



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2023
LOTTO N. 1

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RURALE ALTO GARDA-ROVERETO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. B. Sieff

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

IVAN PEDROTTI

CF: PDRVNI64C28L378W
con studio in TRENTO (TN) Via Marsala, 11
telefono: 0461920270
email: ivan.pedrotti@libero.it
PEC: ivan.pedrotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio con Bar, Abitazione e locali "al grezzo" a STENICO Loc. Pravert 1, della superficie commerciale di **755,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero edificio isolato sviluppato su due livelli con una piccola parte a mezzanino. Si tratta di un fabbricato costruito con destinazione a ristorante pizzeria e sala da ballo, con abitazione del proprietario. La zona ristorazione non è mai stata realizzata, attualmente si trova "al grezzo" utilizzata come deposito/laboratorio. La sala da ballo a piano seminterrato è stata convertita in Bar-Birreria, ora in disuso. L'abitazione è molto vetusta con finiture in parte precarie o inesistenti.

Identificazione catastale:

- C.C. 293 particella edificiale 121 foglio 1 sub. 2 partita tavolare 242, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRAVERT n. 1 , piano: T
- C.C. 293 particella edificiale 121 foglio 1 sub. 3 partita tavolare 242, categoria C/1, classe 1, consistenza 348 mq, rendita 3.414,81 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRAVERT, piano: S1
- C.C. 293 particella edificiale 121 foglio 1 sub. 4 partita tavolare 242, categoria C/2, classe 2, consistenza 234 mq, rendita 374,64 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRAVERT PIANI: S1-T PREMIONE, piano: T, S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

B Terreni adiacenti al fabbricato a STENICO Loc. Pravert 1, della superficie commerciale di **3.308,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nei pressi del fabbricato precedente, situati a bordo strada. In parte definibili accessorio come spazio di accesso e parcheggio, in parte lasciato a bosco.

Identificazione catastale:

- C.C. 293 particella 823/2 foglio 1 partita tavolare 242, porzione -, qualità classe Prato 6, superficie 107, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0100, indirizzo catastale: PREMIONE
- C.C. 293 particella 824/2 foglio 1 partita tavolare 365, qualità classe Prato 6, superficie 184, reddito dominicale 0,0300, reddito agrario 0,0200
- C.C. 293 particella 828/4 foglio 1 partita tavolare 162, qualità classe Prato 6, superficie 226, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200
- C.C. 293 particella 828/5 foglio 1 partita tavolare 242, qualità classe Prato 6, superficie 375, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0400
- C.C. 293 particella 840/6 foglio 1 partita tavolare 71, qualità classe Prato 8, superficie 2416, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,1200

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.063,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 663.484,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 643.000,00
Data della valutazione:	02/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A piano terra l'appartamento risulta utilizzato dal debitore, il locale "al grezzo" adiacente è in uso come deposito/laboratorio per l'attività del debitore, I locali a piano mezzanino e seminterrato il locali ad uso commerciale bar, birreria e servizi sono a disposizione.

Al sopralluogo del 22.01.2024, avvenuto in presenza del custode giudiziario nominato nella persona del dott. Tomaselli Stefano, l'esecutato si presentava e permetteva l'accesso all'interno dei beni.

Per le condizioni di occupazione dell'immobile al trasferimento si rinvia all'annuncio di vendita che verrà redatto dopo il deposito di questa relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo di procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura, ad esempio alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Si riportano di seguito le servitù riscontrate nel Libro maestro, mentre per le ipoteche ed ogni altro dettaglio si rinvia agli estratti tavolari allegati.

Nota: la dicitura "nessuna" nei vari sotto-capitoli è imposta dal modello in sede di compilazione della perizia, ma questo non significa che l'esperto abbia accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato sono nei campi precisamente compilati con testo.

Si precisa come per la P.ed. 121 in PT 242 vi siano iscritte 4 ipoteche (GN 2684/1991, GN 249/2001, GN 3129/2011, GN 4052/2011); per le pp.ff. 823/2 e 828/5 in PT 242 , per la p.f. 828/4 in PT 162, per la p.f. 824/2 in PT 362, per la p.f. 840/6 in PT 71 vi sono iscritte 2 ipoteche (GN 3129/2011, GN 4052/2011).

