

Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

**TRIBUNALE DI ROVERETO**

**Esecuzione Immobiliare n. 10/2024**

**Giudice Esecuzione:**

Dott. Michele Cuccaro

**Creditore procedente:**

CASSA RURALE DI LEDRO BCC SOC. COOP.

**Creditore Intervenuto:**

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

**Esecutato:**

XXXX XXXX

**Esperto incaricato:**

ing. Ciro D'Antuono



QUESITO

*“Indichi il C.T.U.*

- 1 *l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
- 2 *la situazione catastale degli immobili ed in particolare;*
  - *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
  - *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;*
- 3 *una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;*
- 4 *qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;*
- 5 *una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;*
- 6 *la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;*
- 7 *la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;*
- 8 *se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma terzo c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;*
- 9 *l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

10 *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);*

11 *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

12 *la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;*

13 *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

14 *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

15 *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

16 *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

17 *la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:*

- *ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;*
- *non è ammessa la creazione di lotti interclusi;*
- *in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;*

18 *la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

19 *la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;*

20 *la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA, che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380”.*

\*\*\*\*\*

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

## **RISPOSTA AI QUESITI**

Preso atto del compendio immobiliare, lo scrivente iniziava le operazioni peXXXXli alla presenza del custode giudiziario, l'avv. Flavio Dalbosco, recandosi presso l'immobile in via Ampola n. 43 in loc. Tiarno di Sopra. Durante il rispettivo sopralluogo, lo scrivente prendeva appunti sullo stato dei luoghi effettuando fotografie dei particolari interni ed esterni.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

### QUESITO 1:

l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita.

C.C. TIARNO DI SOPRA P.T. 1163 II p.ed. 385 qualità edificio superficie 117 mq p.m. 2.

PARTITA TAVOLARE

1163 II

COMUNE CATASTALE 394 Tiarno di Sopra

Apertura il 10/10/2003

DISTRETTO Riva

Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 2225/2004

P.M.2 Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 1033/2024

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 17/04/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 385		Edificio	0	117	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

P.M.2 Aprimo piano: cucina, due ripostigli, w.c., bagno, corridoio, quattro stanze, tre balconi.

**PARTI COMUNI:** Alle porz. 1-2 in parti uguali:  
scala e vano scala da piano terra a secondo piano;  
a piano copertura: quattro tetti.

Altre P.M. non richieste

30/07/2004 - G.N. 2225/6 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

GN. 2225/2004 PM. 1, PM. 2;

riguarda p.ed. 385

C COMUNE

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

B - P.M. 2

30/07/2004 - G.N. 2225/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Certificato di eredità d.d. 27/07/2004

C - P.M. 2



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

**24/05/2007 - G.N. 1638/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

importo accessori EUR 17.580,00 **EUR 90.000,00**  
Importo complessivo, comprensivo di Euro 60.000,00.- a garanzia della somma mutuata, di Euro 12.420,00.- per tre annualità di interessi al tasso annuo del 5,400% maggiorato della mora 1,500% punti e pertanto al tasso complessivo del 6,900%, ai sensi dell'art. 5 del contratto di mutuo.  
a carico p.ed. 385 P.M. 2  
Cassa Rurale Di Ledro - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Bezzecca, 00106040223  
Atto d.d. 18/05/2007

**05/06/2009 - G.N. 1805/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

Importo complessivo, di cui Euro 60.000,00.- per capitale, Euro 10.350,00.- per un triennio di interessi calcolati al tasso complessivo del 5,75% ed Euro 6.000,00.- per gli eventuali interessi maturati ad un tasso superiore, per gli interessi di mora pari al tasso contrattuale tempo per tempo applicato aumentato di 2 punti e per spese ed accessori.- **EUR 76.350,00**  
a carico p.ed. 385 P.M. 2  
Cassa Rurale Mori - Val di Gresta - Banca di Credito Cooperativo - Società cooperativa sede di Mori, 00148210222  
Atto d.d. 28/05/2009  
annotazione simultaneità con accessorie P.T. 399 II G.N.1805/2 - 2009

**17/02/2012 - G.N. 554/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

importo accessori EUR 2.000,00 **EUR 26.676,40**  
Importo complessivo, di cui Euro 20.000,00.- per capitale, per Euro 4.676,40.- per un triennio di interessi calcolati al tasso complessivo del 7,794%.-  
a carico p.ed. 385 P.M. 2  
Cassa Rurale Mori - Val di Gresta - Banca di Credito Cooperativo - Società cooperativa sede di Mori, 00148210222  
Atto d.d. 10/02/2012

