

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**  
**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata  
RGE n. **49|2022**  
Giudice delegato dott. Daniele Bonomi

Promossa da  
**#####**  
contro  
**#####**

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**



Tecnico incaricato: ing. Giulio Ruggirello  
con studio a Trento in via di San Sebastiano 3  
Tel. 0461.1975758 – e-mail PEC: [giulio.ruggirello@ingpec.eu](mailto:giulio.ruggirello@ingpec.eu)

## SOMMARIO

<u>A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....</u>	<u>3</u>
<u>B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....</u>	<u>4</u>
<u>C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....</u>	<u>4</u>
<u>D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....</u>	<u>4</u>
<u>LOTTO n. 1 (UNICO).....</u>	<u>5</u>
<u>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....</u>	<u>5</u>
<u>2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....</u>	<u>8</u>
<u>3. UBICAZIONE E CONTESTO.....</u>	<u>9</u>
<u>4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.....</u>	<u>11</u>
<u>5. SITUAZIONE URBANISTICA.....</u>	<u>36</u>
<u>6. CONFORMITÀ E ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....</u>	<u>37</u>
<u>7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....</u>	<u>38</u>
<u>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</u>	<u>41</u>
<u>9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....</u>	<u>41</u>
<u>10. VALUTAZIONE.....</u>	<u>42</u>
<u>11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....</u>	<u>43</u>
<u>CONCLUSIONI.....</u>	<u>44</u>
<u>ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE.....</u>	<u>44</u>

La perizia si compone di n. 44 pagine e di n. 7 allegati.

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

**ESPERTO NOMINATO** ing. Giulio Ruggirello

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Trento  
al n. 2811 d'Albo con studio a Trento in via di San  
Sebastiano n. 3 - 38121 Trento

Tel. 0461.1975758 e-mail PEC: giulio.ruggirello@ingpec.eu

C.F. ##### - P.IVA #####

**COMMITTENTE**

Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott. Daniele Bonomi

**INCARICO**

**EX. ART. 173 BIS**

Nomina dell'esperto dell'esecuzione con ordinanza del  
27.01.2023, giuramento dell'esperto del 07.02.2023 e  
termine per il deposito della relazione in data 30.05.2023

**FINALITÀ**

A\_Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno  
essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta,  
qualora si giungesse a fissarla.

.....  
B\_Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta,  
oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti  
nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali:  
esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro  
rispondenza alla situazione attuale dei luoghi.

.....  
C\_Il Presente documento è una relazione di risposta al  
quesito posto dal giudice dell'esecuzione comprendente:

1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati,
2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita
3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del  
decreto d'aggiudicazione.

Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della  
determinazione del valore dell'immobile.

**ALTRE DATE**

Sopralluogo in data 16.05.2023.

Valutazione di maggio 2023.

Rapporto di valutazione 24.05.2023.

## **B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE**

**CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI** Effettuato  
**EX ART. 567, 2° COMMA**

**SEGNALAZIONE AL GIUDICE** Nessuna  
**DI DOCUMENTI MANCANTI O INIDONEI**

## **C. ATTO DI PIGNORAMENTO**

Gli atti di pignoramento registrati con:

G.N. 2051/1 di data 06.06.2022 notificato il 21.04.2022 in PT 339 II la porzione materiale 2 della p.ed. 554 c.c. Javrè e G.N. 2051/2 di data 06.06.2022 notificato il 21.04.2022 in PT 739 II la p.f. 286/7 c.c. Javrè colpiscono la proprietà per l'intero

dell'esecutato: ##### -  
**quota di 1/1**

## **D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA**

**BENI PIGNORATI** **p.m. 2 della p.ed. 554 in c.c. Javrè**  
**OGGETTO DI PERIZIA**

**così composta:**

**sub. 1-2-4-5-6-7-9-10 (tutti in cat. F/3)**

che identificano otto unità in corso di costruzione all'interno di un edificio artigianale-commerciale, non ultimato, posto su tre livelli fuori terra e due entro terra site in via Nazionale, 151 nella Frazione di Javrè 38094, Comune di Porte di Rendena (TN)

**p.f. 286/7 in c.c. Javrè**

**(coltura PRATO)** che identifica un'area a bordo della strada di accesso alla p.ed. 554 c.c. Javrè

In considerazione della consistenza dei beni, dell'omogeneità di caratteristiche e della relativa pertinenzialità funzionale gli stessi vengono considerati all'interno di un unico lotto di vendita.

## LOTTO n. 1 (UNICO)

**Unità immobiliari p.m. 2 della p.ed. 554 c.c. Javrè  
Subb. 1,2,4,5,6,7,9,10 – unità in corso di costruzione  
e p.f. 286/7 c.c. Javrè**

site in via Nazionale, 151 nella Frazione di Javrè 38094,  
Comune di Porte di Rendena (TN).

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

#### CLASSIFICAZIONE CATATALE

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti come riportato nella tabella seguente:

C.C.	Particella	Sub.	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Javrè	Ed. 554	1	15	2	F/3	-	-	-	€ 0,00
Javrè	Ed. 554	2	15	2	F/3	-	-	-	€ 0,00
Javrè	Ed. 554	4	15	2	F/3	-	-	-	€ 0,00
Javrè	Ed. 554	5	15	2	F/3	-	-	-	€ 0,00
Javrè	Ed. 554	6	15	2	F/3	-	-	-	€ 0,00
Javrè	Ed. 554	7	15	2	F/3	-	-	-	€ 0,00
Javrè	Ed. 554	9	15	2	F/3	-	-	-	€ 0,00
Javrè	Ed. 554	10	15	2	F/3	-	-	-	€ 0,00

Al Catasto Fondiario i terreni risultano censiti come riportato nella tabella seguente:

C.C.	Particella	F.M.	P.T.	Coltura	Cl.	Sup.	R. Dominicale	R. Agrario
Javrè	F 286/7	-	739	Prato	2	49m <sup>2</sup>	€ 0,19	€ 0,10

In allegato estratto mappa e visure catastali (all. 1-2-3).

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE**

**p.ed. 554 c.c. Javrè**

L'immobile è allibrato in PT 339 II del distretto di Tione con proprietà iscritta a nome dell'esecutato #####, per una quota di 1/1, così descritto:

A PIANO SECONDO INTERRATO: tre terrapieni, quattro solai, bocca di lupo, rampa fino a piano terra, scala e vano scala fino a piano primo, ascensore e vano ascensore fino a piano terzo, sottoscala, scala e vano scala fino a terzo piano, scale e vano scale fino a secondo piano, ascensore e vano ascensore fino a secondo piano, scala;

A PIANO PRIMO INTERRATO: tre terrapieni, due bocche di lupo, tre intercapedini, sei solai;

A PIANO TERRA: tre solai, cortile, rampa per il primo piano, tre griglie, intercapedine, tre aerazioni, dieci bocche di lupo, dieci terrapieni, scala per il primo piano;

A PIANO PRIMO: solaio, cortile, transito, quindici griglie;

A PIANO SECONDO: solaio;

A PIANO TERZO: quattro solai;

IL TETTO.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1 e 2 in ragione di 1/2 ciascuna, a piano terra: due griglie.