In tutte le partite tavolari compare l'annotazione dell'atto di pignoramento per cui vi è procedura (GN 2462/2023).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Diritto di usufrutto , intavolato il 02/04/1992 G.N. 1021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Certificato di eredità d.d. 30/03/1992.

La formalità è riferita solamente a Pp.ff. 840/6, 828/4, 821/1.

Dalle informazioni avute dal Comune di Stenico si segnala che il diritto è a favore di persona deceduta nel 2015 a Levico, con atto trascritto a Comano Terme. L'annotazione del diritto dovrà quindi essere cancellata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Gli arredi, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli, caminetti, stufe ad olle d'uso - non quelle in produzione, ringhiere in ferro a piano seminterrato, ecc) o oggetti mobili eventualmente presenti all'interno dei locali, non sono compresi nella valutazione.

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti o di parte degli arredi.

NOTA BENE: *Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento all'annuncio di vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura di questa relazione ed a seguito eventuali decisioni del G.E. anche a riguardo di aspetti qui descritti (ad es. per l'occupazione e la liberazione dell'immobile, cancellazione di annotazione tavolari, ecc.).*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per i dettagli si rinvia alla lettura delle partite tavolari allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

La proprietà per l'intero di tutti i beni è avvenuta in forza dei seguenti titoli: Contratto dd. 20/04/1989 per la p.ed. 121; Certificato di eredità dd. 30/03/1992 per le pp.ff. 840/6 e 828/4; Contratto dd. 20/04/1977 per la p.f. 823/2; Contratto dd. 11/04/1987 per la p.f. 828/5; Decreto dd. 16/04/2002 per la p.f. 824/2; Per i dettagli si rinvia alla lettura delle partite tavolari allegate.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Stenico non ha fornito un elenco delle pratiche edilizie per la p.ed. 121, ma direttamente la copia parziale di quanto rinvenuto in archivio. Per le particelle fondiarie non si sono ritrovate pratiche edilizie.

In allegato si producono alcuni estratti dei progetti edilizi che sono stati forniti dall'Ufficio tecnico del Comune di Stenico; tale documentazione è stata analizzata per esprimere il giudizio di conformità.

Per tutta la perizia, si allegano due certificati di destinazione urbanistica relativi a tutte le particelle dei vari lotti e gli estratti delle cartografie del PRG vigente dei comuni di Stenico e di Comano Terme.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. ..., per lavori di Costruzione edificio: bar con dancing, rilasciata il 23/10/1971.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 121.

I disegni di progetto indicano le destinazioni d'uso dei vari locali interni: Sala da ballo e servizi a piano terra; pizzeria ristorante e servizi ed abitazione a piano primo.

Concessione edilizia N. **84**, per lavori di Adeguamento antincendio e barriere architettoniche, rilasciata il 05/11/1998.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 121.

Il progetto definisce la destinazione del piano seminterrato come Zona commerciale ad uso bar - birreria con relativi servizi igienici e centrale termica.

Inizio Attività N. ..., per lavori di Sostituzione fossa biologica, presentata il 26/11/1999 con il n. 786 di protocollo.

Si tratta di una dichiarazione di fine lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Di seguito si indicano le classificazioni del sistema insediativo, rinviando alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato per la corretta certificazione per ogni ragguaglio circa altri vincoli delle carte di sintesi delle pericolosità, del paesaggio, delle tutele paesistiche. Per ogni dettaglio si rinvia ai vari articoli delle norme tecniche di attuazione del PRG. La p.ed. 121 e le pp.ff. 828/5, 828/4 sono localizzate in Area agricola di interesse locale art. 31 N.d. A. con parti in fascia di rispetto stradale art. 39. Le pp.ff. 824/2, 823/2, 840/6 sono

localizzate in Area a bosco art. 34 con parti in fascia di rispetto stradale art.39.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Per i terreni non si sono verificati i confini di proprietà, lo stato del sottosuolo per presenza di rifiuti o inquinanti, ecc. Si assume che la superficie catastale delle particelle sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti della dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

