

## TRIBUNALE DI ROVERETO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es.N. 53/2020

promossa da:

- **HYPO TIROL BANK AG**, con sede secondaria in Bolzano, P.zza Walther 2, con l'avv. Peter Agstner del Foro di Milano (c.f. GSTPTR80E19B220W; pec: [peter.agstner@milano.pecavvocati.it](mailto:peter.agstner@milano.pecavvocati.it)) e con l'avv. Ferruccio degli Avancini del Foro di Trento (c.f. DGLFRC48P01L378S pec: [ferruccio.degliavancini@pectrentoavvocati.it](mailto:ferruccio.degliavancini@pectrentoavvocati.it)).

**creditrice procedente;**

**parte esecutata;**

\*\*\*

- Giudice dell'Esecuzione: **dott. Fabio Peloso**
- Perito Estimatore : **p.i. Michele Santoni** con studio in Riva del Garda (TN) Via San Tomaso, 3 (recapito posta certificata [serviziimmobiliaririva@pec.it](mailto:serviziimmobiliaririva@pec.it)).
- Intervenuti: **Agente della riscossione**, con sede a Roma, Via Giuseppe Grezar n.14, (Cod.Fisc.13756881002 recapito PEC [taa.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:taa.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it)) rappresentata ai fini del presente procedimento dalla

- **ALGOS S.r.l.**, con sede legale in Milano, Piazza San Marco n. 3, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 10756420963, in persona dell'Avv. Maria Pia Luisa Mazzucco (C.F. MZZMPL59E45I452L), a tanto abilitata giusta procura dd. 20.3.2020, Rep. n. 5258 Racc. n. 3543 notaio Eugenia Caricato di Milano, **a propria volta procuratore di NEMO SPV S.r.l.**, con sede in Milano – Via San Prospero n. 4 – codice

fiscale, partita iva e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 08603960967, società a responsabilità limitata costituita in Italia ai sensi della L. 130/99 iscritta al n. 35140.3 dell'Elenco delle Società veicolo per la cartolarizzazione dei crediti istituito presso la Banca d'Italia in forza di procura speciale dd. 18.3.2020 Rep. n. 5248 Racc. n. 3536 notaio Eugenia Caricato di Milano, rappresentata e difesa dall'Avv. Caterina Colucci (C.F. CLCCRN75S68L736T) del foro di Venezia, PEC [caterina.colucci@venezia.pecavvocati.it](mailto:caterina.colucci@venezia.pecavvocati.it), con domicilio eletto presso il suo studio in Mestre (Ve), via Asseggiano n. 218, la quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni all'indirizzo PEC indicato Igos s.r.l. Con sede legale in Milano, P. San Marco 3, a propria volta procuratore di Nemo SPV s.r.l. Con sede in Milano Via San Perospero n.4

\*\*\*

## **PERIZIA DI STIMA SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI**

### **Identificati dalle p.ed.699 e p.ed.166 in C.C.Arco**

Il sottoscritto Michele Santoni, nato a Riva del Garda (TN) il 15.08.1960, ivi residente in via Filanda 21, Agente Immobiliare iscritto al ruolo della C.C.I.A.A. di Trento, al nr.766, veniva notificato che il Giudice dell'Esecuzione dott. Fabio Peloso lo aveva nominato CTU nell'esecuzione emarginata in data 2 luglio 2021, con invito ad inviare all'indirizzo di posta [roberto.arba@giustizia.it](mailto:roberto.arba@giustizia.it) mail entro 5 giorni con cui dichiarare di accettare o meno l'incarico.

Accettato l'incarico sottoscritto procedeva firmando digitalmente il verbale di giuramento il giorno 9 luglio 2021.

Al CTU veniva posto il seguente quesito:

### **INDICHI IL C.T.U.**

- 1) Identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;**
- 2) la situazione catastale degli immobili e 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 sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, 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;
- 4)** la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art.568, comma 2° c.p.c.;
- 5)** la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
- 6)** 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 alla 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 effetti immediata segnalazione al giudice al fine di recuperare dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma III c.c., l'acquirente non è ritenuto 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.

**7)** *L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**8)** *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 sulla 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 II disp.att.c.c.);*

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

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

**11)** *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 urbanistico previsto dalla vigente normativa;*

**12)** *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 il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**13)** *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul*

*bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**14)** *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;*

**15)** *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 gli immobili pignorati consistano in appartamento e garage, 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;*

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

**17)** *la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 N.37 – G.U. 12.03.2008. In caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento.*

**18)** *la data di fine lavori, qualora l'esecutoria risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA che ha costruito e realizzato (anche mediante appalti terzi) lavori a cui la lettera c) d) f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 ne.380.*

*La relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale, che sarà posto a base della pubblicità.*

*Il perito rediga la perizia secondo lo schema sopra indicato e la spedisca in via telematica su PCT sia in formato completo, sia in formato epurato dai dati sensibili (quest'ultimo quale allegato di cui file è da denominarsi "perizia epurata").*

*Alla perizia vanno allegati 6 file, in formato zip la dove le dimensioni lo richiedano, con le seguenti denominazioni::*

- 1. file da denominarsi "perizia";*
- 2. file da denominarsi "foto";*
- 3. file da denominarsi "documenti Tavolari e Catastali";*
- 4. file da nominarsi "documenti urbanistici"*
- 5. file da denominarsi denominarsi "titoli" (sia di provenienza sia limitativi del titolo di proprietà);*
- 6. file da denominarsi "perizia epurata".*

***Oltre che alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i file di cui sopra dovranno essere necessariamente inviati anche all'A.N.E.A.D..***

*Le richieste di liquidazione vanno trasmesse esclusivamente via PCT, separatamente dalla perizia con allegati i file delle pezze giustificative delle anticipazioni.*

*In caso si renda necessario, per il corretto adempimento del proprio incarico, l'accesso forzoso all'immobile, il perito dovrà fare apposita istanza al Giudice, affinché quest'ultimo assuma gli opportuni provvedimenti; in caso, altresì, si renda necessaria una proroga del deposito della perizia, il perito è invitato a far istanza al Giudice per tutti i consequenziali provvedimenti.*

*Ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.*

***L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 07.10.2021 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 gg 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 gg prima dell'udienza le note in cancelleria.*

*Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza.”*

*Il CTU dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico.*

**\*\*\***

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Il sottoscritto Santoni p.i. Michele, in adempimento dell'incarico conferitogli ha dato inizio alle operazioni peritali in data luglio 2021 con l'invio di lettera raccomandata all'esecutata fissando come giorno di sopralluogo all'immobile per il 27 luglio 2021 alle ore 9:30. Successivamente con la sig.ra \_\_\_\_\_ è stato convenuto di posticipare il sopralluogo il giorno 12 agosto alle ore 15:00.