**p.f. 286/7 c.c. Javrè**

L'immobile è allibrato in PT 739 II del distretto di Tione con proprietà iscritta a nome dell'esecutato #####, per una quota di 1/1.

**SERVITÙ  
ATTIVE**

**p.ed. 554 c.c. Javrè**

**16/01/2020 - G.N. 185/48 EVID. DIRITTO DI SERVITÙ**

di transito nel magazzino per l'accesso e l'allacciamento impianti al locale tecnico, come da planimetria a carico del locale tecnico e di parte del magazzino e a piano terra

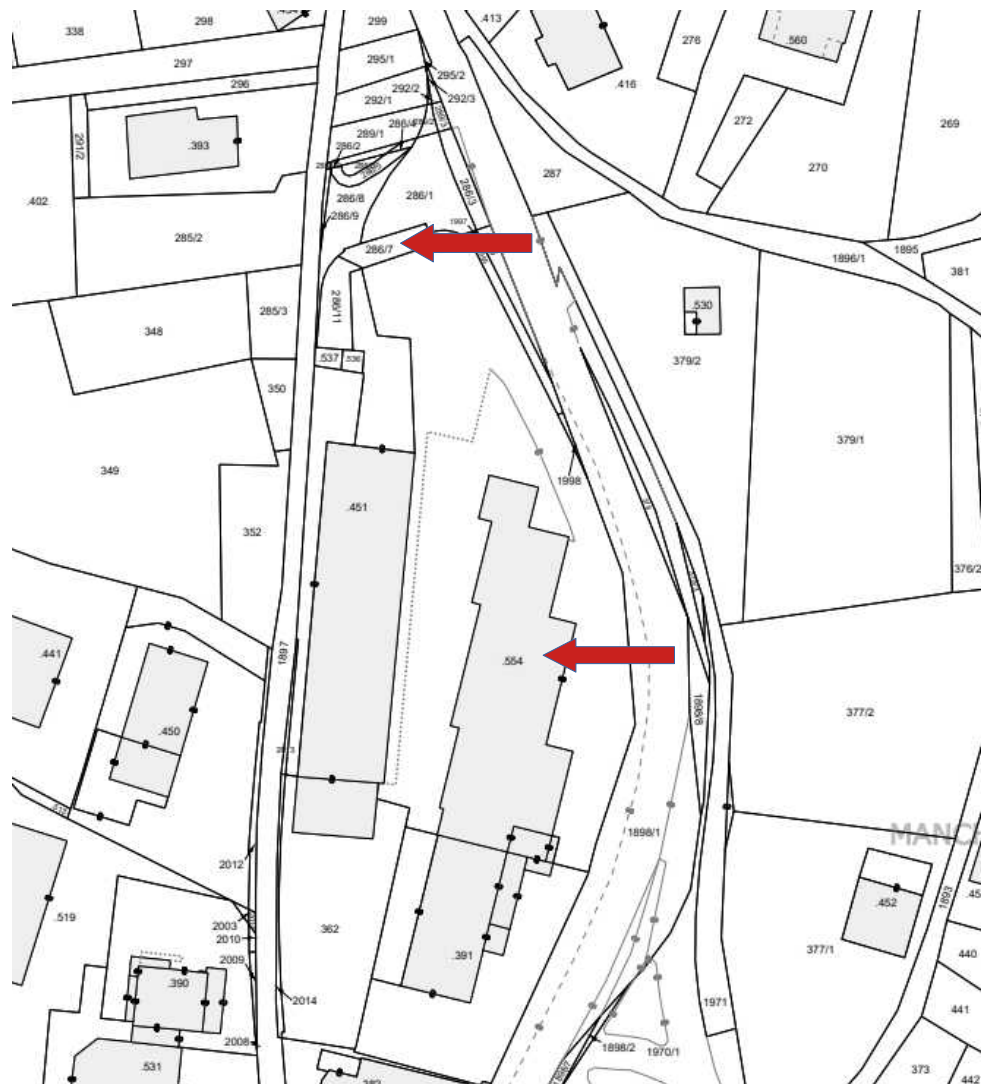
a favore p.ed. 554 P.M. 2

a carico p.ed. 554 P.M. 1p.ed. 554 P.M. 1

I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub> - B - C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive e aggravii (*all. 4-5-6*).

## COERENZE

L'edificio fuori terra risulta in aderenza ad altro fabbricato verso sud e libero su tre lati a nord, a ovest e a est; gli interrati invece sono in aderenza a ovest con l'edificio identificato dalla p.ed. 451; la p.f. è interclusa tra altre particelle e occupata parzialmente da uno svincolo stradale provvisorio in quanto interessata dalla relativa fascia di rispetto stradale (*si veda il C.D.U. all'all.7*).



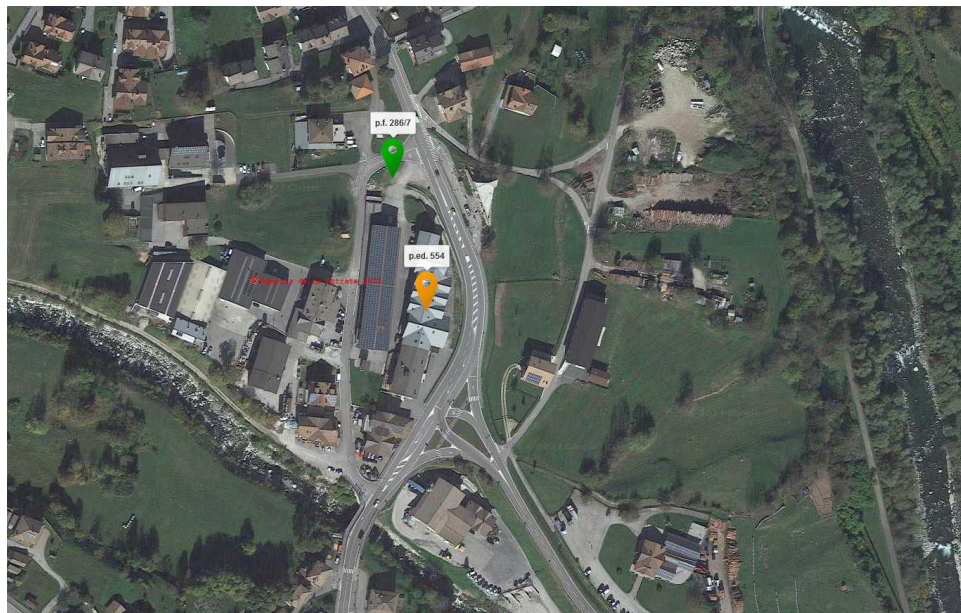
## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

<b>PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b>	<p>La proprietà della porzione materiale 2 della p.ed. 554 c.c. Javrè è iscritta presso il Libro fondiario a nome di ##### con sede a #####, p. IVA ##### - quota di 1/1 G.N. 2318/5 d.d. 04.08.2003 per Atto d.d. 27.06.2003</p> <p>La proprietà della p.f. 286/7 c.c. Javrè è iscritta presso il Libro fondiario a nome di ##### con sede a #####, p. IVA ##### - quota di 1/1 G.N. 4567/4 d.d. 06.12.2007 per Contratto d.d. 12.10.2007</p>
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non occupato e in parziale stato di abbandono.
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Non risultano occupazioni o locazioni.
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	Accesso ai beni avvenuto in data 16.05.2023 alla presenza dell'esecutato.
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	16.05.2023