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

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'analisi del progetto del 1971 relativo alla P.ed. 121 si riscontrano diverse difformità. La costruzione risulta di lunghezza ridotta (26,00 ml. e non 30,00 ml.); l'altezza interna netta del piano interrato è di ml. 5,50 e non ml. 4,00; i fori di facciata sono diversi dal progetto sia per numero (lato ovest) che per dimensione (lato est) e posizione (lato Sud). La sistemazione esterna del terreno è difforme rispetto al progetto: non vi è la rampa d'accesso, le scale esterne hanno posizione diversa. L'altezza dei fronti del fabbricato e l'inserimento nel terreno è diversa a causa del piano seminterrato più alto. I materiali di finitura di serramenti e parapetti dei poggianti non sono conformi al progetto. La distribuzione interna del piano terra è totalmente difforme dal progetto, l'appartamento è realizzato nella zona (verso Nord) all'opposto rispetto al progetto con diversa conformazione di stanze ad accessori. Non è stata realizzata l'unità pizzeria-ristorante con servizi annessi, attualmente la zona è definibile "al grezzo" utilizzata come deposito - laboratorio (per realizzazione di stufe ad ole). Le scale di collegamento dei due livelli sono in posizione e con forma diversa. È stato realizzato un piano mezzanino nella zona ovest con piccoli locali ripostiglio e due servizi igienici con anti. A piano seminterrato l'originaria destinazione era "sala da ballo" con servizi e cantina, con progetto del 1998 si modifica la destinazione definendola "Zona commerciale ad uso

bar-birreria” con servizi. Nella relazione si specifica come l’originaria destinazione a laboratorio-deposito per entrambe i piani viene variata per il solo piano seminterrato (destinazioni che paiono incongruenti rispetto al progetto del 1971). Rispetto alla rappresentazione del progetto del 1998 si riscontra una lieve difformità interna per la presenza di un rialzo nella zona centrale verso la scala che porta al piano superiore. L’altezza del locale in questo progetto non è indicata. Esternamente il locale caldaia e l’intercapedine a nord paiono conformi a quanto rappresentato nel 1998 mentre vi è la presenza di un ulteriore locale oltre la C.T. che contiene un generatore di corrente e i relativi quadri elettrici. A piano terra nella zona a nord del fabbricato è presente una “tettoia”, delle dimensioni di circa 6,00x 8,00 ml., utilizzata come deposito-laboratorio, vi è la presenza di un forno per la cottura delle ceramiche e un contenitore Dehoust in acciaio per lo stoccaggio e smaltimento TA (residui delle lavorazioni). La rappresentazione del fabbricato principale, sostanzialmente conforme alla realtà, si ha nelle planimetrie della denuncia catastale a cui si rinvia per la comprensione. L’acatastamento non rappresenta la tettoia a piano terra e il locale generatore di piano seminterrato. Le modifiche riscontrate per le parti esterne e le dimensioni del fabbricato a parere del sottoscritto risalgono al momento della costruzione dell’edificio, mentre la formazione dell’appartamento non è facilmente databile, le finiture sommarie (parte dei soffitti al grezzo, bagno con piastrelle e apparecchi di più recente realizzazione) non permettono una datazione certa. La situazione è sicuramente presente dal 1991 data dell’acatastamento dell’abitazione (Sub. 2), il resto del fabbricato (Sub. 3 e Sub. 4) è presentato nel 1998, ma il disegno del piano sottostrada riporta la data del 1991. Sarà necessario approfondire le ricerche per poter accertarne la datazione, a parere del sottoscritto si ritiene plausibile che le variazioni al fabbricato siano avvenute in epoca di realizzazione anni 1972/73 (ante L. 47/1985) . Si ritiene che, la situazione possa essere classificata come costruzione eseguita con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio - art. 128 della L.P. 1/2008 comma 4 lettera b) opere maggiori del 10% fino al 30 % dei valori di progetto. Ai fini della definizione dei possibili costi per la regolarizzazione si ipotizza che sia necessaria un’istanza di fiscalizzazione dell’abuso art. 128 c. 8 L.P. 1/08 , che non vi siano rilevanti interessi urbanistici e che la determinazione della sanzione sia definita pari al pagamento degli oneri +20% con un minimo di € 4.000. Per le modifiche interne dell’abitazione e della non realizzazione della pizzeria a piano terra con di fatto modifiche interne e in parte opere non eseguite (l’uso a deposito pare influente per la situazione definibile “al grezzo” dei locali mancando intonaci, pavimenti, impianti e finiture) la situazione potrebbe essere classificata come difformità parziale – art. 128 comma 5 lettera a). Ai fini della definizione dei possibili costi per la regolarizzazione si ipotizza che sia necessaria un’istanza di fiscalizzazione dell’abuso art. 135 c. 5 L.P. 1/08, con sanzione definita tra min. € 1500 a max. € 6000. La tettoia a nord e il locale del generatore di corrente si ritengono opere abusive. Posto che l’epoca di realizzazione è di difficile certificazione, forse la regolarizzazione potrebbe rientrare nelle pratiche precedenti, si consideri che parte della tettoia a PT ricade in fascia di rispetto stradale. Per una maggior tutela del futuro acquirente si ritengono opere non sanabili per incompatibilità di zona urbanistica, assumendo quindi sia necessaria la messa in pristino volontaria (demolizione). Ai fini della stima si computano i costi per la rimozione dei due manufatti.