**16/05/2013 - G.N. 1616/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

Importo capitale, oltre interessi e spese come da titolo. **EUR 21.462,94**  
a carico p.ed. 385 P.M. 2  
Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106190226  
Decreto ingiuntivo d.d. 19/04/2013  
annotazione simultaneità con accessorie P.T. 399 II G.N.1616/3 - 2013  
P.T. 399 II G.N.1617/1 - 2013  
P.T. 719 II G.N.1617/2 - 2013  
P.T. 1164 II G.N.1616/2 - 2013

**20/03/2024 - G.N. 1033/1 ANNOTAZIONE**

Atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 15/03/2024, a realizzo del credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di Euro 63.151,25, oltre ad interessi e spese come da titolo.  
a carico p.ed. 385 P.M. 2



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

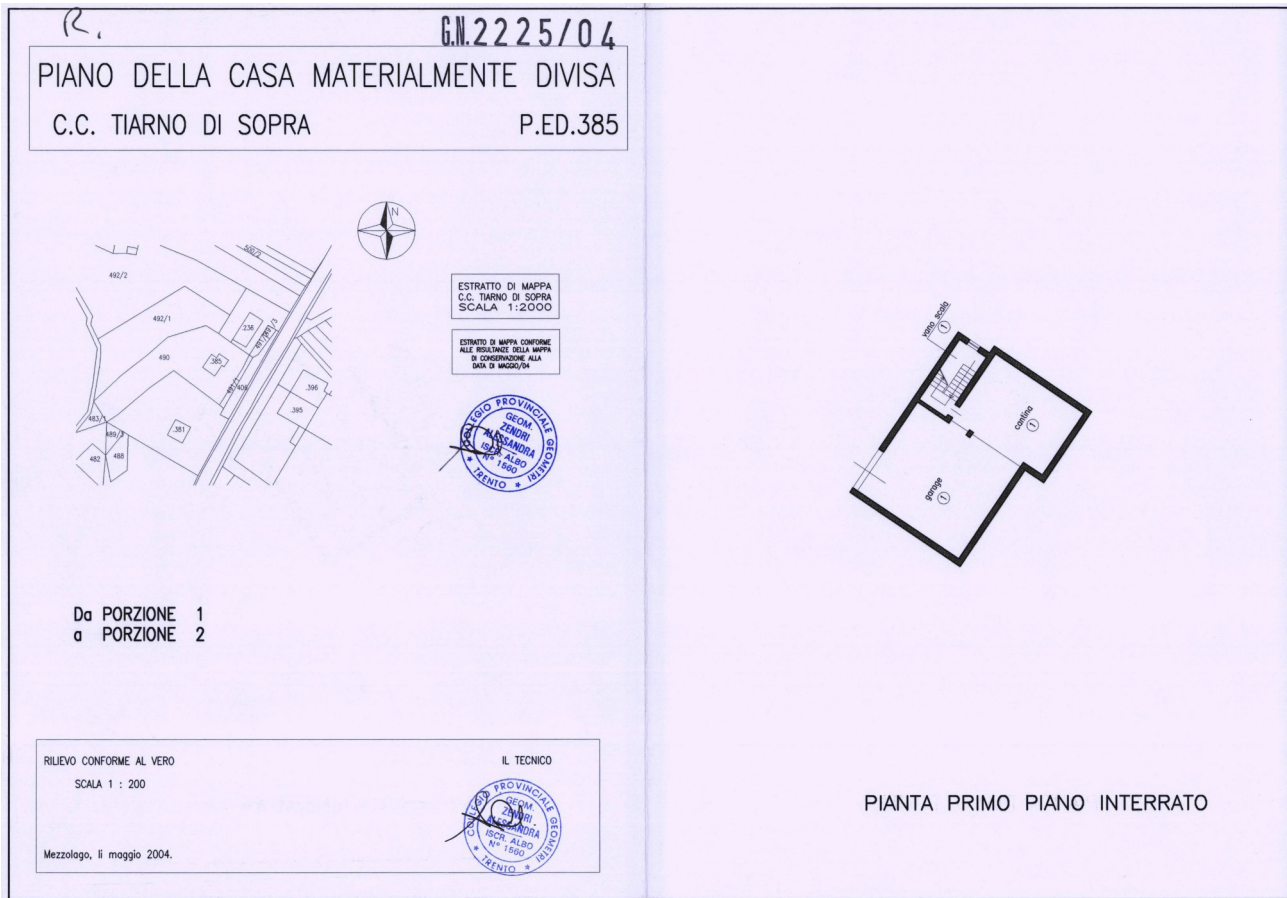


Figura 1: PIANO DELLA CASA MATERIALMENTE DIVISA.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