Il Perito Estimatore ha poi proseguito eseguendo tutte le indagini del caso per individuare correttamente i beni oggetto di stima, acquisendo i necessari dati presso i pubblici uffici in particolare:

- . accesso alla banca dati catastale e libro fondiario tramite il sistema Open-Kat per acquisizione dei certificati di visura attuali e degli atti di provenienza;
- . invio mail all'Ufficio del Catasto di Riva del Garda (TN) per l'acquisizione delle planimetrie N.C.E.U degli immobili oggetto di stima;
- . accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Arco (TN) per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica e l'acquisizione della documentazione urbanistica;

Avendo esaurito quindi la parte istruttoria il sottoscritto è in grado di descrivere quanto segue:

## **RISPOSE AI QUESITI**

### **1) Identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita.**

Gli immobili oggetto della stima sono così identificati agli atti del Libro Fondiario di Riva del Garda:

In Partita Tavolare 2142 Comune Catastale di Arco (vedi allegato Sub.A file zip "documenti tavolari e catastali")

#### **Foglio A 1**

- p.ed. 166 edificio di mq. 151

#### **Foglio A 2**

Nessuna iscrizione

#### **Foglio B**

### **25/01/2006 GN 243/7 – Intavolazione diritto di proprietà.**

In base all'atto di donazione di data 10.01.2006, si intavola diritto di proprietà a favore di:

– quota 1/1 (vedi allegato sub.B file zip "titoli").

29/11/2012 GN 3803/9 – Annotazione contratto preliminare contratto preliminare di data 27 novembre 2012 per intavolazione del diritto di proprietà per

(vedi

allegato sub.C file zip "titoli").

27/11/2015 GN 3859/4 – Annotazione

atto di citazione dd. 20.11.2015 notificato il 26.11.2015 per esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ai sensi dell'art. 2932 C.C. (vedi allegato sub.D file zip "titoli").

\*\*\*\*

In Partita Tavolare 2142 Comune Catastale di Arco (visura tavolare allegato Sub.E file zip "documenti tavolari e catastali")

#### **Foglio A 1**

- p.ed. 699 area edificiale di mq. 10

## **Foglio A 2**

Nessuna iscrizione

## **Foglio B**

### **25/01/2006 GN 243/7 – Intavolazione diritto di proprietà.**

In base all'atto di donazione di data 10.01.2006, si intavola diritto di proprietà a favore di:

– quota 1/1 (*vedi allegato sub.B file zip "titoli"*).

29/11/2012 GN 3803/9 – Annotazione contratto preliminare contratto preliminare di data 27 novembre 2012 per intavolazione del diritto di proprietà per

(*vedi*

*allegato sub.C file zip "titoli"*).

27/11/2015 GN 3859/4 – Annotazione

atto di citazione dd. 20.11.2015 notificato il 26.11.2015 per esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ai sensi dell'art. 2932 C.C. (*vedi allegato sub.D file zip "titoli"*).

\*\*\*

## **2) La situazione catastale degli immobili e 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.**

Presso il Catasto di Riva del Garda gli immobili sono così individuati (*vedi allegato Sub.F file zip "documenti tavolari e catastali"*):

N	C.C.	P.ED	Sub.	Foglio	P.M.	Categ.	Class	Cons.	Sup.	Rend.
1	009	166	4	14		A/2	5	3 vani	47 mq	Euro 209,17
2	009	166	5	14		A/2	5	3 vani	45 mq	Euro 209,17
3	009	166	6	14		A/2	6	4,5 vani	95 mq	Euro 371,85
4	009	166	7	14		A/2	7	6 vani	163 mq	Euro 588,76
5	009	166	8	14		C/6	2	26 mq	34 mq	Euro 52,37

## INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	COD.FISC:	DIRITTI ONERI REALI
1			Proprietario

Il CTU ha verificato che la planimetria catastale riferite ai sub.4 e sub.5 sono conformi. Nella planimetria del sub.6 non sono rappresentate delle piccole strutture di profondità 80 cm e di larghezza 4 cm che delimitano la zona d'ingresso e il disimpegno notte, realizzate sovrapponendo due lastre di carton gesso. Tali realizzazioni sono da considerarsi elementi d'arredo irrilevanti al fine di influire sulla rendita catastale.

Per quanto riguarda il sub.7 ( appartamento al terzo piano) è stata rilevata la mancanza di corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Nella zona soppalco sono state realizzate delle divisorie interne in carton-gesso al fine di realizzare altri due locali (uno utilizzato come stanza e l'altro come ripostiglio) e il ripostiglio regolarmente rappresentato in planimetria è stato trasformato in bagno.

Tali variazioni influiscono sul calcolo della rendita catastale e pertanto la planimetria dovrà essere regolarizzata con la presentazione di una variazione catastale con costi di circa Euro 600,00.