L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche di pratica edilizia p.ed. 121 (con rilievo dello stato di fatto, ricerca e copia di progetti pregressi, raffronto delle difformità, analisi tolleranze, compilazione pratica completa e presentazione): €8.000,00
- Oneri urbanistici (calcolo da verificare in sede di sanatoria): €1.000,00
- Sanzione p.ed. 121 (probabile appl. art. 128 c. 8 LP 1/2008): €4.000,00
- Sanzione variazioni interne (probabile appl. art. 135 c. 5 L.P. 1/2008): €2.500,00
- Costi per rimozione tettoia e loc. generatore: €1.500,00

Si segnala come l'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi e alla verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti depositati e con l'esame per il rispetto delle tolleranze, come ad esempio richiesto per la Certificazione di stato legittimo dell'immobile ex art. 86 bis e 86 ter LP 15/2015. Tale attività resterà pertanto in carico al futuro aggiudicatario. Si precisa che sarà cura dell'interessato all'asta verificare tali condizioni, in quanto i costi per l'eventuale opera o presentazione di una pratica di regolarizzazione/sanatoria e le modalità di presentazione della stessa potranno essere valutate e stabilite con certezza solo al momento della presentazione poiché legate a pareri discrezionali e interpretazioni di legge che competono all'organo della pubblica amministrazione. Le cifre indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti essendo quantificate in modo sommario ed a corpo. Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per edifici esistenti la normativa attuale, ai sensi dell'articolo 93 comma 10 della legge provinciale 15/2015, prevede l'adempimento attraverso la presentazione del "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ per edifici esistenti" svolta da un tecnico abilitato. L'attività presenta molti fattori imprevedibili all'attualità, ai fini della stima si presume sommariamente un costo a corpo comprensivo di: sopralluoghi, indagini, compilazione pratica e reperimento delle certificazioni supplementari eventualmente necessarie (ad es. collaudo statico, certificazioni impianti, allaccio fognatura, num. civico, ecc.).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per ottenimento agibilità di due unità: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accesso all'abitazione (sub. 2) non avviene dal locale ingresso, ma direttamente dal locale adiacente "al grezzo". La zona cucina di fatto è un locale deposito "al grezzo". Per il Sub. 4 la conformazione dei w.c. a piano mezzanino è lievemente diversa. Il Sub. 3 andrebbe meglio rappresentato con i dislivelli del pavimento e con la corretta rappresentazione del retro-bar con la scala che sale al piano superiore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della denuncia catastale per Variazione di tre subalterni con partica Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia catastale n. 3 subalterni: €1.900,00
- sanzione per 3 sub.: €516,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificato energetico (cd. A.P.E.). (normativa di riferimento: D.P.P. 13.07.2009, n. 11-13/Leg. e s.m..i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: produzione di certificati a norma di legge, con regolare invio ad Odatec.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di tre certificati A.P.E.: €1.500,00