### 3. UBICAZIONE E CONTESTO

#### UBICAZIONE

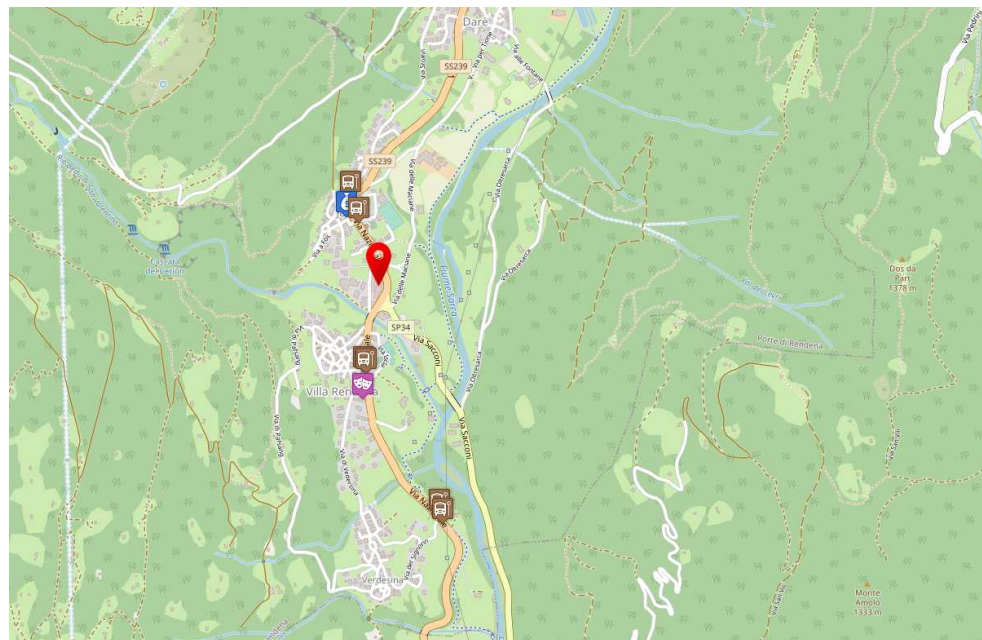
Entrambi gli oggetti di perizia sono situati nel comune amministrativo di Porte di Rendena e risultano affacciati direttamente sulla strada Statale 239 che attraversa per tutto il suo sviluppo la Val Rendena, come si evince dalle immagini satellitari qui di seguito riportate.



**ACCESSO** All'immobile si accede attraverso comoda viabilità ordinaria direttamente attestata sulla strada Statale 239.

**CARATTERISTICHE ZONA** L'immobile risulta ubicato nella fascia urbanizzata compresa tra gli abitati di Javrè e Villa Rendena, in corrispondenza dell'innesto della S.P. 34 con la S.S. 239; la zona è caratterizzata dalla presenza di alcune costruzioni di carattere artigianale-produttivo, mentre il resto del fondovalle è punteggiato da edifici residenziali sparsi all'interno della matrice agricola.  
A breve distanza dalle aree abitate e infrastrutturate prevale invece la matrice naturale con le pendici boscate e il corso del torrente Sarca.

**SERVIZI DELLA ZONA** A breve distanza dal fabbricato in direzione nord si trova il centro della frazione di Javrè con i relativi servizi di base.  
Dal punto di vista dei collegamenti viabilistici il complesso immobiliare gode di una posizione privilegiata e funzionale; sono anche disponibili a brevissima distanza i collegamenti ciclo-pedonali di valle oltre che il servizio di trasporto pubblico in esercizio lungo la strada statale.



#### **4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

**FABBRICATO E  
PERTINENZE**

L'edificio si configura quale prosecuzione verso nord di un preesistente corpo di fabbrica cui si giustappone per mezzo degli spazi di accesso veicolare (rampe e vani scale); nel suo sviluppo il fabbricato assume via via una sezione trasversale decrescente in larghezza, adattandosi alla dimensione del lotto che segue l'andamento dell'adiacente viabilità pubblica; sul fronte interno invece, l'andamento planimetrico è più regolare. Il volume complessivo è compiuto, avendo la costruzione raggiunto la copertura, mentre le sistemazioni esterne risultano incomplete. Rispetto ai progetti autorizzati, sono infatti necessarie alcune opere di completamento del fronte verso strada che deve risultare in parte interrato per ragioni urbanistiche (volumi fuori terra).

Lo spazio libero a ovest, che separa il fabbricato dall'attiguo capannone del mobilificio in attività, si configura quale cortile adibito al parcheggio di veicoli leggeri; il solaio sottostante è quello che funge da copertura ai livelli interrati dell'immobile oggetto di perizia, che è stato costruito in aderenza al capannone suddetto, per mezzo di una "berlinese" di sostegno.

**STATO DI  
CONSERVAZIONE  
DELL'EDIFICIO**

L'edificio presenta uno stato di conservazione piuttosto buono nel complesso, con alcuni elementi di leggero degrado nei materiali esterni, soprattutto quelli più esposti alle intemperie che non sono stati completati durante la costruzione del "grezzo".

In generale risultano completate tutte le strutture portanti, la copertura (con la sola eccezione del vano ascensore che risulta scoperto) e le finiture esterne delle facciate; internamente sono presenti i pavimenti di tipo industriale dei piani interrati per le porzioni destinate ad autorimessa.

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**SOLAI** Prefabbricati in c.a., in legno lamellare per il soppalco.

**STRUTTURE  
VERTICALI** Cemento armato prefabbricato e gettato in opera.

**COPERTURA** Legno lamellare.

**TAMPONAMENTI** Assenti.

**FOTOGRAFIE DEGLI  
ESTERNI DELLA  
P.ED. 554**















**FOTOGRAFIE DELLA  
P.F. 287/6**

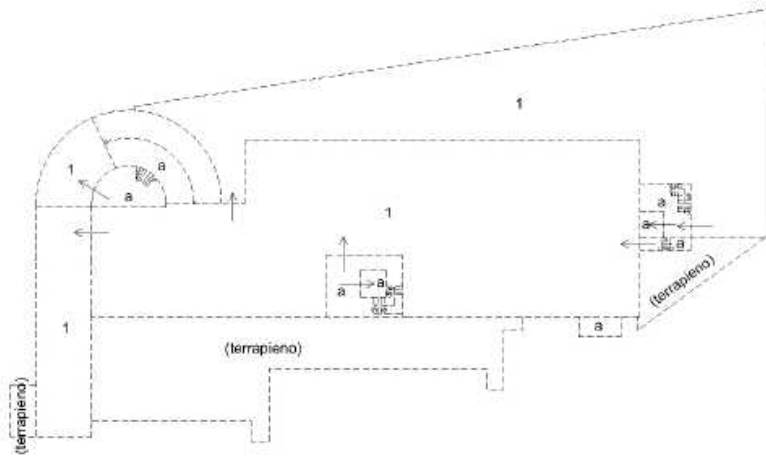


Come anticipato, la p.f. in parola risulta attualmente occupata parzialmente da una viabilità di accesso al lotto e da una strada locale (asfaltata e dotata di segnaletica) che conduce alla parte a monte del paese; non è al momento identificabile, se non per mezzo di un rilievo topografico geo-referenziato che esula dagli scopi del presente documento, l'esatta posizione della particella fondiaria, la cui quantificazione in termini di valore verrà quindi ricompresa nel singolo lotto del fabbricato, vista anche la consistenza esigua, in termini di superficie, della stessa.