Il costo relativo alla variazione catastale verrà detratto dal valore di stima e pertanto rimarrà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Al presente elaborato viene allegata le planimetrie del N.C.E.U. ( allegato Sub.G, G1, G2, G,3 e G4 file zip "documenti tavolari e catastali")

**Il calcolo del valore fiscale si otterrà moltiplicando la rendita catastale per i seguenti moltiplicatori:**

. moltiplicatore è di 115,50 solo nel caso di acquisto di “**prima casa**” quindi :

sub.4 R.C. Euro 209,17 x 115,50 = Euro 24.159,13

sub.5 R.C. Euro 209,17 x 115,50 = Euro 24.159,13

sub.6 R.C. Euro 371,85 x 115,50 = Euro 42.948,67

sub.7 R.C. Euro 588,76 x 115,50 = Euro 68.001,78

sub.8 R.C. Euro 52,37 x 115,50 = Euro 6.048,73

. nel caso i cui **non** si ha diritto all'agevolazione fiscale “prima casa” il moltiplicatore sarà di 126,00: nel caso di immobili appartenenti alle Categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, A/11, C/2, C/3, C/4, C/5, C/6, C/7, quindi:

sub.4 R.C. Euro 209,17 x 126,00 = Euro 26.355,42

sub.5 R.C. Euro 209,17 x 126,00 = Euro 26.355,42

sub.6 R.C. Euro 371,85 x 126,00 = Euro 46.853,10

sub.7 R.C. Euro 588,76 x 126,00 = Euro 74.186,76

sub.8 R.C. Euro 52,37 x 126,00 = Euro 6.598,62

\*\*\*

**3) Una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, 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.**

La p.ed. 164/1 in C.C. di Arco si trova nel Comune di Arco (TN), in vicolo Sasso n. 3, nel quartiere “Stranfora”.

## Mappa "geografica"



## Mappa Catastale

Stralcio mappa catastale



Il quartiere Stranfora è composto principalmente da vie e vicoli posti al di sotto della rocca dove sorge Castello di Arco, l'aspetto dominante è quello medievale, la via infatti presenta diversi riferimenti come la Porta Stranfora, costruzione che mette in comunicazione con via della Fossa e la strada che porta direttamente al castello, e che presenta ancora gli apparati per il ponte levatoio.

L'edificio nel suo complesso è così distribuito sui tre piani fuori terra:

- piano terra n°5 cantine e n°1 garage;
- piano primo n°2 appartamenti;
- piano secondo n°1 appartamento
- piano terzo (sottotetto) n°1 appartamento.



L'accesso all'immobile avviene dal Vicolo Sasso civ. 3, tramite cancello carrabile.

L'edificio è stato oggetto di intervento di risanamento conservativo che si è svolto a più riprese a partire dal 1999 e ultimato nel 2005 e si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Il vano scala che serve gli appartamenti è ottimamente rifinito con scale e pianerottoli in granito rosso così come gli stipiti d'ingresso degli appartamento (*vedi foto n°7 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"*).

Al piano terra sono state ricavate n.5 cantine ed un garage.

Al primo piano sono stati realizzati due appartamenti di superficie utile superiore ai 35 mq (superficie minima adottata dal Regolamento Edilizio Comunale dell'epoca) entrambi con bagno finestrato, soggiorno, angolo cottura e stanza.

Al piano secondo un unico appartamento composto da due stanze, soggiorno, cucina, bagno, due balconi e un piccolo cortile accessibile dal pianerottolo d'ingresso del vano scala.

Al terzo piano un appartamento composto da soggiorno, cucina, una stanza due bagni oltre ad un soppalco ad uso ripostiglio.

Di seguito si procede descrivendo ogni singolo appartamento della p.ed. 166 in C.C.Arco:

1) A primo piano appartamento catastalmente individuato dal sub.4 è composto da:

atrio (vedi foto n°1 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), soggiorno-cottura (vedi foto n°2-3 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), stanza (vedi foto n°4-5 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), bagno finestrato (vedi foto n°6 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), balcone e cantina a piano terra.

L'altezza intera dei locali abitabili è di ml. 2.60

Tutti i pavimenti della zona giorno sono stati realizzati con ceramica nel formato 30x30 in posa diagonale. Il bagno finestrato è rivestito in ceramica, con sanitari a pavimento in ceramica bianca dotati dei relativi rubinetti miscelatori.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di color bianco. I serramenti esterni sono stati realizzati in legno di di color bianco e dotati di vetro camera. I serramenti interni, sono del tipo legno tamburato. Il portoncino d'ingresso è blindato della ditta Dierre.

La dotazione di impianti è costituita da impianto elettrico realizzato sottotraccia con quadretto di comando centralizzato contenente interruttore magnetotermico salvavita e interruttori

per illuminazione e forza motrice. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è costituito da caldaia pensile alimentata a metano posta nel bagno. Gli elementi radianti sono dei radiatori di alluminio a piastra. Ogni locale è dotato di termostato ambiente per la regolazione della temperatura.

**2) A primo piano l'appartamento catastalmente individuato dal sub.5 è composto da:**

soggiorno-cottura (vedi foto n°9 e 10 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), stanza (vedi foto n°11 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), bagno finestrato (vedi foto n°12 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), balcone e cantina a piano terra.

L'altezza intera dei locali è di m. 2.60.

Le caratteristiche interne di rifinitura dei locali interni sono identiche a quelle descritte per il sub.4

**3) A secondo piano l'appartamento catastalmente individuato dal sub.6 è composto da:**

atrio, soggiorno-cucina, due stanze, bagno finestrato, ripostiglio, due balconi e cantina a piano terra. in questa unità non è stato concessa la possibilità di scattare delle foto.

L'altezza intera dei locali è di m. 2.60.

Anche in questa unità, con la sola eccezione dei pavimenti che sono stati relizzati in ceramica in formati più grandi, le caratteristiche di rifinitura sono le stesse di quella già descritte per le altre due unità immobiliari.

**4) A terzo piano (sottotetto) l'appartamento catastalmente individuato dal sub.7 è composto da:**

atrio, ampio soggiorno (vedi foto n°13 e 20 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), cucina (vedi foto n°15 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), bagno finestrato zona giorno, ripostiglio, disimpegno notte (vedi foto n°16 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), stanze padronale con

bagno (vedi foto n°17 e 18 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), due balconi uno a sud ed uno a nord, scala di collegamento al piano soppalco (vedi foto n°19 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"). L'altezza del soppalco varia da m 1.50 a m.1.90 ed è composto da un zona che si affaccia sul vuoto del soggiorno (vedi foto n°21 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto"), stanza (vedi foto n°22 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto") un bagno (vedi foto n°23 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto") e un ripostiglio. L'appartamento è dotato di due cantine a piano terra di cui una la più spaziosa con accesso diretto dal cortile che è utilizzata come salottino (vedi foto n°8 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto").

