

**LOTTO n. 4**

**A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a primo piano con quattro posti macchina, una cantina e spazio esclusivo a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 1 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**CLASSIFICAZIONE  
CATATALE**

Al Catasto Fondiario la particella risulta inserita in mappa come da estratto di seguito riportato:

*Estratto mappa (scala a vista)*



La particella è così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Villa Rendena	E   621	506	9	edificio	-	1257 mq	-	-

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

Relativamente all'intero fabbricato, al Catasto Fabbricati sono attualmente censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Villa Rendena	E   621	1	9	-	C/6	1	58 mq	64 mq	€ 116,82
Villa Rendena	E   621	2	9	-	A/2	-	8,5 vani	213 mq	€ 790,18
Villa Rendena	E   621	3	9	-	F/4	-	-	-	€ 0,00
Villa Rendena	E   621	4	9	-	C/6	1	283 mq	305 mq	€ 570,01

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.

<b>DESCRIZIONE TAVOLARE</b>	L'immobile è allibrato alla P:T: 506 II C.C. Villa Rendena, con la seguente descrizione: p.ed. 621 edificio Non è attualmente diviso in porzioni materiali.
	Per l'esatta descrizione e dettaglio di proprietà, servitù attive e passive ed aggravii si rinvia agli estratti tavolari allegati ( <i>all. 2</i> ).
<b>COERENZE</b>	Si rimanda all'estratto mappa sopra riportato.

## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

<b>PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b>	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di [redacted] quota 1/1 ed è pervenuta all'esecutata con contratto d.d. 10/11/1990 annotato con - G.N. 3295/1 del 30/11/1990 e contratto d.d. 13/11/2003, annotato con G.N. 139/14 del 19/01/2004.
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Nella disponibilità dell'esecutata.
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Relativamente all'immobile oggetto del presente lotto non risultano contratti registrati in corso.
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	Sopralluogo avvenuto con persona autorizzata a consentire l'accesso all'immobile.
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	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 (uffici comunali, piccoli supermercati, ristoranti, bar, un albergo, uno sportello bancario e 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** Il fabbricato si compone di due corpi in adiacenza, di cui quello principale, a destinazione residenziale, realizzato nella prima metà degli anni '90 e l'altro, a destinazione garage, realizzata in adiacenza nel 2004. Il corpo principale si sviluppa su tre piani oltre al piano sottotetto e comprende un ampio appartamento a primo piano, due appartamenti a secondo piano, oltre ad un piano interrato con posti macchina e locali di pertinenza, e un piano soffitta. Tutti i piani sono serviti da un unico vano scale interno. Il corpo garage si sviluppa su un unico piano interrato realizzato in adiacenza al corpo principale e comprende un ampio locale utilizzato come falegnameria e dove era progettualmente prevista la realizzazione di otto posti macchina.

<b>SOLAI</b>	Il primo solaio è a lastra, mentre quelli superiori sono presumibilmente in laterocemento.
<b>STRUTTURE VERTICALI</b>	Le strutture verticali sono costituite da murature in cemento armato a piano seminterrato, murature presumibilmente in blocchi di laterizio ai piani superiori.
<b>SCALE E VANO SCALE</b>	Scale interne in C.A. con gradini, pianerottoli e corridoi rivestiti in pietra, risulta tinteggiato e in buono stato.
<b>ACCESSO</b>	Al cortile dell'edificio si accede dalla strada provinciale sulla quale prospetta. Da questo si accede con automezzi sia all'edificio principale che all'autorimessa. L'accesso comune pedonale all'edificio è previsto esclusivamente dalla porta d'entrata del vano scale a primo piano.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO</b>	L'edificio nel suo complesso appare in buono stato di conservazione.
<b>FACCIAE</b>	Le facciate esterne sono finite con intonaco a sbriccio tinteggiato bianco, contorni delle finestre sono in granito, parapetti dei poggioli in legno.
<b>COPERTURA</b>	Il tetto è in legno a più falde con manto di copertura in tegole. Sulla copertura sono presenti pannelli solari fotovoltaici.
<b>SPAZI INTERNI COMUNI</b>	<p>Secondo l'ipotesi divisionale riportata in allegato 5, gli spazi interni comuni a tutte le porzioni materiali comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– a piano seminterrato l'atrio del vano scala e le scale per il primo piano;</li> <li>– a primo piano l'atrio d'entrata dell'edificio.</li> </ul> <p>Gli spazi comuni alle sole porzioni materiali 2 e 3 sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– a piano seminterrato spazio di manovra e transito nel corpo autorimessa;</li> <li>– a primo piano le scale per il secondo piano;</li> <li>– a secondo piano l'atrio e le scale per il piano sottotetto;</li> <li>– a piano sottotetto il vuoto sopra le scale, un atrio e un transito.</li> </ul> <p>Per l'esatta rappresentazione degli spazi interni comuni si rimanda alla detta ipotesi divisionale riportata in allegato 5. <u>Ipotesi che deve intendersi indicativa e in base alla quale, prima della messa all'asta, dovrà essere redatto apposito piano di casa materialmente divisa.</u></p>

**FOTO LOCALI COMUNI INTERNI**

*scale*



*spazio manovra autorimessa  
(solo pp.mm. 2 e 3)*



**SPAZI ESTERNI COMUNI**

Secondo la detta ipotesi divisionale gli spazi esterni comuni a tutte le porzioni materiali comprendono:

- a piano seminterrato: cortile, aiuola, marciapiede, scala e terrapieno;
- a primo piano: cortile.

Gli spazi esterni comuni alle porzioni 2 e 3 sono:

- a piano seminterrato: cortile, terrapieno e bocca di lupo;
- a primo piano: marciapiede.

Per l'esatta rappresentazione degli spazi esterni comuni si rimanda alla detta ipotesi divisionale riportata in allegato 5.

**FOTO DEGLI ESTERNI COMUNI**



**VISTE DEL FABBRICATO**



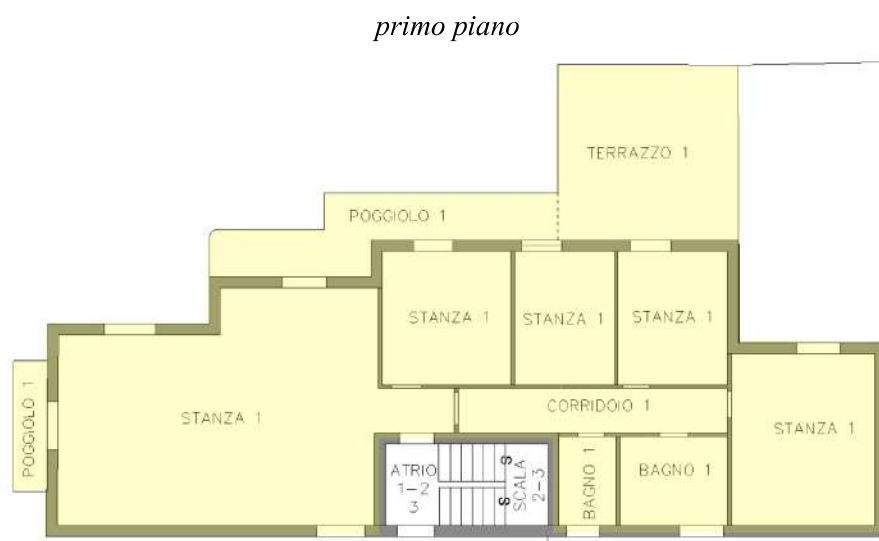
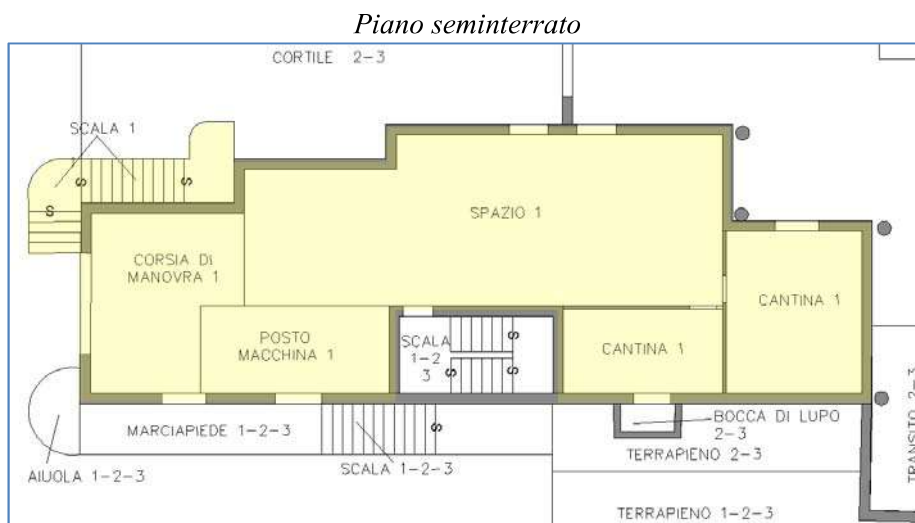
**ALLACCIAMENTI** L'edificio è allacciato alle reti pubbliche dell'energia elettrica, acquedotto, fognatura e telefono.

