tipo di frazionamento, il cui onere si assume a carico della procedura, in quanto si ritiene che il tipo di frazionamento, così come il piano di divisione, necessiti per l'esatta individuazione dei lotti.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la presentazione dell'aggiornamento catastale e si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad € 900,00 . La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni. Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.
CONFORMITÀ TAVOLARE	--
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non costituito
OTTENIMENTO AGIBILITÀ	Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità necessità fra l'altro produrre le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica e altra documentazione che potrebbe non essere prodotta o di difficile reperimento. Non è possibile conoscere se ed a quali costi, tale documentazione potrà essere acquisita, per cui non sono quantificabili i relativi oneri. In sede di stima del più probabile valore di mercato si procederà ed effettuare una detrazione in termini percentuali, commisurata alla specifica situazione che potrebbe comportare, allo stato attuale, anche l'impossibilità di ottenimento del certificato stesso.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico⁷⁹ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenuto opportuno.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Si ritiene che l'utilizzo dell'immobile sia subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, previo presentazione della relativa domanda corredata della documentazione di rito.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI	Nessuna iscritta.

⁷⁹ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

PREGIUDIZIEVOLI

CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscritta.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Per il dettaglio si rinvia agli estratti tavolari allegato 2.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno iscritto.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).
PIGNORAMENTI	Per un preciso dettaglio e completa descrizione dei pignoramenti si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all.2</i>).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Secondo la classifica prevista dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, l'appartamento presenta caratteristiche non di lusso.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	--
REGOLARIZZAZIONI	Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile come sopra riportato negli specifici capitoli.

10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà, per cui non è necessario separare la quota pignorata.

11. VALUTAZIONE

LIMITI⁸⁰ E ASSUNZIONI⁸¹	<p>La stima viene resa nei seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi: <ul style="list-style-type: none"> - attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima; - mancanza di banche dati immobiliari, - impossibilità di sapere con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo); <p>e assunzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo e salvo le difformità sopra evidenziate, l'immobile sia stato
--	---

⁸⁰ "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

⁸¹ "proposizioni ritenute essere vere..."

realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della sua realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

- si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli sopra riportati negli specifici capitoli, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.
- si assume che l'eventualità che, allo stato attuale, l'immobile non possa essere dichiarato agibile si riassuma in una riduzione del valore di mercato dell'immobile stesso.
- si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni.

L'attendibilità della valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e alla documentazione messa a disposizione dagli uffici pubblici.

Si precisa che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume siano state rispettate le specifiche norme di settore⁸² e che l'impiantistica presente sia funzionante.

CRITERI ESTIMATIVI.

Stante l'impossibilità di procedere con il sistema del market comparison approach, si utilizzerà il metodo del "confronto di mercato". Metodo che si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzione per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento.

CONSISTENZA

Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL⁸³) distinta e ragguagliata per tipologia secondo i parametri mercantili come di seguito specificato:

descrizione	S.E.L. (mq)	incidenza marginale (mq)	Superfici ragguagliate (mq)
Superficie appartamento	62,70	1	62,70
Poggiolo	5,60	0,25	1,40
Locali a piano sottotetto	62,70	0,5	31,35
Spazio all'interno del garage	12,00	0,5	6
Totale arrot -> Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)			101,45

⁸⁴

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento, salvo quanto più avanti riportato per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2.

⁸² A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

⁸³ Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

⁸⁴ dati desunti dal progetto autorizzato, da ritenersi indicativi.

**VALORI
UNITARI DI
RIFERIMENTO**

Al fine della determinazione del valore unitario di riferimento, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare di quello oggetto di stima, nonché una valutazione dei prezzi riportati dall'Agenzia delle Entrate OMI (rapportato alla vetustà dell'edificio) e dalla rivista specializzata "Guida Casa", dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari ad €/mq 1.250,00.

**INCIDENZA
SUL VALORE
ORDINARIO
DEI PREZZI
MARGINALI.**

Al valore "normale" di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni indicate nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sarà inoltre applicata una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina). Saranno inoltre applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento, come di seguito specificato:

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
K5	Esposizione	normale	1,00
K6	Livello di piano	piano secondo - terzo senza ascensore	0,96
K7	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,8664
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-13,3600%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Si rimanda alla sezione "PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI" dello specchio riportato alla sezione seguente.

Per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'attuale p.f. 281/2 si rimanda a quanto più sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 10.

**STIMA
SOMMARIA.**

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 114.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	101,45	€/mq	1250,00	€ 126 812,50
TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA					€ 126 812,50 a)

AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
Quota valore di stima diritto di superficie attuale p.f. 281/2		€ 10 000,00
quota oneri per regolarizzazione urbanistica edificio nel suo complesso	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 750,00
quota oneri per regolarizzazione autorimessa	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 900,00
oneri per regolarizzazione opere interne secondo piano	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 1 200,00
oneri per regolarizzazione opere interne terzo piano	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica" - costo arrotondato	-€ 1 200,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 900,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-13,3600% di (a)	-€ 16 942,15
TOTALE VARIAZIONI		-€ 12 892,15
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)		€ 114 000,00

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 101,45 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 1120,00

12. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad € 114.000,00.