Viene evidenziato che il soggiorno è collegato con una scala (vedi foto n°14 allegato Documentazione Fotografica file zip "foto") ad un terrazzo che incide sulla p.ed.167 confinate, sempre di proprietà dell'esecutata, ma non essendo oggetto di esecuzione non sarà presa in considerazione nella valutazione dell'immobile.

I pavimenti sono stati realizzati con ceramica di gres porcellanato levigato di grande formato mentre il pavimento del soppalco è in legno prefinito. I bagni tutti finestrati sono pavimentati e rivestiti in ceramica con sanitari sospesi in ceramica bianca dotati dei relativi rubinetti miscelatori

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di color bianco. I serramenti esterni sono stati realizzati in legno di color bianco dotati di vetro camera.

La dotazione di impianti è costituita da impianto elettrico realizzato sottotraccia con quadretto di comando centralizzato contenente interruttore magnetotermico salvavita e interruttori per illuminazione e forza motrice. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è costituito da caldaia indipendente,

alimentata a metano, posta nel ripostiglio. Gli elementi radianti sono dei radiatori di alluminio del tipo tubolare. Ogni locale è dotato di termostato ambiente per la regolazione della temperatura. L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione.

\*\*\*\*\*

La p.ed. 699 è costituita da un piccolo cortile di circa 10 mq con accesso sempre da vicolo Sasso, che potrebbe essere utilizzato anche per parcheggiare una piccola utilitaria. Tale immobile verrà valutato a corpo.



\*\*\*

Il Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile, (la S.C.V) dell'edificio sarà data dalla sommatoria della superficie comprendente i muri perimetrali al 100%, i muri divisorii interni al 100%, i muri confinanti con altre unità immobiliari al 50%. Inoltre verranno computate le superfici dei balconi al 50%.

Le misure sono state rilevate dalle planimetrie di progetto autorizzato scala 1:50 oltre aver effettuato in fase di sopralluogo alcune misurazioni a campione per verificare la correttezza di dette tavole.

Le misure risultano essere le seguenti:

per il sub. 4:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>
terra	cantina	4,50
primo	atrio	5,20
primo	soggiorno-cottura	16,77
primo	stanza	17,10
primo	bagno	7,15
primo	balcone	4,80

Per il sub. 5:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>
terra	cantina	5,20
primo	soggiorno-cucina	18,65
primo	atrio	6,60
primo	stanza	13,90
primo	bagno	6,80
primo	balcone	4,40

per il sub.6:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>
terra	cantina	3,50
secondo	atrio	9,90
secondo	soggiorno-cucina	35,46
secondo	ripostiglio	2,30
secondo	stanza	16,50
secondo	stanza	11,50
secondo	bagno	6,56
secondo	balconi	12,00
secondo	cortile	16,00

per il sub.7 :

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>
terra	cantina	6,20
terra	cantina	15,20
terzo	atrio	14,60
terzo	cucina	11,20
terzo	ripostiglio	2,40
terzo	bagno	3,90
terzo	soggiorno	39,00
terzo	disimpegno	3,20
terzo	stanza	16,10
terzo	Bagno stanza	5,00
terzo	balcone nord	4,00
terzo	Balcone sud	6,20
soppalco	Zona affacciata sul soggiorno	20,00
soppalco	stanza	14,24
soppalco	Bagno	8,00
soppalco	ripostiglio	13,14

per il sub.8 :

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>
terra	garage	29,00

a cui verranno applicati i seguenti coefficienti correttivi in funzione alla destinazione d'uso dei locali:

<b>Utilizzo</b>	<b>Coeff.</b>
Locali abitabili	1,00
Balconi	0,50
Soppalchi h < 2.30	0,75
cantine	0,30
Cantina grande sub.7	0,75
cortile	0,15

Applicando questi coefficienti correttivi si otterrà la S.C.V. di ogni appartamento:

**Sub.4**

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Mq. di S.C.V</b>
terra	cantina	4,50	0,30	1,35
primo	atrio	5,20	1,00	5,20
primo	soggiorno-cottura	16,77	1,00	16,77
primo	stanza	17,10	1,00	17,10
primo	bagno	7,15	1,00	7,15
primo	balcone	4,80	0,50	2,40
<b>TOT Mq.S.C.V</b>				<b>49,97</b>

**Sub.5**

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Mq. di S.C.V</b>
terra	cantina	5,20	0,30	1,56
primo	soggiorno-cucina	18,65	1,00	18,65
primo	atrio	6,60	1,00	6,6
primo	stanza	13,90	1,00	13,9
primo	bagno	6,80	1,00	6,8
primo	balcone	4,40	0,5	2,2
<b>TOT Mq.S.C.V</b>				<b>49,71</b>

**Sub.6**

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Mq. di S.C.V</b>
terra	cantina	3,50	0,30	1,05
secondo	atrio	9,90	1,00	9,90
secondo	soggiorno-cucina	35,46	1,00	35,46
secondo	ripostiglio	2,30	1,00	2,30
secondo	stanza	16,50	1,00	16,50
secondo	stanza	11,50	1,00	11,50
secondo	bagno	6,56	1,00	6,56
secondo	balconi	12,00	0,50	6,00
secondo	cortile	16	0,15	2,40
<b>TOT Mq.S.C.V</b>				<b>91,67</b>

**Sub.7 :**

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Mq. di S.C.V</b>
terra	cantina	6,20	0,30	1,86
terra	cantina	15,20	0,75	11,40
terzo	atrio	14,60	1,00	14,60
terzo	cucina	11,20	1,00	11,20
terzo	ripostiglio	2,40	1,00	2,40
terzo	bagno	3,90	1,00	3,90
terzo	soggiorno	39,00	1,00	39,00
terzo	disimpegno	3,20	1,00	3,20
terzo	stanza	16,10	1,00	16,10
terzo	Bagno stanza	5,00	1,00	5,00
terzo	balcone nord	4,50	0,50	2,25
terzo	Balcone sud	6,20	0,50	3,10
soppalco	Zona affacciata sul soggiorno	20,00	0,75	15,00
soppalco	stanza	14,24	0,75	10,68
soppalco	bagno	8,00	0,75	6,00
soppalco	ripostiglio	13,14	0,75	9,86
<b>TOT Mq.S.C.V</b>				<b>155,55</b>

**Sub.8 Garage:**

verrà valutato a corpo.