### 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

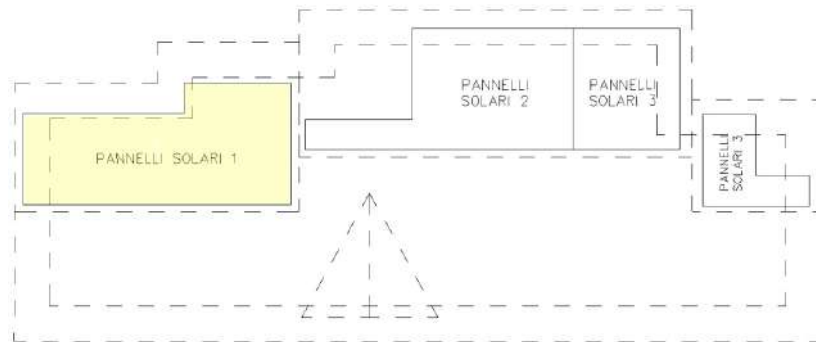
**POSIZIONE - COMPOSIZIONE** L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 1 della p.ed. 621 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:

- a piano seminterrato un posto macchina, un ampio spazio esclusivo e due cantine, oltre alla corsia di accesso e manovra;
- a primo piano un appartamento che copre la totalità del piano, ad esclusione del vano scale ed è composto da: ampio soggiorno, cucina abitabile, corridoio, tre stanze, due bagni, due poggioli e un terrazzo;
- al piano copertura i pannelli solari.

**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.



*Impianto fotovoltaico*



**FOTO LOCALI INTERNI**

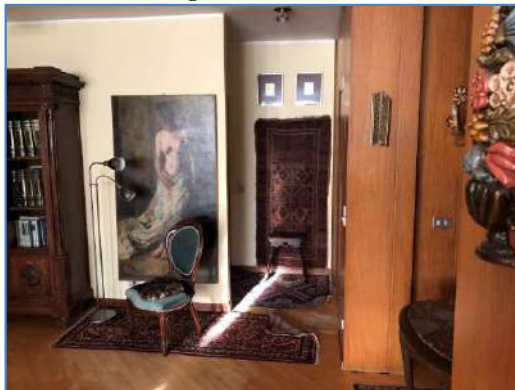
*atrio ingresso*



*soggiorno*



*zona ingresso da vano scale*



*cucina*



*cucina zona p.m. 2*



*stanza*



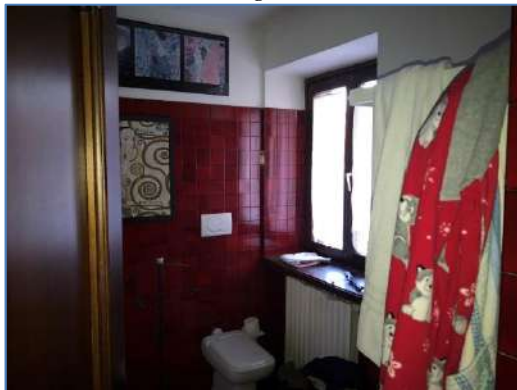
*corridoio - stanza*



*stanza*



*bagno*



*bagno*



*w.c.*



*cantina*



*taverna*



*cantina*



<b>CONSISTENZA</b> <sup>26</sup>	Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.
<b>ALTEZZA DEI LOCALI</b>	L'altezza dei locali a piano seminterrato è di circa 2,50 metri, quella dei locali a primo piano di circa 2,50 metri.
<b>ESPOSIZIONE</b>	L'appartamento gode di un'ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati.

#### **CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**

<b>PAVIMENTI</b>	I pavimenti dell'appartamento e dei balconi sono in ceramica. I pavimenti dei locali a piano seminterrato sono in calcestruzzo.
<b>PARETI – SOFFITTI</b>	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.
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Le porte interne dell'appartamento sono in legno.
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	Nell'appartamento sono presenti due bagni dotati dei consueti apparecchi igienico sanitari. Nel bagno principale è presente anche una vasca a idromassaggio. A piano interrato è presente un locale lavanderia con lavello.
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è autonomo a GPL con ventilconvettori singoli situati nei vari locali. La produzione di acqua calda avviene attraverso apposita caldaia autonoma, anch'essa a GPL. Il deposito del GPL, comune a tutto l'edificio, è situato nel cortile comune.
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	E' presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con pannelli posizionati sulle falde sud della copertura. L'ipotesi divisionale prevede che l'impianto sia diviso in tre parti e assegnata una ad ognuno dei tre lotti. A seguito dell'assegnazione dei lotti si renderà pertanto necessario apportare le modifiche e integrazioni al medesimo per quanto riguarda il posizionamento delle apparecchiature e dei collegamenti elettrici.  Sono inoltre presenti i consueti impianti elettrico, idraulico tv e telefono.
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	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.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Classe non definita.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	Lo stato di conservazione dell'unità è apparso buono e consono all'età del fabbricato.

<sup>26</sup> superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

**SPAZI ESTERNI IN  
PROPRIETA' ESCLUSIVA**

Esternamente è presente un ampio terrazzo in quota con l'appartamento.

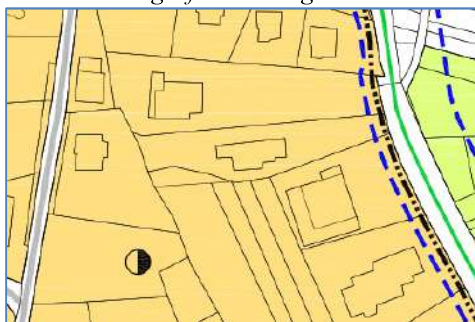
## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

**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 pertinenza p.ed. 621 è interessata sono interessate 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*

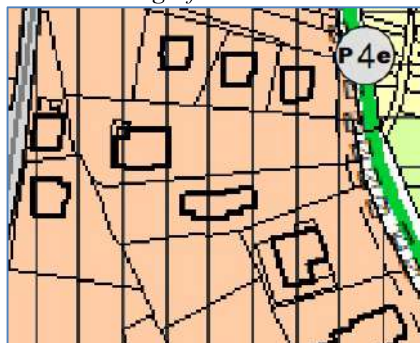
<b>ZONE RESIDENZIALI B e C (ART. 12)</b>	
<b>B</b>	DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE E/O PARZIALMENTE EDIFICATE DEVOTA EDILIZIA FONDATA 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> INDICE MASSIMO DI COPERTURA 20% ALTEZZA MASSIMA 4,20 m VOLUME MASSIMO 600 m <sup>3</sup> VOLUME MASSIMO PER CIRCOLO EDIFICIO 1800 m <sup>3</sup> TRASPARENZA MURALE E/O PALLERFAMMARE AMMESSI CORTI A SCHERZO MURTO DI COPERTURA TOTALE IN COTTO 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 i completamento totalmente e/o parzialmente edificate b1*” - Rif. Art 16 delle N. A. del P.R.G; inoltre la pertinenza p.ed. 621 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*

<b>AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</b>	
Art.16	[Light Orange Box] <b>B1</b> Aree residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate B1 - (B103)

**PRATICHE EDILIZIE**

Dalla ricerca effettuata presso il comune sono emersi i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 23/1991 d.d. 03/12/1991 per Costruzione nuovo fabbricato.
- Concessione edilizia n. 23/1991 bis d.d. 10/01/1995 per Costruzione muro di

- contenimento e muretto di recinzione.
- Concessione edilizia n. 23/1991 ter d.d. 11/04/1996 per Rinnovo concessione del 1995 per costruzione muro di contenimento e muretto di recinzione.
- Concessione edilizia n. 23/1991 quater d.d. 06/09/2004 per Realizzazione garage interrato ad uso della p.ed. 621.
- Concessione edilizia n. 23/1991 quinquies d.d. 21/12/2004 per Variante n°1 alla Realizzazione garage interrato ad uso della p.ed. 621.
- Autorizzazione edilizia 395/1999 21/10/1999 Installazione serbatoio interrato G.P.L. in loc. Tope.