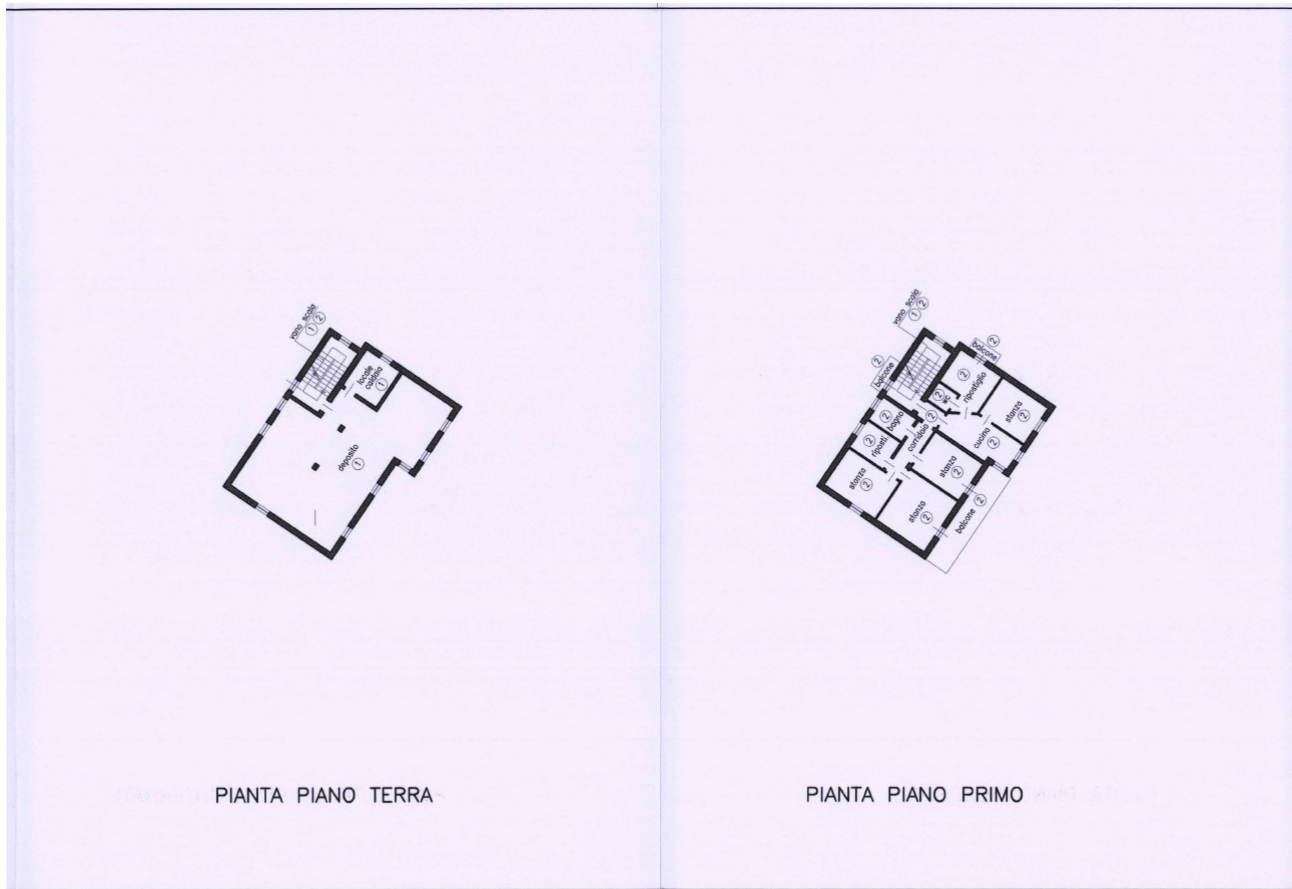