**La p.d.699 cortile:**

verrà valutata a corpo.

\*\*\*\*

**4) La determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art.568, comma 2° c.p.c..**

Per ottenere *il valore commerciale*, si adotterà il criterio di stima del cosiddetto "più probabile valore di mercato" determinato mediante l'adozione del metodo di comparazione diretto,

considerando i valori unitari medi di mercato, già noti al C.T.U. e alla Superficie Commerciale Vendibile come sopra determinata. Occorrerà inoltre tenere conto dello stato attuale di conservazione complessivo dell'immobile, della situazione del mercato immobiliare, di quanto pubblicato da riviste specializzate del settore (Guida Casa 2021) e dalle quotazioni espresse dall'O.M.I., dal borsino immobiliare e di quant'altro necessario che possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

**Il valore commerciale a mq. S.C.V. da attribuire** è da ritenersi congruo e determinato in:

- Euro 2.500,00 per gli appartamenti posti a primo piano
- Euro 2.600,00 per l'appartamento posto a secondo piano
- Euro 2.700,00 per l'appartamento posto a terzo piano

Quindi applicando questi valori alla Superficie Commerciale Vendibile si otterranno i seguenti valore di stima:

Appartamento sub.4:

$$49,97 \times \text{Euro } 2.500,00 = \text{Euro } 124.925,00$$

Appartamento sub.5:

$$49,71 \times \text{Euro } 2.500,00 = \text{Euro } 124.275,00$$

Appartamento sub.6:

$$91,67 \times \text{Euro } 2.600,00 = \text{Euro } 238.342,00=$$

Appartamento sub.7:

$$155,55 \times \text{Euro } 2.700,00 = \text{Euro } 419.985,00=$$

Garage sub.8:

$$\text{a corpo Euro } 30.000,00$$

P.ed.699:

$$\text{a corpo Euro } 12.000,00$$

\*\*\*

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

Non sussiste.

\*\*\*

**6) 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 alla 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 effetti immediata segnalazione al giudice al fine di recuperare dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma III c.c., l'acquirente non è ritenuto 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.**

I due appartamenti (bilocali) posti a primo piano sono locati con i seguenti contratti:

- Appartamento identificato dalla p.ed. 166 sub.4 con contratto di locazione abitativa a nome di \_\_\_\_\_ della durata di quattro anni con inizio al 21 agosto 2020 e termine al 20 agosto 2024, al canone annuo di locazione di Euro 6.600,00 (seimilaseicento/00), con clausola di rinnovo art.2 comma 1 L.431/1998, registrato telematicamente all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Riva del Garda in data 28 agosto 2020 al nr.

001143 serie 3T. Il canone è da ritenersi congruo ( allegato Sub.H file zip "titoli").

- Appartamento identificato dalla p.ed. 166 sub.5 è locato a favore di \_\_\_\_\_ con contratto ad uso abitativo **transitorio** della durata di sei mesi con inizio al 3 agosto 2021 e termine al 2 febbraio 2021 al canone semestrale di locazione di Euro 3.300,00 (tremilatrecento/00), \_\_\_\_\_ registrato telematicamente all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Riva del Garda in data 4 agosto 2021 al nr. 2505 serie 3T. Il canone è da ritenersi congruo ( allegato Sub.I file zip "titoli").

- L'appartamento posto al secondo piano identificato dalla p.ed. 166 sub.6 è occupato a titolo di comodato gratuito dalla signora \_\_\_\_\_ e famiglia. Il contratto di comodato non è registrato ed è stato sottoscritto in data 21 dicembre 2002. In tale accordo a fronte di un prestito di Euro 110.000,00, che la signora \_\_\_\_\_ ha concesso all'esecutata, è stato convenuto che la signora possa occupare l'appartamento a titolo gratuito sino al rimborso di quanto prestato ( allegato Sub.L file zip "titoli").

- L'appartamento del terzo piano (p.ed.166 sub.7) è occupato dall'esecutata.

\*\*\*

Gli immobili identificati dalla p.ed. 699 e p.ed.166 in C.C. di Arco sono pervenuti all'esecutata con atto di donazione di data 10 gennaio 2006 stipulato dal Luigi Maria d'Argenio con studio in Riva d/G (TN) Rep.111.978 Racc.18.386 (allegato Sub.B file zip "titoli");

\*\*\*

## **7) L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Non sono presenti procedimenti giudiziari se non quelli conseguenti alla presente procedura.

**8) 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 sulla 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 (visto il disposto dell'art. 63 comma II disp.att.c.c.).**

Non sussistono,

\*\*\*

**9) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.**

Per quanto attiene le iscrizioni ipotecarie e il pignoramento immobiliare si rimanda a quanto riportato sulla visura tavolare allegata al presente elaboro (*vedi allegato Sub.A file zip "documenti tavolari e catastali"*).

\*\*\*

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

L'immobile di cui al presente elaborato non rientra nei presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della l. n. 178 del 2020 - "..... che risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche"

L'esecutata ha dichiarato che per i lavori di ristrutturazione ha percepito un finanziamento Provinciale a fondo perduto di Euro 80.000,00 con annotazione al Libro Fondiario (.....convenzione dd. 24.06.1999 ai sensi dell'art. 4 della L.P. 15.1.1993, n. 1, con effetto fino al 13.5.2014) pertanto decaduta.

Non vengono operate detrazione fiscale del 50% previste per i contribuenti che effettuano lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

\*\*\*\*

**11) 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 urbanistico previsto dalla vigente normativa.**

In data 21 luglio 2021 il CTU ha ricevuto la documentazione richiesta all'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Arco.