La certificazione deve riguardare le unità immobiliari della costruzione.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le dichiarazioni di conformità degli impianti non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN STENICO LOC. PRAVERT 1

EDIFICIO CON BAR, ABITAZIONE E LOCALI "AL GREZZO"

DI CUI AL PUNTO A

Edificio con Bar, Abitazione e locali "al grezzo" a STENICO Loc. Pravert 1, della superficie commerciale di **755,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero edificio isolato sviluppato su due livelli con una piccola parte a mezzanino. Si tratta di un fabbricato costruito con destinazione a ristorante pizzeria e sala da ballo, con abitazione del proprietario. La zona ristorazione non è mai stata realizzata, attualmente si trova "al grezzo" utilizzata come deposito/laboratorio. La sala da ballo a piano seminterrato è stata convertita in Bar-Birreria, ora in disuso. L'abitazione è molto vetusta con finiture in parte precarie o inesistenti.

Identificazione catastale:

- C.C. 293 particella edificiale 121 foglio 1 sub. 2 partita tavolare 242, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRAVERT n. 1 , piano: T
- C.C. 293 particella edificiale 121 foglio 1 sub. 3 partita tavolare 242, categoria C/1, classe 1, consistenza 348 mq, rendita 3.414,81 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRAVERT, piano: S1
- C.C. 293 particella edificiale 121 foglio 1 sub. 4 partita tavolare 242, categoria C/2, classe 2, consistenza 234 mq, rendita 374,64 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRAVERT PIANI: S1-T PREMIONE, piano: T, S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.



Vista da sud



Vista da nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.



Localizzazione



Vista aerea

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio si trova lungo la strada provinciale n. 33 che da Villa Banale porta a Comano Terme, precisamente a fianco strada poco dopo aver lasciato la SS 421 nei pressi di un tornante. Il fabbricato, sito in in località Pravert, è dotato di piazzale di parcheggio davanti all'accesso a piano terra. Ha esposizione e luminosità mediocri e la prospicienza nell'immediato, oltre alla strada, è su terreni a prato e a bosco.

A piano terra si trova una zona definibile "al grezzo", in progetto doveva essere destinata a ristorante-pizzeria ma non è mai stata realizzata ed ora è utilizzata come laboratorio/deposito per un'attività di costruzione stufe ad ole di ceramica. Le finiture sono minime: struttura di c.a. a vista, pavimento in cemento, soffitto con

solaio in laterocemento in vista, assenza di intonaci, serramenti esterni in legno vetusto e vetrocamera, illuminazione elettrica con punti luce a soffitto, il proprietario informa che vi è predisposizione per impianto di riscaldamento.

Nella parte a nord vi è un abitazione composta da due locali principali, un corridoio, un ripostiglio ed un bagno. Le finiture sono scarse, soffitto in parte al grezzo, in parte con perline ammalorate, stanza con intonaco, il bagno è rifinito con piastrelle, intonaco e pittura, gli apparecchi d'uso sono di un più recente passato. Riscaldamento con stufe a legna (cucina economica, caminetto, Ole) vi sono termosifoni a parete, scaldacqua sanitaria elettrico in bagno, stanza con pavimento in moquette, zona giorno con pav. in laminato, porte vetuste e assenza di due serramenti interni e alcune cornici e profili, serramenti esterni come per il deposito adiacente in legno e vetrocamera. La zona indicata come cucina sull'accatastamento di fatto è definibile al grezzo con soffitto ammalorato con elementi in laterizio danneggiati. L'accesso a questo ambiente avviene da spazio ridotto (circa 60 cm. di larghezza) dal locale deposito-laboratorio adiacente.