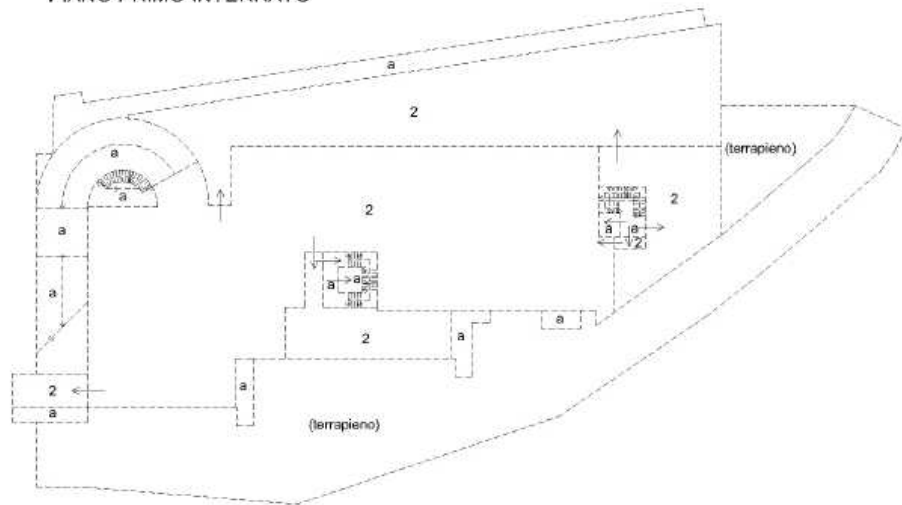
**PLANIMETRIE  
CATASTALI**

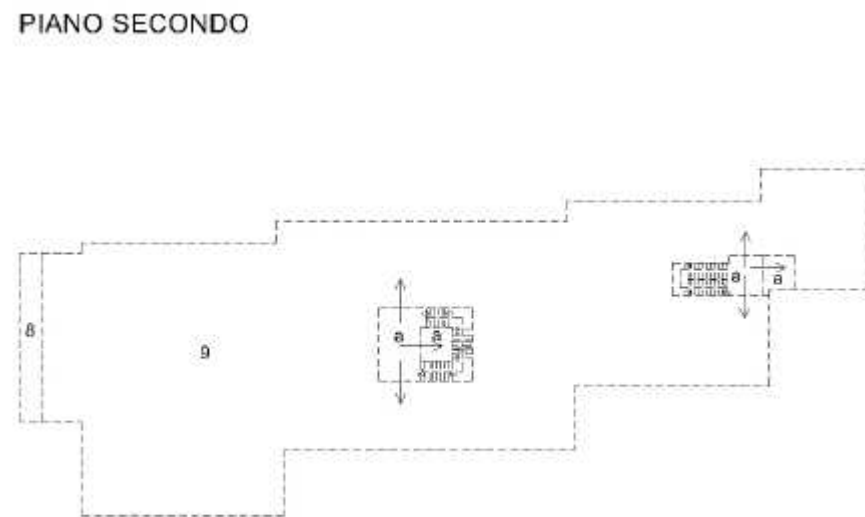
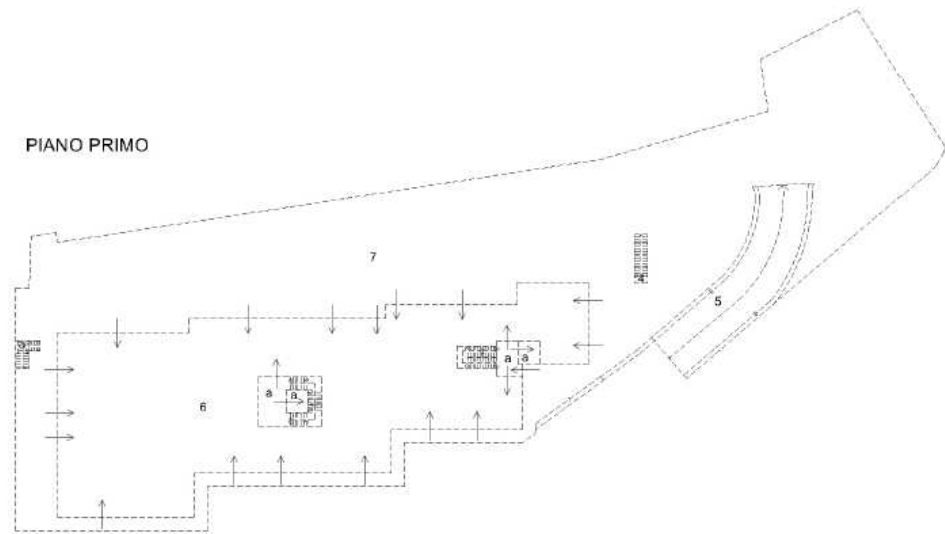
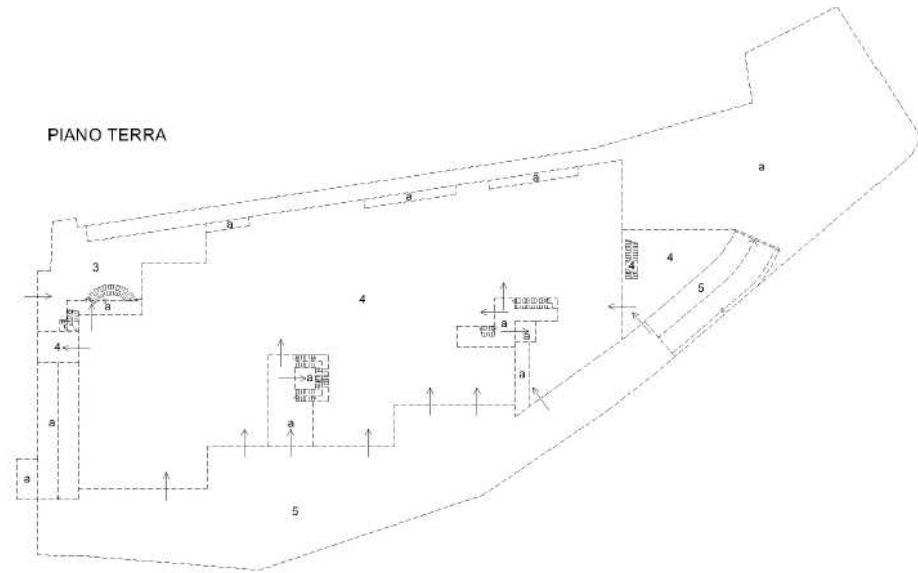
Trattandosi di immobile in costruzione, catalogato temporaneamente in categoria F/3, non sono presenti planimetrie catastali; i beni vengono identificati per mezzo dell'"elaborato planimetrico" di qui sotto vengono riportati gli estratti grafici salienti.