**AGIBILITÀ** Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

**REGOLARITÀ URBANISTICA** Per quanto riguarda la proprietà esclusiva si rileva come la distribuzione interna dei locali a piano seminterrato e a primo piano sia parzialmente difforme dall'autorizzato. A livello di intero edificio le forature esterne e finiture di facciata, i poggioli, la scala che dal cortile porta al poggiatesta dell'appartamento e le sistemazioni esterne e le altezze dei piani sono parzialmente difformi dall'autorizzato.

**ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA** Per quanto riguarda la proprietà esclusiva si ritiene che le difformità rientrino nella tipologia di cui all'articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. (*“interventi diversi da quelli della lettera a), se le opere realizzate in assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività risultano conformi agli strumenti urbanistici in vigore e non in contrasto con quelli adottati, e se risultano conformi, inoltre, al regolamento edilizio vigente”*) e siano soggette all'applicazione di *“una sanzione pecuniaria di 1.500 euro, oltre al pagamento di eventuali oneri connessi al rilascio del provvedimento”*. Si evidenzia come l'importo della sanzione è indicato solo al fine della stima dell'immobile e che l'esatta quantificazione della sanzione sarà effettuata dal comune in seguito di rilascio del provvedimento di sanatoria e potrebbe subire variazioni in relazione a modifiche alla normativa e/o a diverse interpretazioni della medesima.

Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 2.000,00.

Per quanto riguarda l'intero edificio, si ritiene che le difformità rientrino anch'esse nella tipologia di cui all'articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. e siano soggette alla medesima sanzione di € 1.500,00. Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 3.000,00. Si ipotizza la ripartizione della spesa totale in tre quote uguali di 1.500,00 euro su ciascun lotto.

**CONFORMITÀ IMPIANTI** Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** Non risulta prodotta la certificazione energetica.

<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	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.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	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 <b>€ 650,00</b>
	<b>La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni.</b> Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	--
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Nessuno
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	Condominio non costituito
<b>OTTENIMENTO AGIBILITÀ</b>	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 Pubblico<sup>27</sup> 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

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	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.
--------------------------	---

<sup>27</sup> 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.

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

<b>NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE</b>	Secondo la classifica prevista dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, l'appartamento presenta caratteristiche non di lusso.
<b>ARREDO</b>	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), <u>non è compreso nella valutazione prodotta</u> . Si ritiene che la stufa a olle presente in soggiorno sia da considerarsi facente parte dell'arredamento e pertanto non compresa nella presente valutazione.
<b>ALTRO</b>	--
<b>REGOLARIZZAZIONI</b>	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

<b>LIMITI<sup>28</sup> E ASSUNZIONI<sup>29</sup></b>	La stima viene resa nei seguenti limiti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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"> <li>- 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;</li> <li>- mancanza di banche dati immobiliari,</li> <li>- impossibilità di sapere con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di</li> </ul> </li> </ul>
--	--

<sup>28</sup> "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

<sup>29</sup> "proposizioni ritenute essere vere..."

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 settore<sup>30</sup> 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.

**CONSISTENZA** Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL<sup>31</sup>) 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	148,30	1	148,30
Balconi e terrazzo	35,00	0,25	8,75
Piano seminterrato	145,00	0,5	72,5
<b>Totale arrot --&gt; Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)</b>			<b>229,55</b> <sup>32</sup>

Le aree comuni esterne si considerano come "normale" pertinenza del lotto e pertanto i relativi valori compresi nel valore di riferimento.

<sup>30</sup> 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.

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> 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 1.350,00.

**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	Zonale	normale	1,00
K6	Estetico formale	normale	1,00
K7	Esposizione	ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati	1,05
K8	Tipologia edilizia	Unità in condominio di sole tre unità abitative	1,10
K9	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
<b>Ktot</b>	<b>Coefficiente globale</b>		<b>1,0424</b>
	<b>INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE</b>		<b>4,2388%</b>

**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 € 323.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	229,55	€/mq	1350,00	€ 309 892,50
<b>TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA</b>					<b>€ 309 892,50</b> a)

**AGGIUNTE E DETRAZIONE**

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà esclusiva	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 3 500,00
quota spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	-€ 1 500,00
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	-€ 650,00
Impianto fotovoltaico potenza stimata 3,9 Kwp x 1.900 €/Kwp e detratto il 30% per vetustà ed eventuali modifiche necessarie all'impianto.		€ 5 187,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	4,2388% di (a)	€ 13 135,57
<b>TOTALE VARIAZIONI</b>		<b>€ 12 672,57</b>
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)</b>		<b>€ 323 000,00</b>

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 229,55 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 1400,00

**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 € 323.000,00.

**LOTTO n. 5**

**A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a secondo piano con ampia soffitta a piano sottotetto e tre posti macchina, a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 2 della p.ed. 621 in C.C. Villa Rendena.**

Per quanto riguarda i seguenti capitoli:

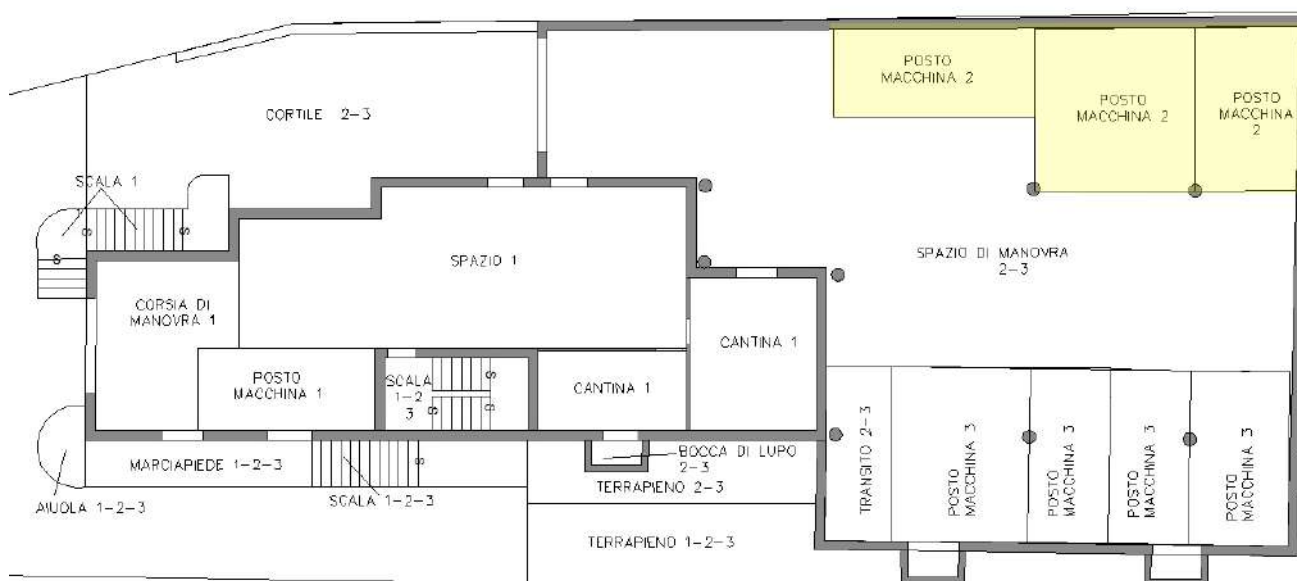
1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
2. **PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**
3. **UBICAZIONE E CONTESTO**
4. **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

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. 2 della p.ed. 621 di cui  
**COMPOSIZIONE** all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:
- a piano seminterrato tre posti macchina;
  - a secondo piano un appartamento composto da: soggiorno con angolo di cottura, , corridoio, due stanze, due bagni e due poggiali e un terrazzo;
  - a terzo piano (sottotetto) un'ampia porzione di soffitta;
  - al piano copertura i pannelli solari.