La p.ed. 166 è un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di lavori in conformità ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione di edificare n. 31/99 prot.n.4370 di data 19.02.1999 (*allegato Sub.M file zip "documenti urbanistici"*);
- Concessione di edificare n. 213/2000 prot.n.34094 (*allegato Sub.N file zip "documenti urbanistici"*);
- Concessione di edificare n. 183/2001 prot.n.25893 (*allegato Sub.O file zip "documenti urbanistici"*);
- Autorizzazione edilizia n. 189/2002 prot.n.12169 (*allegato Sub.P file zip "documenti urbanistici"*);

L'Abitabilità si intende attestata a seguito di presentazione del Certificato di Conformità Edifici Esistenti presentato in data 10.08.2016 e protocollato al n° 0022571 (*allegato Sub.Q file zip "documenti urbanistici"*);

- Nel P.R.G. del Comune di Arco nel momento della relazione di stima gli immobili p.ed. 166 e p.ed. 699 ricadono in aree "Centri Storici" come individuato dal seguente stralcio della cartografia del PRG:



Art.11



Centri storici

in tali aree individuate con apposito perimetro ogni immobile è individuato da scheda di edifici storici che per la p.ed.166 è la n° 464. Gli interventi edilizi ammessi sono regolamentati dalle NTA “CRITERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI PER I CENTRI STORICI” (*allegato Sub.R file zip “documenti urbanistici”*);

la scheda indica che sono ammessi i seguenti interventi

### **STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG**

#### **“R2) Risanamento conservativo**

*Sono qualificati interventi di risanamento conservativo quelli definiti dall’art. 77 comma 1 lettera d).*

*Negli interventi di risanamento conservativo è ammessa la sopraelevazione ai sensi dell’art. 105 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, salvo diversa indicazione della scheda specifica dell’edificio.*

*Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:*

*Opere esterne:*

- rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali, riproponendo, per quanto possibile, l’originaria pendenza e l’originario numero delle falde;*
- inserimento di abbaini o di finestre in falda;*
- conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendo nuove aperture:*

- modifica dei fori esistenti solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, purché le finestre esistenti sulla facciata interessata non abbiano i contorni originari in pietra;*
- modifiche di balconi/ballatoi/terrazze esistenti, purché compatibili con la tipologia edilizia;*
- sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, per una sola volta, alle seguenti condizioni:*
  - se finalizzata al recupero del sottotetto a fini abitativi;*
  - nel limite necessario al raggiungimento delle altezze medie ponderali, calcolate con riferimento ai singoli locali, così come previsto dall'art.69 del REC, e comunque in misura non superiore a 1 metro;*
  - nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari.*

*La sopraelevazione di cui al presente punto trova attuazione anche qualora l'edificio sia stato interessato da interventi di sopraelevazione, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionari e ultimati antecedentemente alla data del 12/8/2016.*

- rifacimento di collegamenti verticali (scale e rampe) con materiali, tecniche e finiture tradizionali.*

*Opere interne:*

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;*
- rifacimento dei solai anche con materiali diversi dall'originale e con lievi modifiche della quota compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori e balconi;*

- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;*
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);*
- suddivisione verticali di singoli ambienti con soppalcare;*
- cambio di destinazione d'uso, se compatibile con le destinazioni di zona.*

*Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.*

*Per tutti i manufatti ottocenteschi/novecenteschi che presentano marcate connotazioni tipologiche e costruttive (Liberty ecc.) sono ammessi sui relativi fronti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.*

### *Rp3) RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA*

*Trattandosi di aree libere che non presentano caratterizzazioni significative, gli interventi devono essere finalizzati ad un ridisegno e miglioramento degli spazi funzionali al contesto del centro storico e al perseguimento di un coerente intervento rispetto alle caratteristiche e ai vincoli dell'edificio di cui l'area è pertinenza. Tale inserimento andrà approfondito in sede progettuale. Sono ammessi:*

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, scale ecc., purché le stesse siano strettamente legate a bisogni soggettivi, siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;*
- parcheggi in superficie o interrati a servizio dei relativi edifici per il soddisfacimento dello standard di legge, con pavimentazioni in materiali tradizionali e purché non*

*comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale relativi al riassetto della viabilità rotabile;*

- interventi di ampliamento e ricostruzione ammessi dalle categorie di intervento R3;*
- rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali;*
- ripristino e realizzazione nuovi muri di recinzione e di sostegno, con adozione di materiali e tipologie coerenti con i caratteri compositivi dell'edificio esistente, in modo particolare se questo costituisce una testimonianza dell'architettura di fine 800 e inizio 900. Per quanto possibile le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;*
- tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo;*
- pergolati aperti e non coperti in modo permanente della superficie massima di mq. 20, anche in aderenza all'edificio;*
- tende con sostegno a palo, tensostrutture e gazebo con copertura morbida e mobile, aperti sui lati, della superficie massima di mq. 20.*
- piscine;*
- i manufatti accessori di cui all'art. 3 comma 4 b) del regolamento urbanistico edilizio provinciale, limitatamente alle tettoie da realizzarsi in aderenza all'edificio principale. Le tettoie di SUN maggiore di 15 mq risultano essere ammesse esclusivamente nell'ambito degli edifici per i quali è consentito l'ampliamento di cui all'art. 11 bis comma 4 b) delle N.T.A.;*

- *le aree a verde esistenti dovranno essere il più possibile mantenute nei limiti di quanto ammesso ai punti precedenti. SPAZI DI PERTINENZA DI PUBBLICI ESERCIZI E STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE L'utilizzo degli spazi di pertinenza di pubblici esercizi e strutture turistico-ricettive è subordinato alla normativa sui plateatici (art. 78 comma 3 lettera g) della L.P. 15/2015) in deroga a quanto stabilito nei paragrafi precedenti relativamente agli spazi di pertinenza.*

#### **BALCONI E TERRAZZE**

*Balconi e terrazze sono soggetti alla categoria di intervento dell'edificio cui appartengono e devono rispettare i criteri tipologici e costruttivi definiti dal successivo capitolo PARTE B.*

*Su balconi e terrazze è ammessa l'installazione di:*

- *tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo;*
- *pergolati aperti e non coperti in modo permanente della superficie massima di mq. 20, anche in aderenza all'edificio;*
- *tende con sostegno a palo, tensostrutture e gazebo con copertura morbida e mobile, aperti sui lati, della superficie massima di mq. 20.*
- *tettoie da realizzarsi in aderenza all'edificio principale. Le tettoie di SUN maggiore di 15 mq risultano essere ammesse esclusivamente nell'ambito degli edifici per i quali è consentito l'ampliamento di cui all'art. 11 bis comma 4 b) delle N.T.A..*