PIANO SECONDO INTERRATO

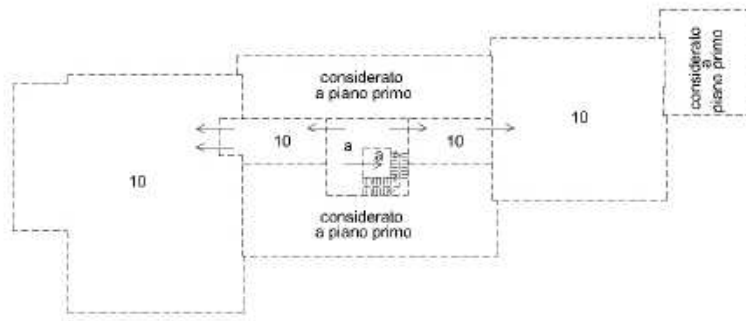


PIANO PRIMO INTERRATO





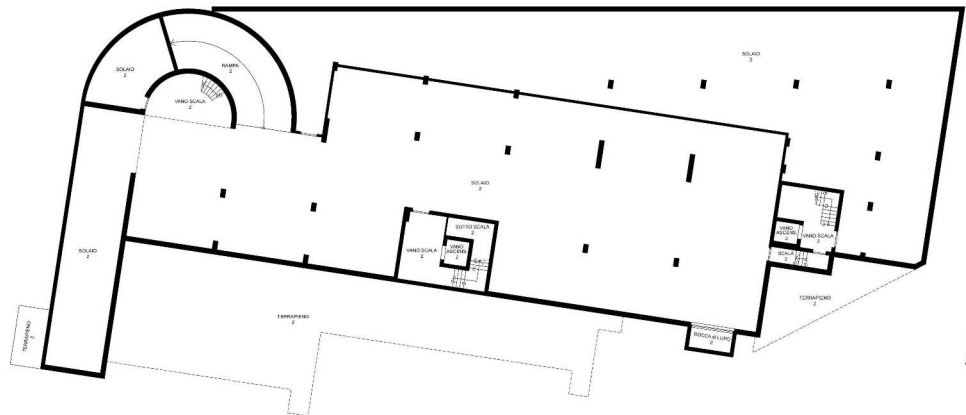
PIANO TERZO



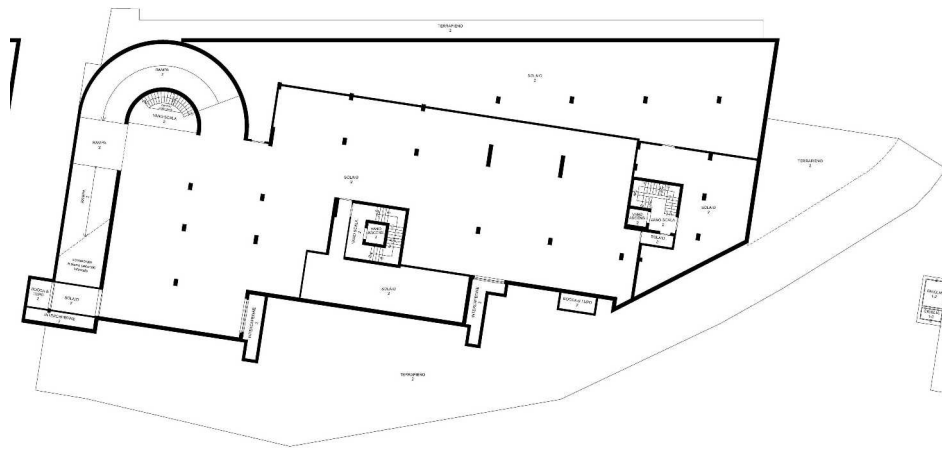
PLANIMETRIE  
TAVOLARI

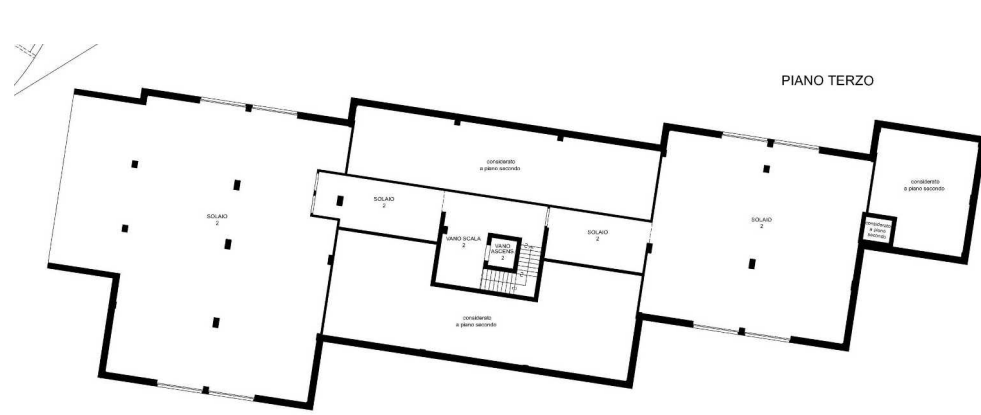
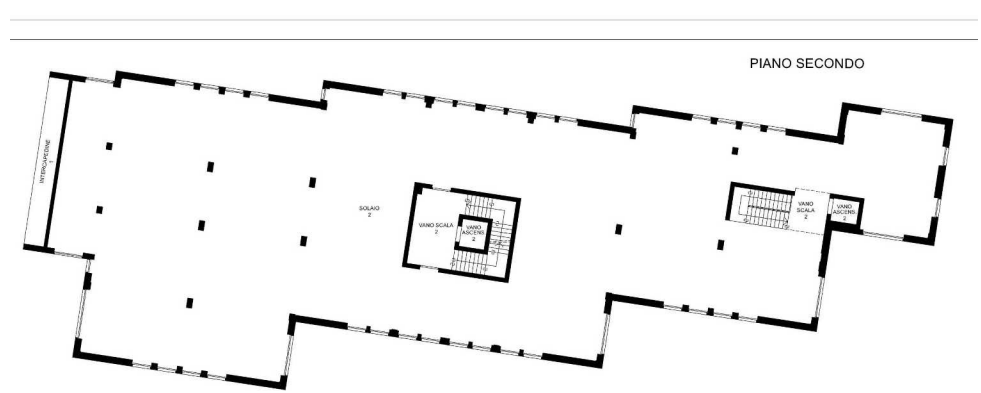
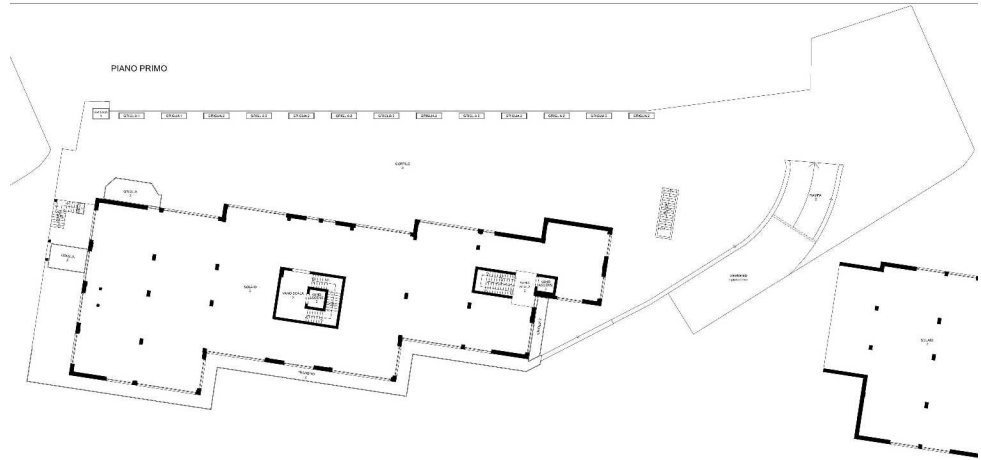
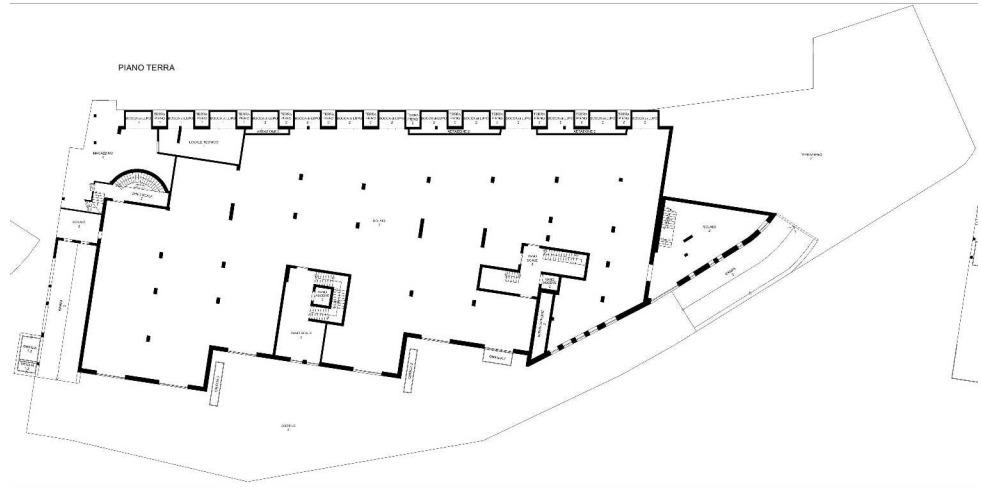