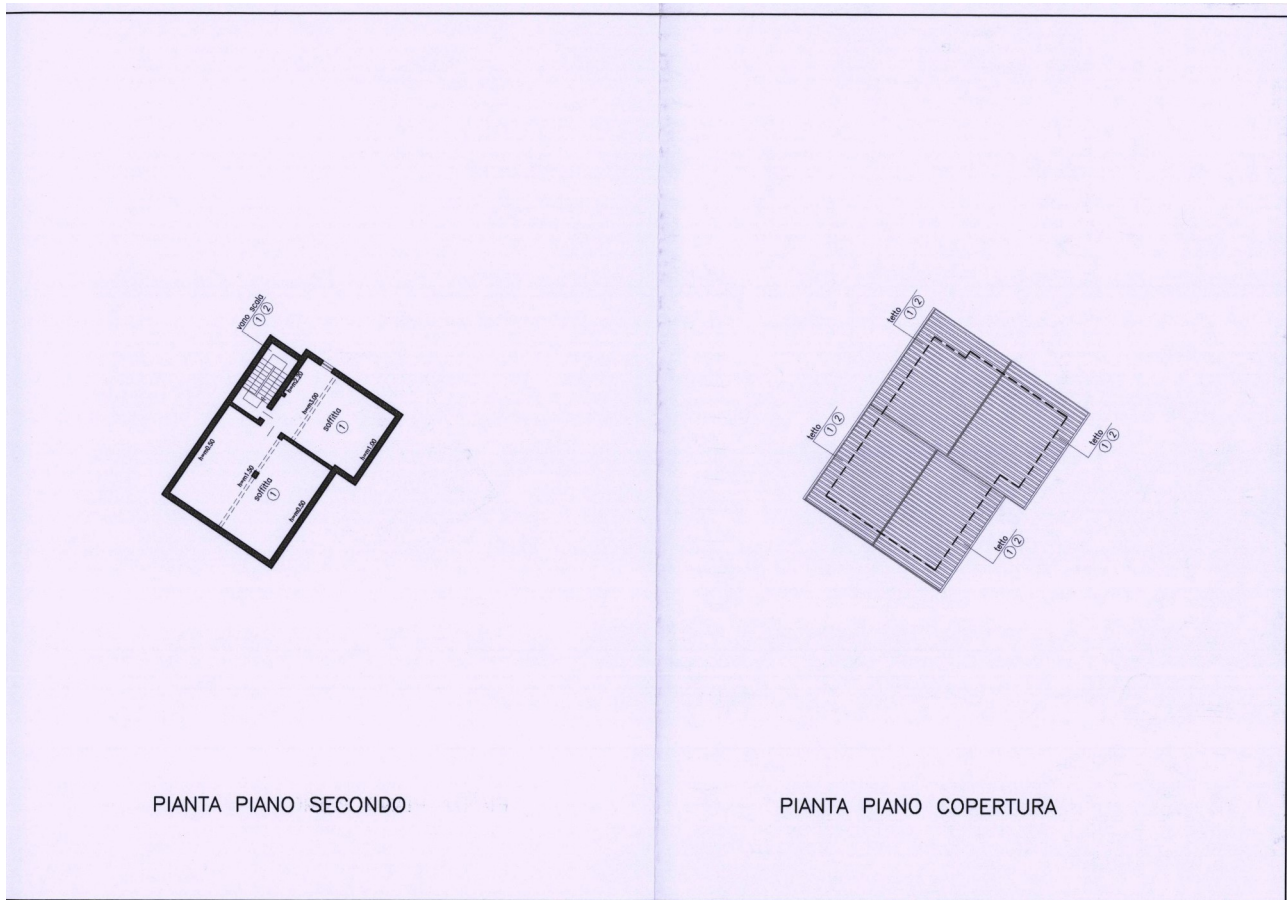