- 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**

*Piano seminterrato*

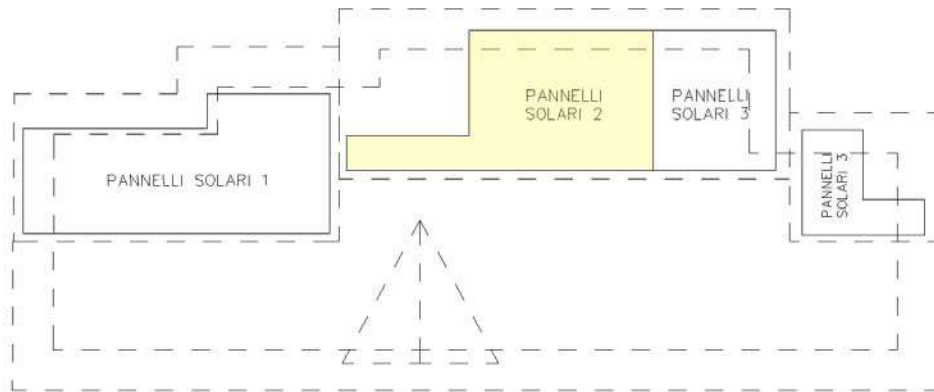
*secondo piano*



*terzo piano (sottotetto)*



*pannelli solari*



**FOTO LOCALI INTERNI**

*Soggiorno*



*Soggiorno*



*Bagno*



*Stanza*



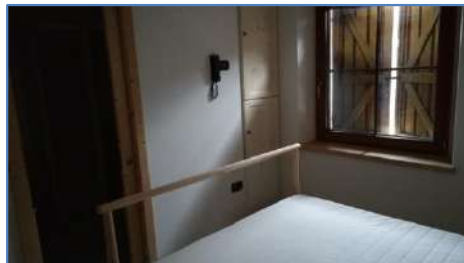
*Ingresso*



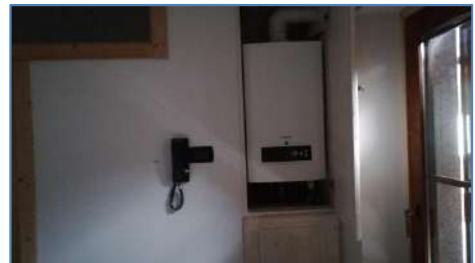
*Stanza*



*Stanza*



*Caldaietta in camera*



*Stanza*



*Bagno*



*Sottotetto*



**CONSISTENZA**<sup>33</sup> Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.

**ALTEZZA DEI LOCALI** Il piano seminterrato zona autorimessa ha altezze di 2,50 metri circa all’ingresso e di 2,90 per la restante parte. L’altezza dei locali del secondo piano è di circa 2,48 metri. Si evidenzia come sia inferiore alla minima prevista in 2,50 metri per quanto riguarda i locali ad uso abitativo e di quella di 2,60 di progetto. L’altezza del locale a piano sottotetto è variabile da un minimo di 0,50 ad un massimo di 2,10 metri circa.

<sup>33</sup> superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

**ESPOSIZIONE** L'appartamento gode di una buona esposizione, essendo libero sui fronti sud, est e nord.

#### **CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**

**PAVIMENTI** I pavimenti dell'appartamento e dei balconi sono in ceramica. Quelli del sottotetto in parquet di legno e quelli dei locali a piano seminterrato sono in calcestruzzo di tipo industriale.

**PARETI – SOFFITTI** Le divisorie interne sono in laterizio intonacate al civile e principalmente finite con idropittura. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

**SERRAMENTI ESTERNI** I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

**SERRAMENTI INTERNI** Le porte interne dell'appartamento sono specchiate, in legno massiccio.

**SERVIZI IGIENICI** Nell'appartamento sono presenti due bagni, entrambi dotati di lavello, w.c., piatto doccia e bidet.

**RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA** L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è autonomo con radiatori tubolari in acciaio nel soggiorno e stanze, termobagno nel bagno e caldaia a GPL. Il relativo deposito, comune a tutto l'edificio, è situato nel cortile comune.

**ALTRA IMPIANTISTICA** E' presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con pannelli posizionati sulle falde sud della copertura. L'ipotesi divisionale prevede che l'impianto sia diviso in tre parti e assegnata una ad ognuno dei tre lotti. A seguito dell'assegnazione dei lotti si renderà pertanto necessario apportare le modifiche e integrazioni al medesimo per quanto riguarda il posizionamento delle apparecchiature e dei collegamenti elettrici.

Sono inoltre 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. Inoltre l'altezza dei locali è leggermente inferiore quella minima prevista per i locali ad uso abitazione.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** Classe non definita.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ** Lo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso è apparso buono e consono all'età del fabbricato. Quello dell'appartamento è ottimo, paragonabile al nuovo.

**SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA** Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

<b>STRUMENTO URBANISTICO</b>	Si veda il corrispondente capitolo 6 relativo al lotto 4.
<b>PRATICHE EDILIZIE</b>	Si veda il corrispondente capitolo 6 relativo al lotto 4.
<b>AGIBILITÀ</b>	Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

<b>REGOLARITÀ URBANISTICA</b>	<p>Per quanto riguarda l'intero edificio si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 4.</p> <p>Per quanto riguarda la proprietà esclusiva, si evidenzia come nel progetto approvato, a secondo piano sia indicato un unico locale con riportato "spazio da destinarsi a futuro appartamento". Il contributo di concessione è stato corrisposto per quanto riguarda l'intero edificio, per cui si ritiene che la destinazione residenziale sia assentita, ma che le opere finalizzate alla realizzazione dei due appartamenti siano da considerarsi abusive.</p>
-------------------------------	--

<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</b>	Per quanto riguarda l'intero edificio si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 4.
---	---

Per quanto riguarda la proprietà esclusiva si ritiene:

- che l'altezza dei locali, leggermente inferiore a quella minima prevista dal regolamento edilizio per i locali ad uso abitazione, rientri nella tolleranza di legge, per cui si assume che l'intervento sia sanabile. Circostanza però legata alle decisioni del comune e della quale l'eventuale offerente dovrà tener conto in sede di formulazione dell'offerta;
- che le difformità rientrino nella tipologia di cui all'articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. (*"interventi diversi da quelli della lettera a), se le opere realizzate in assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività risultano conformi agli strumenti urbanistici in vigore e non in contrasto con quelli adottati, e se risultano conformi, inoltre, al regolamento edilizio vigente"*) e siano soggette all'applicazione di *"una sanzione pecuniaria di 1.500 euro, oltre al pagamento di eventuali oneri connessi al rilascio del provvedimento"*.

Si evidenzia come l'importo della sanzione è indicato solo al fine della stima dell'immobile e la sua esatta quantificazione sarà effettuata dal comune in seguito di rilascio del provvedimento di sanatoria e potrebbe subire variazioni in relazione a modifiche alla normativa e/o a diverse interpretazioni della medesima.

Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 1.800,00.

<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.
----------------------------	---

<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Non risulta prodotta la certificazione energetica.
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	Le planimetrie catastali non sono presenti, per cui l'assegnatario dovrà presentarle, a sua cura e spese entro 30 giorni dal decreto di aggiudicazione.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	Per la presentazione delle planimetrie e relativa variazione catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad <b>€ 850,00</b>  <b>La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni.</b> Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	--
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Nessuno
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	Condominio non costituito
<b>OTTENIMENTO AGIBILITÀ</b>	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 Pubblico<sup>34</sup> 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.

<sup>34</sup> 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.

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	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.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	Nessuna iscritta.
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna iscritta.
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	Si rinvia agli estratti tavolari allegato 2.
<b>ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO</b>	Nessuno iscritto.
<b>IPOTECHE</b>	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati ( <i>all.2</i> ).
<b>PIGNORAMENTI</b>	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

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

Si veda più sopra la corrispondente sezione del lotto 4 – capitolo 11.

### CRITERI ESTIMATIVI.

Si veda più sopra la corrispondente sezione del lotto 4 – capitolo 11.

### CONSISTENZA

Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL<sup>35</sup>) 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 secondo piano	74,00	1	74,00
Balconi	7,20	0,25	1,80
Soffitta	54,80	0,33	18,08
Piano seminterrato (compreso 50% spazio di manovra e transito)	148,00	0,5	74
<b>Totale arrot → Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)</b>			<b>167,88</b> <sup>36</sup>

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

Si adotta come valore ordinario di riferimento quello di cui al lotto 4, incrementato di circa il 25% in ragione della minore vetustà delle opere interne e pertanto €/mq 1.680,00.

### 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:

<sup>35</sup> 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.