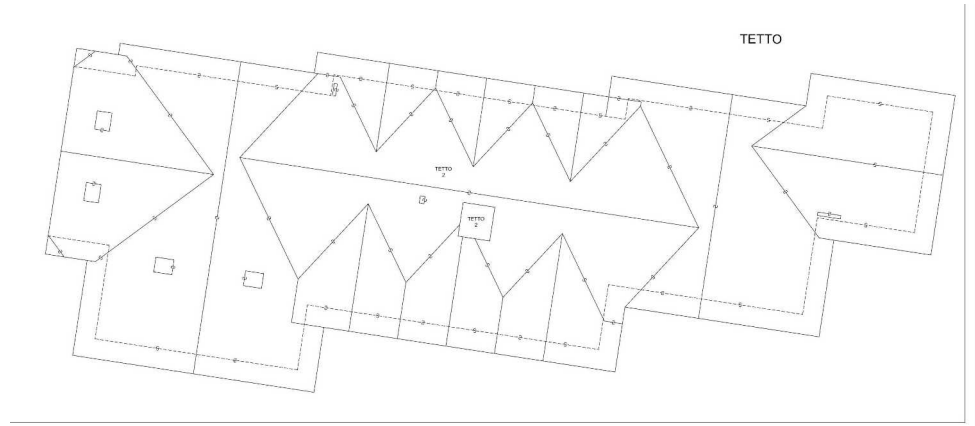
PIANO SECONDO INTERRATO



PIANO PRIMO INTERRATO







**CONSISTENZA  
P.ED. 554**

Le misure che seguono sono state ricavate dagli elaborati catastali e tavolari oltre che dai disegni autorizzati e verificate con un rilievo di massima durante il sopralluogo:

PIANO SECONDO INTERRATO (livello -2)  
superficie 1.600m<sup>2</sup> circa  
volume 6.400m<sup>3</sup> (vuoto per pieno)

PIANO PRIMO INTERRATO (livello -1)  
superficie 1.900m<sup>2</sup> circa  
volume 5.300m<sup>3</sup> (vuoto per pieno)

PIANO TERRA (livello 0)  
superficie 1.900m<sup>2</sup> circa  
volume 6.650m<sup>3</sup> (vuoto per pieno)

PIANO PRIMO (livello +1)  
superficie 1.000m<sup>2</sup> circa  
volume 3.800m<sup>3</sup> (vuoto per pieno)

PIANO SECONDO (livello +2)  
superficie 1.100m<sup>2</sup> circa  
volume 3.300m<sup>3</sup> (vuoto per pieno)

PIANO TERZO (livello +3 "soppalco")  
superficie 700m<sup>2</sup> circa  
volume 1.250m<sup>3</sup> (vuoto per pieno)

Oltre a circa 2.650m<sup>2</sup> di aree esterne pertinentziali.

**CONSISTENZA  
P.F. 286/7**

Le misure che seguono sono state ricavate dalla visura catastale:  
49m<sup>2</sup>

## CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

<b>PAVIMENTI</b>	assenti
<b>PARETI</b>	assenti
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	assenti
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	assenti
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	assenti
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	assenti
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	assenti
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	nessuna idoneità
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	non finiti

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** Classe non definibile in quanto immobile in fase di costruzione, privo di chiusure (serramenti e tamponamenti) e di impianto di riscaldamento.

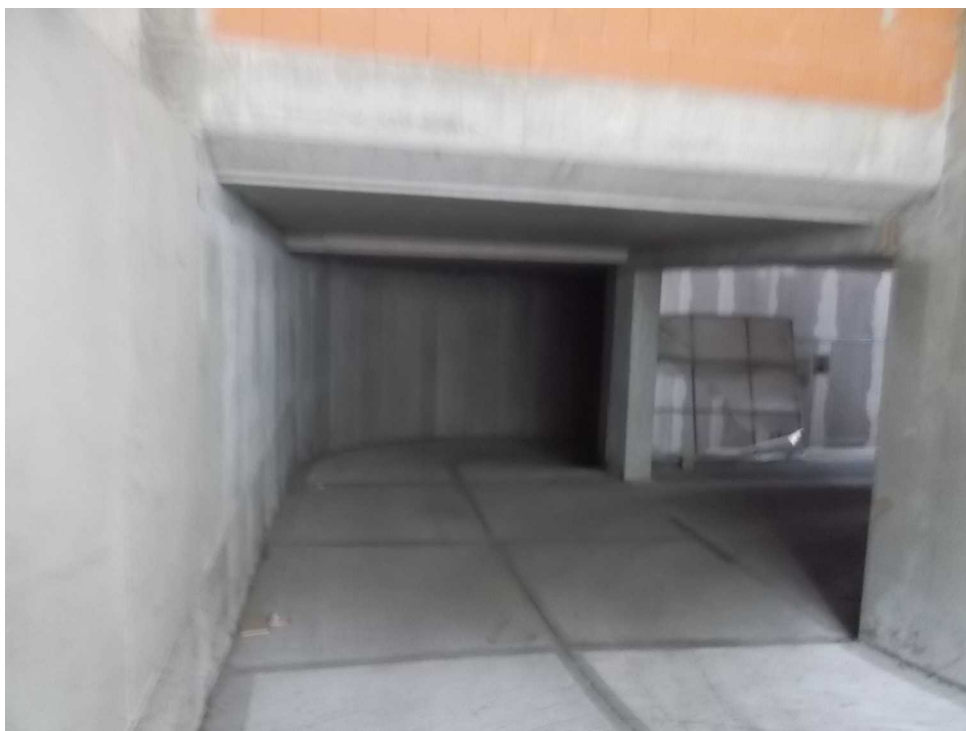
**NOTE** Trattandosi di fabbricato in costruzione, allo stato grezzo, non sono presenti gli impianti, i serramenti, le finiture e in generale tutte le componenti che consentano di rendere fruibili gli spazi, anche relativamente ai locali interrati o seminterrati.