Figura 2: PIANO DELLA CASA MATERIALMENTE DIVISA.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590



*Figura 3: PIANO DELLA CASA MATERIALMENTE DIVISA.*

In seguito alla diffida a demolire le opere abusive e ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla concessione edilizia n. 588/1980, sarà necessario aggiornare il P.C.M.D. una volta ultimati i lavori di ripristino.

Si stima un costo di € 1.000,00 per aggiornare il P.C.M.D..





Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

L'esecutata, mediante opere edilizie abusive, ha frazionato illegalmente l'appartamento in due unità immobiliari distinte, in violazione della concessione edilizia n. 588/1980. Tale intervento, oltre a configurare un abuso edilizio soggetto a sanzioni amministrative, ha reso necessario l'intervento dell'ufficio tecnico. Per regolarizzare la situazione, la proprietaria è tenuta a ripristinare lo stato originario dell'immobile. Una volta terminati i lavori di ripristino si dovrà aggiornare la planimetria catastale entro 30 giorni, al costo stimato di € 1.000,00.

### **QUESITO 3:**

**una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale.**

C.C.	Particella edificiale	Sub.	P.M.
TIARNO DI SOPRA	385	5	2

### **QUESITO 4:**

**qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente.**

Una volta completato il ripristino allo stato di progetto, sarà indispensabile procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare. Tale aggiornamento, stimato in € 1.000,00 oltre a eventuali sanzioni, è necessario per conformarsi al progetto approvato e ottenere la regolare certificazione catastale. Si attende l'eventuale autorizzazione a procedere da parte del giudice qualora si necessiti dell'aggiornamento delle planimetrie e delle rendite catastali allo stato reale.

### **QUESITO 5:**

**una sommaria descrizione dei beni che comprenda, nell'ordine, comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile.**

Comune di Tiarno di Sopra  
Indirizzo: via Ampola n.43 – piano primo.

La p.ed. 385 in C.C. Tiarno di Sopra è un edificio rurale con abitazione eretto sulla p.f. 490 c.c. di Tiarno di Sopra e precisamente in via Ampola n.43 nel Comune di Tiarno.

La costruzione è stata realizzata nel 1980 caratterizzato da elementi architettonici tradizionali anche per quanto concerne le sue particolari rifiniture.

E' una costruzione a due piani fuori terra (piano terra, piano primo e piccolo sottotetto nella parte più alta).

Il primo piano, abitabile, da progetto doveva essere formato da: cucina, soggiorno, tre stanze da letto, ripostiglio e servizi igienici; allo stato attuale una diversa tramezzatura rispetto al progetto autorizzato fa sì che si siano realizzate due distinte unità abitative autonomamente utilizzabili. Il Responsabile del



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica ha ordinato e ingiunto all'esecutata la rimessa in pristino come da progetto autorizzato (vedi allegato).

Il fabbricato è stato costruito in muratura di prefabbricato con isolamento termica e acustica, con pilastri interni e solai in laterocemento, copertura con ossatura in legno e tegole di cotto, parapetti dei terrazzi in legno, serramenti di finestra e scuri entrambi in legno, rivestimenti anch'essi di legno perlinato sui timpani e le facciate intonacate al grezzo graffiato al naturale.

All'esito del sopralluogo è emerso che l'edificio presenta alcune problematiche di carattere edilizio-urbanistico che non potranno essere sanate se non con il ripristino allo stato di progetto e a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ne consegue che l'edificio è oggi dichiarabile non regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico e ogni onere derivante dal perfezionamento della pratica di sanatoria sarà imputato all'assegnatario.

L'edificio, sebbene sia provvisto dell'agibilità, la stessa non corrisponde all'effettivo stato reale (vedi certificato di conformità).

Non sono stati rinvenuti certificati delle opere da impiantisti realizzate nel fabbricato.

Quanto delineato pone dunque in evidenza una problematica di carattere edilizio urbanistico che deve essere regolarizzata attraverso pratiche edilizie.

Si sottolinea che l'acquirente dovrà farsi carico di tutte le procedure necessarie per regolarizzare la posizione edilizia dell'immobile.

#### **QUESITO 6:**

**la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c..**

Premesso che la superficie è stata calcolata con l'ausilio delle planimetrie catastali (scala 1:200), per il computo della superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile) ci si è riferiti alla Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliare – Requisiti di servizio"; D.P.R. 138/98; rivista Consulente Immobiliare che prevede:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
 38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
 tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