Esternamente il balcone ha pavimento in piastrelle ceramiche e parapetto in ferro e legno. Le pareti della costruzione sono finite con pittura a graffiato lavabile. Il tetto ha manto in lamiera, che il proprietario riferisce essere stato rifatto circa nel 2020, la gronda è in cemento armato. L'accesso al piano terra avviene da porta vetrata in legno. La costruzione è dotata di fossa biologica (da svuotare) che è posta nel bosco a valle del fabbricato, pare insistere sulla particella 840/4 (allibrata in PT 179 con proprietà di terzi -n. 5 soggetti privati). La caldaia a gasolio posta nel piano seminterrato appare molto vetusta e da verificare nella funzionalità. Tutta l'impiantistica idraulica, elettrica d'aspirazione è da verificare nella funzionalità e nella corrispondenza alle normative.

Una scala interna collega i due livelli del fabbricato; in zona intermedia verso il lato ovest sono ricavati degli ambienti di servizio ad un piano mezzanino con altezze variabili: ml. 2,00 ripostiglio, 2,35 e 2,65 servizi igienici.

A piano seminterrato vi è il locale esercizio pubblico bar-birreria (in disuso da qualche anno) con relativi servizi igienici. L'ampio ambiente si presenta con zone sopraelevate e protette da parapetti in ferro battuto, pavimenti in piastrelle, pilastri in parte rivestiti, parti d'uso racchiuse da elementi parziali, pareti intonacate e dipinte, il soffitto coperto da teli d'arredo. L'ambiente è provvisto di stufa ad ole di ceramica, banco bar centrale, impianto audio e luci. Le finestre e le porte finestre sono dotate di inferriate di protezione in ferro lavorato. I servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche presentano i fori delle porte senza il battente condizioni di conservazioni mediocri per il disuso.

Il locale centrale termica è collegato con l'intercapedine a nord che porta ad un servizio piastrellato, serramenti in lamiera; la caldaia appare vetusta, così come

l'impianto termico, impianto elettrico esterno a vista. In un ambiente formato da pannelli di recupero accanto alla centrale termica vi è un locale che ospita un generatore di corrente elettrica con vario materiale dell'attività (formelle di ceramica) in deposito.

La tettoia a piano superiore è formata in modo precario con struttura in legno e copertura in pannelli di lamiera. Sotto la struttura trova riparo un forno per la cottura delle ceramiche e un elemento cisterna di raccolta delle sostanze residue (marca Dehoust).

Si segnala come esternamente lo spazio di pertinenza facente parte la particella edificiale sia ridotto verso i lati nord, est e sud; la zona pianeggiante accanto al fabbricato potrebbe sconfinare sulla p.f. 840/4 di proprietà di terzi. Vi sono di proprietà altre particelle fondiarie verso sud-ovest che si descrivono nel corpo B del lotto. Si anticipa come da una sovrapposizione mappale, ancorché sommaria, pare che l'accesso carrabile al piano seminterrato che avviene da ovest, insista parzialmente sulla p.f.840/4 di proprietà di terzi; i limiti di proprietà della p.ed. 121 rispetto alla p.f. 840/4 dovranno essere accertati in contraddittorio con confinanti.

In sede di sopralluogo si è raccolta una completa documentazione fotografica al fine dell'accertamento dello stato dei luoghi. Le fotografie vengono prodotte in un apposito allegato nel fascicolo per la procedura.



Deposito a PT



Abitazione a PT



Bar a P Seminterrato



Bar a P Seminterrato

CONSISTENZA:

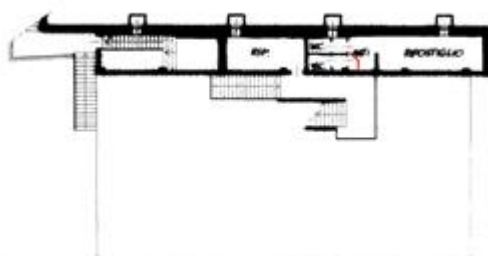
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