<sup>36</sup> 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	buona esposizione, essendo libero su tre lati	1,03
K8	Tipologia edilizia	Unità in condominio di sole tre unità abitative	1,10
K9	Urbanistico/edilizio	manca di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
<b>Ktot</b>	<b>Coefficiente globale</b>		<b>1,0225</b>
<b>INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE</b>			<b>2,2532%</b>

### 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 € 287.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	167,88	€/mq	1680,00	€ 282 038,40
<b>TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA</b>					<b>€ 282 038,40</b> a)

### AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà esclusiva	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	<b>-€ 3 300,00</b>
quota spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	<b>-€ 1 500,00</b>
oneri per regolarizzazione catastale	catastale"	<b>-€ 850,00</b>
Impianto fotovoltaico potenza stimata 3,2 Kwp x 1.900 €/Kwp e detratto il 30% per vetustà ed eventuali modifiche necessarie all'impianto.		€ 4 256,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	2,2532% di (a)	€ 6 355,03
<b>TOTALE VARIAZIONI</b>		<b>€ 4 961,03</b>
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)</b>		<b>€ 287 000,00</b>

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 167,88 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 1710,00

## 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 **€ 287.000,00**.

**LOTTO n. 6**

**A Porte di Rendena, al civico 21 di via Nazionale, in edificio condominiale di soli tre unità abitative, appartamento a secondo piano con ampia soffitta con bagno a piano sottotetto, quattro posti macchina a piano seminterrato, costituenti la neo p.m. 3 della p.ed. 621 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.

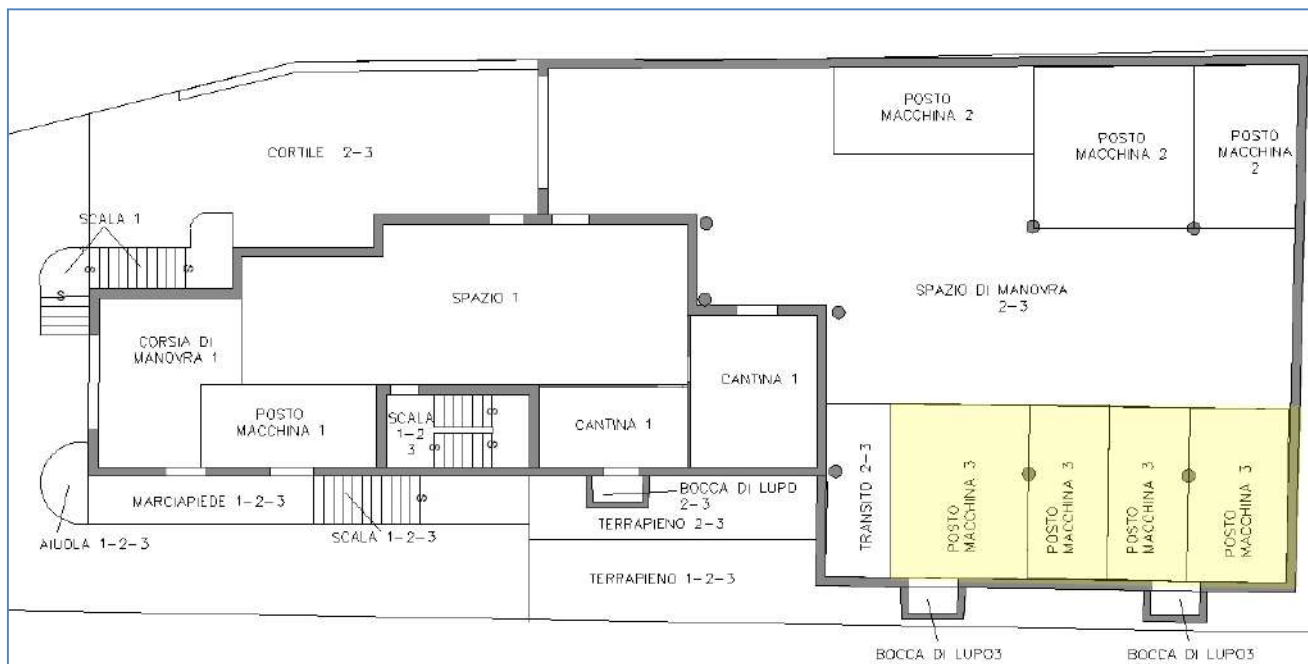
**5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA****POSIZIONE -  
COMPOSIZIONE**

L'unità oggetto del presente lotto è identificata con la neo p.m. 3 della p.ed. 621 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:

- a secondo piano un appartamento composto da: soggiorno con angolo di cottura e poggiolo, corridoio, due stanze e bagno;
- a terzo piano (sottotetto) un'ampia porzione di soffitta con bagno;
- a piano seminterrato quattro posti macchina;
- al piano copertura pannelli solari.

**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.

*Piano seminterrato*

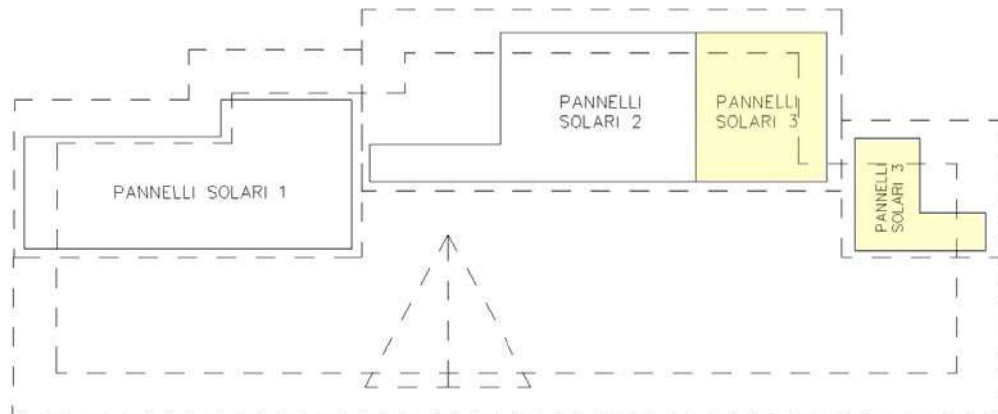
*secondo piano*



*terzo piano (sottotetto)*

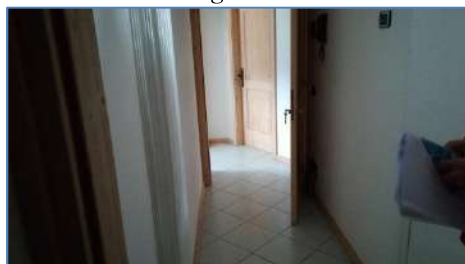


*pannelli solari*



**FOTO LOCALI INTERNI**

*Ingresso*



*Soggiorno app. a monte*



*soggiorno*



*stanza*



*stanza*



*bagno*



*caldaietta*



*sbarco a piano sottotetto*



*soffitta*



*soffitta*



*soffitta*



*Zona a monte sottotetto*



*Bagno*



<b>CONSISTENZA</b> <sup>37</sup>	Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.
<b>ALTEZZA DEI LOCALI</b>	Il piano seminterrato zona autorimessa ha altezze di 2,50 metri circa all’ingresso e di 2,90 per la restante parte. L’altezza dei locali del secondo piano è di circa 2,48 metri. Si evidenzia come sia inferiore alla minima prevista in 2,50 metri per quanto riguarda i locali ad uso abitativo e di quella di 2,60 di progetto. L’altezza del locale a piano sottotetto è variabile da un minimo di 0,50 ad un massimo di 2,70 metri circa.
<b>ESPOSIZIONE</b>	L’appartamento gode di una discreta esposizione, essendo libero su tre fronti.
<b>CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE</b>	
<b>PAVIMENTI</b>	I pavimenti dell’appartamento e dei balconi sono in ceramica, salvo quello di una delle due camere che è in legno. Il pavimento del locale soffitta, zona a monte, è in legno, quello del bagno in ceramica. Il pavimento del locale centrale della soffitta è al grezzo. I pavimenti dei locali a piano seminterrato sono in calcestruzzo di tipo industriale.
<b>PARETI – SOFFITTI</b>	Le divisorie interne sono in laterizio intonacate al civile e principalmente finite con idropittura. Le pareti dell’angolo cottura e del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Le porte interne dell’appartamento sono specchiate, in legno massiccio.
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	Nell’appartamento è presente un servizio igienico dotato di lavello, w.c., piatto doccia e bidet.
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	L’impianto di riscaldamento dell’appartamento è autonomo con radiatori tubolari in acciaio nel soggiorno e stanze e caldaia a GPL. Il relativo deposito, comune a tutto l’edificio, è situato nel cortile comune.
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	E’ presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con pannelli posizionati sulle falde sud della copertura. L’ipotesi divisionale prevede che l’impianto sia diviso in tre parti e assegnata una ad ognuno dei tre lotti. A seguito dell’assegnazione dei lotti si renderà pertanto necessario apportare le modifiche e integrazioni al medesimo per quanto riguarda il posizionamento delle apparecchiature e dei collegamenti elettrici.  Sono inoltre presenti i consueti impianti elettrico, idraulico tv e telefono.
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	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. Inoltre l’altezza dei locali è leggermente inferiore quella minima prevista per i locali ad uso abitazione.