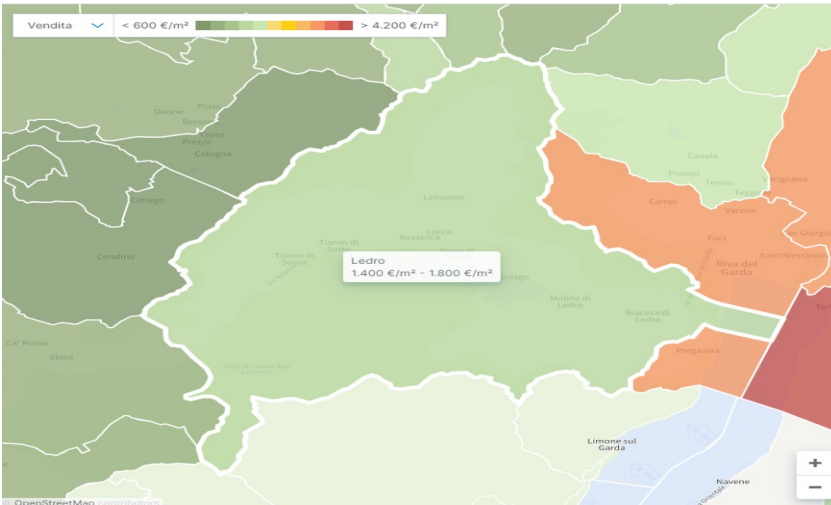


Figura 4: Immobiliare.it 1.400,00 €/mq – 1.800,00 €/mq

ANNO 2024 WWW.FIMAAATRENTO.IT

### ALTO GARDA E LEDRO

Comune/Localtà	Altitudine	COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
Bezzecca	698 m	2250 / 2650	1450 / 1650	1000 / 1300	500 / 600	10000 / 12000	n.r.	n.r.	
Concei	733 m	2250 / 2550	1320 / 1540	900 / 1100	360 / 550	10000 / 12000	n.r.	n.r.	
Drena	389 m	2250 / 2550	1450 / 1650	840 / 1050	360 / 515	15000 / 18000	n.r.	n.r.	
Dro	126 m	2250 / 2800	1450 / 1700	1000 / 1150	450 / 600	18000 / 20000	2000 / 2500	15,00 / 20,00	
Molina di Ledro	638 m	2250 / 2600	1400 / 1600	1000 / 1200	400 / 600	10000 / 15000	n.r.	n.r.	
Nago	218 m	2300 / 3000	1550 / 1800	1050 / 1325	525 / 725	18000 / 20000	2300 / 2500	15,00 / 20,00	
Pietramurata	248 m	2250 / 2700	1400 / 1550	850 / 1000	450 / 700	18000 / 20000	2000 / 2500	15,00 / 20,00	
Pieve di Ledro	661 m	2250 / 3000	1600 / 1800	1100 / 1250	450 / 700	10000 / 15000	n.r.	n.r.	
Tenno	435 m	2250 / 3000	1500 / 1750	980 / 1200	430 / 700	15000 / 18000	n.r.	n.r.	
Tiarno di Sopra	744 m	2250 / 2550	1320 / 1540	820 / 1000	340 / 520	10000 / 12000	n.r.	n.r.	
Tiarno di Sotto	730 m	2250 / 2550	1320 / 1540	800 / 1000	340 / 520	10000 / 12000	n.r.	n.r.	
Torbole	70 m	3950 / 4900	2850 / 3580	2340 / 2640	1380 / 1740	25000 / 35000	3500 / 4000	30,00 / 35,00	

NB. Per negozi, uffici, laboratori e capannoni il prezzo di vendita è riferito al nuovo.

Figura 5: Guida Casa – Anno 2024: 1.320,00 €/mq – 1.540,00 €/mq



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

Il prezzo applicato è quello di mercato individuato dal sottoscritto per comparazione con i prezzi pubblicati dalle riviste ed Enti specializzate (per la zona in oggetto) e da recenti compravendite avvenute nella zona.

Gli immobili sono considerati liberi da qualsiasi aggravio, ovvero ipoteche, servitù, ecc.  
Lo scopo della stima è quello di un'esecuzione immobiliare.

La situazione del mercato immobiliare, già da alcuni anni, ha subito un evidente rallentamento derivante dalla crisi economica generale.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto di effettuare un calcolo delle superfici, attribuendo ai vani un coefficiente di adeguamento per poi dare un valore che dovrebbe essere il più prossimo al valore di mercato della zona.

Per la valutazione dei beni si è utilizzato un metodo di stima sintetico comparativo tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Sono state prese in considerazione anche le compravendite di immobili nuovi nella stessa zona o in zone limitrofe e si sono applicati successivamente dei coefficienti al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile.

Il valore emerso da queste indagini ha portato a ritenere che, tenuto conto dell'età del fabbricato e del contesto in cui ricade, il più probabile valore commerciale del bene dovrebbe essere prossimo a € 1.400,00/mq.