La destinazione urbanistica inizialmente prevista per l'area oggetto di costruzione, ipotizzava la presenza di una superficie di vendita commerciale ricavata dal quantitativo messo a disposizione per il territorio di riferimento (l'allora Comprensorio, attuale Comunità di Valle delle Giudicarie); tale previsione risulta attualmente superata e non è quindi possibile considerarne scontata l'attribuzione.

La viabilità a monte del compendio immobiliare è stata realizzata in via provvisoria per consentire un accesso sicuro all'abitato posto a monte; i progetti autorizzati prevedono la realizzazione di un incrocio più articolato che comprenda anche l'accesso al lotto oggetto di valutazione.

**FOTOGRAFIE DEGLI  
INTERNI  
P.ED. 554**

















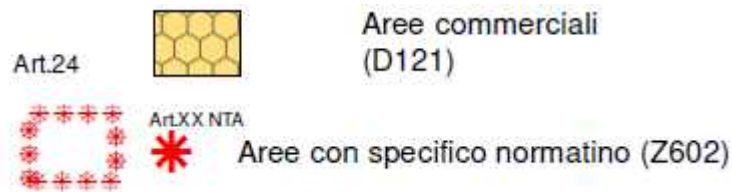




## 5. SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO

Nel P.R.G. vigente l'edificio ricade in zona B1 - *Zone edificate sature*, disciplinata dall'art. 37 delle norme tecniche d'attuazione.



Nelle norme tecniche d'attuazione non c'è più la specifica normativa relativa all'area in quanto il piano attuativo è stato realizzato.

Per la p.f. 286/7 si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale. (all. 7)

**PRATICHE EDILIZIE** Il compendio immobiliare faceva originariamente parte di un piano attuativo commerciale-artigianale, cui ha fatto seguito il titolo edilizio per l'intervento diretto di costruzione; a questo sono succedute alcune varianti progettuali fino all'ultima autorizzata (concessione di edificare n. 345 quater del 30.09.2013).  
In seguito, allo scopo di "tenere in vita" la suddetta autorizzazione, sono state presentate due pratiche edilizie per opere di completamento (S.C.I.A. n. 5336 del 20.10.2014 e n. 6377 del 18.10.2017) cui non sono però mai seguiti i lavori effettivi di completamento.  
L'ultimo titolo del 2017 è in scadenza nel 2024 e sarebbe quindi necessario completare le opere entro tale data.

**AGIBILITÀ** Assente in quanto immobile in costruzione.

## **6. CONFORMITÀ E ONERI PER REGOLARIZZAZIONI**

**REGOLARITÀ EDILIZIA** Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato, rispetto a quanto autorizzato, che le opere si sono limitate alla sola costruzione della struttura "al grezzo"; tale porzione d'opera appare del tutto coerente con gli elaborati autorizzati.

**ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA** Non previsti.

**CONFORMITÀ IMPIANTI** Non esistono gli impianti.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** Non necessaria.

**COSTI PER CERTIFICAZIONE** Assenti.

**CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI** Vista la categoria F/3 è presente solo l'elaborato planimetrico che risulta conforme.

**COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** Nessuno.

**CONFORMITÀ TAVOLARE** Anche sotto questo profilo la situazione risulta regolare.

**COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE** Nessuno.

**ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI** Nessuno.

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **LIMITAZIONI D'USO**

Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro della porzione materiale 2 p.ed. 554 c.c. Javrè risultano alcune servitù comuni che gravano in parte o tutto l'edificio:

#### **01/03/2013 - G.N. 935/40 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

di passo, sosta e manovra a piedi e con mezzi compatibili come da contratto e planimetria dd. Gennaio 2011.

a carico p.ed. 554

a favore p.ed. 536

Contratto d.d. 29/01/2013

#### **30/01/2018 - G.N. 383/32 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

di passo a piedi e con mezzi meccanici.

a carico p.ed. 554 parte (G.N. 185/2020)

a favore p.ed. 451, p.f. 362, p.f. 2013, p.f. 2014

Contratto d.d. 25/01/2018

Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro della p.f. 286/7 c.c. Javrè risultano alcune servitù comuni che gravano il terreno:

#### **01/03/2013 - G.N. 935/41 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

di passo, sosta e manovra a piedi e con mezzi compatibili come da contratto e

planimetria dd. Gennaio 2011

a carico p.f. 286/7

a favore p.ed. 536

Contratto d.d. 29/01/2013

**DOMANDE  
GIUDIZIALI O ALTRE  
TRASCRIPTIONI  
PREGIUDIZIEVOLI** Nessuna.

**CONVENZIONI  
MATRIMONIALI** Nessuna.

**ALTRE ISCRIZIONI  
TAVOLARI** Nessuna.

**ATTI DI  
ASSERVIMENTO  
URBANISTICO** Nessuno.

**CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA**

**IPOTECHE**

**p.m. 2 p.ed. 554 in c.c. Javrè**

**\_30/04/2004 - G.N. 1295/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI  
IPOTECA €1.500.000,00**

interessi 3,35%, interessi di mora 5,55%

ed Euro 150.750,00 per tre annualità di interessi ed Euro  
599.250,00 per spese ed

accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi del  
contratto

a carico p.ed. 554 P.M. 2

#####  
###

sede di #####

Atto d.d. 16/04/2004

16/01/2020 - G.N. 185/23 EVIDENZA TRASPORTO

**\_16/05/2008 - G.N. 1763/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI  
IPOTECA - P.T. PRINCIPALE €7.500.000,00**

importo complessivo, di cui € 5.000.000,00 per la somma  
capitale all'interesse del

5,55% annuo e all'interesse di mora del 8,55%, €  
832.500,00 corrispondenti a tre

annualità di interessi, €. 1.667.500,00 per interessi, spese  
ed accessori.

A carico p.ed. 554 P.M. 2

#####  
#####

Atto d.d. 22/04/2008

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 739 II  
G.N.1763/4 - 2008

16/01/2020 - G.N. 185/25 EVIDENZA TRASPORTO

**p.f. 286/7 in c.c. Javrè**

**\_16/05/2008 - G.N. 1763/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI  
IPOTECA - P.T. ACCESSORIA €7.500.000,00**

grava corpo tavolare

importo complessivo, di cui € 5.000.000,00 per la somma  
capitale all'interesse del

5,55% annuo e all'interesse di mora del 8,55%, €

832.500,00 corrispondenti a tre

annualità di interessi, €. 1.667.500,00 per interessi, spese  
ed accessori.