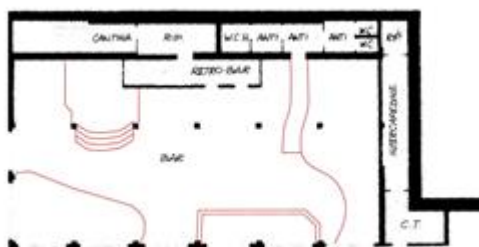
descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Magazzino	139,40	x	50 %	=	69,70
PT - Ingresso	24,50	x	100 %	=	24,50
PT - Abitazione	132,00	x	100 %	=	132,00
PT - Balcone	88,70	x	30 %	=	26,61
PSem - Bar	320,40	x	100 %	=	320,40
PSem - Retro e servizi	89,50	x	75 %	=	67,13
PSem - C.t. e intercapp	49,70	x	25 %	=	12,43
PMezz - Servizi e rip.	83,70	x	50 %	=	41,85
Spazi esterni - anditi	608,00	x	10 %	=	60,80
Totale:	1.535,90				755,41



PIANO TERRA



PIANO MEZZANINO



PIANO SEMINTERRATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 659.000,00, in rapporto alla superficie commerciale

lorda come indicata, pari ad arr. mq. 755 si ottiene un valore unitario a metroquadrato di arr. 873,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **659.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 659.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 659.000,00**

BENI IN STENICO LOC. PRAVERT 1

TERRENI ADICENTI AL FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO B

Terreni adiacenti al fabbricato a STENICO Loc. Pravert 1, della superficie commerciale di **3.308,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreni nei pressi del fabbricato precedente, situati a bordo strada. In parte definibili accessorio come spazio di accesso e parcheggio, in parte lasciato a bosco.

Identificazione catastale:

- C.C. 293 particella 823/2 foglio 1 partita tavolare 242, porzione -, qualità classe Prato 6, superficie 107, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0100, indirizzo catastale: PREMIONE
- C.C. 293 particella 824/2 foglio 1 partita tavolare 365, qualità classe Prato 6, superficie 184, reddito dominicale 0,0300, reddito agrario 0,0200
- C.C. 293 particella 828/4 foglio 1 partita tavolare 162, qualità classe Prato 6, superficie 226, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200
- C.C. 293 particella 828/5 foglio 1 partita tavolare 242, qualità classe Prato 6, superficie 375, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0400
- C.C. 293 particella 840/6 foglio 1 partita tavolare 71, qualità classe Prato 8, superficie 2416, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,1200



Vista dalla strada



Vista da sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.



Localizzazione



Vista aerea

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le particelle accorpate formano un terreno ad uso del fabbricato p.ed. 121. Si tratta di piazzale di parcheggio e manovra con accesso diretto dalla strada verso sud. Il terreno ha giacitura parte pressochè pianeggiante e parte in pendenza (rampa di raccordo con la strada provinciale). La particella 840/6 è per la totalità della superficie definibile a bosco con pendenza digradante verso est.

Si segnala come l'accesso che condce alla p.ed. 121 in parte pare transitare sulle p.f. 840/4 non oggetto di vendita con questo lotto in quanto di proprietà di terze persone.



Vista da sud



Vista dal balcone p.ed. 121



p.f. 823/2 e 840/6



Sovrapposizione mappa

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

P.f. 823/2	107,00	x	100 %	=	107,00
p.f. 824/2	184,00	x	100 %	=	184,00
p.f. 828/4	226,00	x	100 %	=	226,00
p.f. 828/5	375,00	x	100 %	=	375,00
p.f. 840/6	2.416,00	x	100 %	=	2.416,00
Totale:	3.308,00				3.308,00



MAPPA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima delle particelle in zona agricola è pari ad arr. € 23.700,00, in rapporto alla superficie catastale come indicata, pari ad arr. mq. 601 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 39,00 €/mq. Il valore dei terreni a prato è pari ad arr. 2.100,00 (valore unitario arr. 7,30 €/mq.), il valore del terreno a bosco è pari ad arr. 3.600,00 ((valore unitario arr. 1,70 €/mq.), Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **29.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Edificio con Bar, Abitazione e locali "al grezzo"	755,41	0,00	659.000,00	659.000,00
B	Terreni adiacenti al fabbricato	3.308,00	0,00	29.400,00	29.400,00
				688.400,00 €	688.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.916,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 663.484,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 19.904,52**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 579,48**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 643.000,00**