\*\*\*

**11) 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 il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Dal confronto tra la planimetria autorizzate con il titolo edilizio citato in precedenza (*allegato Sub.S file zip "documenti urbanistici"*) e lo stato di fatto sono emerse le seguenti difformità relativamente al solo sub.7 (appartamento al terzo piano). Nella zona soppalco sono state realizzate delle pareti divisorie in carton gesso per la realizzazione di un locale ad uso stanza, un ripostiglio mentre il locale esistente in progetto definito come ripostiglio è stato trasformato in bagno.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con provvedimento in sanatoria, ai sensi dell'art.134 della Legge Urbanistica Provinciale n°1, versando la sanzione minima prevista pari ad Euro 1.500,00; tale sanzione potrà essere ridotta del 25 % se il pagamento avverrà entro i termini previsti dal provvedimento.

A tale importo andranno aggiunte anche le spese tecniche relative alla presentazione della domanda di sanatoria per circa Euro 1.500,00. Queste spese verranno detratte dal valore di stima.

\*\*\*

**12) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato**

**sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Non sussiste.

\*\*\*

**13) 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.**

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento non si è costituito in condominio in quanto l'immobile è di proprietà di un unico soggetto. Le spese fisse comuni si limitano al consumo di luce elettrica del vano scala e del cancello d'ingresso che ammontano in circa Euro/anno 350,00.

\*\*\*\*

**14) 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 gli immobili pignorati consistano in appartamento e garage, 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;.**

Il CTU considerato le caratteristiche dell'edificio ritiene di procedere alla suddivisione in n°4 lotti separati, pertanto per

poterlo fare è necessario che ogni lotto sia tavolarmente individuato con la stesura di un Piano delle Casa Materialmente divisa (che verrà presentato in una fase successiva), che andrà a definire le seguenti porzioni materiali:

**P.M.1:** Appartamento a primo piano composto da: atrio, soggiorno-cottura, stanza, bagno, balcone; a piano terra cantina come da accatastamento esistente (*vedi planimetria NCEU allegato Sub. G file zip "documenti tavolari e catastali"*).

**P.M.2:** Appartamento a piano primo dell'edificio composto da: atrio, soggiorno-cottura, stanza, bagno, balcone; a piano terra cantina, come da accatastamento esistente (*vedi planimetria NCEU allegato Sub.G1 file zip "documenti tavolari e catastali"*).

**P.M.3:** Appartamento a piano secondo composto da: atrio, soggiorno-cucina, due stanza, bagno, due balcone; a piano terra cantina come accatastamento esistente (*vedi planimetria NCEU allegato Sub.G2 file zip "documenti tavolari e catastali"*).

**P.M.4:** Appartamento a piano terzo (sottotetto) composto da: atrio, soggiorno-cucina, ripostiglio, stanza, due bagni, balcone, scala da pian terra a piano soppalco, nel soppalco, zona aperta sul soggiorno, ripostiglio, stanza e bagno. A piano terra due cantine (*vedi planimetria NCEU allegato Sub.G3 file zip "documenti tavolari e catastali"*).

**P.M.5:** A piano terra: garage (*vedi planimetria NCEU allegato Sub.G4 file zip "documenti tavolari e catastali"*).

\*\*\*

La formazione dei lotti sarà la seguente:

**Lotto n°1**

Appartamento a primo piano. Composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno-cottura, stanza, balcone e cantina a piano a piano terra.

Mq.Comm. 49,97.

**Valore di mercato arrotondato: Euro 125.000,00**

**(centoventicinquemila)**

**Lotto n°2**

Appartamento a primo piano. Composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno-cottura, stanza, balcone e cantina a piano a piano terra.

Mq. comm.49,71.

**Valore di mercato arrotondato: Euro 125.000,00**

**(centoventicinquemila)**

**Lotto n°3**

Appartamento a primo secondo. Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due stanze, bagno, doppi balcone, cantina a piano terra oltre a piccolo cortile su vicolo Sasso identificato dalla p.ed.699 in C.C.Arco.

Mq. comm. 91,67.

**Valore di mercato arrotondato : Euro 250.300,00**

**(duecentociquantamilatrecento)**

**Lotto n°4**

Appartamento a terzo piano. Composto da: ingresso, grande soggiorno, ripostiglio, bagno, cucina, disimpegno notte, stanza, bagno, due balconi, scala che porta al piano soppalco dove si trova un locale aperto sul vuoto del soggiorno, un ripostiglio, una stanza e un bagno.

A piano terra due cantine e un garage (sub.8).

Mq.comm. 155,55

Da questo lotto sono stati detratti i costi necessari per la regolarizzazione catastale e la concessione in sanatoria con le relative spese tecniche per Euro 3.600,00.

**Valore di mercato arrotondato : Euro 446.400,00**

**(quattrocentoquarantaseimilaquattrocento)**

\*\*\*

**15) La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili ed acquisire la dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A..**

L'alienazione dei beni non sarà assoggettata a I.V.A. ma a tassa di registro in quanto gli esecutati sono persone fisiche.

**16) La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 N.37 – G.U. 12.03.2008. In caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento.**

Sia l'impianto elettrico che quello idraulico dell'immobile sono a norma come da dichiarazioni di conformità che sono state rilasciate sull'intero fabbricato e non sui singoli appartamenti (allegato Sub.T, Sub.U e Sub.V file zip "documenti urbanistici").

\*\*\*\*

**17) La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA che ha costruito e realizzato (anche mediante appalti terzi) lavori a cui la lettera c) d) f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr.380.**

Non sussiste.