<sup>37</sup> superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** Classe non definita.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ** Lo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso è apparso buono e consono all'età del fabbricato. Quello dell'appartamento è ottimo, paragonabile al nuovo.

**SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA** Non sono presenti spazi esterni in proprietà esclusiva.

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

Si veda il corrispondente capitolo 6 relativo al lotto 4.

**STRUMENTO URBANISTICO** Si veda il corrispondente capitolo 6 relativo al lotto 4.

**PRATICHE EDILIZIE** Si veda il corrispondente capitolo 6 relativo al lotto 4.

**AGIBILITÀ** Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

**REGOLARITÀ URBANISTICA** Per quanto riguarda l'intero edificio si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 4.

Per quanto riguarda la proprietà esclusiva, si evidenzia come nel progetto approvato, a secondo piano sia indicato un unico locale con riportato "spazio da destinarsi a futuro appartamento". Il contributo di concessione è stato corrisposto per quanto riguarda l'intero edificio, per cui si ritiene che la destinazione residenziale sia assentita, ma che le opere finalizzate alla realizzazione dei due appartamenti siano da considerarsi abusive.

**ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA** Per quanto riguarda l'intero edificio si rimanda a quanto sopra riportato nella corrispondente sezione del lotto 4.

Per quanto riguarda la proprietà esclusiva si ritiene:

- che l'altezza dei locali, leggermente inferiore a quella minima prevista dal regolamento edilizio per i locali ad uso abitazione, rientri nella tolleranza di legge, per cui si assume che l'intervento sia sanabile. Circostanza però legata alle decisioni del comune e della quale l'eventuale offerente dovrà tener conto in sede di formulazione dell'offerta;
- che le difformità rientrino nella tipologia di cui all'articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. (*"interventi diversi da quelli della lettera a), se le opere realizzate in assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività risultano conformi agli strumenti urbanistici in vigore e non in contrasto con quelli adottati, e se risultano conformi, inoltre, al regolamento edilizio vigente"*) e siano soggette all'applicazione di *"una sanzione pecuniaria di 1.500 euro, oltre al pagamento di eventuali oneri connessi al rilascio del provvedimento"*.

Si evidenzia come l'importo della sanzione è indicato solo al fine della stima dell'immobile e che l'esatta quantificazione della sanzione sarà effettuata dal

comune in seguito di rilascio del provvedimento di sanatoria e potrebbe subire variazioni in relazione a modifiche alla normativa e/o a diverse interpretazioni della medesima.

Si prevede inoltre una spesa per prestazioni professionali relative alla regolarizzazione, compresi oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria per un totale di € 1.800,00.

<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Non risulta prodotta la certificazione energetica.
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	Le planimetrie catastali non sono presenti, per cui l'assegnatario dovrà presentarle, a sua cura e spese entro 30 giorni dal decreto di aggiudicazione.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	Per la presentazione delle planimetrie e relativa variazione catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari ad <b>€ 850,00</b>
	<b>La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni.</b>
	Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	--
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Nessuno
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	Condominio non costituito
<b>OTTENIMENTO AGIBILITÀ</b>	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 Pubblico<sup>38</sup> 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

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	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.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	Nessuna iscritta.
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna iscritta.
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	Si rinvia agli estratti tavolari allegato 2.
<b>ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO</b>	Nessuno iscritto.
<b>IPOTECHE</b>	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati ( <i>all.2</i> ).
<b>PIGNORAMENTI</b>	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

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

<sup>38</sup> 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**

**LIMITI E ASSUNZIONI** Si veda più sopra la corrispondente sezione del lotto 4 – capitolo 11.

**CRITERI ESTIMATIVI.** Si veda più sopra la corrispondente sezione del lotto 4 – capitolo 11.

**CONSISTENZA** Per quanto riguarda i locali ad uso abitazione e relativi accessori, si adotta come parametro di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL<sup>39</sup>) 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 secondo piano	71,40	1	71,40
Balcone	4,10	0,25	1,03
Soffitta	78,50	0,25	19,63
Piano seminterrato (compreso 50% spazio di manovra)	155,70	0,5	77,85
<b>Totale arrot --&gt; Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)</b>			<b>169,90</b> <sup>40</sup>

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** Si adotta come valore ordinario di riferimento quello di cui al lotto 4, incrementato di circa il 25% in ragione della minore vetustà delle opere interne e pertanto €/mq 1.680,00.

**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:

<sup>39</sup> 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.

<sup>40</sup> 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	Tipologia edilizia	Unità in condominio di sole tre unità abitative	1,10
K8	Urbanistico/edilizio	manca di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
<b>Ktot</b>	<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,9928</b>
<b>INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE</b>			<b>-0,7250%</b>

### 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 € 289.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario	valore di stima	
Superficie di riferimento	mq	169,90	€/mq	1680,00	€ 285 432,00
<b>TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA</b>				<b>€ 285 432,00</b> a)	

### AGGIUNTE E DETRAZIONE

PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI		
spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà esclusiva	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	<b>-€ 3 300,00</b>
quota spese tecniche, fiscali, previdenziali e sanzioni per regolarizzazione urbanistica proprietà	vedi sezione "Oneri per regolarizzazione urbanistica"	<b>-€ 1 500,00</b>
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	<b>-€ 850,00</b>
presenza del bagno a piano sottotetto		€ 8 000,00
Impianto fotovoltaico potenza stimata 3 Kwp x 1.900 €/Kwp e detratto il 30% per vetustà ed eventuali modifiche necessarie all'impianto.		€ 3 990,00
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-0,7250% di (a)	<b>-€ 2 069,38</b>
<b>TOTALE VARIAZIONI</b>		<b>€ 4 270,62</b>
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)</b>		<b>€ 289 000,00</b>

A solo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 169,9 sopra riportata, che risulta pari a circa €/mq 1701,00

**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 € **289.000,00**.

**LOTTO n. 7**

**A Porte di Rendena, al civico 3 di via Nazionale, in edificio condominiale, ampio appartamento a primo piano con locali in proprietà esclusiva a piano terra, costituenti la neo p.m. 1 della neo p.ed. 572 in C.C. Villa Rendena.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**CLASSIFICAZIONE  
CATASTALE**

Al Catasto Fondiaro 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. 262/3 e la sua aggregazione alla p.ed. 572, per cui, preventivamente alla messa all'asta dell'immobile, necessiterà la stesura di 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 527	404 II	6	edificio	-	365 mq	-	-
Villa Rendena	F 262/3	204 II	6	Prato	3	169 mq	€ 0,48	€ 0,26

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 572	1	6	-	C/6	1	20 mq	22 mq	€ 40,28
Villa Rendena	E 572	2	6	-	A/3	-	4 vani	59 mq	€ 237,57
Villa Rendena	E 572	3	6	-	A/2	-	6,5 vani	117 mq	€ 369,27
Villa Rendena	E 572	4	6	-	A/2	-	3,5 vani	54 mq	€ 198,84
Villa Rendena	E 572	5	6	-	A/2	-	3,5 vani	59 mq	€ 198,84
Villa Rendena	E 572	6	6	-	A/2	-	3,5 vani	52 mq	€ 198,84

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.

<b>DESCRIZIONE TAVOLARE</b>	<p>La p.ed. 572 è allibrata alla P:T: 404 II C.C. Villa Rendena, con la seguente descrizione: p.ed. 572 edificio Non è attualmente diviso in porzioni materiali.</p> <p>La p.f. 262/3 è allibrata alla P.T. 204 II C.C. Villa Rendena, con la seguente descrizione: Qualità Prato, classe 3.</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>
<b>COERENZE</b>	Si rimanda all'estratto mappa sopra riportato.

## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

<b>PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b>	<p>La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di ..... quota 1/1.</p> <p>Quella della p.ed. 572 è pervenuta per certificato di eredità d.d. 23/01/1995 iscritto con G.N. 1312 dd. 11/05/1995 per la quota di ½ e per certificato di eredità d.d. 23/01/1995 iscritto con G.N. 1313 dd. 11/05/1995 per la quota di ½.</p>
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Nella disponibilità dell'esecutato.
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Relativamente all'immobile oggetto del presente lotto non risultano contratti registrati in corso.
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	Sopralluogo avvenuto con l'esecutato.
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	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 '60, con pianta regolare e che si sviluppa su un totale di quattro piani, oltre al sottotetto non abitabile.

Sono attualmente presenti un monolocale e un appartamento a piano terra, un appartamento a primo piano e due appartamenti per ciascuno dei due piani superiori, per un totale di sette appartamenti compreso il monolocale.

A piano terra è inoltre presente un ampio locale uso lavanderia/deposito e un'ampia tettoia esterna in adiacenza alla facciata nord dell'edificio. Tettoia che, per oltre la metà del sedime, ricade però su una particella di altra proprietà e facente parte di

altro lotto. Al fine della formazione dei lotti e della stima non ne sarà tenuto conto in quanto se ne ipotizza la demolizione, per i motivi riportati più avanti al capitolo “**ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**”.

<b>SOLAI</b>	I solai sono presumibilmente in laterocemento.
<b>STRUTTURE VERTICALI</b>	Le strutture verticali sono costituite presumibilmente da murature e pilastri in calcestruzzo a piano terra e murature in blocchi di laterizio e pilastri ai piani superiori.
<b>SCALE E VANO SCALE</b>	Scale interne sono presumibilmente in C.A. con gradini, pianerottoli e corridoi rivestiti in pietra, risulta tinteggiato e in buono stato.
<b>ACCESSO</b>	Al cortile dell’edificio si accede dalla strada provinciale sulla quale prospetta. Attualmente l’accesso è utilizzato in comune con un altro edificio presente poco a monte di quello di cui al presente lotto, ma in sede di formazioni dei vari lotti si prevede in proprietà e uso esclusivo ai lotti da 7 a 9. Dal cortile si accede al vano scale da una scalinata esterna presente sul prospetto nord.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO</b>	L’edificio nel suo complesso appare in discreto stato di conservazione, consono all’età del fabbricato.
<b>FACCIAE</b>	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. Sul timpano est sono presenti perlinature lignee.
<b>COPERTURA</b>	Il tetto è in legno a più due falde con manto di copertura in tegole.
<b>SPAZI INTERNI COMUNI</b>	Secondo l’ipotesi divisionale riportata in allegato 5, gli spazi interni comuni a tutte le porzioni materiali comprendono: <ul style="list-style-type: none"> <li>– a piano terra: corridoio, atrio e scala per il primo piano;</li> <li>– a primo piano: atrio e scala per il secondo piano;</li> <li>– a secondo piano: atrio e scala per il terzo piano;</li> <li>– a terzo piano: atrio e vuoto sopra la scala;</li> <li>– a piano sottotetto: una porzione del sottotetto.</li> </ul>

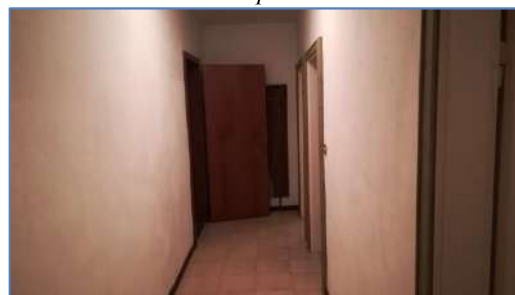
Per l’esatta rappresentazione degli spazi interni comuni si rimanda alla detta ipotesi divisionale riportata in allegato 5. Ipotesi che deve intendersi indicativa e in base alla quale, prima della messa all’asta dei lotti, dovrà essere redatto apposito piano di casa materialmente divisa.

**FOTO LOCALI COMUNI INTERNI**

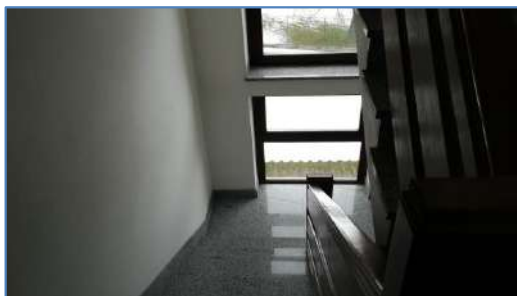
*corridoio piano terra*



*corridoio piano terra*



vano scale



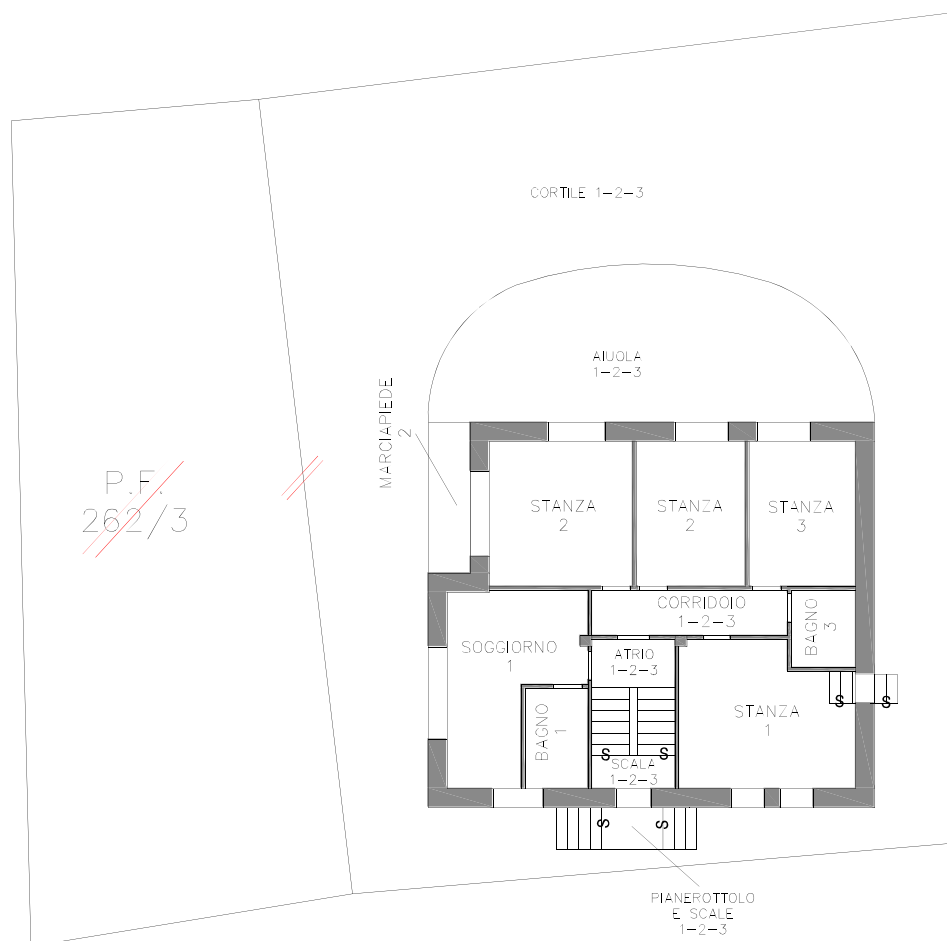
vano scale



**SPAZI  
ESTERNI  
COMUNI**

Secondo la detta ipotesi divisionale gli spazi esterni comuni comprendono il cortile, un'aiuola e scale con pianerottolo.

Si riporta di seguito un estratto dell'ipotesi divisionale, evidenziando come sia prevista l'estinzione della p.f. 262/3 e l'aggregazione della relativa superficie alla p.ed. 572. 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 della facciata a monte, che ricade per la maggior parte del sedime sulla p.ed. 615, di altro proprietario e facente parte di altri lotti. In considerazione della non certa sanabilità della medesima, ne è ipotizzata la demolizione con 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 per il

rilascio del relativo provvedimento.

Per l'esatta rappresentazione degli spazi esterni comuni si rimanda alla detta ipotesi divisionale riportata in allegato 5.

**FOTO DEGLI  
ESTERNI**



**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 p.ed. 572 di cui all'ipotesi divisionale riportata in allegato 5 e comprende:

- a piano terra un monolocale costituita da soggiorno e bagno;
- a primo piano un appartamento che copre la totalità del piano, ad esclusione del vano scale ed è composto da: soggiorno, cucina abitabile, corridoio, tre stanze, bagno e poggiolo.