#####  
#####

#####

Atto d.d. 22/04/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 339 II P.M.2  
G.N.1763/6 - 2008

P Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia  
alla lettura degli estratti tavolari allegati (vedi *all.* 5-6)

**PIGNORAMENTI**

**p.m. 2 p.ed. 554 in c.c. Javrè**

– **06/06/2022 - G.N. 2051/1 ANNOTAZIONE**

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data  
21/04/2022, a realizzo del credito di

#####

##### per l'importo di Euro 67.780,27, oltre

interessi e spese, come da titolo

a carico p.ed. 554 P.M. 2

**p.f. 286/7 in c.c. Javrè**

– **06/06/2022 - G.N. 2051/2 ANNOTAZIONE**

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data  
21/04/2022, a realizzo del credito di

#####

##### per l'importo di Euro 67.780,27, oltre interessi  
e spese, come da titolo

a carico p.f. 286/7

**ISCRIZIONI** Nessuna.

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

– proprietà di società di persone (S.A.S.).

**SPESE CONDOMINIALI** Non vi sono debiti.

**ARREDO** Il contenuto del fabbricato non deve ritenersi compreso nella valutazione prodotta.

**9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA**

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

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

## 10. VALUTAZIONE

L'oggetto in esame rappresenta un unicum nel panorama edilizio della val Rendena, sia per dimensioni che per caratteristiche tipologico-funzionali; essendo stato edificato sulla base di una previsione urbanistica figlia di una logica pianificatoria ormai superata, esso sconta un'impostazione poco attuale e difficilmente allocabile.

I tre livelli di interrato o seminterrato, adibiti per lo più ad autorimessa, avevano origine dallo standard urbanistico connesso alla prevista superficie commerciale; in assenza di certezze circa le destinazioni d'uso, ne vien di fatto di meno l'utilità quasi integralmente. Anche per tre livelli fuori terra, la distribuzione dei collegamenti verticali e la disposizione delle aperture, corrispondono a un'impostazione progettuale orientata a un preciso risultato funzionale, non più percorribile in gran parte.

Di fatto, per l'oggetto in parola non è presente un'appetibilità immobiliare in senso stretto, poiché sono venuti meno molti dei presupposti che avevano, ormai oltre 15 anni or sono, dato il là alla realizzazione dell'immobile; e tutto questo senza considerare il mutato contesto storico, economico e financo sociale.

Un eventuale acquirente del compendio potrebbe quindi decidere di completare l'immobile, variarne la destinazione d'uso, modificarne integralmente gli interni e in linea del tutto teorica demolirlo anche solo parzialmente; il tutto in previsione di uno sviluppo dell'oggetto edilizio coerente con gli scopi del nuovo soggetto, che possono essere i più disparati.

Non esiste quindi, per le ragioni sopra illustrate, un mercato di riferimento per l'immobile oggetto di valutazione, né è possibile determinare pertanto il valore di mercato nella destinazione attuale del bene (MVEU - market value for the existing use), eventualmente coincidente col valore di mercato.

Ci si trova di fronte, in buona sostanza, a quello che è possibile definire uno "scheletro edilizio", il cui valore rimane strettamente connesso al mero costo necessario per la costruzione dello stesso.

Al fine di determinare il valore del bene viene quindi utilizzato il *metodo del costo*, con le seguenti determinazioni:

\_l'immobile viene considerato indivisibile dal terreno, poiché non vi è un valore di quest'ultimo che possa essere considerato indipendentemente dall'edificio costruito;

\_il costo di costruzione è quello vigente, mediamente, all'epoca della costruzione dell'immobile, in quanto rappresenta l'effettivo costo sostenuto per la realizzazione;

\_la vetustà del bene è intrinsecamente compresa nel valore del costo di costruzione di cui sopra, visto che le opere eseguite sono sostanzialmente strutturali e presentano un ottimo stato di conservazione;

\_si tratta di uno stato "grezzo" vero e proprio, privo di qualunque accessorio, impianto, finitura, componente aggiuntivo, fatti salvi i soli rivestimenti delle facciate dei piani fuori terra e la copertura che risulta completa e finita.

Nella tabella che segue viene quindi riportato il calcolo parametrico del costo di costruzione del compendio, eseguito sulla base delle superfici lorde di piano; si evidenzia che, per mere ragioni di semplificazione (vista l'esiguità del bene in confronto al restante), la p.f. 286/7 viene incorporata nella stima che segue alla stregua di una superficie esterna sistemata, motivo per cui il valore totale delle aree esterne viene indicato pari a  $2.650+49=2.700\text{m}^2$  circa totali.

livello del piano	superficie lorda (m <sup>2</sup> )	attribuzione del livello per il costo	costo di costruzione di riferimento (€/m <sup>2</sup> )	incidenza opere sul finito (%)	costo di costruzione specifico (€/m <sup>2</sup> )	costo di piano (M€)
-2	1.600	interrato	$1.500/3=500$	80%	400	0,64
-1	1.900	interrato	$1.500/3=500$	80%	400	0,76
0	1.900	interrato	$1.500/3=500$	80%	400	0,76
<i>5.400m<sup>2</sup></i>		<i>totale interrato</i>				<i>2,16</i>
0	2.700	aree esterne	200	50%	100	0,27
+1	1.000	fuori terra	1.500	40%	600	0,60
+2	1.100	fuori terra	1.500	40%	600	0,66
+3	700	fuori terra	1.500	40%	600	0,42
<i>5.500m<sup>2</sup></i>		<i>totale fuori terra</i>				<i>1,95</i>
<b>costo totale</b>						<b>4,11M€</b>

## 11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

### LOTTO N. 1

**Il compendio immobiliare composto dalla p.m. 2 della p.ed. 554 e dalla p.f 286/7 in c.c. Javré, sito in via Nazionale 151 frazione Javré a Porte di Rendena (TN), che individua un edificio artigianale-commerciale allo stato grezzo, che nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:**

**€ 4.100.000,00**  
**(Euro quattromilioniecentomila/00)**

## CONCLUSIONI

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

LOTTO N: 1

Il compendio immobiliare composto dalla p.m. 2 della p.ed. 554 e dalla p.f. 286/7 in c.c. Javr , sito in via Nazionale 151 frazione Javr  a Porte di Rendena (TN), che individua un edificio artigianale-commerciale allo stato grezzo.

PREZZO BASE ASTA

EURO 4.100.000,00

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

Trento, 24 maggio 2023

**L'esperto**

ing. Giulio Ruggirello

### ALLEGATI

1. Estratto mappa catastale
2. Visura catastale p.ed. 544
3. Visura catastale p.f. 286/7
4. Piano di casa materialmente divisa.
5. Copia particolare del Libro Maestro p.f. 286/7
6. Copia particolare del Libro Maestro p.ed. 544
7. Certificato di destinazione urbanistica p.f. 286/7

## ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE

### **LOTTO N. 1**

A Porte di Rendena in frazione Javr , affacciato direttamente sulla strada statale in zona ottimamente collegata, edificio artigianale-commerciale di 6 livelli di cui 3 interrati e 3 fuori terra, con ampi spazi esterni di pertinenza, con una superficie complessiva lorda del compendio pari a circa 11.000m<sup>2</sup>, allo stato grezzo.

PREZZO BASE ASTA

**EURO 4.100.000,00**