C.C. Tiarno di Sopra p.ed. 385 sub.5 p.m. 2								
destinazione d'uso	piano	mq	Indice	commerciale mq	€/mq	Importo €	quota di proprietà	totale
Abitazione 1°	1	118,00	100%	118,00	1.400,00	€ 165.200,00	100%	€ 165.200,00
poggioli	1	15,08	35%	5,28	1.400,00	€ 7.389,20	100%	€ 7.389,20
								<b>€ 172.589,20</b>

Dai calcoli sopra riportati deriva che il valore complessivo del lotto corrispondente alla p.ed. 385 del Comune Catastale di Tiarno di Sopra allo stato attuale, ovvero come sta e giace, viene dal sottoscritto valutato in **€ 172.589,20**.

Il valore commerciale finale del bene arrotondato per difetto è dunque pari ad **€ 172.500,00.-**, a cui vanno detratte le spese relative a:

- aggiornamento della Planimetria Catastale della p.ed. 385 sub. 5 p.m. 2 € 1.000,00;
- aggiornamento del Piano di Casa Materialmente Diviso della p.ed. 385 € 1.000,00.

L'edificio presenta alcune problematiche di carattere edilizio-urbanistico che non potranno essere sanate se non con il ripristino allo stato di progetto, ripristino a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dall'esecutato e dagli Uffici pubblici messi a disposizione allo scrivente.

**QUESITO 7:**

**la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata.**

Non divisibile.

**QUESITO 8:**

**se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.**

**Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

**Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.**

**Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo.**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

**QUESITO 9:**

**l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Nessuna.

**QUESITO 10:**

**l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.).**

Nessuna. Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

**QUESITO 11:**

**l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

Vedi foglio A2 dell'allegata copia completa del libro maestro.

#### **QUESITO 12:**

**la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art.1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020.**

L'immobile in oggetto non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

#### **QUESITO 13:**

**la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

Non c'è regolarità edilizia e urbanistica benché vi sia un certificato di agibilità che non è però corrispondente allo stato reale.

#### **QUESITO 14:**

**in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Come evidenziato nel verbale di accertamento allegato, sono state riscontrate irregolarità edilizie non sanabili. Pertanto, è stato disposto il ripristino dell'immobile allo stato originario, conforme al progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale di Tiarno.

#### **QUESITO 15:**

**la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Non riscontrati.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

#### **QUESITO 16:**

**l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Non riscontrata alcuna spesa in quanto l'unità non si configura attualmente come un condominio.

#### **QUESITO 17:**

**la formazione di eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:**

- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
- in caso di immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garages, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi.

Dall'esame delle caratteristiche del bene, costituito da un unico lotto (p.ed. 385 sub. 5 pm 2 in C.C. Tiarno di Sopra), si evidenzia l'assenza di un accesso autonomo dalla pubblica via. Non risultano, inoltre, servitù di passaggio.

#### **QUESITO 18:**

**la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A..**

Trattasi di persona fisica e pertanto non vi è assoggettamento ad IVA.

#### **QUESITO 19:**

**la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 –G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento.**

L'immobile oggetto dell'analisi presenta diverse non conformità relative agli impianti e alla documentazione necessaria per la vendita.

#### **Non conformità:**

- **Impianti:** gli impianti elettrici e idrico-sanitari, pur essendo conformi alle norme dell'epoca, necessitano di una verifica più approfondita e potrebbero richiedere adeguamenti.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

- **Certificazioni:** manca l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio per la vendita.
- **Separazione impianti:** essendo gli impianti condivisi con un'altra unità immobiliare, la separazione è necessaria e comporta costi significativi.

#### Costi stimati:

- **Certificazioni di conformità:** tra 500 e 1.200 euro.
- **Adeguamenti impianti:** costi variabili a seconda delle necessità.
- **APE:** circa 350 euro.
- **Separazione impianti:**
  - **Elettrici:** Tra 3.000 e 7.600 euro per unità.
  - **Idrico-sanitari:** Tra 2.100 e 4.650 euro per unità.
  - **Riscaldamento:** Tra 3.950 e 10.100 euro per unità.
  - **Gas:** Tra 1.600 e 4.150 euro per unità.
- **Costi aggiuntivi:** Opere murarie, permessi, oneri amministrativi e manodopera (stimato tra 1.000 e 5.000 euro per voce).

#### Costo totale stimato per la separazione di tutti gli impianti di una singola unità:

tra 10.650 e 33.500 euro, con una media stimata di 22.000 euro.