PIANTE

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



**FOTO LOCALI INTERNI**

*soggiorno piano terra*



*angolo cottura*



*bagno piano terra*



*soggiorno a primo piano*



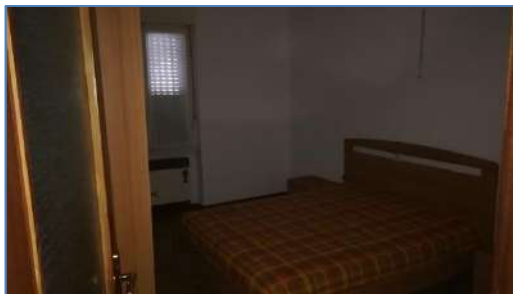
*bagno a primo piano*



*stanza*



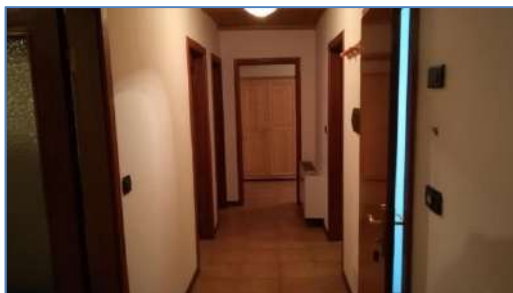
*stanza*



*stanza*



*corridoio*



**CONSISTENZA**<sup>41</sup> Per quanto riguarda la consistenza si rimanda più avanti allo specchietto contenuto alla sezione “VALUTAZIONE”.

<sup>41</sup> superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

<b>ALTEZZA DEI LOCALI</b>	L'altezza dei locali a piano terra è di circa 2,60 metri, quella dei locali a primo piano di circa 2,75 metri.
<b>ESPOSIZIONE</b>	L'appartamento gode di un'ottima esposizione, essendo libero su tutti i lati e senza ostacoli alla viste principali.

#### **CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**

<b>PAVIMENTI</b>	I pavimenti dei locali a piano terra sono in ceramica. I pavimenti dell'appartamento e dei balconi sono in ceramica.
<b>PARETI – SOFFITTI</b>	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. Il locale soggiorno ha alcune pareti parzialmente rivestite con perlinature lignee e il soffitto controsoffittato in legno.
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	I serramenti esterni sono in legno tipo Wagner (doppia finestra accoppiata).
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Le porte interne dell'appartamento sono in legno, alcune specchiate.
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	Nell'appartamento è presente un ampio locale bagno dotato di lavello, w.c., bidet e vasca. Il monolocale a piano terra ha anch'esso un bagno dotato di lavello, w.c., bidet e piatto doccia.
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	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 la stessa 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 uovo serbatoio all'interno del cortile comune alla neo p.ed. 572.
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	Sono presenti i consueti impianti elettrico, idraulico tv e telefono.
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	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.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Classe non definita.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	Lo stato di conservazione dell'unità è apparso discreto e consono all'età del fabbricato.
<b>SPAZI ESTERNI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA</b>	Non sono presenti spazi 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. 262/3 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

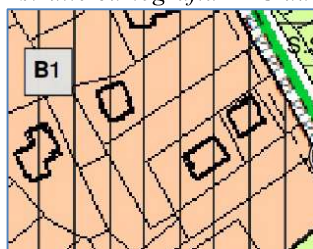
<b>ZONE RESIDENZIALI B e C (ART. 12)</b>	
<b>B</b>	DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE E/O PARZIALMENTE EDIFICATI
	DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA 1,50 mc/mq
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA 50%
	ALTEZZA MASSIMA 8,50 m
	VOLUME MASSIMO 600 mc
	VOLUME MASSIMO PER SINGOLO EDIFICIO 1800 mc
	TIPOLOGIA MISTO E/O PLURIFAMILIARE
	AMMESSI CORTILI A CURSA
	MINIMO DI COPERTURA TOTALE IN CORTO O TIPO CORTO

### 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 i completamento totalmente e/o parzialmente edificate b1*”- Rif. Art 16 delle N. A. del P.R.G; inoltre la p.f. 262/3 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

<b>AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</b>	
<b>Art.16</b>	<b>B1</b>
	Areae 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. 27/1964 d.d. 04/05/1964 per Costruzione nuovo fabbricato;
- Autorizzazione edilizia n. 24/1987 d.d. 23/07/1987 per Realizzazione muretto recinzione.

### AGIBILITÀ

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

### REGOLARITÀ URBANISTICA

Il sedime dell'edificio, la destinazione e distribuzione interna, prospetti e sezioni sono parzialmente difformi dal progetto approvato.

Per quanto riguarda la detta tettoia esterna ricadente principalmente sulla p.ed. 615, 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

Considerato:

- che il titolo edilizio per la realizzazione del fabbricato principale (esclusa la tettoia esterna) è datato 04/05/1964;
  - che in sede di sopralluogo non sono apparse opere che si possano ritenere eseguite in tempi successivi a quelli di realizzazione del fabbricato;
  - che negli anni '60 il fabbricato era situato al di fuori del centro abitato, si può ragionevolmente ritenere, e si assume, che i lavori di realizzazione dell'edificio siano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967
- Pertanto si ritiene che le varianti rispetto a quanto autorizzato non fossero soggette a rilascio di alcun titolo edilizio e che le difformità relative al fabbricato principale non si configurino come abuso edilizio.

Per quanto riguarda la tettoia esterna si ritiene che il manufatto sarebbe "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*".

Gli ipotetici costi si stimano come di seguito:

Sanzione:	€	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 (comprenditive di oneri previdenziali e fiscali)</u>	€	<u>3.000,00</u>
<b>TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE</b>	<b>€</b>	<b>15.320,80<sup>42</sup></b>

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

<sup>42</sup> 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.

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.

<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Non risulta prodotta la certificazione energetica.
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00 comprensivo di spese, oneri previdenziali e I.V.A.
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	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.
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	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 <b>€ 650,00</b>  <b>La regolarizzazione andrà effettuata a cura dell'assegnatario entro 30 giorni dal decreto di assegnazione al fine di non incorrere in sanzioni.</b> Qualora l'assegnatario non provveda alla regolarizzazione catastale entro 30 giorni dal decreto di trasferimento, sarà soggetto alle sanzioni di legge.
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	--
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Nessuno
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	Condominio non costituito
<b>OTTENIMENTO AGIBILITÀ</b>	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 Pubblico<sup>43</sup> 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

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	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.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	Nessuna iscritta.
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna iscritta.
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	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.
<b>ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO</b>	Nessuno iscritto.
<b>IPOTECHE</b>	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati ( <i>all.2</i> ).
<b>PIGNORAMENTI</b>	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

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

<sup>43</sup> 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. POSSIBILITÀ 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<sup>44</sup> E ASSUNZIONI<sup>45</sup>

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 settore<sup>46</sup> 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.

<sup>44</sup> "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

<sup>45</sup> "proposizioni ritenute essere vere..."

<sup>46</sup> 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 (SEL<sup>47</sup>) 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
Balconi e terrazzo	7,10	0,25	1,78
Piano terra	46,40	0,5	23,2
<b>Totale arrot --&gt; Superficie Esterna Lorda ragguagliata (mq)</b>			<b>130,38</b> <sup>48</sup>

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.

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:

<sup>47</sup> 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.

<sup>48</sup> 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	Urbanistico/edilizio	mancanza di agibilità e documentazione per relativa domanda	0,95
<b>Ktot</b>	<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,9476</b>
<b>INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE</b>			<b>-5,2375%</b>

### 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 € 95.000,00 così risultante:

STIMA DEL VALORE "NORMALE"					
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima
Superficie di riferimento	mq	130,38	€/mq	790,00	€ 102 996,25
<b>TOTALE VALORE "NORMALE" DI STIMA</b>					<b>€ 102 996,25</b> 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		<b>-€ 1 500,00</b>
oneri per regolarizzazione catastale	vedi sezione "Costi per regolarizzazione catastale"	<b>-€ 650,00</b>
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI		
Vedi tabella "parametro/situazione"	-5,2375% di (a)	<b>-€ 5 394,43</b>
<b>TOTALE VARIAZIONI</b>		<b>-€ 7 544,43</b>
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (totale arrotondato)</b>		<b>€ 95 000,00</b>

Asolo titolo informativo si indica il valore di stima riferito alla superficie di mq 130,375 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 **€ 95.000,00**.