\*\*\*\*

### **Riepilogo finale**

Terminata la presente relazione di stima il perito ritiene che gli immobili in esecuzione debbano essere posti in vendita nel modo seguente:

#### **Lotto n°1**

Descrizione: **Bilocale a primo piano con bagno finestrato, balcone e cantina a piano terra. Mq.comm. 49,97**

Ubicazione: **Arco (TN) Vicolo Sasso n.3.**

Identificazione Tavolare: **C.C.Arco P.T. 2142 p.ed.166.**

Identificativo catastale: **C.C. 009, p.ed.166, sub. 4.**

Quota di proprietà: **intero.**

Diritto pignorato: **proprietà.**

Conformità edilizia: **si**

Conformità Tavolare: **da creare PCMD con spese preventivate di Euro 2.000,00 + IVA**

Annotazioni precedenti il pignoramento: **si contratto preliminare di compravendita e atto di citazione.**

Immobile occupato: **si, con contratto locazione di quattro anni con decorrenza dal 21.08.2020 al 20.08.2024 e clausola di rinnovo a canone ritenuto congruo.**

Spese condominiali arretrate: **no**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: **si**

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: **no**

Valore di mercato: **Euro 125.000,00 (centoventicinquemila)**

### **Lotto n°2**

Descrizione: **Bilocale a primo piano con bagno finestrato, balcone e cantina a piano terra. Mq. comm. 49,71**

Ubicazione: **Arco (TN) Vicolo Sasso n.3.**

Identificazione Tavolare: **C.C.Arco P.T. 2142 p.ed.166.**

Identificativo catastale: **C.C. 009, p.ed.166, sub.5.**

Quota di proprietà: **intero.**

Diritto pignorato: **proprietà.**

Conformità edilizia: **si**

Conformità Tavolare: **da creare PCMD con spese preventivate di Euro 2.000,00 + IVA**

Annotazioni precedenti il pignoramento: **si contratto preliminare di compravendita e atto di citazione.**

Immobile occupato: **si con contratto locazione transitorio con decorrenza dal 03.08.2021 al 02.02.2022 a canone ritenuto congruo.**

Spese condominiali arretrate: **no**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: **si**

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: **no**

Valore di mercato: **Euro 125.000,00 (centoventicinquemila)**

### **Lotto n°3**

Descrizione: **Trilocale a secondo piano composto da soggiorno-cucina, due stanze, disimpegno, bagno, doppi balconi e cantina a piano terra. Mq.comm. 91,67. Comeleta il lotto il cortile identificato dalla p.ed. 699.**

Ubicazione: **Arco (TN) Vicolo Sasso n.3.**

Identificazione Tavolare: **C.C. Arco P.T. 2142 p.ed.166 e p.ed.699**

Identificativo catastale: **C.C. 009, p.ed.166, sub.6.**

Quota di proprietà: **intero.**

Diritto pignorato: **proprietà.**

Conformità edilizia: **si**

Conformità Tavolare: **da creare PCMD con spese preventivate di Euro 2.000,00 + IVA.**

Annotazioni precedenti il pignoramento: **si contratto preliminare di compravendita e atto di citazione**

Immobile occupato: **si con contratto di comodato gratuito.**

Spese condominiali arretrate: **no**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: **si**

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: **no**

Valore di mercato: **Euro 250.300,00 (centoventicinquemila)**

**Lotto n°4**

Descrizione: **Quadrilocale al terzo piano composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, stanza padronale con bagno, doppi balconi, soppalco con stanza, bagno, ripostiglio e locale affacciato sul vuoto del soggiorno e due cantine a piano terra. Mq.comm.155,55. Oltre a garage a piano terra di mq. 30.**

Ubicazione: **Arco (TN) Vicolo Sasso n.3.**

Identificazione Tavolare: **C.C.Arco P.T. 2142 p.ed.166.**

Identificativo catastale: **C.C. 009, p.ed.166, sub.7 e sub.8.**

Quota di proprietà: **intero.**

Diritto pignorato: **proprietà.**

Conformità edilizia: **no**

Conformità Tavolare: **da creare PCMD con spese preventivate di Euro 2.000,00 + IVA.**

Annotazioni precedenti il pignoramento: **si contratto preliminare di compravendita e atto di citazione**

Immobile occupato: **si dall'esecutata**

Spese condominiali arretrate: **no**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: **si**

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: **no**

Valore di mercato: **Euro 446.400,00**

**(quattrocentoquarantaseimilaquattrocento)**

\*\*\*\*

**18) Allegati**

Sub. A) Visura Tavolare P.T.2142 p.ed.166.

Sub. B) Atto di Donazione GN 243/6.

Sub. C) Preliminare di compravendita GN 3803/12.

Sub. D) Atto di Citazione GN 3859/15.

Sub. E) Visura Tavolare P.T.2142 p.ed.699.

Sub. F) Visura Catastale.

Sub. G) Planimetria N.C.E.U. p.ed.166 sub.4.

Sub.G1) Planimetria N.C.E.U. p.ed.166 sub.5.

Sub.G2) Planimetria N.C.E.U. p.ed.166 sub.6.

Sub.G3) Planimetria N.C.E.U. p.ed.166 sub.7.

Sub.G4) Planimetria N.C.E.U. p.ed.166 sub.8.

Sub. H) Contratto di locazione abitativo.

Sub. I) Contratto di locazione abitativo transitorio.

Sub. L) *Comodato* gratuito.

Sub. M) Concessione di edificare n.31/99 d.d.16.02.1999.

Sub. N) Concessione di edificare n.213/200 d.d.18.12.2000.

Sub. O) Concessione di edificare n.183/2001 d.d.27.09.2021.

Sub. P) Autorizzazione edilizia n.189/2002 d.d.20.05.2002. Sub.

Sub. Q) Certificato di conformità edifici esistenti.

Sub. R) Scheda edifici storici n.464.

Sub. S) Planimetria di progetto autorizzato.

Sub. T) Certificato di conformità impianto elettrico.

Sub. U) Dichiarazione di rispondenza impianto idrico-sanitario.

Sub. V) Dichiarazione di rispondenza impianto termoidraulico.

Documentazione fotografica.

In conclusione il tecnico provvedeva ad inviare copia del presente elaborato al creditore procedente, agli intervenuti e ai debitori.

Si ritiene con ciò di avere bene e fedelmente risposto ai quesiti formulati dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

In fede:

Riva del Garda, 27 agosto 2021

**IL PERITO**  
**Santoni p.i. Michele**