#### QUESITO 20:

la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La data di fine lavori si presume la scadenza della concessione ad edificare (02/01/1983).

#### ALLEGATI:

A completamento della presente relazione di stima si allegano i seguenti documenti:

1. estratto mappa 1:1000;
2. certificato catastale per soggetto;
3. planimetria catastale;
4. elaborato planimetrico;
5. copia particolare del libro maestro - stato attuale;
6. piano di casa materialmente diviso;
7. risposta Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazioni in essere;
8. certificato di destinazione urbanistica emesso ai sensi del comma 3 dell'art 30 del DPR 380\_2001;



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

9. verbale di accertamento (Violazioni urbanistico edilizie);
10. certificato di conformità per edifici esistenti;
11. denuncia di inizio attività “15 giorni”;
12. concessione di edificare;
13. documentazione fotografica;
14. ricevute trasmissione perizia.



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

## RIEPILOGO:

### LOTTO 1.

#### Descrizione:

L'immobile oggetto della presente perizia, identificato in C.C. Tiarno di Sopra p.ed. 385 sub 5 P.M. 2 in P.T. 1163II, è l'abitazione di un edificio rurale.

Stando al progetto approvato, il primo piano dell'immobile doveva essere destinato ad una singola unità abitativa composta da cucina, soggiorno, tre camere da letto, ripostiglio e servizi igienici. Attualmente, a seguito di modifiche non autorizzate, l'appartamento è stato frazionato in due unità distinte e indipendenti:

Unità 1: Cucina, corridoio, bagno, tre camere da letto e un terrazzo.

Unità 2: Cucina, disbrigo, WC, due camere ed un terrazzino.

La superficie commerciale complessiva delle due unità ammonta a mq 123,28 in proprietà al 100%.

Le due unità condividono con la porzione materiale 1, in parti uguali, la scala e il vano scala che collegano il piano terra al primo piano, nonché la copertura.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica ha ordinato e ingiunto all'esecutata la rimessa in pristino come da progetto autorizzato.

Il fabbricato è stato costruito in muratura di prefabbricato con isolamento termica e acustica, con pilastri interni e solai in laterocemento, copertura con ossatura in legno e tegole di cotto, parapetti dei terrazzi in legno, serramenti di finestra e scuri in legno, rivestimenti anch'essi in legno perlinato sui timpani e facciate intonacate al grezzo graffiato al naturale.

Si sottolinea che l'acquirente dovrà farsi carico di tutte le procedure necessarie per regolarizzare la posizione edilizia dell'immobile.

**Ubicazione:** via Ampola n.43 – piano 1 - Comune di Tiarno.

**Identificativo tavolare:** p.ed. 385 in C.C. Tiarno di Sopra P.M. 2.

**Identificativo catastale e rispettive quote di proprietà:**

#### 1. Unità immobiliari site nel Comune di LEDRO (codice M313)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.LS. (*)	
1	394	385	5	7	2	6	-	A/2	5	7 vani	100 mq	Euro 469,98 Euro 78.956,64	VIA AMPOLA n. 43; Piano: 1; VARIAZIONE n. 1189.001.2004 del 17-06-2004 in atti dal 28-06-2004; FRAZIONAMENTO E FUSIONE

INTESTATI				
N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.394 / p.ed. 385 / P.M. 2		PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 2225.2004 del 30-07-2004 in atti dal 10-09-2004 (Certificato di eredità d.d. 27/07/2004)



Ing. Ciro D'Antuono  
[ciro.dantuono@ingpec.eu](mailto:ciro.dantuono@ingpec.eu)  
38068 Rovereto, via Giovanni Segantini nr.38  
tel./ fax 0464876249 cell. 3470076590

**Conformità edilizia:** no.

**Conformità tavolare:** no

**Annotazioni precedenti al pignoramento:** non riscontrate.

**Immobile occupato:** sì.

**Spese condominiali arretrate:** non riscontrate.

**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:** sì.

**Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici:** vedi CDU.

**Valore di mercato euro:** € 172.500,00.-

Il sottoscritto ha inviato copia della presente relazione di stima con relativi allegati al creditore precedente e all'esecutato mediante posta elettronica certificata e raccomandata postale, comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note relative alla presente relazione, purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al sottoscritto, che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle parti di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto, lì 15/09/2024

Il tecnico estimatore:

