

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata

RGE n. 78/2022

Giudice delegato dott.sa Manuela Giacchetti

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**N. 6 LOTTI**

**LOTTO N. 1-2-3**



Ufficio, due alloggi, andito e legnaia  
p.m. 4, 12, 13, 14 p.ed. 193/2 e p.f. 1227/1 C.C. Ossana  
via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana

**LOTTO N. 4**



Edificio industriale con magazzino, alloggio, uffici  
p.m. 1, 2, 3 della p.ed. 507 e parte della p.f. 1234 C.C.  
Ossana - via dell'Artigianato civ. 3 – 38026 Ossana

**LOTTO N. 5**



Fondo a destinazione produttiva  
parte della P.f. 1234 C.C. Ossana  
loc. Fucine, strada della Fornas nel Comune di Ossana

**LOTTO N. 6**



Fondo prativo assoggettato a Piano attuativo  
P.f. 1174/2 C.C. Ossana  
loc. Fucine, strada della Fornas nel Comune di Ossana

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Pilati  
Con studio in Cles via Trento n. 29  
tel. 0463/625282 e-mail: maurizio@s3architettura.it

## SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	4
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	4
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	4
C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	5
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	5
LOTTE n. 1-2-3.....	7
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	7
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	12
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	14
4. DESCRIZIONE FABBRICATO.....	16
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	20
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	21
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	24
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	24
10. VALUTAZIONE – PRINCIPI GENERALI.....	24
11. BOZZA TIPO DI FRAZIONAMENTO.....	27
12. BOZZA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA.....	29
LOTTO n. 1.....	35
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	35
2. STATO DI POSSESSO.....	35
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	35
4. VALUTAZIONE.....	39
5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	40
LOTTO n. 2.....	41
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	41
2. STATO DI POSSESSO.....	41
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	41
4. VALUTAZIONE.....	52
5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	53
LOTTO n. 3.....	54
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	54
2. STATO DI POSSESSO.....	54
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	55
4. VALUTAZIONE.....	73
5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	74
LOTTO n. 4.....	75

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	75
2. BOZZA TIPO DI FRAZIONAMENTO.....	80
3. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	82
4. UBICAZIONE E CONTESTO.....	84
5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	87
6. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	92
7. SITUAZIONE URBANISTICA.....	115
8. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	117
9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	119
10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	120
11. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	121
12. VALUTAZIONE.....	121
13. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	124
LOTTO n. 5.....	125
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	125
2. BOZZA TIPO DI FRAZIONAMENTO.....	126
3. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	126
4. UBICAZIONE E CONTESTO.....	126
5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	129
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	131
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	132
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	133
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	133
10. VALUTAZIONE.....	133
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	134
LOTTO n. 6.....	135
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	135
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	136
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	136
4. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	139
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	142
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	143
7. DIRITTI REALI.....	144
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	144
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	145
10. VALUTAZIONE.....	145
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	146
CONCLUSIONI.....	147

La perizia si compone di n. 148 pagine e di n. 12 allegati

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

<b>ESPERTO NOMINATO</b>	geom. Maurizio Pilati - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1522 con studio in Via Trento n. 29 - 38023 Cles (TN) Tel. 0463/625282 – fax 0463/890406 e-mail: maurizio@s3architettura.it C.F. PLTMRZ69S08C794J - P.IVA 01687850220	
<b>COMMITTENTE</b>	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.sa Manuela Giacchetti	
<b>INCARICO EX. ART. 173 BIS</b>	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 10/01/2023, giuramento ed accettazione dell'incarico il 02/03/2023, termine per il deposito della relazione in data 09/04/2023.	
<b>FINALITÀ</b>	Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.	
<b>ALTRE DATE</b>	Sopralluogo	4 aprile 2023
	Valutazione (epoca di stima)	29 marzo 2023
	Rapporto di valutazione	marzo 2024

### B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

<b>CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA</b>	Effettuato
<b>SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI</b>	Nessuna
<b>STATO CIVILE DEL DEBITORE</b>	<p>Dalla verifica degli atti, si è potuto riscontrare che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile del debitore.</p> <p>A seguito di interpello agli uffici competenti, come risulta dagli allegati certificati di stato civile ed estratti del registro degli atti di matrimonio (vedi <i>all. 1</i>), è stato rilevato quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ***** risulta di stato libero;</li><li>– ***** risulta di stato libero per decesso del coniuge dal 09/12/2013;</li><li>– ***** si è unito in matrimonio in data 08/09/2001, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione di beni.</li><li>– ***** si è unito in matrimonio in data 02/10/1988, dall'atto non risultano ulteriori annotazioni.</li><li>– ***** si è unita in matrimonio in data 18/09/1988, con atto notarile gli sposi hanno scelto il regime della separazione di beni.</li></ul>

**REGIME DI  
GODIMENTO DEI BENI**

Gli immobili oggetto di pignoramento **p.m. 4, 12, 13, 14** della **p.ed. 193/2** e **p.f. 1227/1** del C.C. Ossana, intestati ai sopra citati esecutati, risultano acquisiti con certificato di eredità d.d. 21/11/2014 iscritto il 29/12/2014 - G.N. 1934.  
Considerato che i beni sono stati acquisiti per eredità, si esclude che essi rientrino nell'eventuale comunione.  
Gli altri immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a società di capitali.

### C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 1415 di data 31/08/2022 notificato il 09/08/2022, colpisce la proprietà degli esecutati: \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , dei seguenti beni:

- C.C. Ossana in P.T. 154 Il **p.f. 1234** **piena proprietà**
- C.C. Ossana in P.T. 462 Il **p.f. 1174/2** **piena proprietà**
- C.C. Ossana in P.T. 534 Il **p.m. 4, 12, 13, 14** della **p.ed. 193/2** **piena proprietà**
- C.C. Ossana in P.T. 713 Il **p.f. 1227/1** **piena proprietà**
- C.C. Ossana in P.T. 819 Il **p.ed. 345/2** **piena proprietà**
- C.C. Ossana in P.T. 1159 Il **p.m. 1, 2, 3** della **p.ed. 507** **piena proprietà**

### D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

**BENI PIGNORATI  
OGGETTO DI PERIZIA**

Valutata l'entità e la consistenza dei beni, considerato e accertato che la p.ed. 345/2 c.c. Ossana costituisce un area di ridotte dimensioni, parte della viabilità ad uso pubblico e parte atta ad ospitare un contenitore fisso per la raccolta di rifiuti, che per essa era prevista l'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune di Ossana, e che quindi il suo valore è da considerarsi nullo, si ritiene opportuno escludere tale fondo dall'insieme dei beni oggetto di stima e conseguente vendita.

In considerazione della diversa natura dei beni, la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili raggruppati in lotti per omogeneità di caratteristiche e opportunità di vendita separata.

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili oggetto di perizia che costituiscono i lotti:

– **LOTTO n. 1**

C.C. Ossana in P.T. 534 Il **p.m. 4** della **p.ed. 193/2**;  
che identifica un ufficio/negozio ubicato a piano primo, in edificio residenziale, sito in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN).

– **LOTTO n. 2**

C.C. Ossana in P.T. 534 Il **p.m. 12** della **p.ed. 193/2**;  
C.C. Ossana in P.T. 713 Il parte della **p.f. 1227/1**;  
che identificano un alloggio ubicato a piano secondo, in edificio residenziale, con attiguo andito con volume accessorio destinato a legnaia, sito in via Bartolomeo

Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN).

– **LOTTO n. 3**

C.C. Ossana in P.T. 534 Il **p.m. 13, 14** della **p.ed. 193/2**;

C.C. Ossana in P.T. 713 Il parte della **p.f. 1227/1**;

che identificano un alloggio ubicato a piano terzo e quarto, in edificio residenziale, con attiguo andito, sito in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN).

– **LOTTO n. 4**

C.C. Ossana in P.T. 1159 Il **p.m. 1, 2, 3** della **p.ed. 507**;

C.C. Ossana in P.T. 154 Il parte della **p.f. 1234**;

che identificano un edificio industriale costituito da un alloggio a piano primo e secondo con garage a piano terra, magazzino/negozio a piano terra, uffici a piano primo, altri locali a piano secondo e parte dell'attiguo fondo, sito in via dell'Artigianato civ. 3 – 38026 Ossana (TN).

– **LOTTO n. 5**

C.C. Ossana in P.T. 154 Il parte della **p.f. 1234**;

che identifica un fondo prativo a destinazione produttiva, sito in via dell'Artigianato nel Comune di Ossana (TN)

– **LOTTO n. 6**

C.C. Ossana in P.T. 462 Il **p.f. 1174/2**;

che identifica un fondo prativo assoggettato a Piano attuativo, sito in loc. Fucine, strada della Fornas nel Comune di Ossana (TN)

## LOTTE n. 1-2-3

(elementi comuni ai lotti)

**Parte di edificio costituito da ufficio/negozio a piano primo, due alloggi a piano secondo, terzo e quarto con garage a piano terra, attiguo andito con volume accessorio destinato a legnaia.**

sita in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN)

p.m. 4, 12, 13, 14 della p.ed. 193/2 e p.f. 1227/1 del C.C. Ossana

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Ossana	E	193/2	534	Edificio	-	891 mq	-	-
Ossana	F	1227/1	713	Prato	3	311 mq	1,37	0,72

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella		Sub	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Ossana	E	193/2	11	4	C/1	7	63 mq	72 mq	1.194,10
Ossana	E	193/2	22	12	A/2	8	5 vani	92 mq	322,79
Ossana	E	193/2	23	13	A/2	8	4 vani	93 mq	258,23
Ossana	E	193/2	26	14	A/2	8	5 vani	76 mq	322,79
Ossana	E	193/2	19	4,12,13,14	C/6	4	58 mq	54 mq	59,91
Altri subalterni in comproprietà con terzi estranei alla procedura:									
Ossana	E	193/2	20	1,3,4,6,8,9	C/2	3	14 mq	17 mq	18,80
Ossana	E	193/2	21	1,3,4,6,8,9	A/2	8	2 vani	18 mq	129,11
Ossana	E	193/2	24	1,3,4,6,8,9	A/2	8	1,5 vani	17 mq	96,84
Ossana	E	193/2	25	1,3,4,6,8,9	A/2	8	1 vani	6 mq	64,56

In allegato copia delle visure (all. 4, 5, 6)

#### DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile p.ed. 193/2 è allibrato in P.T. 534 del mandamento di Ossana con proprietà iscritta a nome degli esecutati per l'intero.

La descrizione delle porzioni materiali in oggetto è di seguito riportata:

**P.M. 4:** A primo piano: ufficio, ripostiglio, anti w.c. e w.c.

**P.M. 12:** A secondo piano: soggiorno, cucina, corridoio, bagno e tre camere.

**P.M. 13:** A terzo piano: ingresso, bagno, cucina, soggiorno e camera.

**P.M. 14:** A quarto piano: ingresso, corridoio, bagno e cinque camere.

**Parti comuni:** Fra le porzioni 4, 12, 13 e 14 con 1/4 ind.ciasc.: a pianoterra: cantina, garage, centrale termica, scala da pianoterra fino a primo piano con relativo pianerottolo; a piano tetto: porzione di tetto.

Fra le porzioni 12, 13 e 14 con 1/3 ind.ciasc.: a primo piano: scala e vano scala fino a quarto piano.

Fra le porzioni 1 e 6 con 3/24 ind.ciasc., porzioni 3, 8 e 9 con 2/24 ind.ciasc. e porzioni 4, 12, 13 e 14 con 1/8 ind.ciasc.: a pianoterra: andito.

Fra le porzioni 3, 8 e 9 con 1/6 ind.ciasc. e porzioni 4, 12, 13 e 14 con 1/8 ind.ciasc.: a pianoterra: gioco delle bocce.

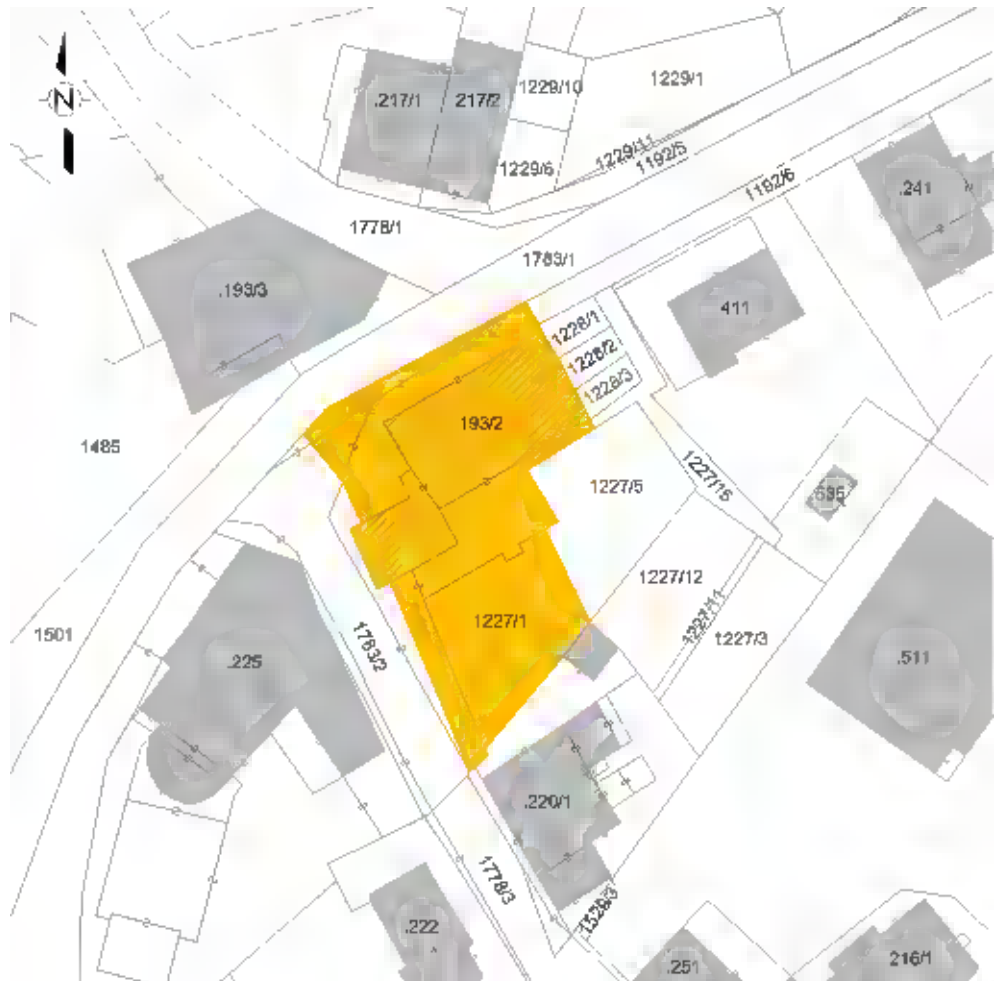
I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà, servitù attive e passive ed aggravi (all. 2).

## COERENZE

Con riferimento alla mappa catastale di seguito riportata gli immobili in oggetto confinano:

- a nord-ovest con la strada statale n. 42, p.f. 1783/1 denominata via III Novembre;
- a nord-est con p.f. 1192/6 marciapiede di proprietà pubblica, con le p.f. 1228/1, 1228/2, 1228/3, anditi pertinenziali della p.ed. 193/2 di proprietà di terzi, con la p.f. 1227/15, fondo di proprietà pubblica e con la p.f. 1227/5 fondo prativo di proprietà di terzi;
- a sud-est con l'andito della p.ed. 220/1, edificio residenziale di proprietà di terzi;
- a sud-ovest con la viabilità pubblica p.f. 1783/2 denominata via Bartolomeo Bezzi.

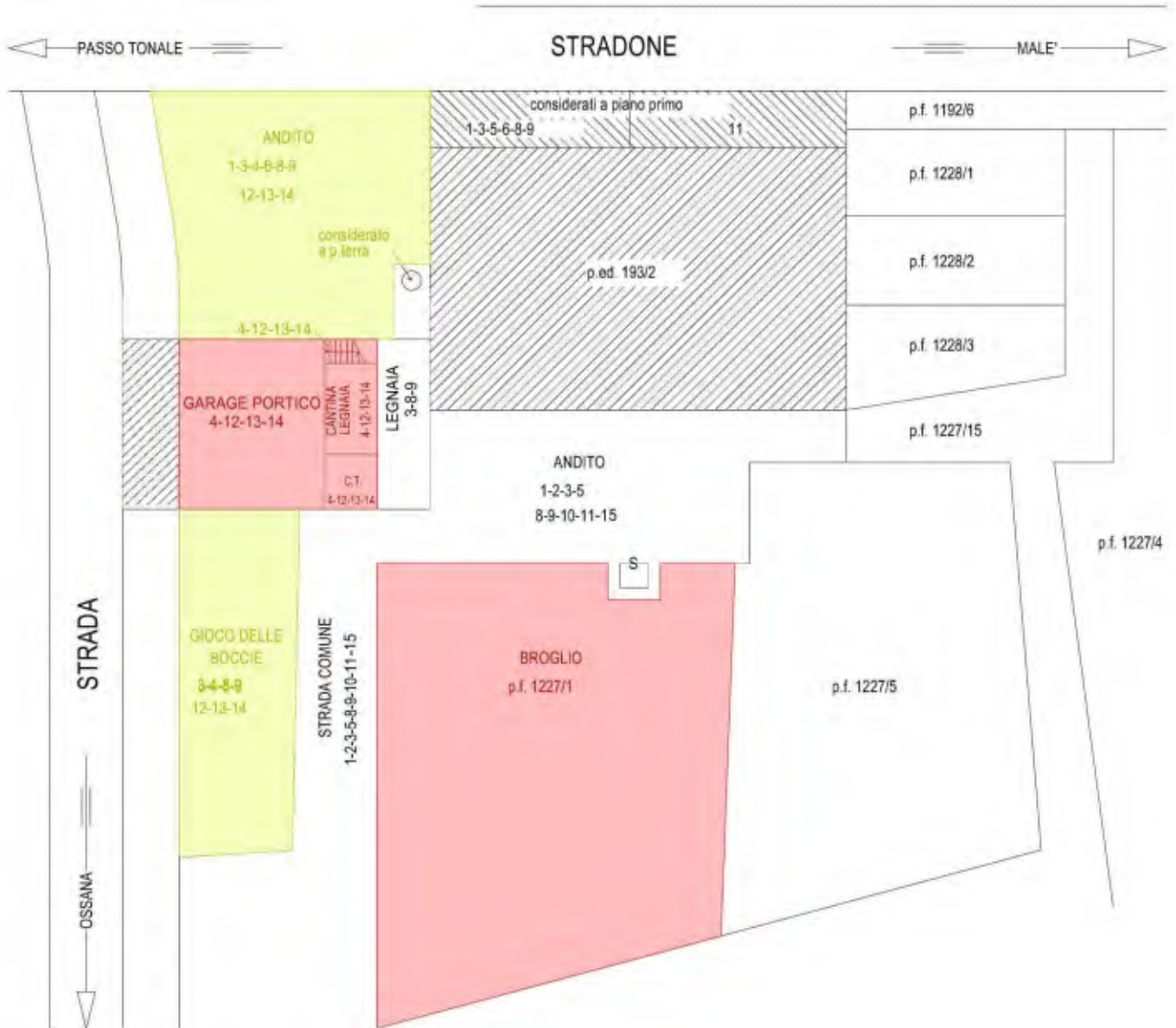
### Estratto mappa c.c. Ossana - scala 1:1000



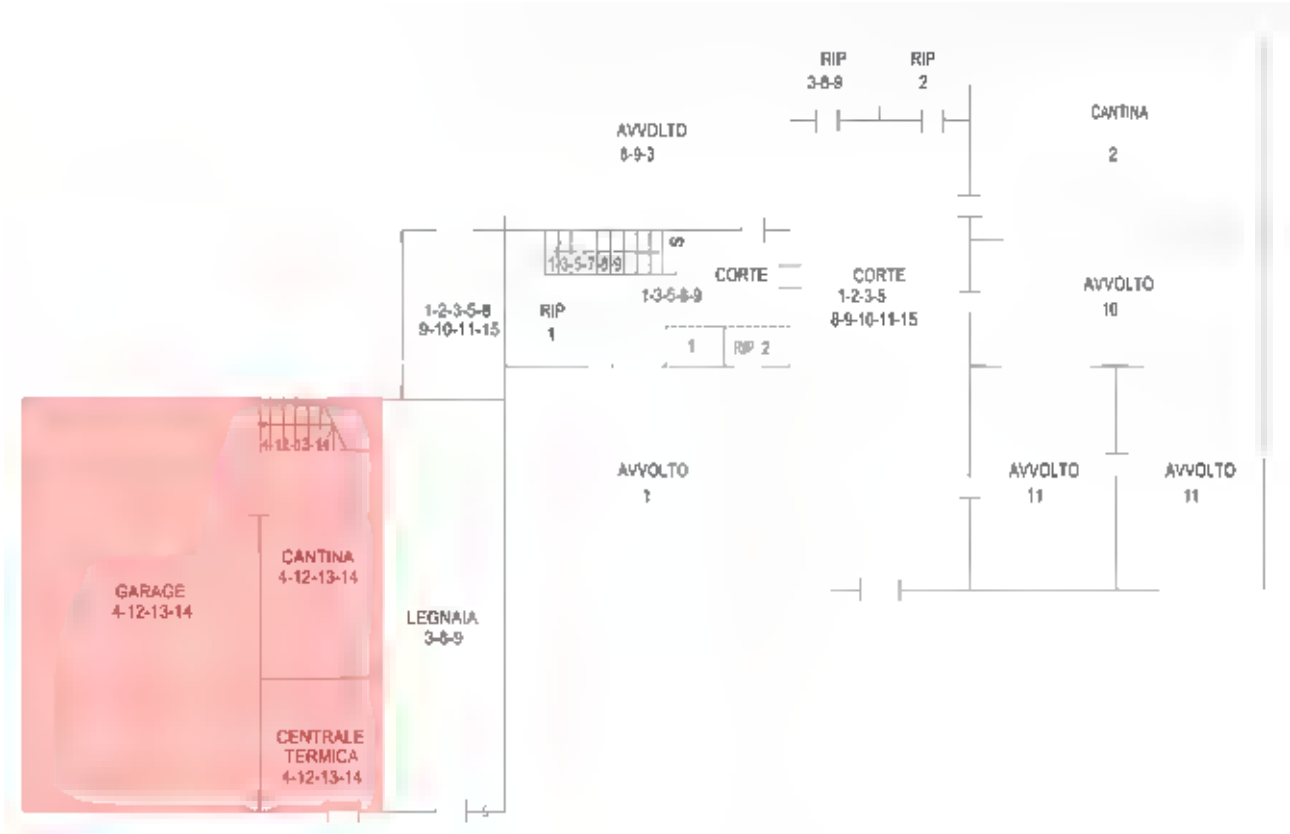
**PLANIMETRIA  
TAVOLARE**

Con riferimento alla planimetria di divisione in porzioni materiali (*all. 3*), la porzione di fabbricato oggetto di stima confina con altre unità immobiliari, come desumibile dall'estratto della planimetria tavolare di seguito riportata sulla quale è stato evidenziato in arancione la proprietà degli esecutati e in giallo le parti in comune con le altre porzioni materiali.

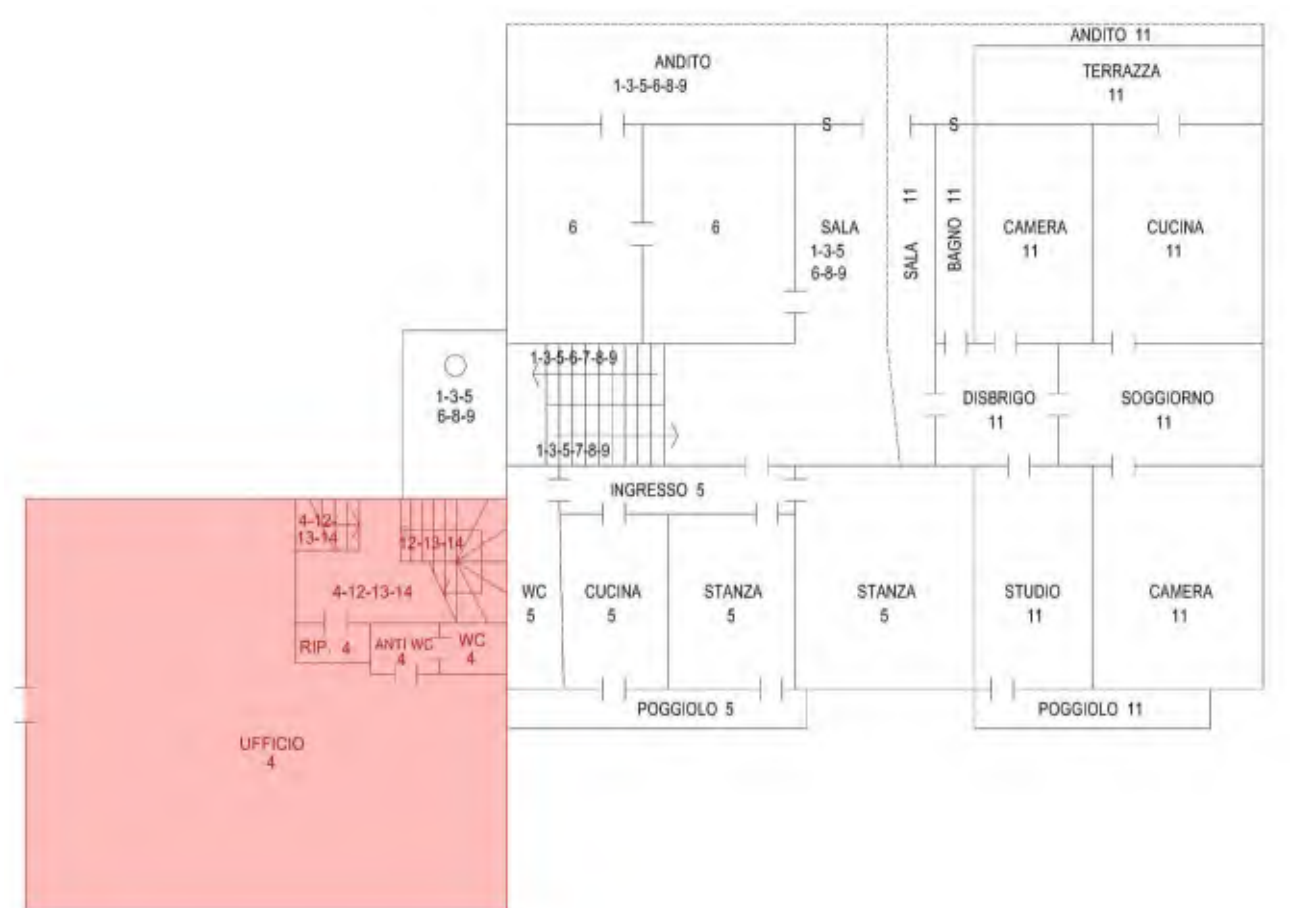
Planimetria – Scala a vista



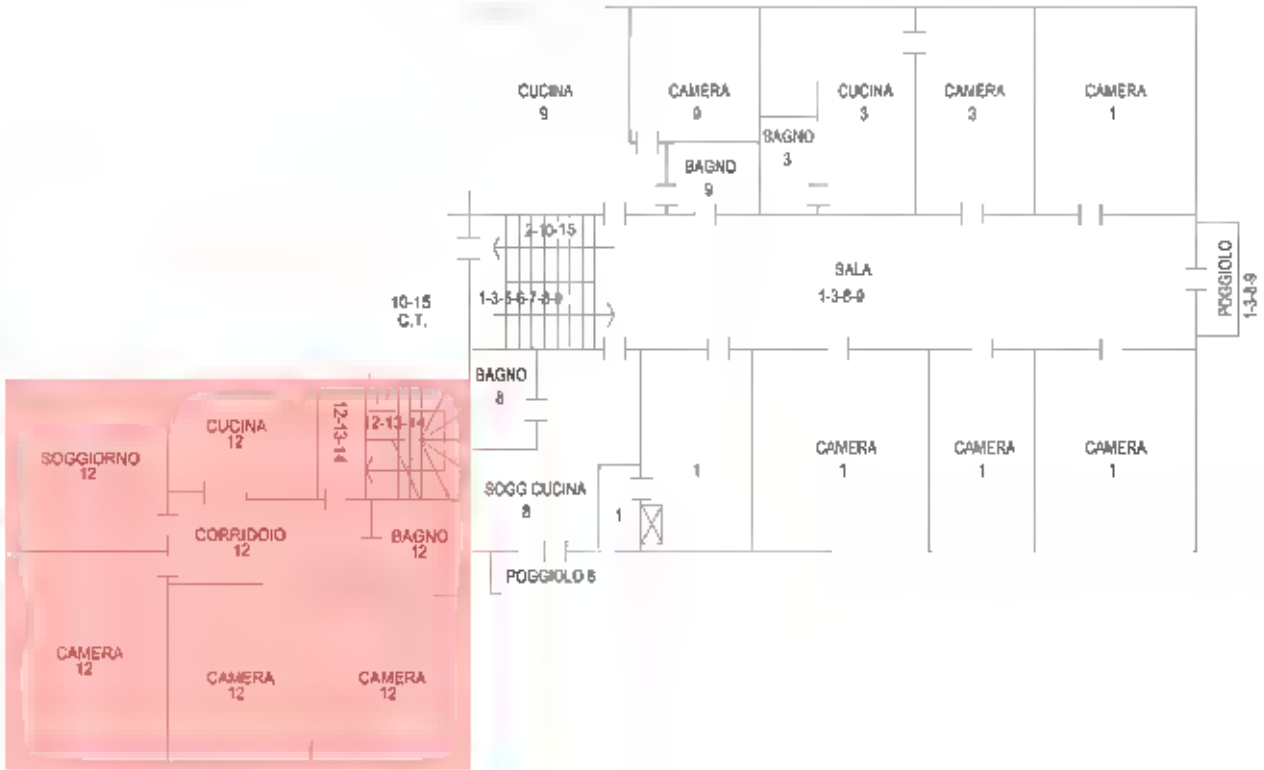
Pianta Piano Terra – Scala a vista



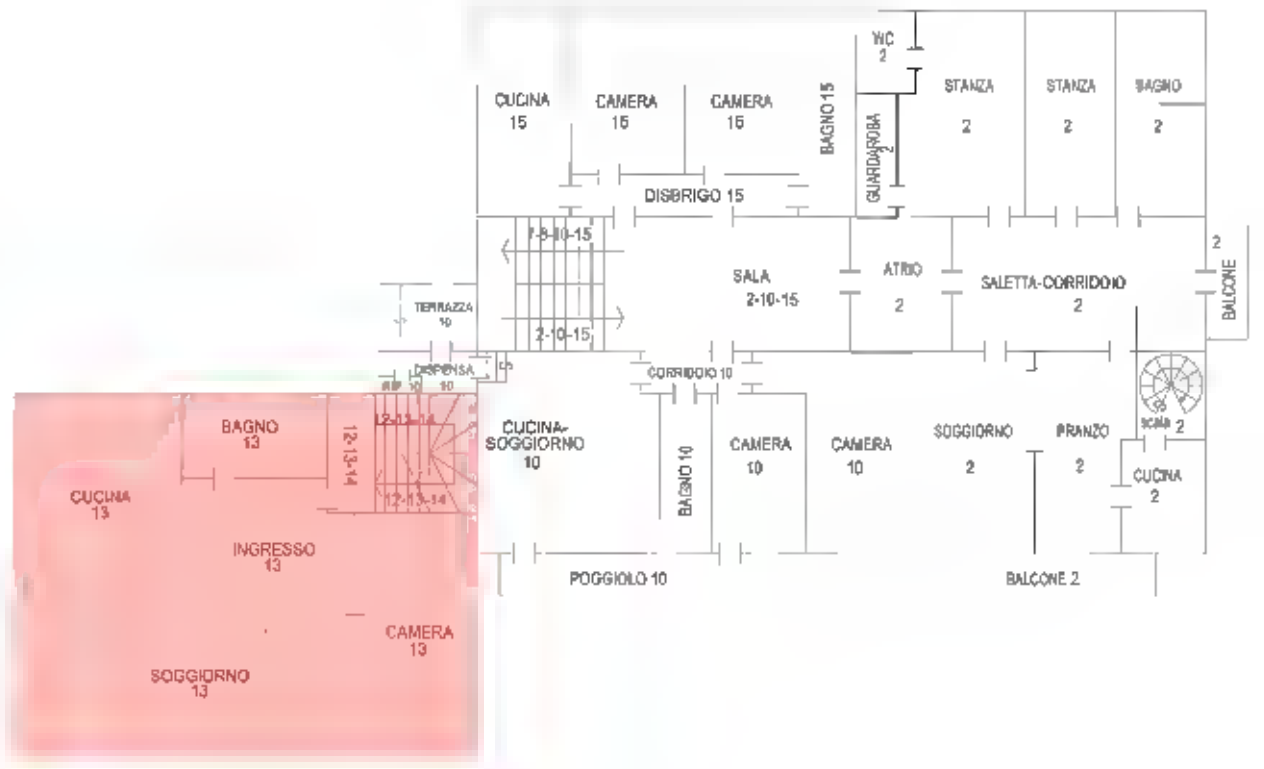
Pianta Piano Primo – Scala a vista



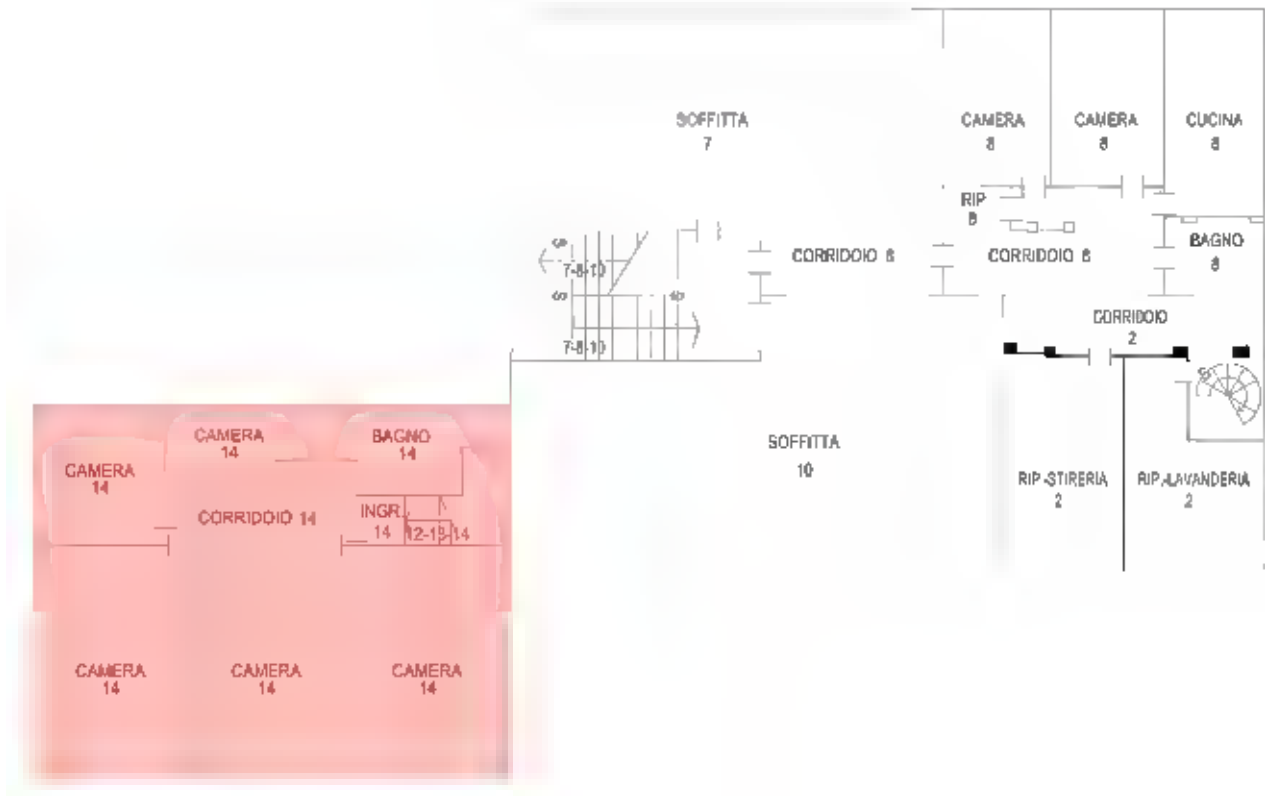
Pianta Piano Secondo – Scala a vista



Pianta Piano Terzo – Scala a vista



Pianta Piano Quarto – Scala a vista



## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

### PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\*

sulla **quota 1/2** della **p.m. 4** della **p.ed. 193/2** c.c. Ossana

sulla **quota 1/3** della **p.f. 1227/1** c.c. Ossana

con Certificato di eredità d.d. 21/11/2014 iscritto il 29/12/2014 - G.N. 1934.

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\*

sulla **quota 1/2** della **p.m. 12** della **p.ed. 193/2** c.c. Ossana

sulla **quota 1/3** della **p.f. 1227/1** c.c. Ossana

con Certificato di eredità d.d. 21/11/2014 iscritto il 29/12/2014 - G.N. 1934.

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\*

sulla **quota 1/2** della **p.m. 13** della **p.ed. 193/2** c.c. Ossana

sulla **quota 1/3** della **p.f. 1227/1** c.c. Ossana

con Certificato di eredità d.d. 21/11/2014 iscritto il 29/12/2014 - G.N. 1934.

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\*

sulla **quota 1/2** della **p.m. 14** della **p.ed. 193/2** c.c. Ossana

con Certificato di eredità d.d. 21/11/2014 iscritto il 29/12/2014 - G.N. 1934.

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\*

sulla **quota 1/2** della **p.m. 4, 12, 13, 14** della **p.ed. 193/2** c.c. Ossana

con Certificato di eredità d.d. 21/11/2014 iscritto il 29/12/2014 - G.N. 1934.

I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza (all. 2).

**OCCUPAZIONE  
DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava:

- l'ufficio/negozio (p.m. 4 sub 11) occupato e utilizzato dal locatario.
- l'alloggio a piano secondo (p.m. 12 sub 22 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 21) risulta libero nella disponibilità degli esecutati;
- l'alloggio a piano terzo (p.m. 13 sub 23 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 24) e piano quarto (p.m. 14 sub 26 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 25) risulta occupato e utilizzato dall'esecutata \*\*\*\*\*;
- il garage e gli altri locali accessori e tecnici a piano terra (p.m. 4,12,13,14 sub 19 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 20), risultano occupati e utilizzati dall'esecutata \*\*\*\*\*;
- l'andito p.f. 1227/1 e la legnaia ubicata sulla stessa p.f. sono nella disponibilità e utilizzati dall'esecutata \*\*\*\*\*.

**CONTRATTI IN CORSO**

Con riferimento al sub 11 p.m. 4, contratto di locazione ad uso commerciale, a favore della \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), per iscritto in data 24/07/1984 della durata di anni 6 con decorrenza 01/07/1984 e termine 30/06/1990. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Trento in data 19/12/1984 con i seguenti estremi (*all. 12*):

- Numero: 9682;

Il canone di affitto è stato convenuto in un importo annuo pari a lire 4.440.000.

Attualmente l'importo annuo corrisposto per l'affitto è pari a euro 4.590, mentre, da quanto riferito, non esistono vincoli sul termine del contratto.

Con riferimento agli alti beni, gli esecutati riferiscono che non ci sono contratti di locazione in corso. Da interpello all'Agenzia delle Entrate non risultano altri contratti in essere stipulati dagli esecutati (vedi *all. 11*).

**CONGRUITÀ E  
OPPONIBILITÀ DEI  
CONTRATTI IN ESSERE**

Da un'analisi del mercato e da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che l'attuale canone di locazione, considerate le caratteristiche e lo stato dell'immobile, risulti congruo e rispondente al valore di mercato.

Considerato che i termini del contratto risultano ormai scaduti e che esso non risulta in essere all'Agenzia delle Entrate, il titolo è da ritenersi non opponibile alla procedura.

**MODALITÀ DI ACCESSO**

Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 02/03/2023. Accesso ai beni avvenuto alla presenza dei comproprietari \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

**DATA DEL  
SOPRALLUOGO**

4 aprile 2023.

### 3. UBICAZIONE E CONTESTO

#### UBICAZIONE

L'abitato di Ossana è un piccolo agglomerato urbano popolato da circa 830 persone ed è costituito oltre che dal nucleo principale dalle frazioni di Case sparse, Cusiano e Fucine. Esso è situato a nord-ovest di Trento, in Val di Sole, più precisamente nella Valle di Pèio, ai piedi di alcune cime del Gruppo della Presanella. È bagnata dal torrente Noce, si trova a non molta distanza dal Parco nazionale dello Stelvio e confina con Pèio, Pellizzano, Pinzolo, Carisolo e Vermiglio. È attraversato dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola, che lo collega a Bolzano e a Bergamo, in Lombardia.

L'immobile in oggetto è situato nella frazione di Fucine, in una zona a margine del centro storico della piccola frazione, a nord-ovest della stessa.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



Ortofoto della zona di ubicazione dei lotti



**ACCESSO**

L'immobile confina su due lati con altrettante strade pubbliche, dalle quali si accede direttamente. In particolare a nord-ovest con la strada statale n. 42, denominata via III Novembre e a sud-ovest con la strada pubblica denominata via Bartolomeo Bezzi.

L'accesso carrabile al garage di piano terra avviene anch'esso dalla strada pubblica via Bartolomeo Bezzi, transitando sulla stradina privata che, da quanto risulta dalla planimetria di divisione in porzioni materiali, insiste in parte sull'area identificata come "strada comune" attribuita alle P.M. 1,2,3,5,8,9,10,11,15 e solo in parte sull'area identificata come "gioco delle bocce" attribuita alle P.M. 3,4,8,9,12,13,14. Pertanto per accedere al piano terra è necessario transitare anche su uno spazio comune a porzioni materiali non interessate dal procedimento in oggetto e sul quale non sono intavolati diritti di passo a favore

delle porzioni in oggetto.

Anche l'accesso alla p.f. 1227/1 e al volume accessorio su di essa presente avviene dalla stessa stradina, come ben evidente dalla foto n. 5.

Da quanto potuto apprendere dai proprietari, l'accesso tramite detta stradina è praticato dagli stessi proprietari da più di vent'anni, e quindi tale diritto si potrebbe ritenere acquisito.

**CARATTERISTICHE  
ZONA**

L'abitato di Ossana è un comune di montagna di assetto tipicamente medievale, le cui origini, però, risalgono alla preistoria. L'economia locale è sostenuta soprattutto dall'industria e dal commercio, anche se negli ultimi anni si è avuta una certa apertura verso il turismo.

Il fabbricato in oggetto si inserisce in un edificio rurale risalente alla prima metà del '900, mediamente in buono stato di conservazione.

**SERVIZI DELLA ZONA**

Il comune è dotato di alcuni dei principali servizi, in particolare scuola dell'infanzia e di primo grado, scuola secondaria di primo grado e di secondo grado (per alcuni indirizzi), ufficio postale. Altri servizi come la farmacia è ubicata a Pellizzano che dista circa 2,5 km dalla zona in oggetto, ospedale, altre scuole secondarie di secondo grado, ecc. sono ubicati a Cles, che dista circa 32 km.

## **4. DESCRIZIONE FABBRICATO**

**FABBRICATO**

Edificio a blocco a destinazione prevalentemente abitativo, si sviluppa lungo un asse parallelo all'asse viario ed è costituito principalmente da due blocchi contigui, traslati tra loro e indipendenti l'uno dall'altro. Il blocco principale risulta molto più voluminoso, mentre il secondo, realizzato probabilmente in un secondo tempo, costituisce quasi per l'intero gli immobili oggetto della presente perizia.

Il blocco in oggetto è disposto su cinque livelli, dei quali il primo parzialmente interrato destinato a garage e locali accessori, il piano terra è destinato a ufficio/negozio, mentre gli altri livelli ospitano esclusivamente alloggi residenziali.

Complessivamente nel blocco più piccolo, oltre al garage e relativi locali accessori, all'ufficio/negozio e ai due alloggi oggetto di perizia, è presente solo un locale di deposito/legnaia a piano terra, mentre nel blocco più grande sono presenti altri sei alloggi e diversi avvolti a piano terra.

**STATO DI  
CONSERVAZIONE  
DELL'EDIFICIO**

Il fabbricato risale all'inizio del '900, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione risalenti agli anni '50/60, mentre in seguito, negli anni '80 è stato ristrutturato l'alloggio ubicato a piano terzo e quarto.

Dal punto di vista strutturale, non sono state rilevate evidenti problematiche per quanto attiene le murature perimetrali e la copertura. *I solai interni in legno parzialmente rinforzati, presentano invece alcune criticità con particolare riguardo alla flessione degli stessi e alle strutture di appoggio interne. Le travature in legno del primo solaio, visibili nel locale garage, presentano evidenti segni di bruciatura. Il terzo solaio, per quanto potuto accertare, appoggia su tramezze portanti e le colonne interne in calcestruzzo appoggiano su un sottostante muro in pietrame che presenta alcune evidenti lesioni.*

In virtù dell'esame visivo operato dallo scrivente, si può ritenere che il fabbricato, nel suo insieme, presenti uno stato di conservazione carente, con elementi di

finitura delle facciate esterne che risentono del normale degrado dovuto alla vetust . Si ritiene opportuno in un futuro prossimo prevedere un intervento manutentivo complessivo volto a risolvere le criticit  strutturali, propedeutico a un successivo intervento di ammodernamento degli spazi interni.

## CARATTERISTICHE STRUTTURALI

- SOLAI** Solai misti in laterocemento e/o legno parzialmente rinforzati.
- STRUTTURE VERTICALI** Murature perimetrali e portanti interne in pietrame. Murature di alcune parti realizzate in ampliamento, in laterizio.
- COPERTURA** Tetto a falde, con struttura principale e secondaria in legno.

## FOTO DEGLI ESTERNI

Foto n  1: Vista fronte sud-est (porzione giallo/ocra).

Edificio oggetto di stima P.M. 4,12,13,14

Fondo p.f. 1227/1 oggetto di stima

Ingresso al garage di piano terra oggetto di stima

Strada d'ingresso situata in parte su spazio comune alle P.M. 3,4,8,9,12,13,14, in parte su spazio comune alle P.M. 1,2,3,5,8,9,10,11,15



Foto n° 2: Vista fronte sud-ovest (porzione giallo/ocra).



Piazzale comune alle P.M.  
1,3,4,6,8,9,12,13,14

Strada pubblica via  
Bartolomeo Bezzi

Foto n° 3: Vista fronte nord-ovest (porzione giallo/ocra).



Strada statale n. 42 via III  
Novembre

**Foto n° 4:** Vista dall'alto della p.f. 1227/1 e del volume accessorio su di essa realizzato.

- Volume accessorio di proprietà di terzi
- Volume accessorio realizzato sulla p.f. 1227/1 oggetto di stima
- Fondo p.f. 1227/1



**Foto n° 5:** Vista dell'accesso alla p.f. 1227/1.



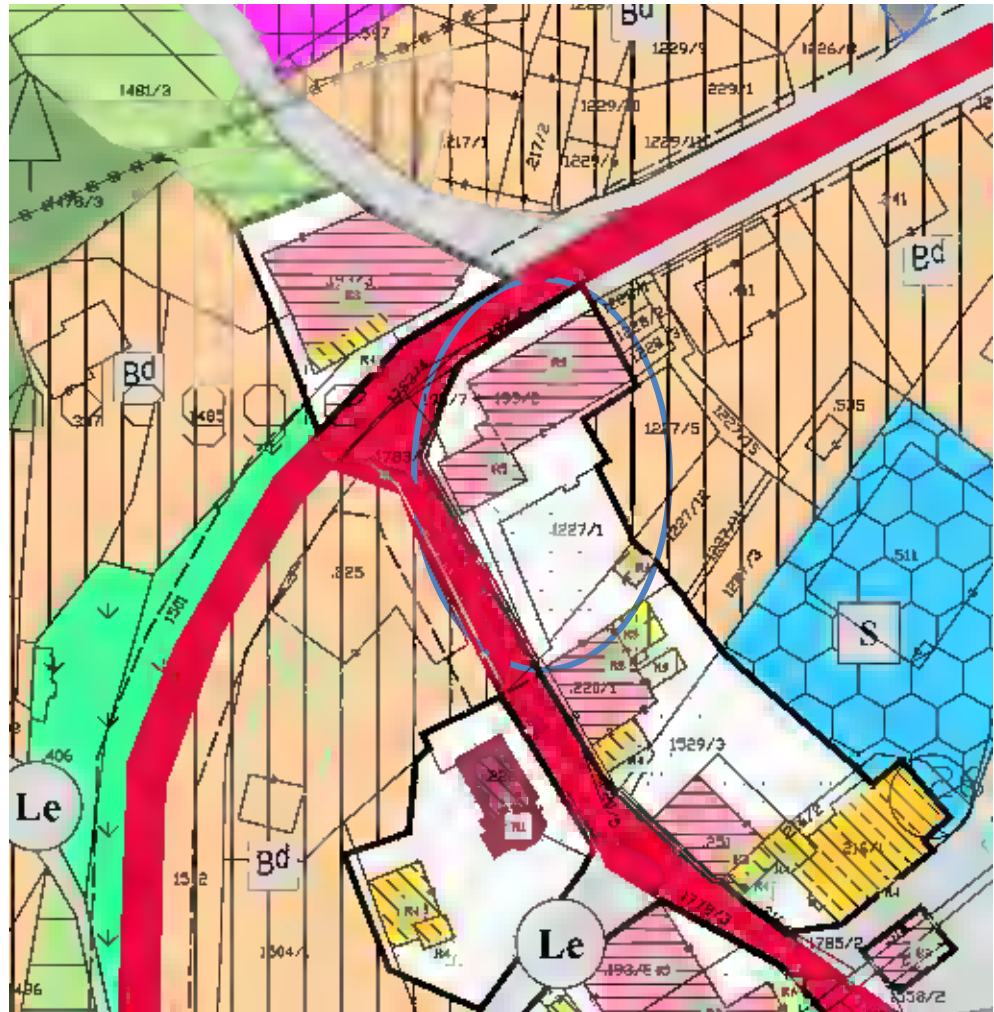
## 5. SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO

Il fabbricato è compreso nella perimetrazione del centro storico e, la porzione oggetto di stima è classificata dal Piano Regolatore Generale vigente come n la categoria di intervento *R2: Risanamento conservativo*, disciplinata dall'art. 16 e 17 delle norme d'attuazione.

L'andito circostante l'edificio e la p.f. 1227/1 rientrano invece nelle *aree libere del centro antico*, disciplinate dall'art. 24 delle norme d'attuazione.

Estratto cartografia del P.R.G. - Piano centri storici



art. 16 A204\_P RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A VEDI DESCRIZIONE DATO



art. 24 A401\_P AREE LIBERE DEL CENTRO ANTICO



Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, e all'adeguamento dell'unità edilizia o di un una sua parte, a una destinazione d'uso compatibile, migliorando le condizioni di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere volte al recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.

Oltre a quanto ammesso nel "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è

ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono.

Le aree libere all'interno del Centro Storico, comprese quelle pertinenziali, sono inedificabili, salvo diversa prescrizione cartografica e salvo quanto previsto per i manufatti accessori e per gli ampliamenti consentiti nonché i garage interrati nel limite del soddisfacimento degli standards vigenti.

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Dall'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente alle p.m. 4, 12, 13, 14 della p.ed. 193/2 c.c. Ossana, risultano rilasciati o depositati i seguenti titoli edilizi (l'elenco completo dei titoli edilizi è riportato nell'*all. 7*):

- Licenza edilizia n. 96 del 07/06/1974 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Sistemazione interna ed esterna casa d'abitazione, porzione 4 della p.ed. 193/2".
- Concessione edilizia n. 310 del 06/02/1984 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Sistemazione interna e sostituzione serramenti facciate est e sud".
- Concessione edilizia n. 45 del 07/08/1995 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Sostituzione copertura in tegole (non canadese) – installazione pannelli solari - tinteggiatura esterna".
- Concessione edilizia n. 34 del 23/07/1996 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Copertura del balcone sul prospetto nord-ovest della p.ed. 193/2 C.C. Ossana".
- DIA n. 1540 del 03/04/2008 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Sostituzione serramenti e parapetti balconi del secondo piano della p.ed. 193/2 - p.m. 4 in c.c. di Ossana".
- DIA 15 gg n. 1584 del 23/04/2009 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Sostituzione serramenti e parapetto balcone primo piano - sostituzione porta garage piano seminterrato p.ed. 193/2 - p.m. 4 - sub. 9 in c.c. di Ossana".
- SCIA n. 4919 del 12/12/2017 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Ristrutturazione interna dell'appartamento p.m. 12 p.ed. 193/2 in c.c. di Ossana".

Relativamente al volume accessorio realizzato sulla p.f. 1227/1 c.c. Ossana, risulta rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Concessione edilizia n. 52 del 27/08/1997 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Costruzione legnaia sulla p.f. 1227/1 del c.c. di Ossana".

#### **AGIBILITÀ**

Per le p.m. 4, 12, 13, 14 della p.ed. 193/2 c.c. Ossana non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

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

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato solo delle lievi irregolarità interne. Tali accertamenti sono stati eseguiti raffrontando lo stato di fatto con la documentazione reperita a seguito di accesso agli atti. Il raffronto è stato effettuato visivamente, nonché rilevando a campione e ove ritenuto opportuno alcune delle misure più significative.

<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	<p>Per la regolarizzazione delle difformità interne inerenti i Lotti 2 e 3, il costo per le spese tecniche necessarie per la richiesta del titolo edilizio in sanatoria che dovrà essere richiesto separatamente per ogni Lotto, comprensivo di oneri fiscali, è stimato in € 1.800,00, a cui va sommata la sanzione pecuniaria stimata in € 1.500,00. L'importo esatto, in particolare della sanzione pecuniaria, dovrà essere definito dal competente ufficio Comunale.</p>
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	<p>Le dichiarazioni di conformità 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.</p>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica. Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait per ogni Lotto pari a € 580,00, per complessivi € 1.740,00.</p>
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<p>Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali depositate presso gli Uffici Catastali e il progetto approvato. La suddivisione in Lotti proposta comporta però la necessità di alcuni aggiornamenti catastali, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• a carico della Procedura:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ aggiornamento dell'acatastamento del sub 20 per il quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 680,00;</li><li>◦ stesura e presentazione tipo di frazionamento per divisione p.f. 1227/1 ed erezione della p.ed. inerente il volume accessorio per il quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.900,00;</li><li>◦ stesura e presentazione dell'acatastamento del volume accessorio per il quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 680,00;</li></ul></li><li>• a carico dei futuri acquirenti:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ aggiornamento dell'acatastamento del sub 11 per il quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 680,00.</li></ul></li></ul>
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	<p>Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria di divisione in porzioni materiali. La suddivisione in Lotti proposta comporta comunque la necessità dell'aggiornamento della documentazione tavolare, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• a carico della Procedura:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali per la quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.050,00;</li><li>◦ stesura e presentazione domanda di intavolazione della nuova divisione in porzioni materiali e del tipo di frazionamento per la quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 450,00;</li></ul></li></ul>

- a carico dei futuri acquirenti:
  - aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali limitatamente alla P.M. 4, per la quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 850,00;

**ONERI CONDOMINIALI** Condominio non costituito.  
**PREGRESSI**

## 7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI D'USO** Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro non sono emerse iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto, oltre a quelle di seguito riportate.

### CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

**LIMITAZIONI D'USO A FAVORE DEGLI ESECUTATI** Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro, sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto, a favore di uno degli esecutati:

#### 29/12/2014 - G.N. 1934 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate 1/2 \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\* (G.N. 1934/7 - 2014)  
a carico p.ed. 193/2 P.M. 13  
a favore \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\*  
a \*\*\*\*\*

#### 29/12/2014 - G.N. 1934 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate 1/2 \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\* (G.N. 1934/8 - 2014)  
a carico p.ed. 193/2 P.M. 14  
a favore \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\*  
a \*\*\*\*\*

### IPOTECHE

Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

#### 16/04/2022 - G.N. 603 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate 1/2 \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\* (G.N. 1934/4 - 2014)  
1/2 \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\* (G.N. 1934/4 - 2014)

comprendente Euro 636.273,03 a titolo di capitale di cui al decreto ingiuntivo d.d. 13/04/2022 sub 688/2022 R.G. - Tribunale di Trento, Euro 97.349,77 per tre annualità di interessi al tasso annuo del 5,10%, e il residuo per spese legali liquidate nel predetto decreto, nonché per quelle successive ed occorrente, comprese quelle relative all'intavolazione di ipoteca giudiziale

a carico p.ed. 193/2 P.M. 4, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, p.f. 1227/1  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Decreto ingiuntivo d.d. 13/04/2022

importo massimo EUR 760.000,00

**PIGNORAMENTI**

**31/08/2022 - G.N. 1415 ANNOTAZIONE**

pignoramento immobiliare notificato in data 09/08/2022 a realizzo del credito della "\*\*\*\*\*" sede di \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 646.105,66, oltre interessi dovuti sino al saldo effettivo, imposta di registro del decreto ingiuntivo, nonchè spese successive tutte occorrente

a carico p.ed. 193/2 P.M. 4, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, p.f. 1227/1

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 2*).

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

**NOTIZIE UTILI PER IL  
REGIME FISCALE**

La proprietà attuale appartiene a persona fisica. Per la disciplina IVA su atti traslativi si rimanda alla Legge 04/08/2006 n. 248 di conversione del D.L. 04/07/2006 n. 223 (Decreto Bersani) e s.m..

L'immobile ha caratteristiche tali da essere classificato come abitazione non di lusso, secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

**SPESE CONDOMINIALI**

Condominio non costituito.

**ARREDO**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.

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

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

**QUOTA PIGNORATA**

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

**SEPARAZIONE DELLA  
QUOTA**

Non è necessario separare la quota pignorata.

**10. VALUTAZIONE – PRINCIPI GENERALI**

**ASSUNZIONI**

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è mediamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200/300 giorni circa;

Fase del mercato: in leggero recupero.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 830 abitanti, zona suburbana centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: residenziale;

tipologia immobiliare: fabbricato usato;  
tipologia edilizia: parte di fabbricato;  
dimensione: medio/grande;  
forma di mercato: concorrenza monopolistica  
caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

**PRINCIPI DI  
VALUTAZIONE**

Stima al tempo presente.

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

**VALORE DI MERCATO**

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

**PROCEDIMENTO DI  
STIMA**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), come parametro di misurazione e quantificazione.

Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di edificio.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

**VALORE UNITARIO  
ZONALE MASSIMO DI  
RIFERIMENTO**

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa a prezzi e listini di mercato pubblici, nonché da intervista diretta di operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

L'indagine di mercato immobiliare, riferita alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ha consentito di identificare quotazioni variabili, come di seguito indicato, dai quali è stato ricavato un prezzo medio ponderato di un immobile considerato al nuovo, da comparare con quello in oggetto:

<i>Fonte</i>	<i>Valore</i>
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022 - Semestre 2	
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO, FUCINE E CUSIANO	
Abitazioni civili, stato conservativo normale	€ 1.600/1.800
Abitazioni civili, stato conservativo ottimo	€ 2.000/2.300
F.I.M.A.A. Trentino – guida prezzi immobili 2023	
Ossana, appartamenti nuovo	€ 1.900/2.300
Da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare	
Ossana, appartamenti nuovo	€ 1.900/2.200

Valore unitario medio ponderato in considerazione dell'attuale momento di contrazione del mercato, con tendenza al ribasso dei prezzi:

per la destinazione residenziale o terziario

**€ 2.050**

**CARATTERISTICHE  
INFLUENTI SUL  
VALORE DI MERCATO**

Dalla disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si riportano i coefficienti correttivi considerati al fine della corretta valutazione dell'immobile valutati distintamente in funzione del piano e della destinazione:

**1 Coefficiente di vetustà**

Parametro di vetustà strutturale e funzionale dell'immobile

**2 Coefficiente di ubicazione**

In funzione dell'ubicazione (centrale o periferico rispetto al centro urbano del comune), dell'accessibilità (rete viabile, strade, marciapiedi, parcheggi), nonché della disponibilità dei servizi (mercati, negozi, reti degli impianti tecnologici)

**3 Coefficiente di esposizione e affaccio**

In funzione delle caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, della vista più o meno panoramica, oppure della prospicienza con strade, giardini, cortili ecc.;

**4 Coefficiente di piano**

In funzione del livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, tenuto conto della presenza o meno dell'ascensore;

**5 Coefficiente di conservazione e manutenzione**

In funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;

<i>Piano - destinazione</i>	<i>Valore iniziale</i>	<i>Coefficienti correttivi</i>					<i>Valore corretto</i>
		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	
Anditi e legnaia	€ 2.050	0,80	0,90	1,00	1,00	0,80	€ 1.181
Garage e locali accessori a PT	€ 2.050	0,62	0,90	1,00	0,96	0,60	€ 659
Ufficio, scale e locali a P1	€ 2.050	0,62	0,90	1,00	1,00	0,70	€ 801
Appartamento, scale e poggioli a P2	€ 2.050	0,68	0,90	0,93	1,00	0,60	€ 700
Appartamento, scale e poggioli a P3	€ 2.050	0,71	0,90	0,95	0,97	0,75	€ 905
Appartamento e scale a P4	€ 2.050	0,71	0,90	0,97	0,95	0,75	€ 905



# Provincia Autonoma di Trento

## Servizio Catasto – Provincia di TRENTO

Data: 10/04/2024

### Bozza Tipo di frazionamento

**Comune Catastale:** OSSANA – 261

**Libretto:** di data 10/04/2024

Il presente tipo è stato eseguito in base a rilievi sopralluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relative regolamento di esecuzione.

#### TECNICO REDATTORE

Cognome e Nome: PILATI MAURIZIO

Provincia: TRENTO

Qualifica Professionale: GEOMETRA

N° di iscrizione: 1522

Codice Fiscale: PLTMRZ69S08C794J

Posta Elettronica Certificata:

#### PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Stato precedente						Stato nuovo						
Blocco	Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Tipi precedenti		Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Reddito (Euro)	
					Anno	prot.					Domini cale	Agrario
1	F1227/1	PRATO	3	311			F1227/1	PRATO	3	134	0.59	0.31
							EN1	EDIFICIO		177		

#### MOVIMENTO DELLE SUPERFICI

Blocco	Particella	Tipo operazione	Particella	m²
1	F1227/1	Cede a	EN1	177

Non soggetto al controllo dell'ufficio del Catasto, a completa responsabilità del tecnico redattore

# BOZZA TIPO DI FRAZIONAMENTO ESTRATTO DI MAPPA

comune catastale Ossana

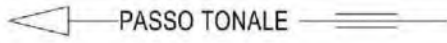
scala 1:1000



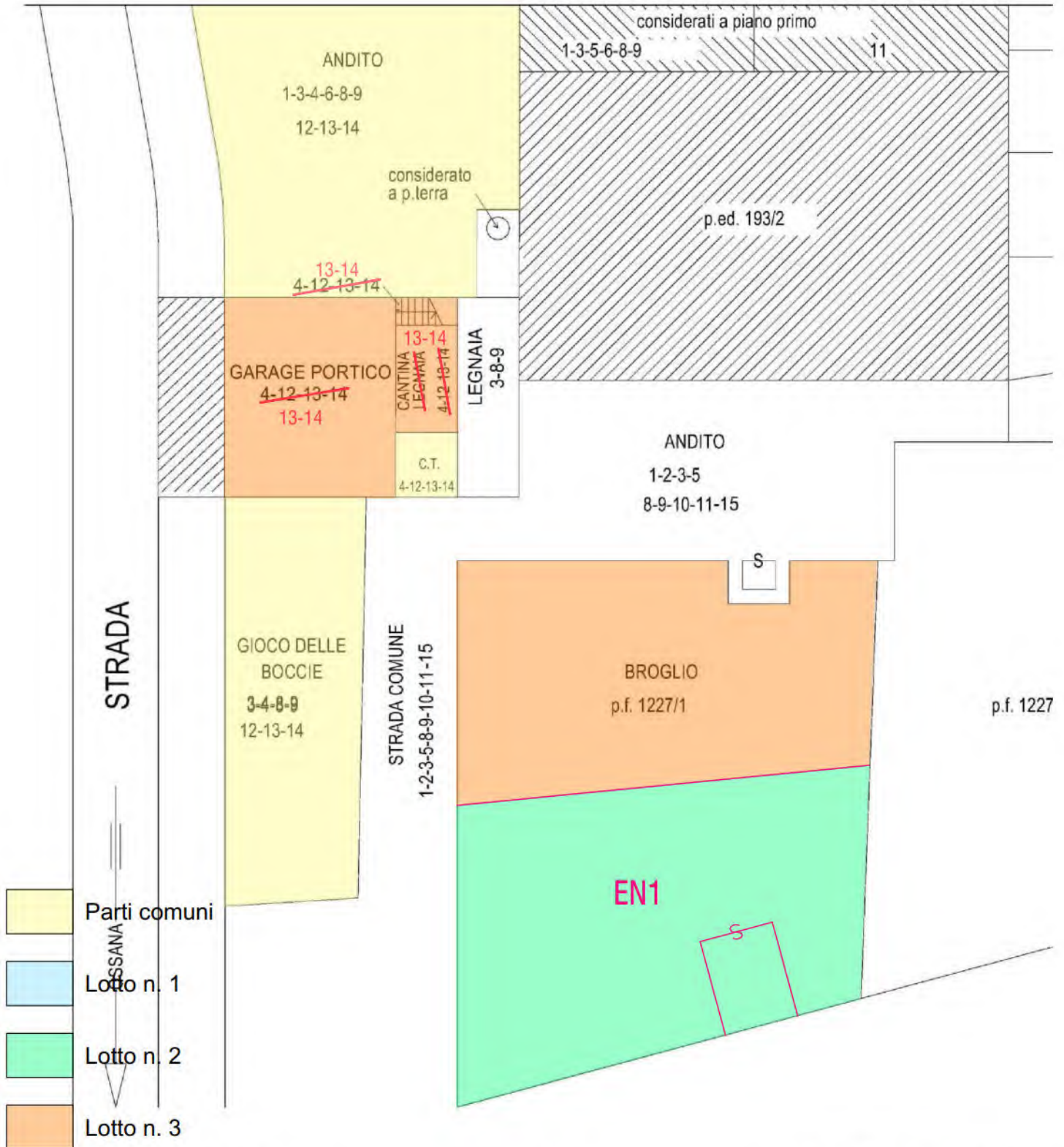
# BOZZA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

P.ED. 193/2 - P.T. 534 - C.C. Ossana

## PIANO DI SITUAZIONE



STRADONE

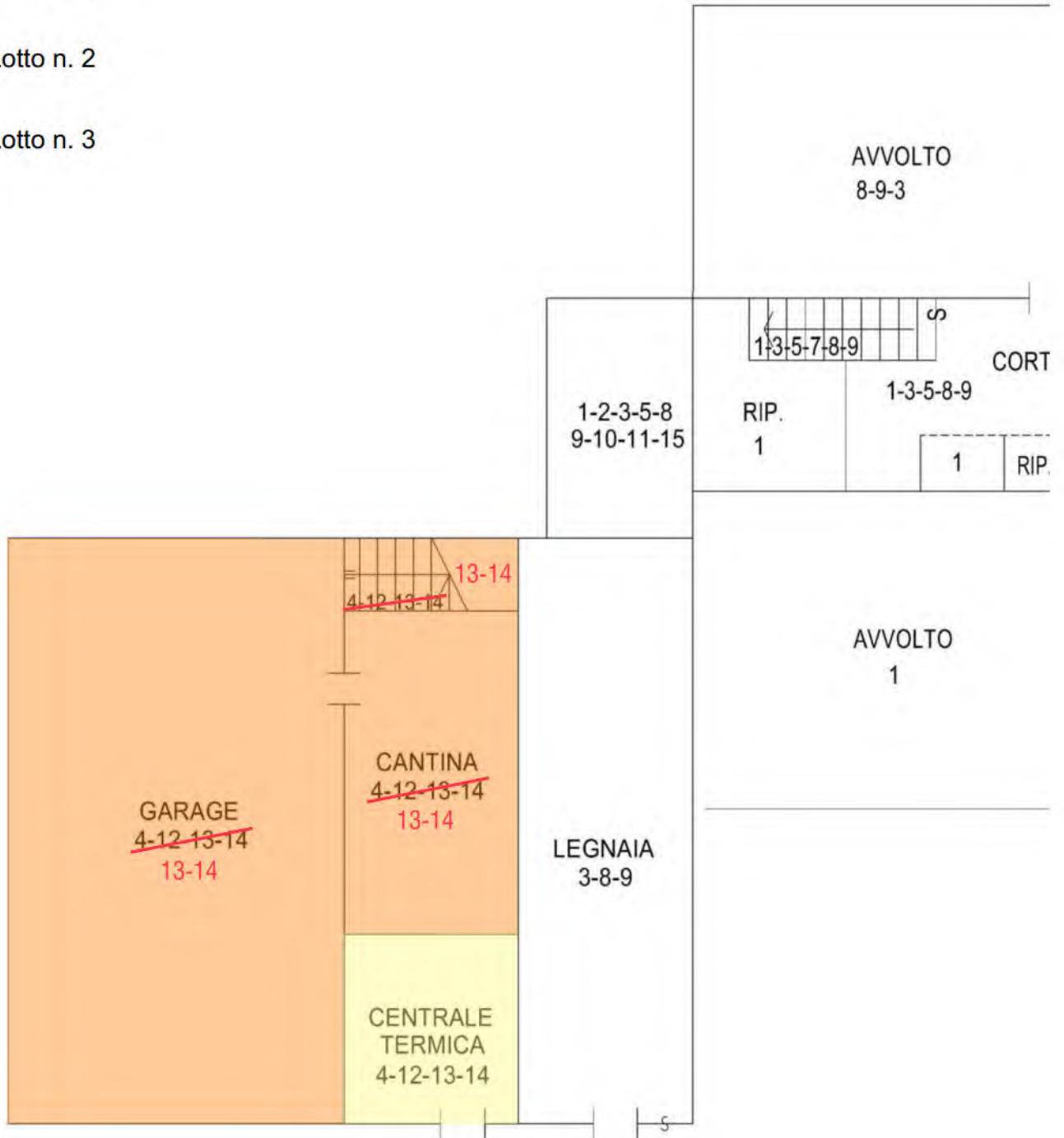


# BOZZA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

## P.ED. 193/2 - P.T. 534 - C.C. Ossana

### PIANO TERRA

-  Parti comuni
-  Lotto n. 1
-  Lotto n. 2
-  Lotto n. 3

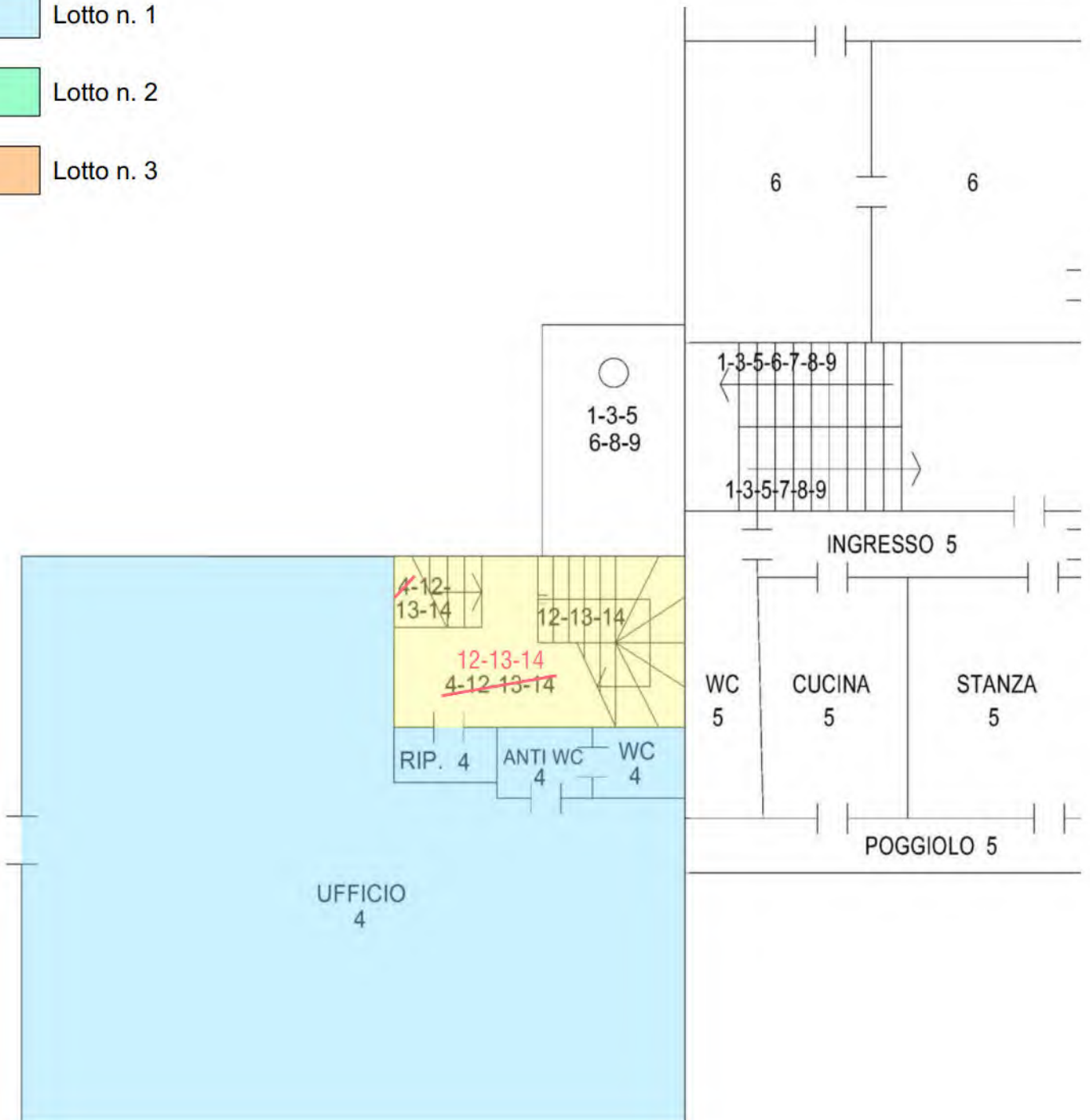


# BOZZA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

## P.ED. 193/2 - P.T. 534 - C.C. Ossana

### PIANO PRIMO

- Parti comuni
- Lotto n. 1
- Lotto n. 2
- Lotto n. 3

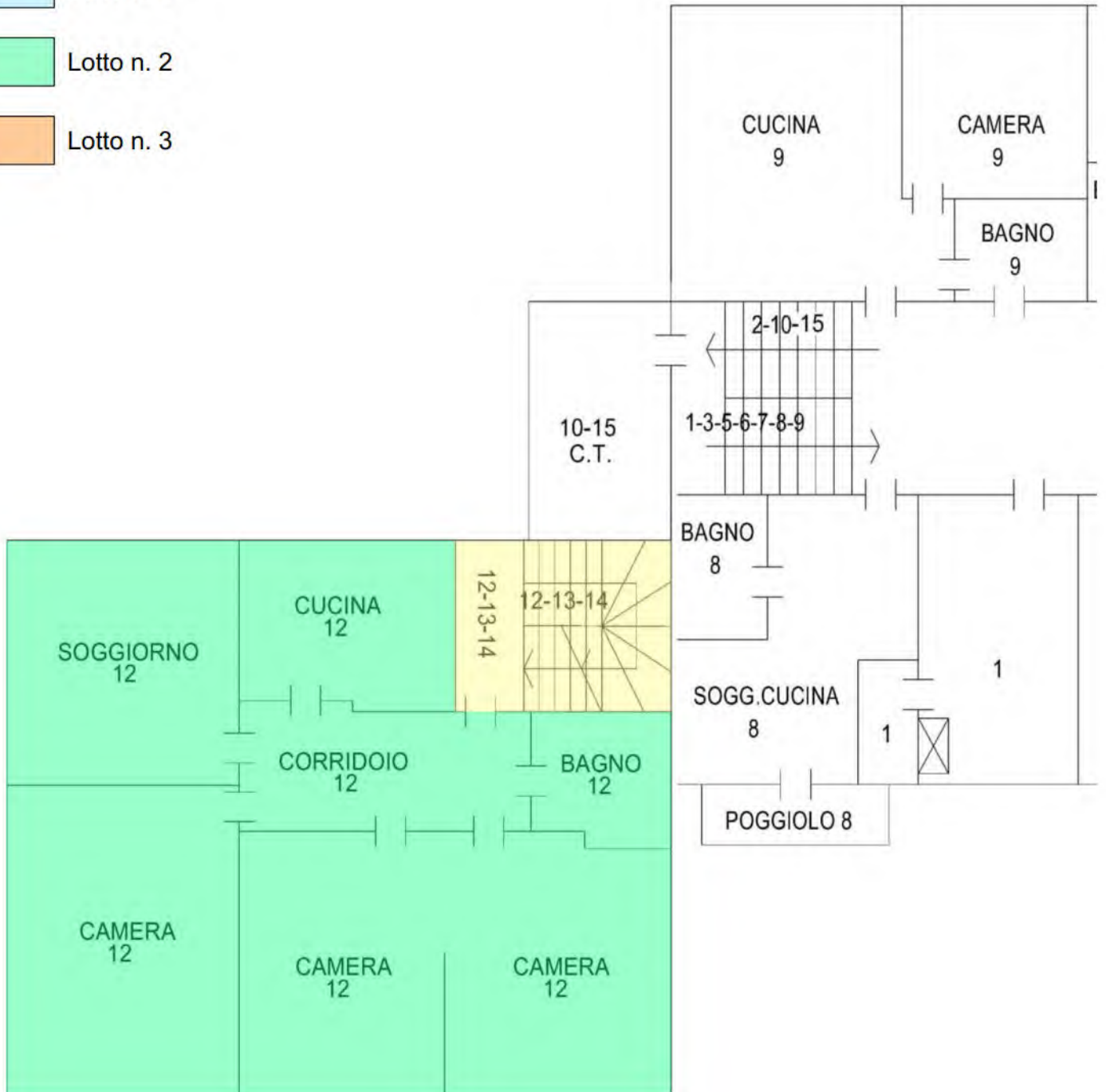


# BOZZA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

## P.ED. 193/2 - P.T. 534 - C.C. Ossana

### PIANO SECONDO

-  Parti comuni
-  Lotto n. 1
-  Lotto n. 2
-  Lotto n. 3



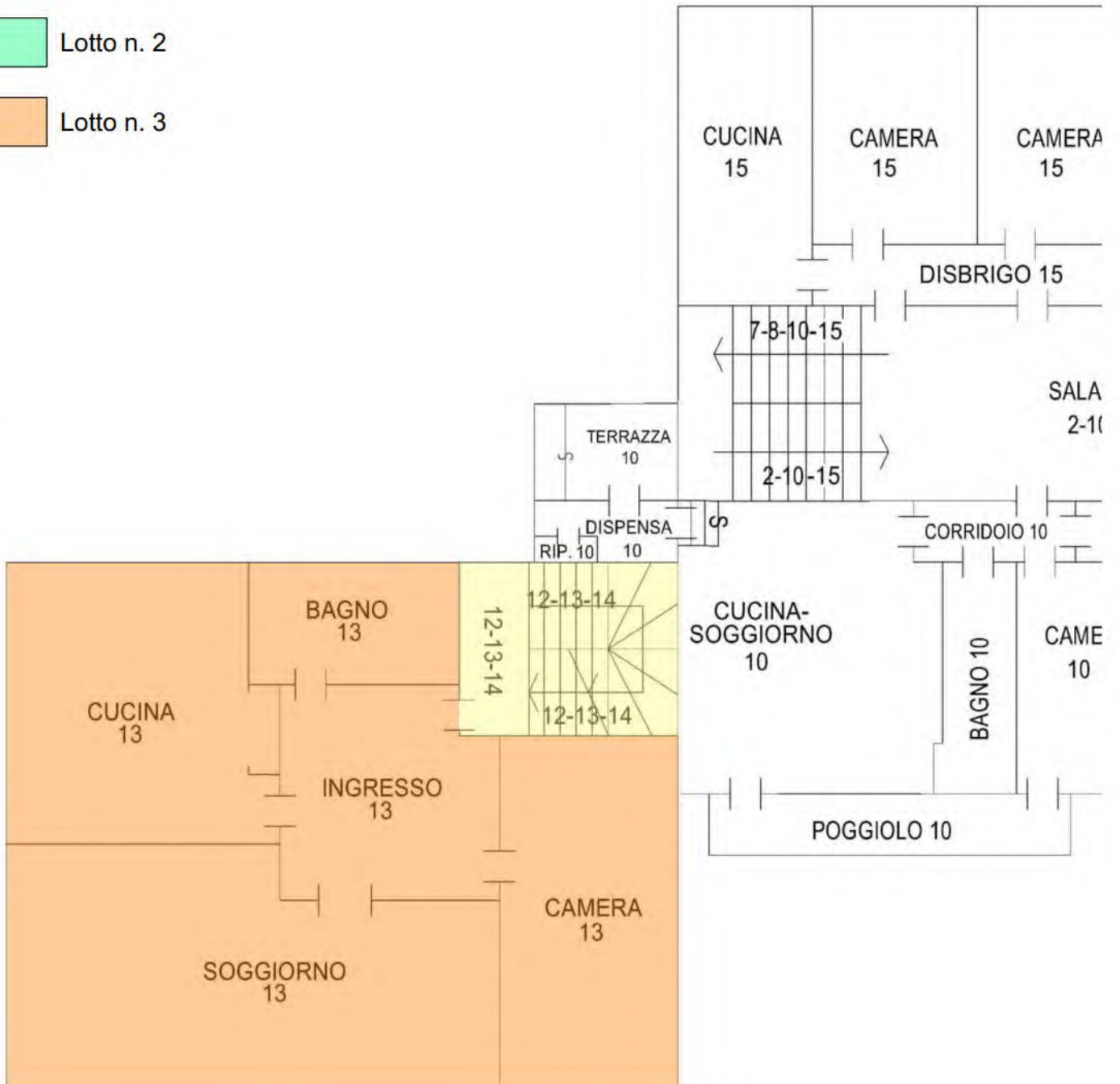
# BOZZA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

## P.ED. 193/2 - P.T. 534 - C.C. Ossana

### PIANO TERZO

-  Parti comuni
-  Lotto n. 1
-  Lotto n. 2
-  Lotto n. 3

1-3-0-1

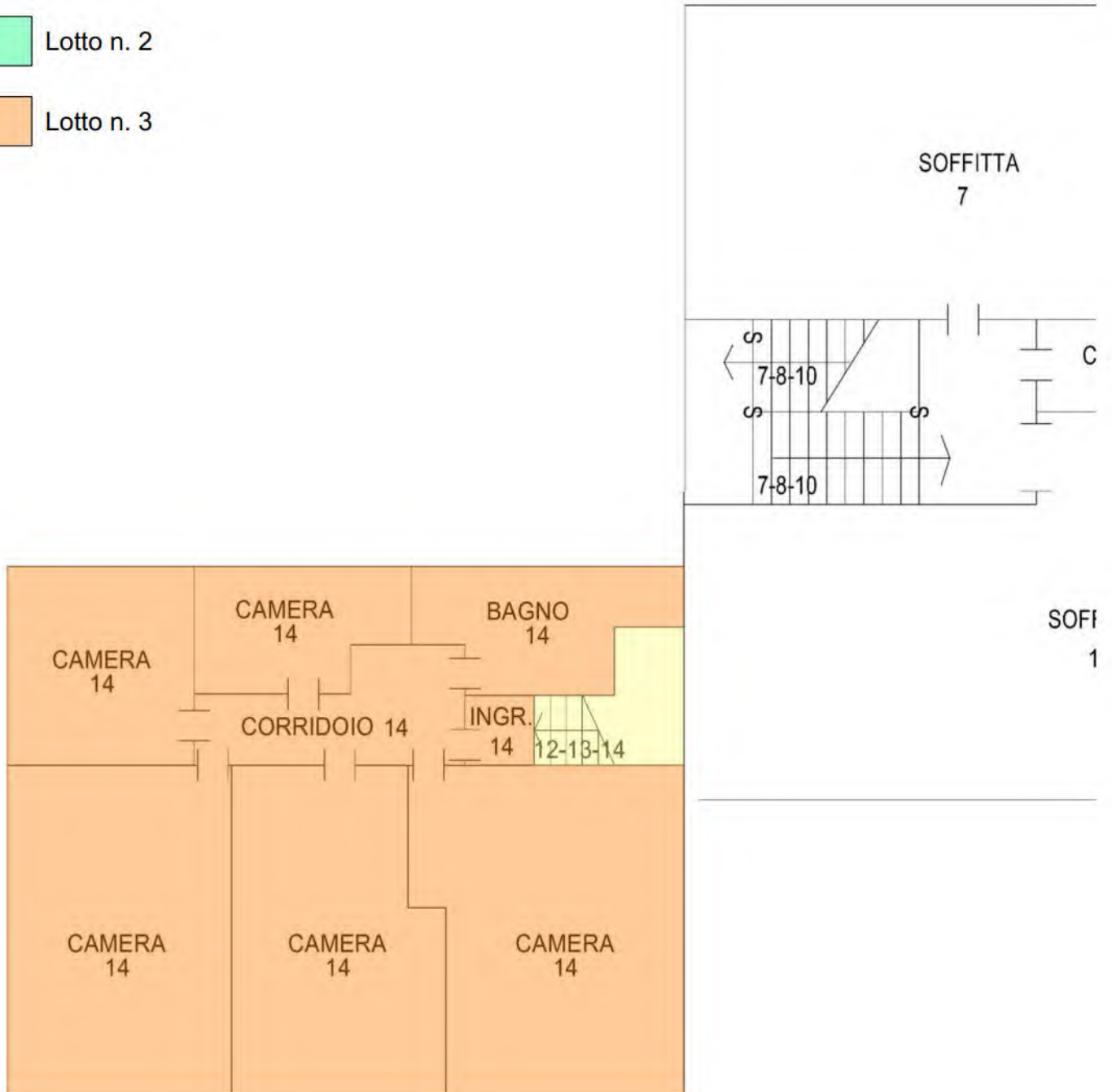


# BOZZA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

## P.ED. 193/2 - P.T. 534 - C.C. Ossana

### PIANO QUARTO

-  Parti comuni
-  Lotto n. 1
-  Lotto n. 2
-  Lotto n. 3



## LOTTO n. 1

**Ufficio/negozio a piano primo, in edificio residenziale.**  
sito in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN)  
p.m. 4 (come da proposta divisionale) della p.ed. 193/2 del C.C. Ossana

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Ossana	E 193/2	11	4	C/1	7	63 mq	72 mq	1.194,10

In allegato copia delle visure (*all. 4, 5, 6*)

#### PLANIMETRIA TAVOLARE

Con riferimento alla planimetria di divisione in porzioni materiali (*all. 3*), la porzione di fabbricato oggetto di stima confina con altre unità immobiliari, come desumibile dall'estratto della planimetria tavolare di seguito riportata sulla quale è stato evidenziato in arancione la proprietà degli esecutati e in giallo le parti in comune con le altre porzioni materiali.

### 2. STATO DI POSSESSO.

#### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto del presente Lotto risultava:  
– l'ufficio/negozio (p.m. 4 sub 11) occupato e utilizzato dal locatario.

#### CONTRATTI IN CORSO

Vedi quanto riportato al punto 2. del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

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

#### POSIZIONE

L'unità immobiliare p.m. 4 sub 11 è ubicata a piano primo ed occupa gran parte del blocco posto a sud-ovest del fabbricato. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica con cui confina lungo tutto il lato sud-ovest, posta alla stessa quota altimetrica.

#### COMPOSIZIONE

L'unità immobiliare p.m. 4 sub 11 ha esposizione a sud-ovest, sud-est e parte del lato nord-est, mentre la rimanente parte del lato nord-est è in aderenza con altre porzioni del fabbricato, ed il quarto lato è in aderenza con parti comuni dei Lotti 2 e 3. Essa è costituita da un locale per terziario, attualmente adibito ad ufficio postale composto da un locale principale, anti, w.c. e ripostiglio, quest'ultimo attualmente accessibile dal vano scala. In considerazione della divisione proposta, sarà necessario spostare l'apertura di accesso a tale locale in modo da poter accedervi direttamente dal locale principale, con spese a carico del futuro acquirente.

L'altezza dei locali è di circa 2,75 m. La dotazione dell'immobile comprende la

comproprietà del piazzale posto a nord-ovest e del locale caldaia posto al piano sottostante.

**PLANIMETRIA**

Pianta Piano Primo – Stato di fatto – Scala 1:100



## CONSISTENZA

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Locale caldaia a PT (quota parte)	3,0	2,2	3,0	0,25	0,8
Andito comune a P1 (quota parte)			8,4	0,14	1,2
Ufficio a P1	83,6	67,8	83,6	1,05	87,8
<b>TOTALI</b>	<b>86,6</b>	<b>70,0</b>			<b>89,7</b>

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

## CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

### PAVIMENTI

A piano primo: in marmo alla palladiana.

### PARETI

A piano primo: con intonaco a civile e idropittura.

### SERRAMENTI ESTERNI

A piano primo: in legno con vetrocamera.

### SERRAMENTI INTERNI

A piano primo: in legno tamburato.

### SERVIZI IGIENICI

N. 1 servizi a piano primo, cieco, con w.c. e lavabo nell'anti.

### RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Riscaldamento realizzato mediante caldaia autonoma a gasolio posta nell'apposito locale comune a piano terra. La distribuzione del calore viene realizzata mediante termosifoni. Il contatore dell'acqua, attualmente predisposto nel locale cantina, dovrà essere spostato nel locale caldaia a cura del futuro acquirente.

### ALTRA IMPIANTISTICA

Impianto elettrico sottotraccia.

### IDONEITÀ DEI LOCALI

Il locale ufficio/negozio risulta idoneo a svolgere l'attività per cui è preposto.

### LOCALI ACCESSORI

Nessuno.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe non definita.

### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ

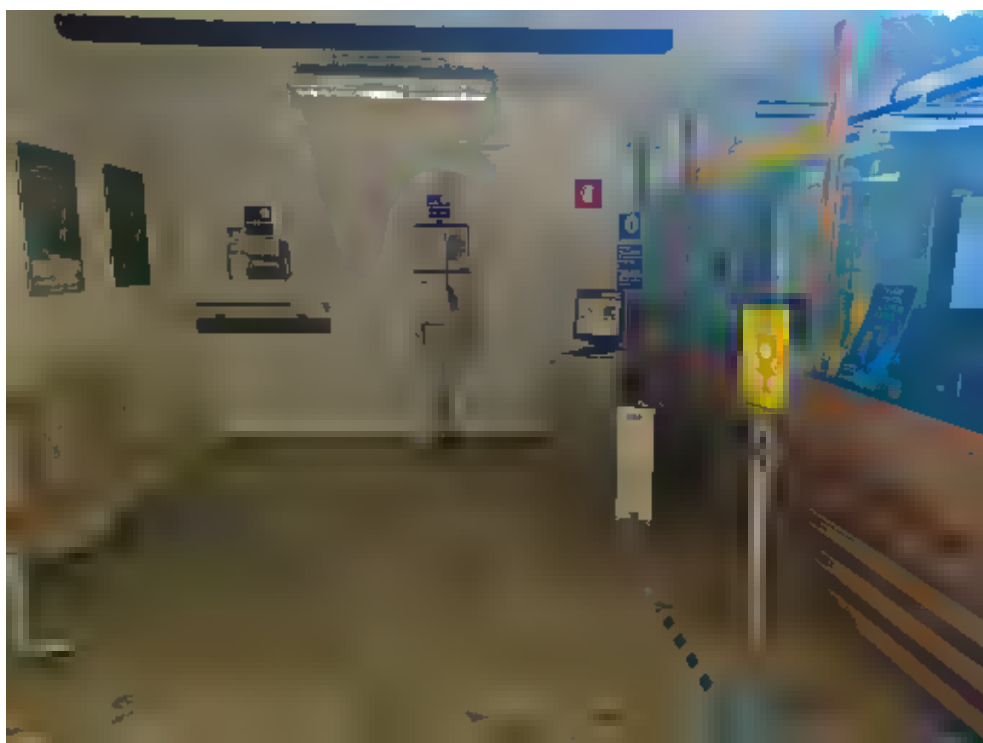
Il locale ufficio/negozio, risalente agli anni '50/60 risulta in mediocre stato di conservazione.

**FOTO DEGLI INTERNI**

**Foto n° 6:** Piano terra: locale caldaia.



**Foto n° 7:** Piano primo: ufficio.



## 4. VALUTAZIONE

**PRINCIPI GENERALI** In merito ai principi generali inerenti il procedimento di stima, si rimanda al punto 11 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

**VALUTAZIONE** Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori complessivi:

Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Adito	1,2	€ 1.181	€ 1.388,62
Locali accessori a PT	0,8	€ 659	€ 494,16
Ufficio a P1	87,8	€ 801	€ 70.288,08

Valore complessivo dell'immobile: 89,7 € 72.170,87

**DEDUZIONI** All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 6. del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti":

Oneri per redazione certificazione energetica -€ 580,00  
Oneri per aggiornamento catastale -€ 680,00  
Oneri per aggiornamento delle planimetrie tavolari -€ 850,00  
SOMMANO DEDUZIONI: -€ 2.110,00

**RIDUZIONI** Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in considerazione dei problemi statici riscontrati e descritti al punto 4. del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti"- corrispondente ad una percentuale media del 20% -€ 14.434,17

Riduzione del valore di mercato per opere da realizzare, a carico del futuro acquirente, in considerazione della divisione in Lotti proposta, ed in particolare spostamento dell'apertura di accesso al locale ripostiglio, spostamento del contatore dell'acqua, ed ulteriori opere necessarie – stimate sommariamente in: -€ 7.500,00

### VALORE DI STIMA

**Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 1: € 48.126,69**

## **5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA**

### **LOTTO N. 1**

**Ufficio/negozio ubicato a piano primo, in edificio residenziale sito in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN), individuato dalla neoformanda p.m. 4 della p.ed. 193/2 del C.C. Ossana, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:**

**€ 48.000,00**  
**(Euro quarantottomila/00)**

## LOTTO n. 2

**Alloggio a piano secondo con volume accessorio destinato a legnaia ed andito a piano terra, in edificio residenziale.**

sito in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN)

p.m. 12 (come da proposta divisionale) della p.ed. 193/2 e parte della p.f. 1227/1 (neoformanda EN1) del C.C. Ossana

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita	
Ossana	E 193/2	22	12	A/2	8	5 vani	92 mq	322,79	
Altri subalterni in comproprietà con terzi estranei alla procedura:									
Ossana	E 193/2	20	1,3,4,6,8,9	C/2	3	14 mq	17 mq	18,80	
Ossana	E 193/2	21	1,3,4,6,8,9	A/2	8	2 vani	18 mq	129,11	

In allegato copia delle visure (*all. 4, 5, 6*)

### 2. STATO DI POSSESSO.

#### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto del presente Lotto risultava:

- l'alloggio a piano secondo (p.m. 12 sub 22 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 21) risulta libero nella disponibilità degli esecutati.
- l'andito p.f. 1227/1 e la legnaia ubicata sulla stessa p.f. sono nella disponibilità e utilizzati dall'esecutata \*\*\*\*\*.

#### CONTRATTI IN CORSO

Vedi quanto riportato al punto 2. del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

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

#### POSIZIONE

L'unità immobiliare p.m. 12 sub 22 è ubicata a piano secondo ed occupa quasi per intero la parte del blocco posto a sud-ovest del fabbricato. L'accesso avviene dalla scala comune che parte da piano primo e collega i piani secondo, terzo e quarto del blocco.

#### COMPOSIZIONE

L'unità immobiliare p.m. 12 sub 22 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 21 (vedi bozza piano di divisione in porzioni materiali a pag. da 29 a 34) ha esposizione su tutti i lati, solo il lato nord-est risulta in parte in aderenza con l'adiacente blocco. Essa è composta da corridoio d'ingresso, cucina, soggiorno, tre stanze, bagno e poggiolo. L'altezza dei locali è di circa 2,65 m.

Il Lotto in oggetto comprende anche l'andito attiguo costituito da parte della p.f.

1227/1 (individuata come EN1 nella bozza del tipo di frazionamento riportato a pag. da 27 a 28) e dal volume accessorio sito sulla stessa p.f., adibito a legnaia, realizzato in legno con altezza variabile tra 2,40 e 2,65 metri circa. Infine, la dotazione dell'immobile comprende la comproprietà del piazzale posto a nord-ovest e del locale caldaia posto a piano terra.

Va rilevato che, come evidenziato nelle piante dei livelli dell'edificio di seguito riportate, parte degli alloggi nonché del ripostiglio a piano terra e dell'ingresso a primo piano, in base al piano di divisione materiale e alla mappa catastale, risultano situati per una piccola porzione sul sedime della p.f. 1783/2 c.c. Ossana di proprietà del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Strade e per una porzione maggiore su spazio comune della p.ed. 193/2 attribuito alle P.M. 1, 3, 4, 6, 8, 9, 12, 13, 14, alcune delle quali (P.M. 1, 3, 6, 8, 9) sono intestate a soggetti terzi estranei al presente procedimento.

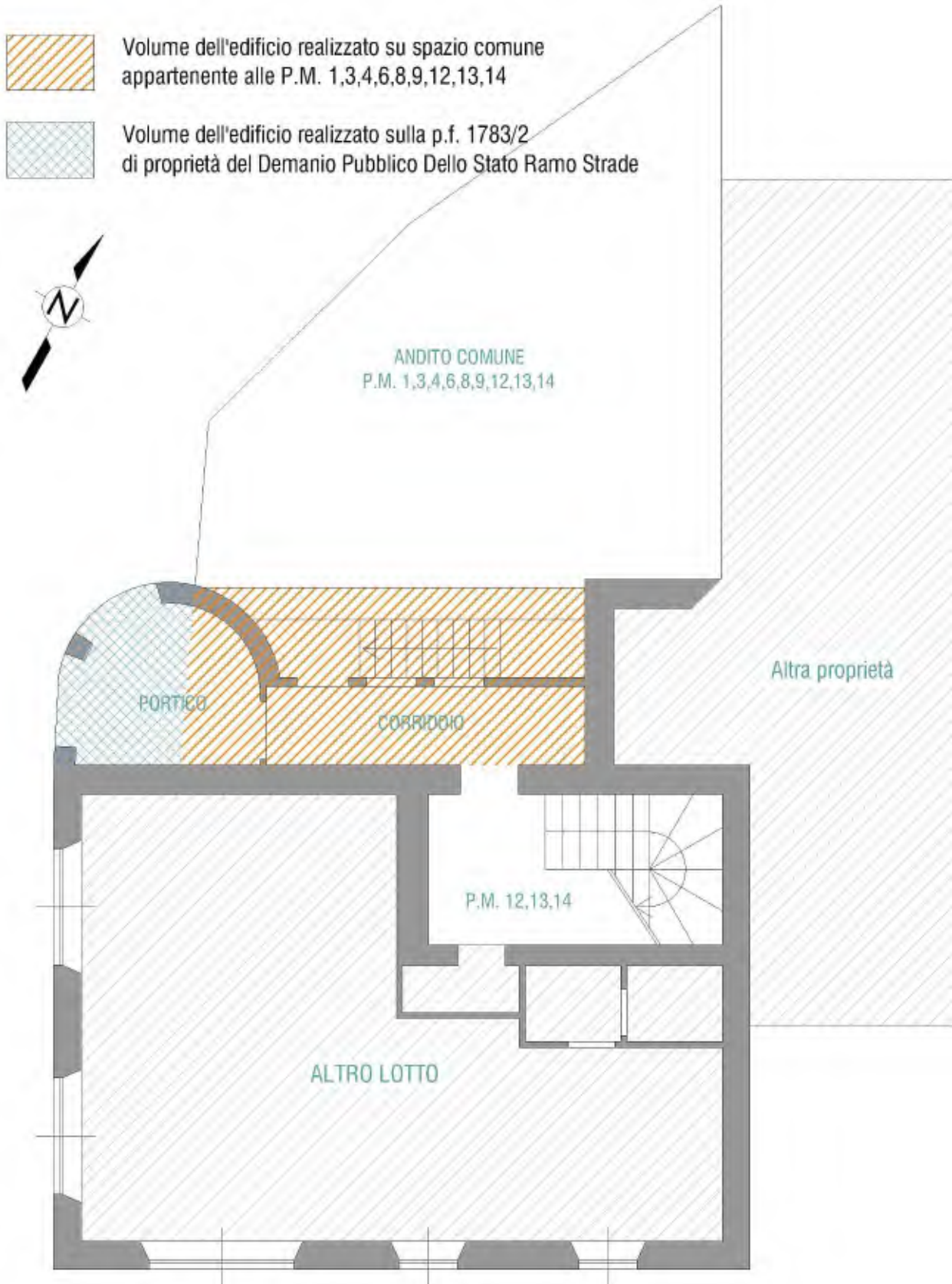
Il futuro acquirente avrà l'onere di regolarizzare la proprietà di tali porzioni, che pur essendo godute in via esclusiva dagli esecutati, dovrà comunque essere acquisita mediante compravendita o usucapione.

PLANIMETRIA



Pianta Planimetria – Scala a vista



Pianta Piano Primo – Stato di fatto – Scala 1:100



Pianta Piano Secondo – Stato di fatto – Scala 1:100

-  Volume dell'edificio realizzato su spazio comune appartenente alle P.M. 1,3,4,6,8,9,12,13,14
-  Volume dell'edificio realizzato sulla p.f. 1783/2 di proprietà del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Strade



**CONSISTENZA**

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Andito p.f. 1227/1 (parte)			164,0	0,09	14,8
Legnaia su p.f. 1227/1			13,0	0,4	5,2
Locale caldaia a PT	3,1	2,3	3,0	0,25	0,8
Andito comune a P1 (quota parte)			8,5	0,14	1,2
Scale a P1 (quota parte)	6,6	5,2	6,6	0,35	2,3
Corridoio e portico su spazio comune a P1 (quota Parte)	5,6	4,1	5,6	0,35	2,0
Appartamento a P2	88,8	70,5	88,8	1,0	88,8
Appartamento a P2 su spazio comune (quota Parte)	6,0	5,2	6,0	1,0	6,0
Scale a P2 (quota parte)	5,4	4,3	5,4	0,35	1,9
Poggiolo a P2			10,0	0,3	3,0
Scale a P3 (quota parte)	5,4	4,3	5,4	0,35	1,9
Scale a P4 (quota parte)	2,8	2,0	2,8	0,35	1,0
<b>TOTALI</b>	<b>123,7</b>	<b>97,9</b>			<b>128,7</b>

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

**CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**

**PAVIMENTI**

A piano secondo: corridoio, bagno e cucina in piastrelle ceramiche, altri locali in quadrotti di legno, poggiolo in calcestruzzo.

**PARETI**

A piano secondo: con intonaco a civile e idropittura, parte della cucina e del bagno con rivestimento in piastrelle ceramiche, stanze e soggiorno con rivestimento in carta da parati.

**SERRAMENTI ESTERNI**

A piano primo: portoncino d'ingresso al vano scale in PVC.  
A piano secondo: in legno con vetrocamera.

**SERRAMENTI INTERNI**

A piano secondo: in legno tamburato.

<b>SERVIZI IGIENICI</b>	N. 1 servizi a piano secondo, finestrato, con lavabo, w.c., bidet e vasca.
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	<p>Attualmente il riscaldamento è realizzato mediante caldaia a gasolio posta nell'apposito locale comune a piano terra. Essa serve l'alloggio in oggetto e quello posto ai piani superiori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di boiler elettrico. In considerazione del progetto divisionale proposto, sarà necessario prevedere, a carico del futuro acquirente, l'installazione di una nuova caldaia autonoma a servizio esclusivo dell'alloggio in oggetto, o l'adeguamento dell'attuale impianto, da realizzarsi unitamente al futuro proprietario dell'alloggio posto a piano terzo e quarto, al fine di rendere possibile la contabilizzazione del calore e la conseguente suddivisione delle spese, nonché lo spostamento del contatore dell'acqua, attualmente predisposto nel locale cantina, nel locale caldaia.</p> <p>La distribuzione del calore viene realizzata mediante termosifoni.</p>
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	Impianto elettrico sottotraccia con presenza di citofono, antenna tv e telefono.
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	L'unità abitativa in oggetto non risulta attualmente idonea all'alloggio.
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	Legnaia situata sulla p.f. 1227/1 attigua.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Classe non definita.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	Per l'alloggio ubicato a secondo piano, i proprietari avevano previsto un intervento di ristrutturazione (SCIA n. 4919 del 12/12/2017), ma fin'ora i lavori realizzati hanno riguardato la rimozione dei serramenti interni e poco altro. Attualmente quindi lo stato di conservazione risulta insufficiente.

**FOTO DEGLI INTERNI**

**Foto n° 8:** Piano terra: locale caldaia.



**Foto n° 9:** Piano primo: corridoio d'ingresso al vano scale.



**Foto n° 10:** Piano primo: scale che conducono al secondo piano.



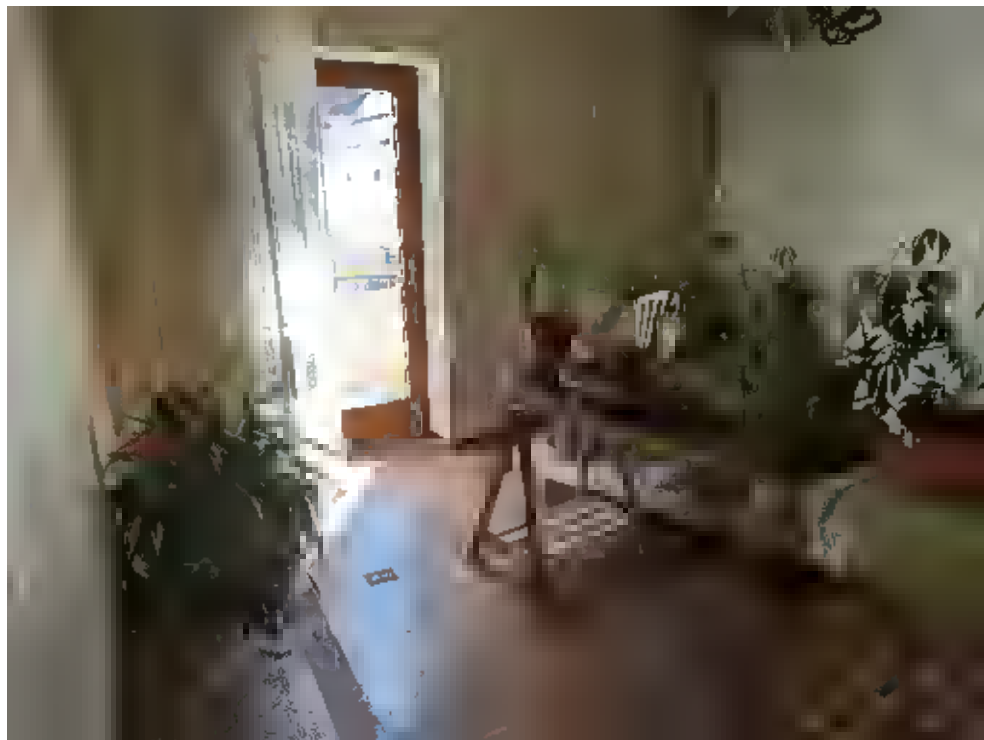
**Foto n° 11:** Piano secondo: corridoio d'ingresso.



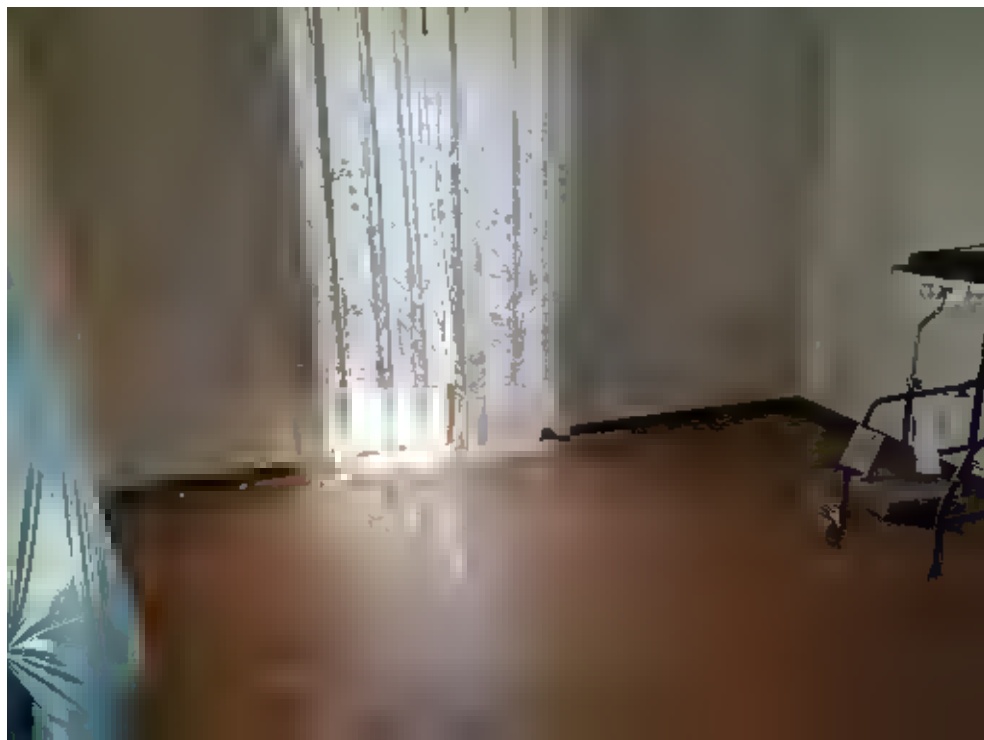
**Foto n° 12:** Piano secondo: cucina.



**Foto n° 13:** Piano secondo: stanza d'angolo sud.



**Foto n° 14:** Piano secondo: stanza centrale sud-est.



**Foto n° 15:** Piano secondo: stanza d'angolo est.



**Foto n° 16:** Piano secondo: bagno.



## 4. VALUTAZIONE

**PRINCIPI GENERALI** In merito ai principi generali inerenti il procedimento di stima, si rimanda al punto 11 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

**VALUTAZIONE** Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori complessivi:

Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Anditi e legnaia	21,2	€ 1.181	€ 24.973,92
Locali accessori a PT	0,8	€ 659	€ 494,16
Scale e locali comuni P1	4,3	€ 801	€ 3.419,12
Appartamento, scale e poggioli a P2	99,7	€ 700	€ 69.789,66
Scale a P3	1,9	€ 905	€ 1.711,09
Scale a P4	1,0	€ 905	€ 887,23

Valore complessivo dell'immobile: 128,7 € 101.275,18

**DEDUZIONI** All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 3. del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti":

Oneri per regolarizzazione edilizia -€ 3.300,00  
Oneri per redazione certificazione energetica -€ 580,00  
**SOMMANO DEDUZIONI: -€ 3.880,00**

**RIDUZIONI** Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in considerazione dei problemi statici riscontrati e descritti al punto 4. - corrispondente ad una percentuale media del 20% -€ 20.255,04

Riduzione del valore di mercato praticata per la presenza all'interno delle unità immobiliari di porzioni insistenti su proprietà di terzi, come descritto al punto 3., con conseguente onere per la regolarizzazione della proprietà - corrispondente ad una percentuale media del 15% -€ 15.191,28

Riduzione del valore di mercato per opere da realizzare, a carico del futuro acquirente, in considerazione della divisione in Lotti proposta, ed in particolare adeguamento dell'attuale impianto di riscaldamento come precedentemente descritto, spostamento del contatore dell'acqua, ed ulteriori opere necessarie – stimate sommariamente in: -€ 10.800,00

### VALORE DI STIMA

**Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 2: € 51.148,87**

## **5. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA**

### **LOTTO N. 2**

**Alloggio ubicato a piano secondo, in edificio residenziale sito in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN), individuato dalla neoformanda p.m. 12 della p.ed. 193/2 del C.C. Ossana, con attiguo andito con volume accessorio destinato a legnaia individuato come parte della p.f. 1227/1 del C.C. Ossana, nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:**

**€ 51.000,00**  
**(Euro cinquantunomila/00)**

## LOTTO n. 3

**Alloggio a piano terzo e quarto con garage e andito a piano terra, in edificio residenziale.**

sita in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN)

p.m. 13, 14 (come da proposta divisionale) della p.ed. 193/2 e parte della p.f. 1227/1 del C.C.  
Ossana

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita	
Ossana	E 193/2	23	13	A/2	8	4 vani	93 mq	258,23	
Ossana	E 193/2	26	14	A/2	8	5 vani	76 mq	322,79	
Ossana	E 193/2	19	4,12,13,14	C/6	4	58 mq	54 mq	59,91	
Altri subalterni in comproprietà con terzi estranei alla procedura:									
Ossana	E 193/2	20	1,3,4,6,8,9	C/2	3	14 mq	17 mq	18,80	
Ossana	E 193/2	24	1,3,4,6,8,9	A/2	8	1,5 vani	17 mq	96,84	
Ossana	E 193/2	25	1,3,4,6,8,9	A/2	8	1 vani	6 mq	64,56	

In allegato copia delle visure (*all. 4, 5, 6*)

### 2. STATO DI POSSESSO.

#### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto del presente Lotto risultava:

- l'alloggio a piano terzo (p.m. 13 sub 23 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 24) e piano quarto (p.m. 14 sub 26 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 25) risulta occupato e utilizzato dall'esecutata \*\*\*\*\*;
- il garage e gli altri locali accessori e tecnici a piano terra (p.m. 4,12,13,14 sub 19 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 20), risultano occupati e utilizzati dall'esecutata \*\*\*\*\*;
- l'andito p.f. 1227/1 risulta nella disponibilità e utilizzato dall'esecutata \*\*\*\*\*.

#### CONTRATTI IN CORSO

Vedi quanto riportato al punto 2. del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

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

#### POSIZIONE

L'unità immobiliare p.m. 13 sub 23 è ubicata a piano terzo, mentre l'unità immobiliare p.m. 14 sub 26 è ubicata a piano quarto ed occupano quasi per intero i rispettivi piani della parte del blocco posto a sud-ovest del fabbricato. L'accesso avviene dalla scala comune che parte da piano primo e collega i piani secondo, terzo e quarto del blocco.

#### COMPOSIZIONE

L'alloggio costituito dalle unità immobiliare p.m. 13 sub 23 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 24 e p.m. 14 sub 26 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 25 (vedi bozza piano di divisione in porzioni materiali a pag. da 29 a 34) ha esposizione su tutti i lati, solo il lato nord-est risulta in parte in aderenza con l'adiacente blocco. Nel dettaglio l'appartamento comprensivo dei relativi accessori internamente, si compone dei seguenti locali:

- a piano terra garage, due ripostigli e scala che conduce verso l'esterno a piano primo; altezza dei locali variabile da 2,55 a circa 2,75 metri;
- a piano terzo, alloggio (p.m. 13 sub 23 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 24) costituito da ingresso, cucina, soggiorno, stanza, bagno e due poggioli; altezza dei locali 2,55 m;
- a piano quarto, alloggio (p.m. 14 sub 26 e p.m. 1,3,4,6,8,9 sub 25) collegato internamente con il piano sottostante da una scala a chiocciola, ma accessibile anche direttamente dal vano scale, costituito da corridoio, quattro stanze, ripostiglio e bagno; altezza dei locali variabile da 1,20 metri lungo il perimetro dell'edificio, a 2,45 m nella zona centrale;

Il Lotto in oggetto comprende anche l'andito attiguo costituito da parte della p.f. 1227/1 (individuata come p.f. 1227/1 nella bozza del tipo di frazionamento riportato a pag. da 27 a 28). Infine, la dotazione dell'immobile comprende la proprietà del piazzale posto a nord-ovest e del locale caldaia posto a piano terra.

Va rilevato che, come evidenziato nelle piante dei livelli dell'edificio di seguito riportate, parte degli alloggi nonché del ripostiglio a piano terra e dell'ingresso a primo piano, in base al piano di divisione materiale e alla mappa catastale, risultano situati per una piccola porzione sul sedime della p.f. 1783/2 c.c. Ossana di proprietà del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Strade e per una porzione maggiore su spazio comune della p.ed. 193/2 attribuito alle P.M. 1, 3, 4, 6, 8, 9, 12, 13, 14, alcune delle quali (P.M. 1, 3, 6, 8, 9) sono intestate a soggetti terzi estranei al presente procedimento.

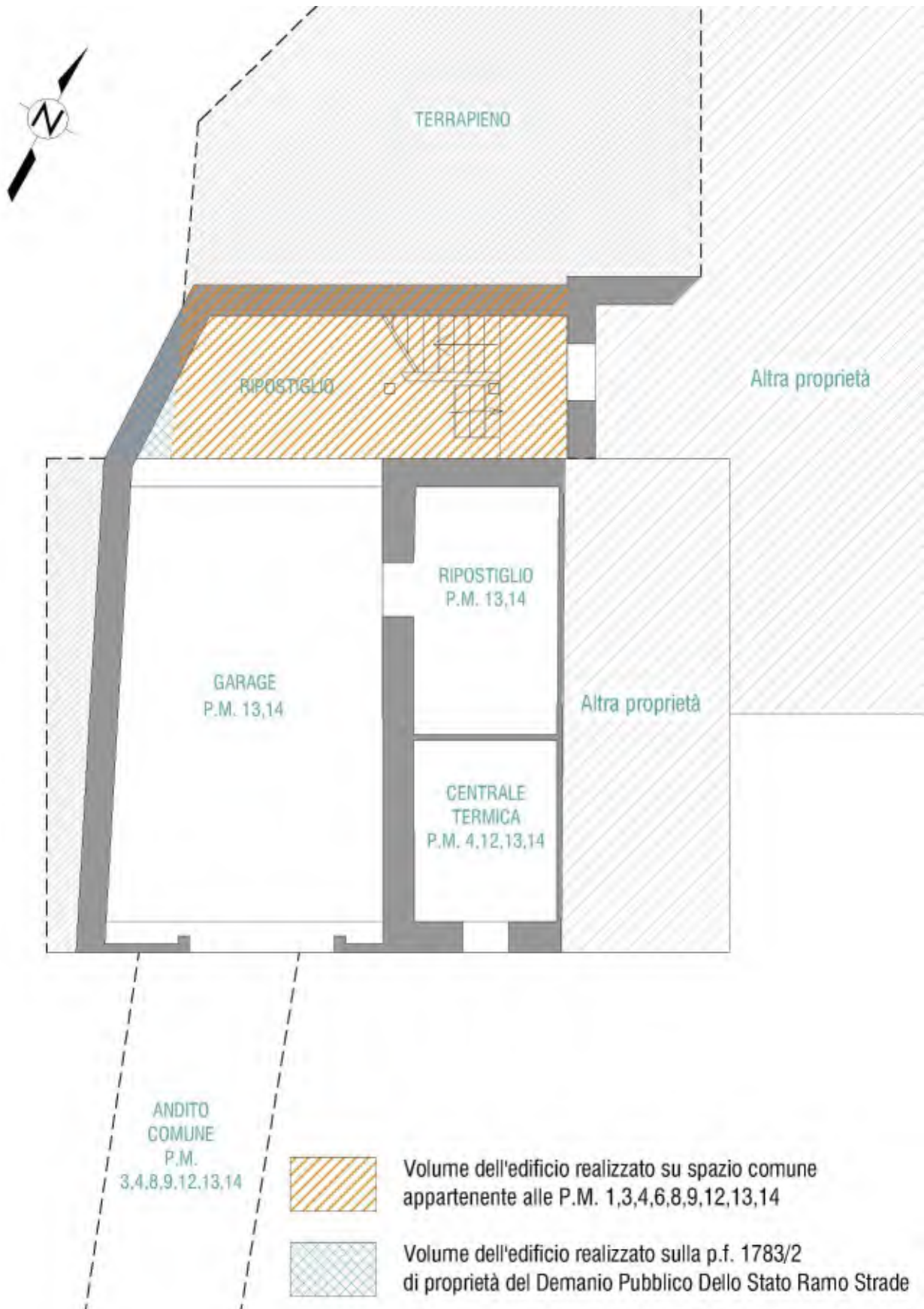
Il futuro acquirente avrà l'onere di regolarizzare la proprietà di tali porzioni, che pur essendo godute in via esclusiva dagli esecutati, dovrà comunque essere acquisita mediante compravendita o usucapione.

PLANIMETRIA

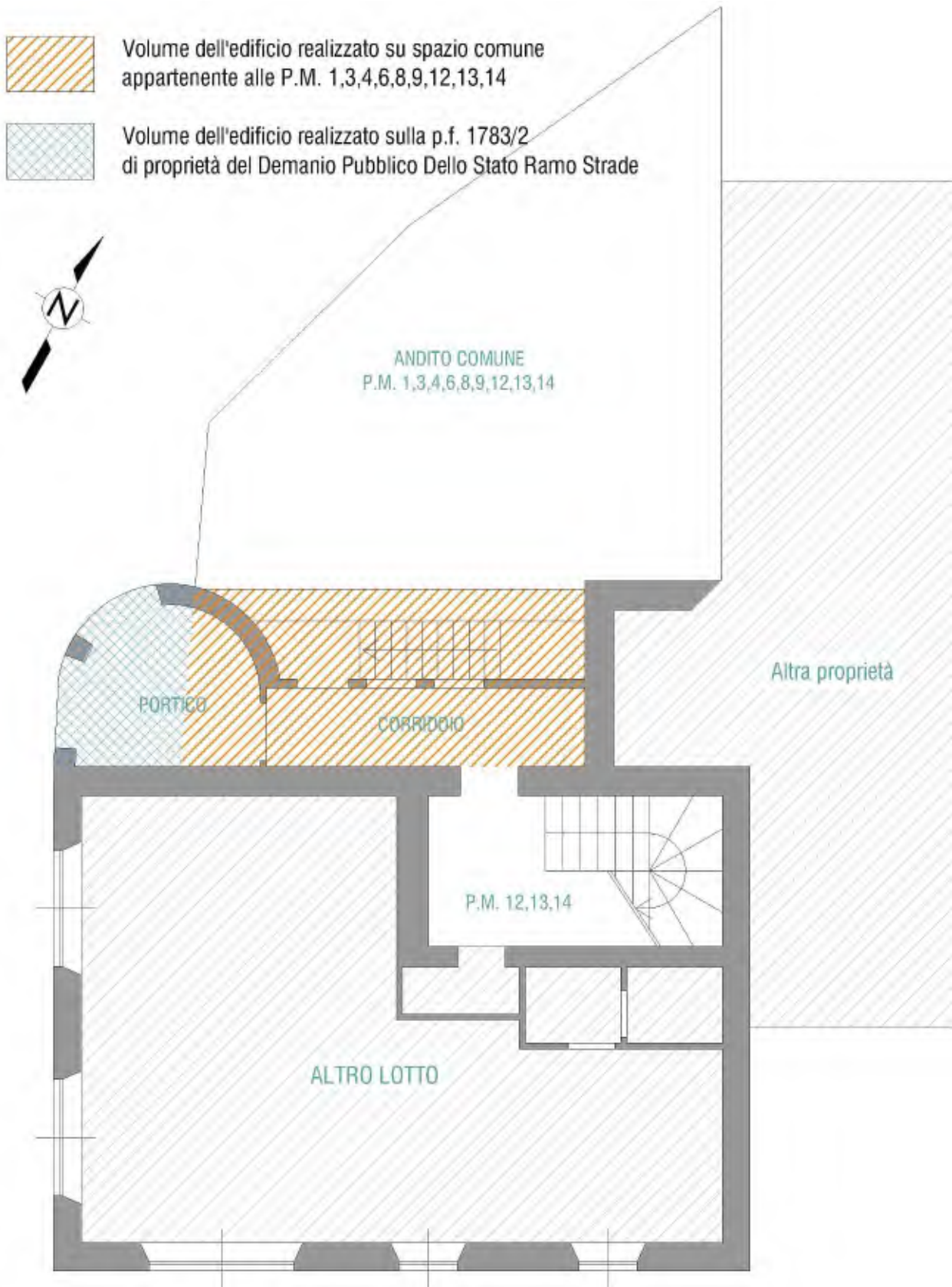
Planimetria – Scala a vista



Pianta Piano Terra – Scala 1:100



Pianta Piano Primo – Stato di fatto – Scala 1:100



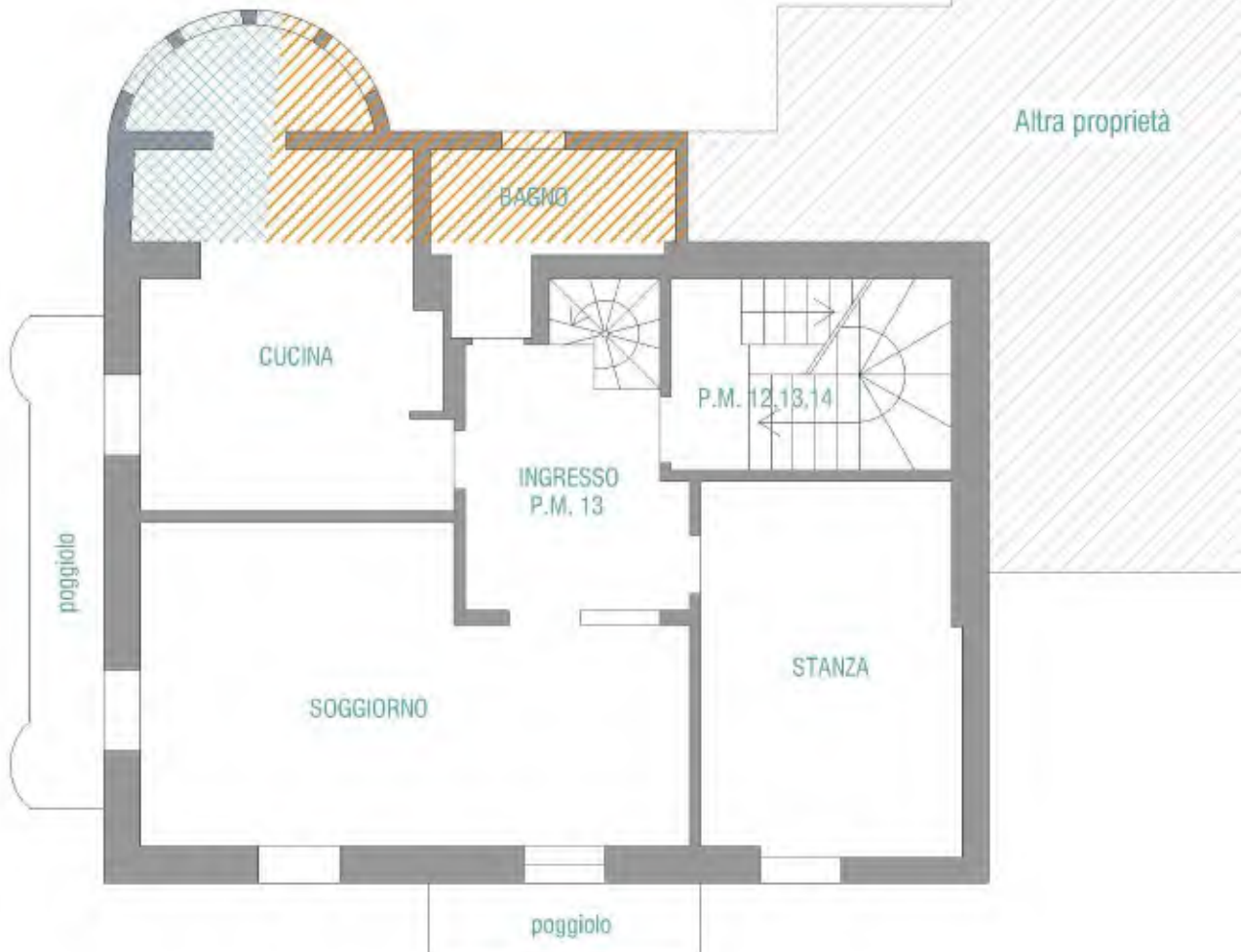
Pianta Piano Terzo – Stato di fatto – Scala 1:100





Volume dell'edificio realizzato su spazio comune appartenente alle P.M. 1,3,4,6,8,9,12,13,14



Volume dell'edificio realizzato sulla p.f. 1783/2 di proprietà del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Strade



Pianta Piano Quarto – Stato di fatto – Scala 1:100

-  Volume dell'edificio realizzato su spazio comune appartenente alle P.M. 1,3,4,6,8,9,12,13,14
-  Volume dell'edificio realizzato sulla p.f. 1783/2 di proprietà del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Strade



## CONSISTENZA

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Andito p.f. 1227/1 (parte)			134,0	0,09	12,1
Garage a PT	45,9	35,6	45,4	0,35	15,9
Ripostiglio e locale caldaia (quota parte) a PT	18,0	14,5	18,1	0,25	4,5
Ripostiglio e scale su spazio comune a PT (Quota Parte)	10,4	4,4	10,4	0,25	2,6
Andito comune a P1 (quota parte)			13,2	0,14	1,8
Scale a P1 (quota parte)	10,3	8,0	10,3	0,35	3,6
Corridoio e portico su spazio comune a P1 (quota Parte)	8,7	6,3	8,7	0,35	3,0
Scale a P2 (quota parte)	8,5	6,7	8,5	0,35	3,0
Appartamento a P3	90,2	71,8	90,2	1,0	90,2
Appartamento a P3 su spazio comune (quota Parte)	5,1	4,0	5,1	1,0	5,1
Scale a P3 (quota parte)	8,5	6,7	8,5	0,35	3,0
Poggiolo a P3			10,9	0,3	3,3
Appartamento a P4	68,9	71,8	68,9	0,7	48,2
Appartamento a P4 su spazio comune (quota Parte)	2,4	4,0	2,4	0,7	1,7
Scale a P4 (quota parte)	4,4	3,2	4,4	0,25	1,1
<b>TOTALI</b>	<b>281,3</b>	<b>237,0</b>			<b>199,1</b>

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

## CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

### PAVIMENTI

A piano terra: in calcestruzzo.

A piano terzo: soggiorno e stanza in quadrotti di legno, altri locali in piastrelle ceramiche, poggiolo in calcestruzzo.

A piano quarto: corridoio e bagno in piastrelle ceramiche, altri locali in linoleum.

<b>PARETI</b>	<p>A piano terra: con intonaco a civile grezzo.</p> <p>A piano terzo: con intonaco a civile e idropittura, parte della zona cottura e del bagno con rivestimento in piastrelle ceramiche, ingresso con rivestimento in perlinato di legno.</p> <p>A piano quarto: con intonaco a civile e idropittura, bagno con rivestimento in piastrelle ceramiche, stanze con rivestimento in carta da parati.</p>
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	<p>A piano terra: portone garage in PVC, porta centrale termica in metallo.</p> <p>A piano primo: portoncino d'ingresso al vano scale in PVC.</p> <p>A piano terzo e quarto: in legno con vetrocamera.</p>
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	<p>A piano terzo e quarto: in legno tamburato.</p>
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	<p>N. 1 servizi a piano terzo, finestrato, con lavabo, w.c., bidet e doccia.</p> <p>N. 1 servizi a piano quarto, finestrato, con lavabo, w.c., bidet, vasca e doccia.</p>
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	<p>Attualmente il riscaldamento è realizzato mediante caldaia a gasolio posta nell'apposito locale comune a piano terra. Essa serve l'alloggio in oggetto e quello posto al piano inferiore. La produzione di acqua calda sanitaria viene realizzata con la stessa caldaia. In considerazione del progetto divisionale proposto, sarà necessario prevedere, a carico del futuro acquirente, lo stacco dall'impianto dell'alloggio posto a piano secondo in modo da rendere l'impianto autonomo e indipendente, o l'adeguamento dell'attuale impianto, da realizzarsi unitamente al futuro proprietario dell'alloggio posto a piano secondo, al fine di rendere possibile la contabilizzazione del calore e la conseguente suddivisione delle spese. La distribuzione del calore viene realizzata mediante termosifoni.</p>
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	<p>Impianto elettrico sottotraccia con presenza di citofono, antenna tv e telefono.</p> <p>Impianto solare termico in cattivo stato di conservazione.</p>
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	<p>L'unità abitativa in oggetto risulta idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 4/6 persone.</p>
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	<p>Garage e due ripostigli a piano terra.</p>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Classe non definita.</p>
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	<p>L'alloggio ubicato a terzo e quarto piano risale ai primi anni '70, in seguito nei primi anni 2000 sono stati sostituiti i serramenti esterni. Lo stato di conservazione è abbastanza buono, usato abitabile.</p>

**FOTO DEGLI INTERNI**

**Foto n° 17:** Piano terra: locale caldaia.



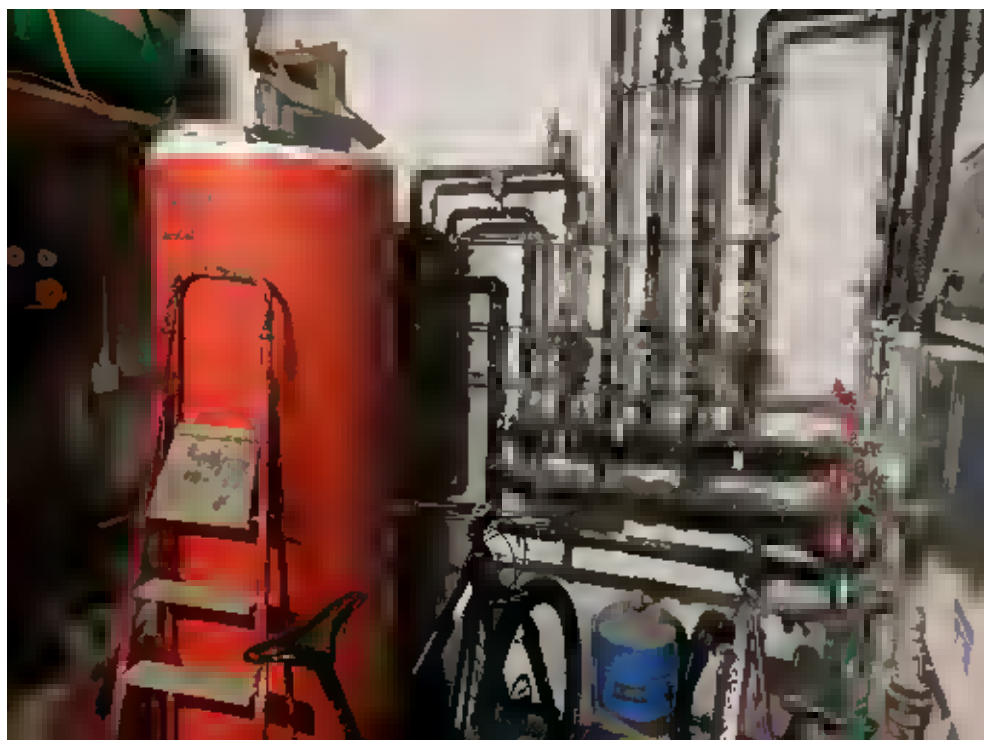
**Foto n° 18:** Piano terra: garage.



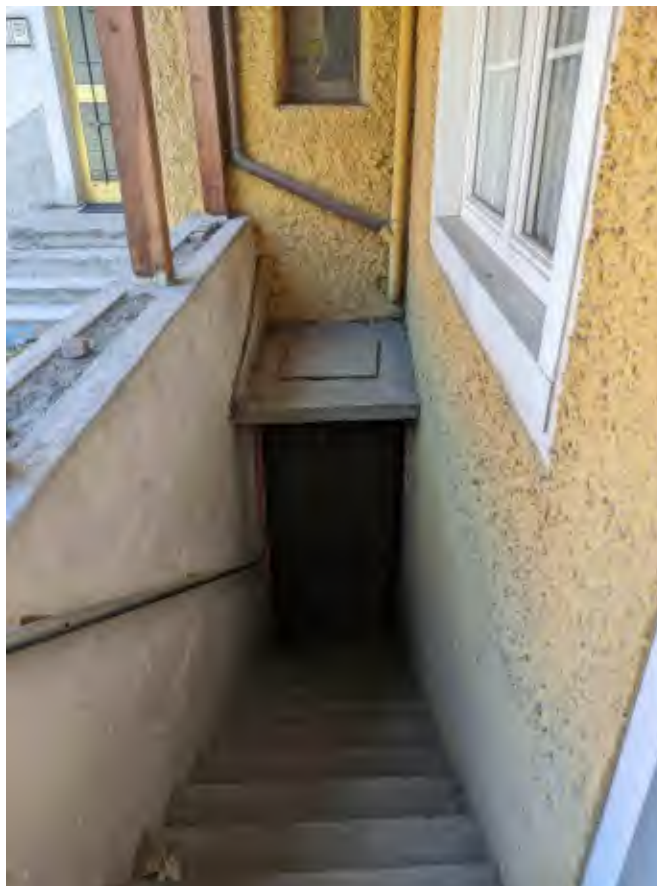
**Foto n° 19:** Piano terra: dettaglio solaio garage.



**Foto n° 20:** Piano terra: ripostiglio.



**Foto n° 21:** Piano primo: scale esterne che conducono al piano terra.



**Foto n° 22:** Piano primo: corridoio d'ingresso al vano scale.



**Foto n° 23:** Piano primo: scale che conducono al secondo piano.



**Foto n° 24:** Piano terzo: ingresso.



Foto n° 25: Piano terzo: soggiorno.



Foto n° 26: Piano terzo: cucina.



Foto n° 27: Piano terzo: cucina.



Foto n° 28: Piano terzo: bagno.



Foto n° 29: Piano quarto: corridoio.



Foto n° 30: Piano quarto: stanza d'angolo est.



Foto n° 31: Piano quarto: stanza sud-est centrale.



Foto n° 32: Piano quarto: stanza d'angolo sud.



Foto n° 33: Piano quarto: stanza d'angolo ovest.



Foto n° 34: Piano quarto: ripostiglio.



Foto n° 35: Piano quarto: bagno.



Foto n° 36: Piano quarto: bagno.



## 4. VALUTAZIONE

**PRINCIPI GENERALI** In merito ai principi generali inerenti il procedimento di stima, si rimanda al punto 11 del capitolo "LOTTO n. 1-2-3 elementi comuni ai lotti".

**VALUTAZIONE** Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori complessivi:

Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Anditi	13,9	€ 1.181	€ 16.422,57
Garage e locali accessori a PT	23,0	€ 659	€ 15.163,83
Sale a P1	6,7	€ 801	€ 5.324,85
Sale a P2	3,0	€ 700	€ 2.082,70
Appartamento, scale e poggiosi a P3	101,5	€ 905	€ 91.932,67
Appartamento e scale a P4	51,0	€ 905	€ 46.181,35

Valore complessivo dell'immobile: 199,1 € 177.107,97

**DEDUZIONI** All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 7.:

Oneri per regolarizzazione edilizia	-€ 3.300,00
Oneri per redazione certificazione energetica	-€ 580,00
<b>SOMMANO DEDUZIONI:</b>	<b>-€ 3.880,00</b>

**RIDUZIONI** Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in considerazione dei problemi statici riscontrati e descritti al punto 4. - corrispondente ad una percentuale media del 20%

-€ 35.421,59

Riduzione del valore di mercato praticata per la presenza all'interno delle unità immobiliari di porzioni insistenti su proprietà di terzi, come descritto al punto 5., con conseguente onere per la regolarizzazione della proprietà - corrispondente ad una percentuale media del 15%

-€ 26.566,19

Riduzione del valore di mercato per opere da realizzare, a carico del futuro acquirente, in considerazione della divisione in Lotti proposta, ed in particolare adeguamento dell'attuale impianto di riscaldamento come precedentemente descritto, spostamento del contatore dell'acqua, ed ulteriori opere necessarie – stimate sommariamente in:

-€ 5.600,00

### VALORE DI STIMA

**Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 3: € 105.640,18**

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

### LOTTO N. 3

Alloggio ubicato a piano terzo e quarto, in edificio residenziale sito in via Bartolomeo Bezzi civ. 3 – 38026 Ossana (TN), individuato dalla neoformanda p.m. 13, 14 della p.ed. 193/2 del C.C. Ossana, con attiguo andito individuato come parte della p.f. 1227/1 del C.C. Ossana, nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

**€ 106.000,00**  
**(Euro centoseimila/00)**

## LOTTO n. 4

**Edificio industriale costituito da un alloggio a piano primo e secondo con garage a piano terra, magazzino/negoziato a piano terra, uffici a piano primo, altri locali a piano secondo.**

sita in via dell'Artigianato civ. 3 – 38026 Ossana (TN)

p.m. 1, 2, 3 della p.ed. 507 e parte della p.f. 1234 (come da proposta divisionale) del C.C. Ossana

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Ossana	E	507	1159	Edificio	-	807 mq	-	-
Ossana	F	1234	154	Prato	4	1194 mq <sup>(1)</sup>	4,01	2,16

(1) dei quali mq 132 attribuiti al presente Lotto (vedi bozza tipo di frazionamento a pag. 80, 81)

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella		Sub	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Ossana	E	507	1	2	C/6	4	58 mq	70 mq	59,91
Ossana	E	507	2	1	C/2	3	110 mq	126 mq	147,71
Ossana	E	507	3	2	A/2	9	7,5 vani	172 mq	581,01
Ossana	E	507	6	1,2	C/2	1	31 mq	35 mq	28,82
Ossana	E	507	7	3	A/10	1	3 vani	74 mq	1.022,58
Ossana	E	507	8	3	A/10	1	1 vani	26 mq	340,86
Ossana	E	507	9	3	A/10	1	1 vani	22 mq	340,86
Ossana	E	507	11	1	F/3	-	-	-	-

In allegato copia della visura (all. 4, 5, 6)

#### DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile p.ed. 507 è allibrato in P.T. 1159 del mandamento di Ossana con proprietà iscritta a nome degli esecutati per l'intero.

La descrizione delle porzioni materiali in oggetto è di seguito riportata:

**P.M. 1:** A pianoterra: portico, negozio, anti w.c. e due w.c.; a secondo piano: due depositi e due balconi.

**P.M. 2:** A pianoterra: andito con due scalette, garage, ripostiglio, disbrigo, w.c., vano scala con gradini e con scala e vano scala da pianoterra a primo piano con ivi pianerottolo; a primo piano: cucina, soggiorno, w.c., due balconi e disbrigo con scala e vano scala per il secondo piano con ivi pianerottolo; a secondo piano: disbrigo, tre stanze, bagno, ripostiglio e due balconi; a quarto piano: porzione di tetto.

**P.M. 3:** A primo piano: corridoio, quattro uffici, anti w.c., due w.c. e tre balconi.

**Parti comuni:** Fra le porzioni 1 con 30/100 ind., porzione 2 con 31/100 ind.,

porzione 3 con 28/100 ind. e porzione 4 con 11/100 ind.: a pianoterra: andito con gradini.

Fra le porzioni 1 con 25/100 ind., porzione 3 con 50/100 ind. e porzione 4 con 25/100 ind.: a pianoterra: pianerottoli con gradini e scala e vano scala da pianoterra a secondo piano.

Fra le porzioni 1 e 3 con 1/2 ind.ciasc.: a pianoterra: due anditi, due ripostigli e sottoscala.

Fra le porzioni 1 e 2 con 1/2 ind.ciasc.: a pianoterra: centrale termica e stradina.

Fra le porzioni 1 e 4 con 1/2 ind.ciasc.: a secondo piano: corridoio.

Fra le porzioni 1, 3 e 4 con 1/3 ind.ciasc.: a quarto piano: porzione di tetto.

Fra la porzione 1 con 2/3 ind. e porzione 3 con 1/3 ind.: a quarto piano: porzione di tetto.

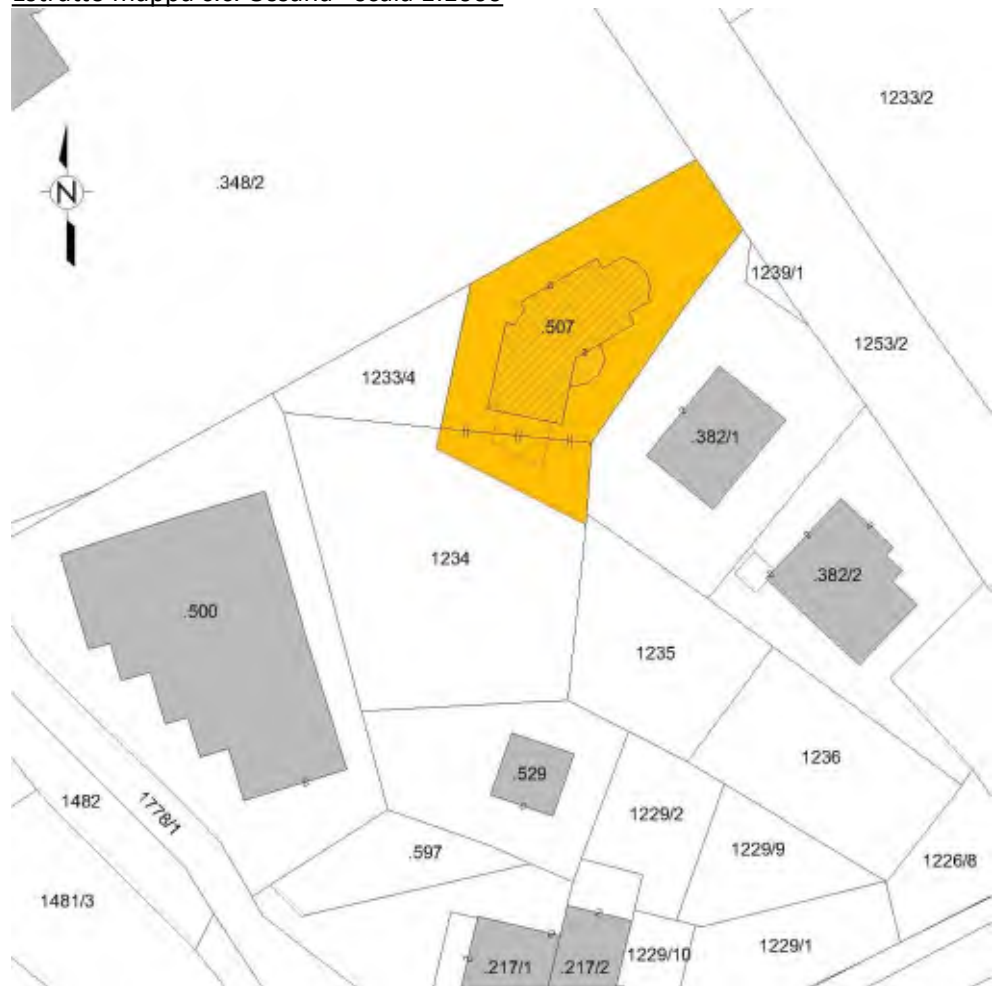
I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (*all. 2*).

**COERENZE**

Con riferimento alla mappa catastale di seguito riportata gli immobili in oggetto confinano:

- a nord-ovest con l'andito della p.ed. 348/2, edificio per attività artigianale / industriale di proprietà di terzi e con la p.f. 1233/4, tratto di strada e piazzale, di proprietà del *Consorzio per lo sviluppo economico industriale dell'Alta Valle di Sole Ossana*;
- a nord-est con la strada p.f. 1253/2 ad uso pubblico denominata via dell'Artigianato, di proprietà del *Consorzio per lo sviluppo economico industriale dell'Alta Valle di Sole Ossana*;
- a sud-est con l'andito della p.ed. 382/1, edificio prevalentemente residenziale di proprietà di terzi, e con la p.f. 1235, fondo sul quale è eretto un edificio per attività artigianale di proprietà di terzi;
- a sud la p.f. 1234 fondo a destinazione produttiva di proprietà della ditta eseguita attribuito ad altro Lotto.

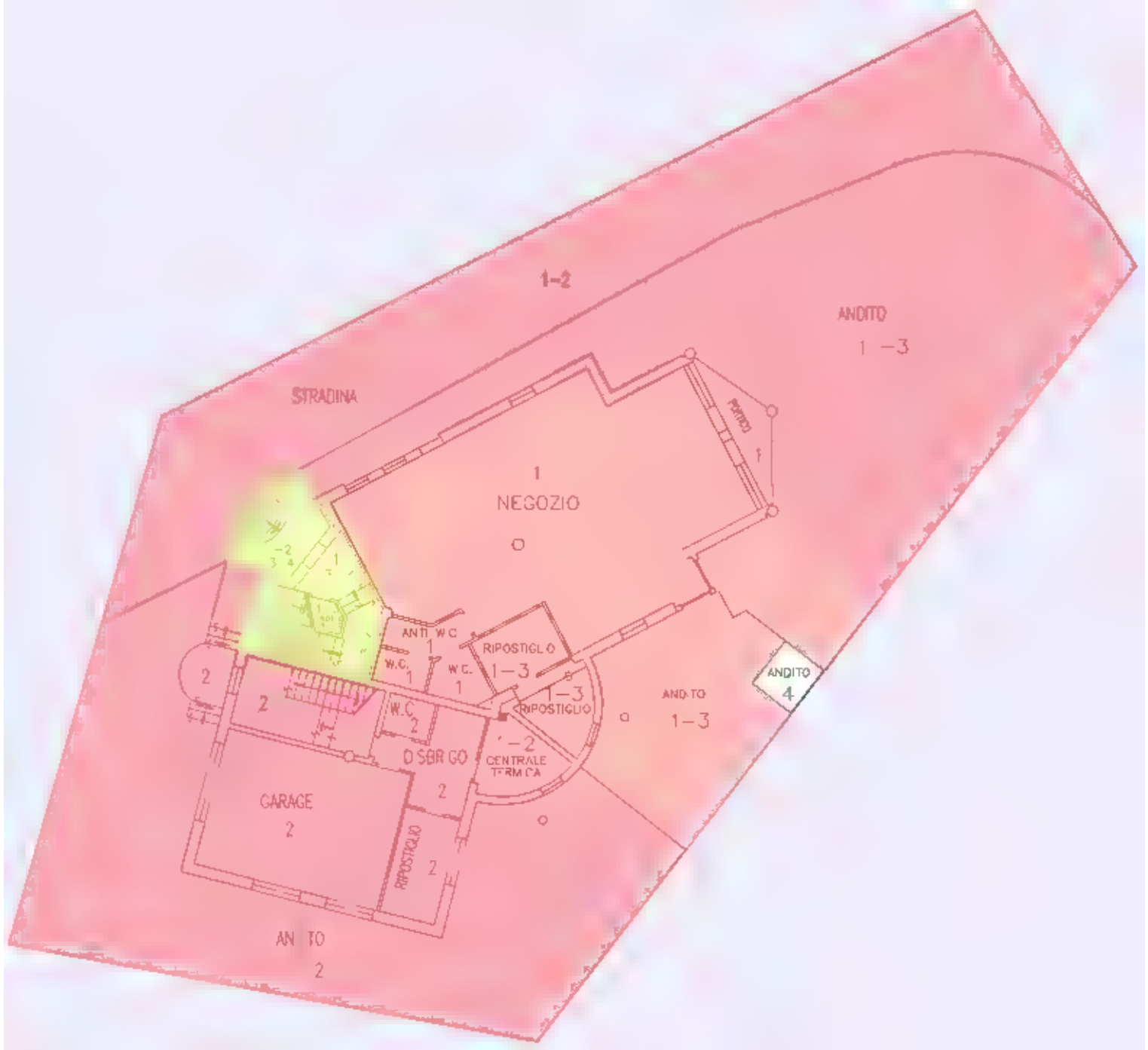
Estratto mappa c.c. Ossana - scala 1:1000



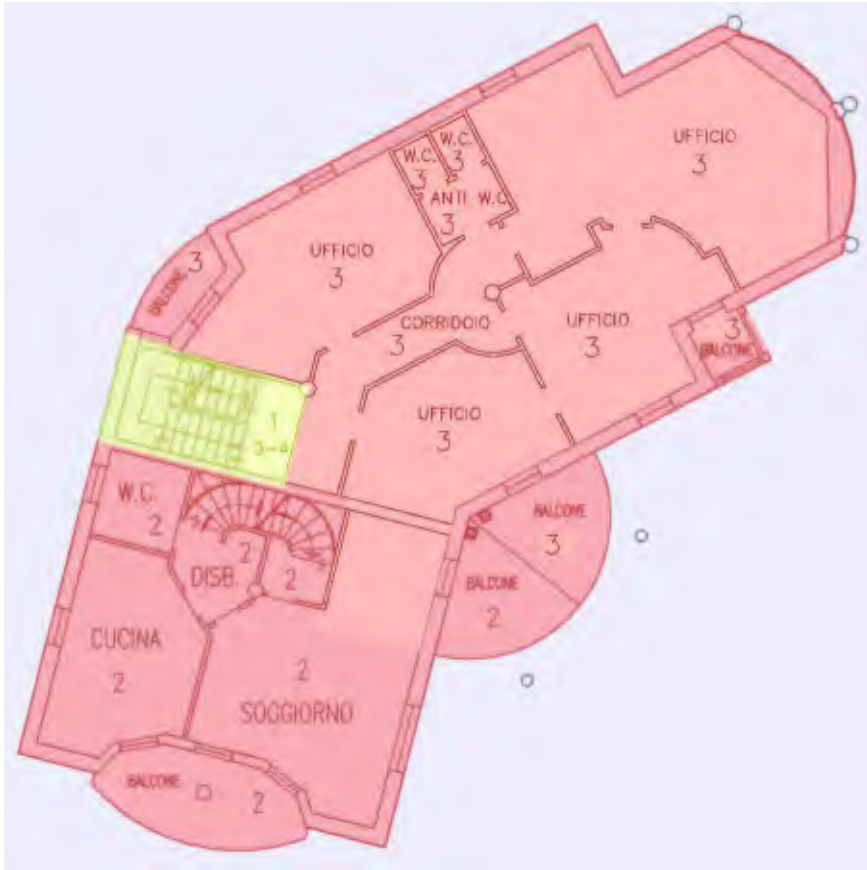
**PLANIMETRIA  
TAVOLARE**

Con riferimento alla planimetria di divisione in porzioni materiali (*all. 3*), la porzione di fabbricato oggetto di stima confina con altre unità immobiliari, come desumibile dall'estratto della planimetria tavolare di seguito riportata sulla quale è stato evidenziato in arancione la proprietà degli esecutati e in giallo le parti in comune con le altre porzioni materiali.

Pianta Piano Terra – Scala a vista



Pianta Piano Primo – Scala 1:200



Pianta Piano Secondo – Scala 1:200





# Provincia Autonoma di Trento

## Servizio Catasto – Provincia di TRENTO

Data: 10/04/2024

### Bozza Tipo di frazionamento

**Comune Catastale:** OSSANA – 261

**Libretto:** di data 10/04/2024

Il presente tipo è stato eseguito in base a rilievi sopralluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relative regolamento di esecuzione.

#### TECNICO REDATTORE

Cognome e Nome: PILATI MAURIZIO

Provincia: TRENTO

Qualifica Professionale: GEOMETRA

N° di iscrizione: 1522

Codice Fiscale: PLTMRZ69S08C794J

Posta Elettronica Certificata:

#### PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Stato precedente						Stato nuovo						
Blocco	Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Tipi precedenti		Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Reddito (Euro)	
					Anno	prot.					Domini cale	Agrario
1	E507	EDIFICIO		807			E507	EDIFICIO		939		
1	F1234	PRATO	4	1194			F1234	PRATO	4	1062	3.57	1.92

#### MOVIMENTO DELLE SUPERFICI

Blocco	Particella	Tipo operazione	Particella	m²
1	F1234	Cede a	E507	132

Non soggetto al controllo dell'ufficio del Catasto, a completa responsabilità del tecnico redattore

# BOZZA TIPO DI FRAZIONAMENTO ESTRATTO DI MAPPA

comune catastale Ossana

scala 1:1000



### 3. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

#### PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

\*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\*

**quota 1/1**

con Contratto d.d. 28/10/1999 iscritto il 13/12/1999 - G.N. 1677, per quanto riguarda le P.M. 1, 2, 3 della p.ed. 507 c.c. Ossana e con Contratto d.d. 19/12/2003 iscritto il 23/02/2004 - G.N. 322, per quanto riguarda la p.f. 1234 c.c. Ossana.

I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza (*all. 2*).

#### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava:

- il magazzino/negozio a piano terra (p.m. 1 sub 2) risulta occupato e utilizzato dal locatario;
- il garage a piano primo (p.m. 2 sub 1) risulta occupato e utilizzato dall'esecutato \*\*\*\*\*;
- l'alloggio a piano primo e secondo (p.m. 2 sub 3) risulta occupato e utilizzato dall'esecutato \*\*\*\*\*;
- gli uffici a piano primo (p.m. 3 sub 7) risultano occupati e utilizzati dalla ditta eseguita \*\*\*\*\*;
- l'ufficio a piano primo (p.m. 3 sub 8) risulta occupato e utilizzato dal locatario;
- l'ufficio a piano primo (p.m. 3 sub 9) risulta nella disponibilità e utilizzato dall'esecutato \*\*\*\*\*;
- i locali residenziali a piano secondo (p.m. 1, 2 sub 6), autorizzati come sala riunioni e censiti come locale di deposito, risultano nella disponibilità e utilizzati dall'esecutato \*\*\*\*\*;
- i locali residenziali a piano secondo (p.m. 1 sub 11), autorizzati come locale di deposito e censiti come Unità in corso di costruzione, risultano liberi nella disponibilità della ditta eseguita \*\*\*\*\*;
- il fondo p.f. 1234 risulta in parte occupato e utilizzato dall'esecutato \*\*\*\*\* (vedi parte recintata *foto n. 40*), ed in parte libero nella disponibilità della ditta eseguita \*\*\*\*\* (vedi porzione rimanente *foto n. 39*).

#### CONTRATTI IN CORSO

Con riferimento al sub 1 p.m. 2 cat. C/6 e sub 3 p.m. 2 cat A/2 della p.ed. 507 c.c. Ossana, contratto di locazione ad uso abitativo, a favore della sig.ra \*\*\*\*\* C.F.: \*\*\*\*\* , per iscritto in data 01/01/2023 della durata di anni 4 con decorrenza 01/01/2023 e termine 31/12/2026, con tacito rinnovo per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cles (TN) in data 09/02/2023 con i seguenti estremi (*all. 12*):

- Serie: 3T;
- Numero: 000332;
- Codice identificativo: T2F23T000332000VD

Il canone di affitto è stato convenuto in un importo annuo pari a € 4.200,00.

Con riferimento al sub 7 p.m. 3 cat. A/10 della p.ed. 507 c.c. Ossana, contratto di locazione ad uso non abitativo, a favore dello \*\*\*\*\* C.F.: \*\*\*\*\* , per iscritto in data 01/01/2023 della durata di anni 6 con decorrenza 01/01/2023 e termine 31/12/2028, con tacito rinnovo per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cles (TN) in data 09/02/2023 con i seguenti estremi (*all. 12*):

- Serie: 3T;
- Numero: 000333;
- Codice identificativo: T2F23T000333000WE

Il canone di affitto è stato convenuto in un importo annuo pari a € 6.600,00.

Con riferimento al sub 8 p.m. 3 cat. A/10 della p.ed. 507 c.c. Ossana, contratto di locazione ad uso commerciale, a favore di \*\*\*\*\* C.F.: \*\*\*\*\*, per iscritto in data 01/07/2011 della durata di anni 6 con decorrenza 01/07/2011 e termine 30/06/2017, con tacito rinnovo per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cles (TN) in data 27/07/2011 con i seguenti estremi (*all. 12*):

- Serie: 3;
- Numero: 1075;
- Codice identificativo: T2F11L001075000OF

Il canone di affitto è stato convenuto in un importo annuo pari a euro 2.400,00.

Con riferimento al sub 2 p.m. 1 cat. C/2 della p.ed. 507 c.c. Ossana, contratto di locazione ad uso commerciale, a favore di \*\*\*\*\* C.F.: \*\*\*\*\*, per iscritto in data 13/05/2015 della durata di anni 6 con decorrenza 01/05/2015 e termine 30/04/2021, con tacito rinnovo per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cles (TN) in data 20/05/2015 con i seguenti estremi (*all. 12*):

- Serie: 3T;
- Numero: 576;

Codice identificativo: T2F15T000576000QH

Il canone di affitto è stato convenuto in un importo annuo pari a euro 7.800,00.

Con riferimento agli alti beni, gli esecutati riferiscono che non ci sono contratti di locazione in corso. Da interpello all'Agenzia delle Entrate risultano registrati e in essere solo i primi due contratti (vedi *all. 11*).

**CONGRUITÀ E  
OPPONIBILITÀ DEI  
CONTRATTI IN ESSERE**

Da un'analisi del mercato e da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che i canoni di locazione, allo stato attuale, risultino congrui e rispondenti al valore di mercato, ad esclusione del canone inerente il sub 1 p.m. 2 cat. C/6 e il sub 3 p.m. 2 cat A/2 della p.ed. 507 c.c. Ossana, per il quale è stato determinato un canone di locazione annuo pari a euro 7.600,00.

Con riferimento al contratto inerente il sub 1 p.m. 2 cat. C/6 e il sub 3 p.m. 2 cat A/2 della p.ed. 507 c.c. Ossana, vista la data di registrazione del contratto di locazione (09/02/2023) e la data di notifica del pignoramento (09/08/2022), il titolo è da ritenersi non opponibile alla procedura.

Con riferimento al contratto inerente il sub 7 p.m. 3 cat. A/10 della p.ed. 507 c.c. Ossana, vista la data di registrazione del contratto di locazione (09/02/2023) e la data di notifica del pignoramento (09/08/2022), il titolo è da ritenersi non opponibile alla procedura.

Con riferimento al contratto inerente il sub 8 p.m. 3 cat. A/10 della p.ed. 507 c.c. Ossana, vista la data di registrazione del contratto di locazione (27/07/2011) e la data di notifica del pignoramento (09/08/2022), il titolo è da ritenersi opponibile alla procedura. Il termine del contratto è fissato al 30/06/2023.

Con riferimento al contratto inerente il sub 2 p.m. 1 cat. C/2 della p.ed. 507 c.c. Ossana, vista la data di registrazione del contratto di locazione (20/05/2015) e la data di notifica del pignoramento (09/08/2022), il titolo è da ritenersi opponibile alla procedura. Il termine del contratto è fissato al 30/04/2027.

**MODALITÀ DI ACCESSO** Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 02/03/2023. Accesso ai beni avvenuto alla presenza dei comproprietari \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

**DATA DEL SOPRALLUOGO** 4 aprile 2023.

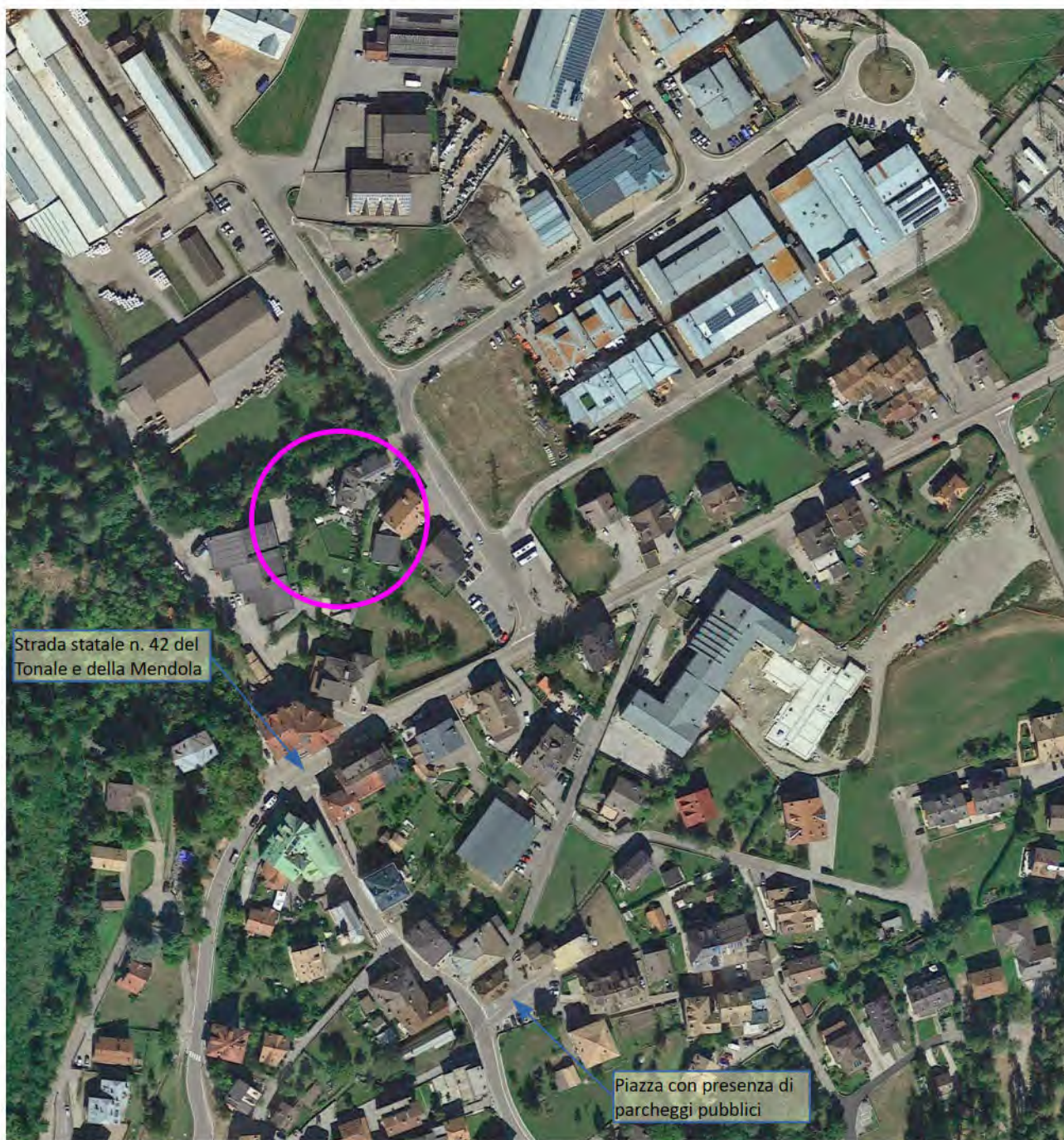
#### **4. UBICAZIONE E CONTESTO**

**UBICAZIONE** L'abitato di Ossana è un piccolo agglomerato urbano popolato da circa 830 persone ed è costituito oltre che dal nucleo principale dalle frazioni di Case sparse, Cusiano e Fucine. Esso è situato a nord-ovest di Trento, in Val di Sole, più precisamente nella Valle di Pèio, ai piedi di alcune cime del Gruppo della Presanella. È bagnata dal torrente Noce, si trova a non molta distanza dal Parco nazionale dello Stelvio e confina con Pèio, Pellizzano, Pinzolo, Carisolo e Vermiglio. È attraversato dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola, che lo collega a Bolzano e a Bergamo, in Lombardia.  
L'immobile in oggetto è situato nella frazione di Fucine, in una zona immediatamente periferica della piccola frazione, a nord-ovest della stessa.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



Ortofoto della zona di ubicazione dei lotti



**ACCESSO**

L'immobile confina su un lato con la strada ad uso pubblico denominata via dell'Artigianato, dalla quale si accede direttamente.

Si evidenzia che, da quanto riferito dai proprietari, esiste un accordo bonario tra i proprietari delle p.ed. 500 e 507 di servitù di passo reciproca sulla stradina presente lungo il lato nord-ovest della p.ed. 507, identificata nel piano di divisione in porzioni materiali ed attribuita alle p.m. 1, 2, che poi prosegue sulla p.f. 1233/4 e sulla p.ed. 500.

**CARATTERISTICHE  
ZONA**

L'abitato di Ossana è un comune di montagna di assetto tipicamente medievale, le cui origini, però, risalgono alla preistoria. L'economia locale è sostenuta soprattutto dall'industria e dal commercio, anche se negli ultimi anni si è avuta una certa apertura verso il turismo.

Il fabbricato in oggetto si inserisce in un edificio rurale risalente alla prima metà del '900, mediamente in buono stato di conservazione.

**SERVIZI DELLA ZONA** Il comune è dotato di alcuni dei principali servizi, in particolare scuola dell'infanzia e di primo grado, scuola secondaria di primo grado e di secondo grado (per alcuni indirizzi), ufficio postale. Altri servizi come la farmacia è ubicata a Pellizzano che dista circa 2,5 km dalla zona in oggetto, ospedale, altre scuole secondarie di secondo grado, ecc. sono ubicati a Cles, che dista circa 32 km.

## **5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**FABBRICATO** Edificio a blocco a destinazione commerciale, prevalentemente volto al settore terziario, di forma a "V" aperta. Disposto su tre livelli, tutti fuori terra, è costituito essenzialmente da due blocchi. Uno destinato alla residenza con la presenza di un alloggio disposto su due livelli a piano primo e secondo con garage e locali accessori a piano terra. L'altro destinato a magazzino/negozio a piano terra e ad uffici ai piani superiori.  
Il fabbricato è composto da telaio in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, solai in calcestruzzo armato e tetto a falde in legno.  
La perizia riguarda l'intero fabbricato con esclusione di un ufficio posto a secondo piano.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO** Il fabbricato è stato realizzato a partire dai primi anni 2000 fino al 2007 e completato negli anni successivi fino al 2015.  
In virtù dell'esame visivo operato dallo scrivente, si può ritenere che il fabbricato, nel suo insieme, presenti uno stato di conservazione più che buono.

### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**SOLAI** Solai in laterocemento.

**STRUTTURE VERTICALI** Telaio in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio.

**COPERTURA** Tetto a falde, con struttura principale e secondaria in legno.

PLANIMETRIA GENERALE DEI FONDI



**FOTO DEGLI ESTERNI**

**Foto n° 37: Vista fronte ovest.**

Edificio oggetto di stima P.M. 4,12,13,14

Fondo p.f. 1227/1 oggetto di stima

Ingresso al garage di piano terra oggetto di stima

Strada d'ingresso situata in parte su spazio comune alle P.M. 3,4,8,9,12,13,14, in parte su spazio comune alle P.M. 1,2,3,5,8,9,10,11,15



**Foto n° 38: Vista fronte nord-ovest.**



Foto n° 39: Vista fronte nord-est.



Strada statale n. 42 via III  
Novembre

Foto n° 40 Vista fronte sud-est.



Volume accessorio di  
proprietà di terzi

Volume accessorio realizzato  
sulla p.f. 1227/1 oggetto di  
stima

Fondo p.f. 1227/1

Foto n° 41 Vista fronte sud-est.

Volume accessorio realizzato  
in assenza di titolo edilizio



Foto n° 42: Vista fronte sud.

Terrazza Realizzata in parte  
sulla p.f. 1234 (oggetto di  
perizia) come da titolo  
edilizio rilasciato



## 6. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE** La perizia riguarda l'intero immobile con esclusione del solo ufficio posto a secondo piano lungo il lato nord-ovest.

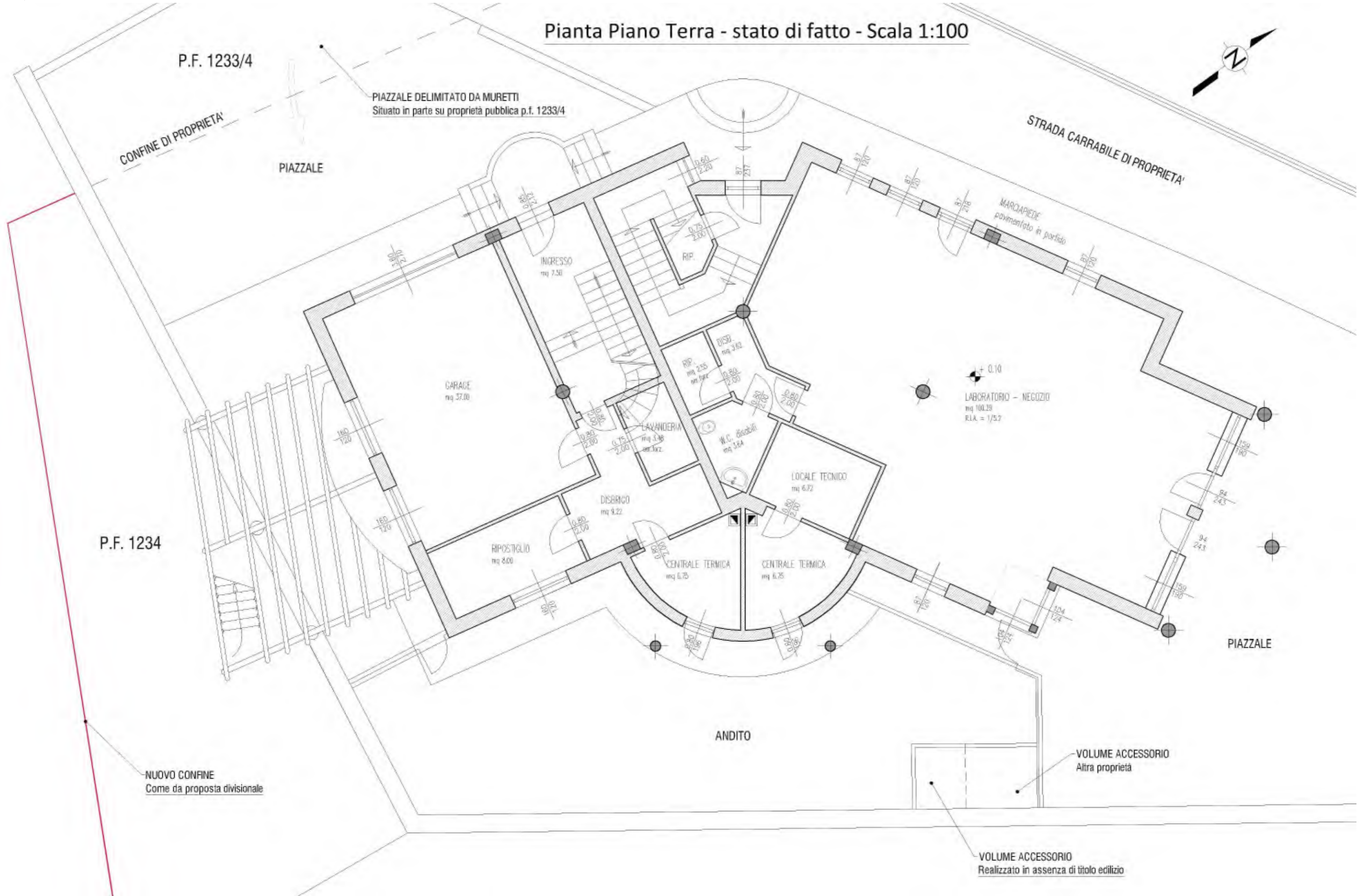
**COMPOSIZIONE** L'edificio è di tipo isolato ed ha quindi esposizione su tutti i lati. Nel dettaglio l'immobile internamente, si compone delle seguenti unità immobiliari:

- unità abitativa (p.m. 2 sub 3) con esposizione a sud, est e ovest, costituita a piano primo da cucina, soggiorno, w.c., poggiolo, terrazza e disbrigo con scala che conduce al piano secondo ove si trovano tre stanze, ripostiglio, bagno, disbrigo e due poggioli. A piano secondo è inoltre collegato con l'appartamento un ulteriore spazio (p.m. 1, 2 sub 6) ove è presente un ulteriore stanza con anti, cabina armadio, w.c. e poggiolo. L'altezza interna dei locali di primo piano è di circa 2,40 metri, mentre quelli ubicati a secondo piano presentano un'altezza variabile da 1,50 metri lungo due lati perimetrali a circa 3,75 metri in corrispondenza del colmo.  
Completano l'unità abitativa i locali di piano terra costituiti da un ampio garage, disbrigo, ripostiglio, lavanderia (p.m. 2 sub 1) e centrale termica, nonché l'andito esterno disposto sui tre lati dell'unità immobiliare.
- magazzino/negozio a posto a piano terra attualmente adibito ad esposizione e vendita di materiali per l'edilizia (p.m. 1 sub 2) costituito da un locale principale, anti e due w.c.; altezza dei locali 3,00 m; esternamente il piazzale, comune con i sovrastanti uffici, si estende fino alla strada pubblica;
- uffici posti a piano secondo costituiti da un corridoio centrale dal quale si accede a due uffici singoli dotati di balcone (p.m. 3 sub 8 e 9), da un ufficio composto da due locali di cui uno di più ampie dimensioni (p.m. 3 sub 7) e da due w.c. con anti fruibili da tutti gli uffici; l'altezza dei locali è pari a 2,40 m;
- a piano secondo è infine presente un monolocale (p.m. 1 sub 11), con esposizione a sud-est costituito da stanza, cucina, w.c., poggiolo e scala che conduce ad un piccolo soppalco; altezza dei locali variabile da 1,50 metri lungo un lato perimetrale a circa 3,75 metri in corrispondenza del colmo.

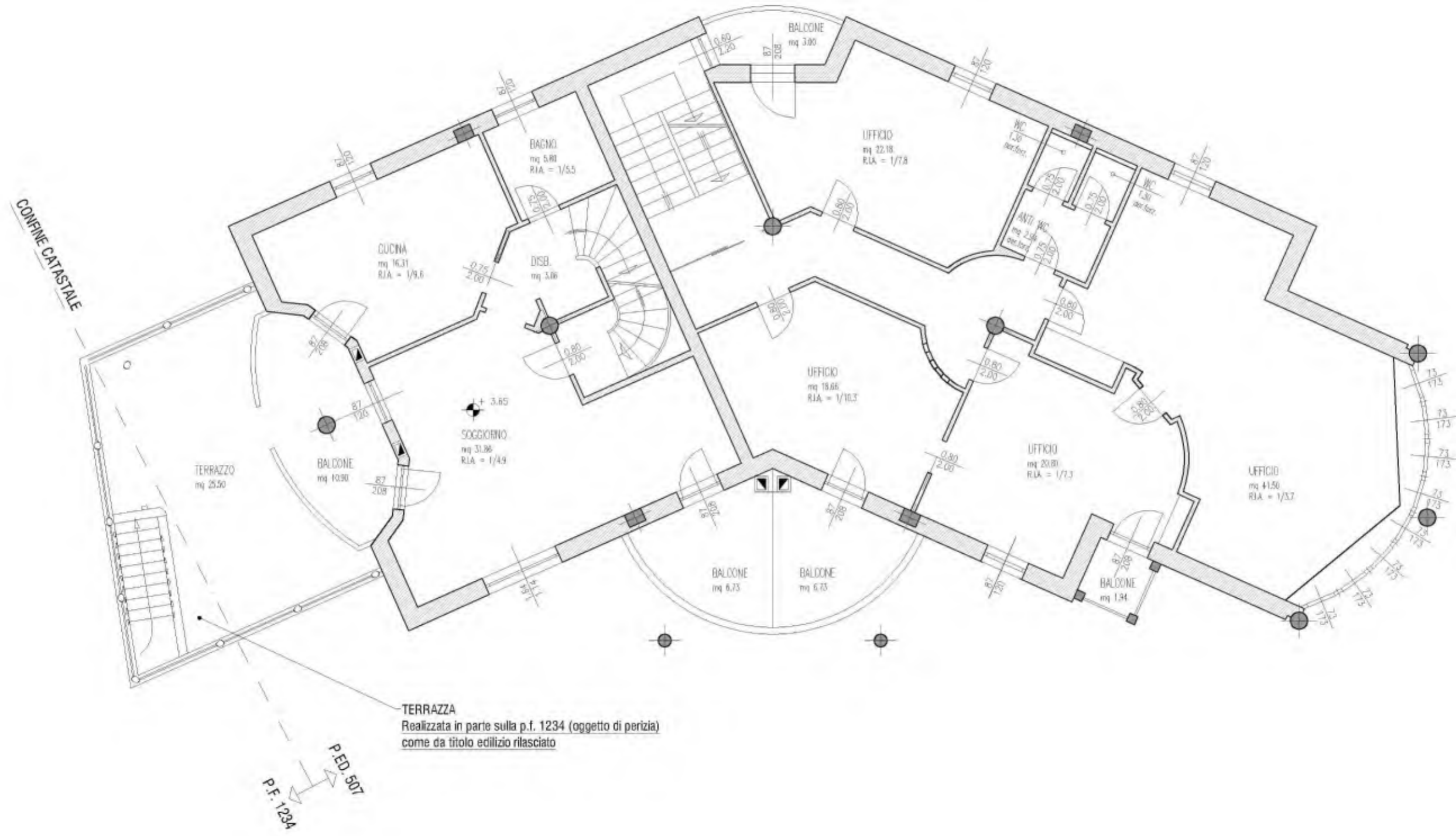
*Va rilevato che, come evidenziato nelle piante dei livelli dell'edificio di seguito riportate, i locali residenziali a piano secondo identificati nell'allegata planimetria come anti, cabina armadio, stanza e w.c., risultano autorizzati come unico locale destinato a sala riunioni con accesso dall'attiguo corridoio e sono censiti come unico locale di deposito. Inoltre i locali residenziali a piano secondo costituenti il monolocale sopra descritto, risultano autorizzati come unico locale di deposito e censiti come Unità in corso di costruzione.*

PLANIMETRIA

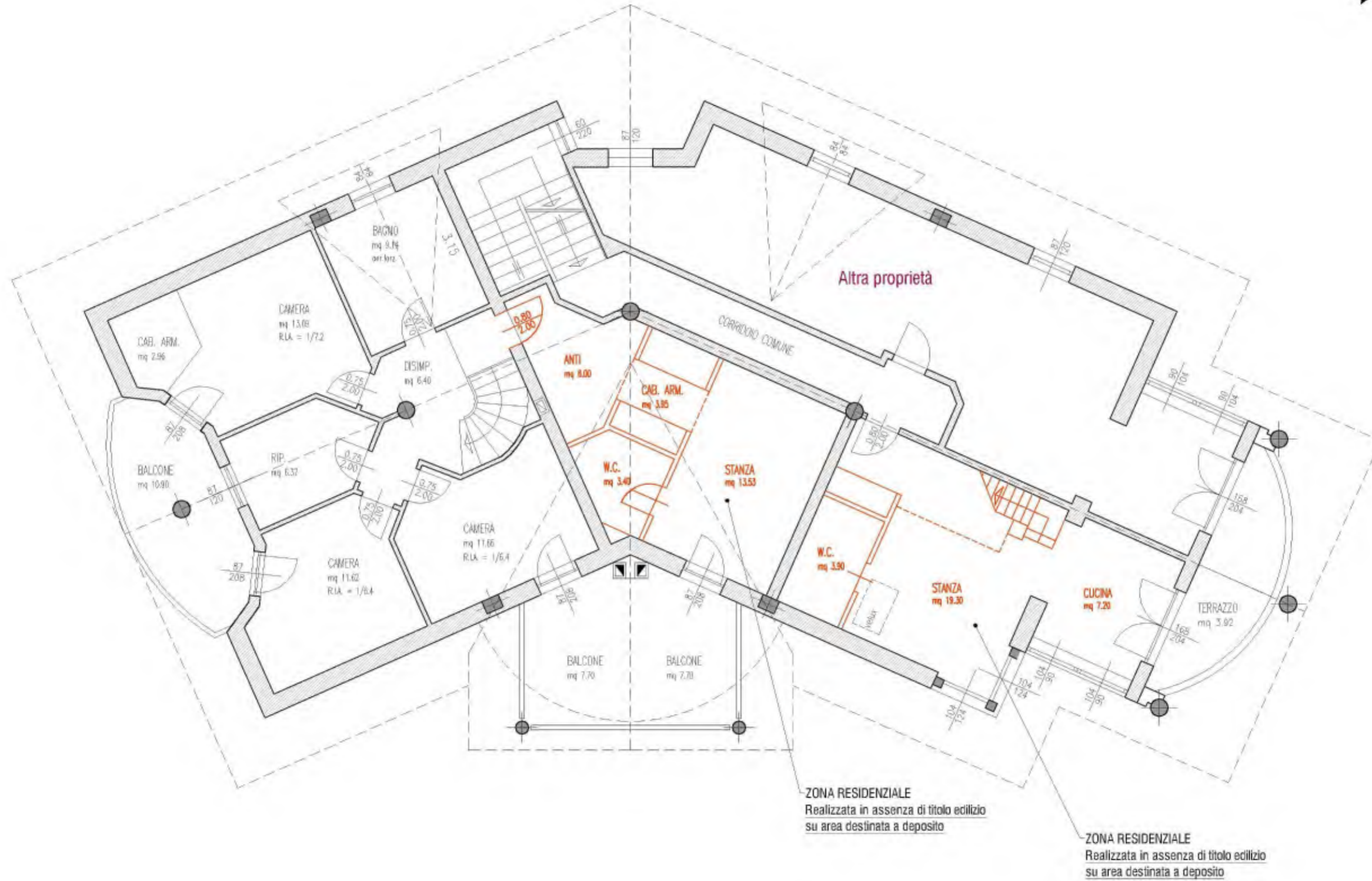
Pianta Piano Terra - stato di fatto - Scala 1:100



# Pianta Piano Primo - stato di fatto - Scala 1:100



# Pianta Piano Secondo - stato di fatto - Scala 1:100



**CONSISTENZA**

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Andito p.m. 2			176,0	0,11	19,4
Andito p.m. 1, 3			134,0	0,09	12,1
Garage a PT p.m. 2	43,0	37,0	43,0	0,4	17,2
Locali accessori a PT p.m. 2	34,1	20,7	34,1	0,25	8,5
Scale esclusive a PT p.m. 2			16,4	0,35	5,7
Scale comuni a PT (quota parte)			13,2	0,35	4,6
Locali accessori a PT p.m. 1, 3	16,7	13,5	16,7	0,25	4,2
Negoziò/magazzino a PT p.m. 1	125,5	110,1	125,5	1,0	125,5
Appartamento a P1 p.m. 2	79,2	57,0	79,2	1,0	79,2
Terrazza e poggioli a P1 p.m. 2			52,7	0,3	15,8
Scale comuni a P1 (quota parte)			9,4	0,35	3,3
Uffici a P1 p.m. 3	145,9	122,3	145,9	1,0	145,9
Poggioli a P1 p.m. 3			13,7	0,3	4,1
Appartamento a P2 p.m. 2	79,2	61,2	79,2	1,0	79,2
Poggioli a P2 p.m. 2			20,0	0,3	6,0
Scale e corridoio com. a P2 (quota parte)			15,0	0,35	5,3
Deposito/residenziale P2 p.m. 1	70,0	57,3	70,0	1,0	70,0
Poggioli a P2 p.m. 1			12,9	0,3	3,9
<b>TOTALI</b>	<b>593,6</b>	<b>479,1</b>			<b>609,8</b>

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

## CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

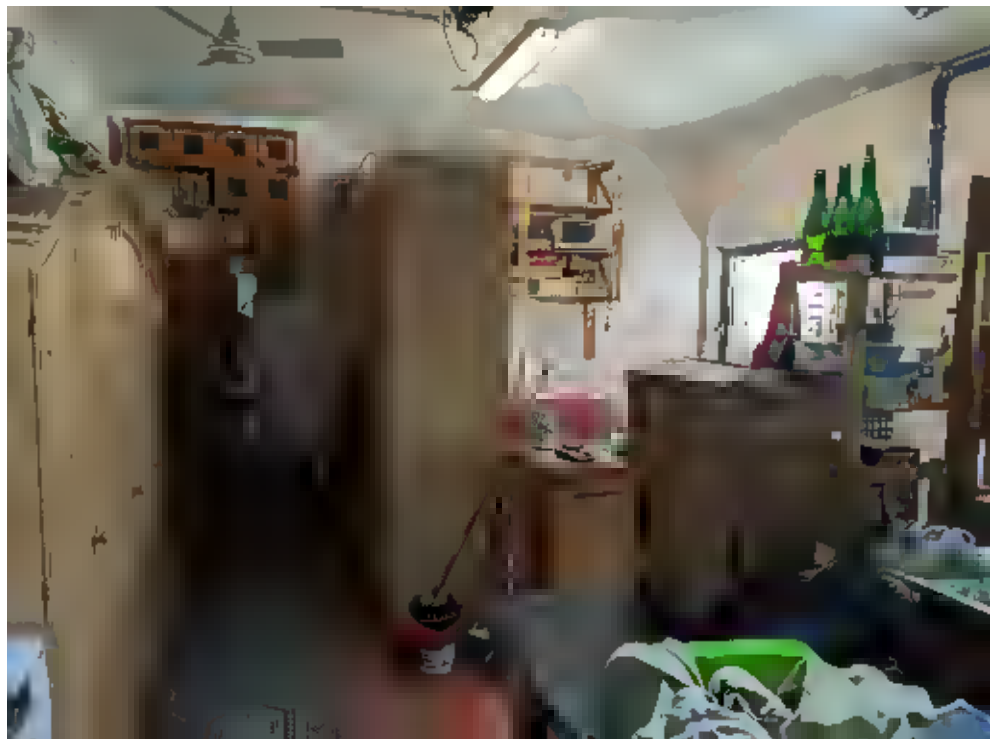
<b>PAVIMENTI</b>	<p>A piano terra: in piastrelle ceramiche.</p> <p>A piano primo: cucina e soggiorno in marmo, altri locali e poggiosi in piastrelle ceramiche, terrazza in legno.</p> <p>A piano secondo: bagno e w.c. in piastrelle ceramiche, ripostiglio e due stanze in moquette, altre stanze, monolocale e altri locali in legno, poggiosi in piastrelle ceramiche.</p>
<b>PARETI</b>	<p>A piano terra: con intonaco a civile e idropittura.</p> <p>A piano primo: con intonaco a civile e idropittura, parte dei w.c. e anti con rivestimento in piastrelle ceramiche.</p> <p>A piano secondo: con intonaco a civile e idropittura, parte dei w.c. e bagni con rivestimento in piastrelle ceramiche, parte del monolocale con rivestimento in assito di legno.</p>
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	<p>A piano terra: portone garage in PVC, porte di ingresso ai vani scala di tipo blindato con rivestimento in legno, altri serramenti in alluminio con vetrocamera.</p> <p>A piano primo e secondo zona residenziale: in alluminio/legno con vetrocamera.</p> <p>A piano primo e secondo zona uffici: in alluminio con vetrocamera.</p>
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	<p>A piano terra, primo e secondo: in legno tamburato.</p>
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	<p>N. 1 servizi a piano terra, zona residenziale, cieco, con lavabo, w.c., bidet e lavarina.</p> <p>N. 1 servizi a piano terra, zona magazzino/negozio, cieco, con lavabo e w.c..</p> <p>N. 1 servizi a piano primo, zona residenziale, finestrato, con lavabo, w.c. e bidet.</p> <p>N. 2 servizi a piano primo, zona uffici, ciechi, con w.c. e lavabo posto nell'anti.</p> <p>N. 2 servizi a piano secondo, zona residenziale, uno finestrato, con lavabo, w.c., bidet, vasca e doccia, l'altro cieco con lavabo, w.c., bidet e doccia.</p> <p>N. 1 servizi a piano secondo, zona monolocale, cieco, con lavabo, w.c., bidet e doccia.</p>
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	<p>Riscaldamento e produzione di acqua calda centralizzati realizzati mediante caldaia a gasolio posta in apposito locale a piano terra. Distribuzione del calore realizzata in parte mediante termosifoni ed in parte mediante pannelli a pavimento.</p>
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	<p>Impianto elettrico sottotraccia con presenza di citofono, antenna tv e telefono; impianto solare termico costituito da 4 pannelli; impianto fotovoltaico da 2,6 kW.</p>
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	<p>Il locale magazzino/negozio e gli uffici risultano idonei a svolgere l'attività per cui sono preposti.</p> <p>L'unità abitativa è idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 4/5 persone.</p>
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	<p>I locali accessori sono citati nella descrizione della composizione.</p>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Classe non definita.</p>
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	<p>Le condizioni delle unità immobiliari sono molto buone, usato abitabile.</p>

**FOTO DEGLI INTERNI**

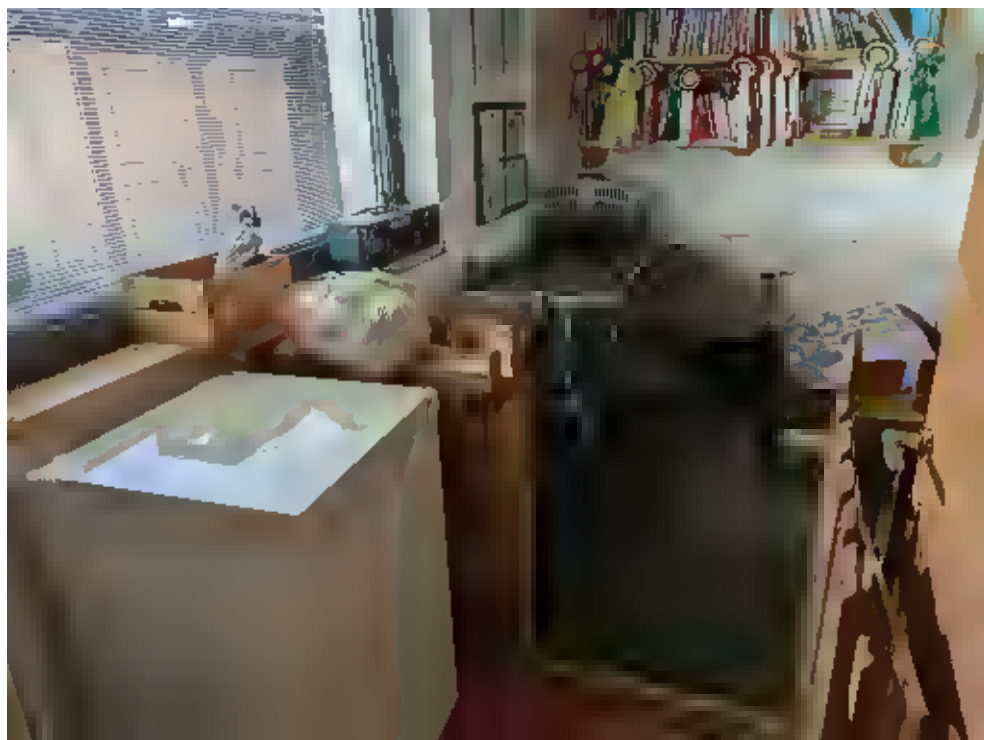
**Foto n° 43:** Zona residenziale, piano terra: vano scale.



**Foto n° 44:** Zona residenziale, piano terra: garage.



**Foto n° 45:** Zona residenziale, piano terra: ripostiglio.



**Foto n° 46:** Zona residenziale, piano terra: w.c..

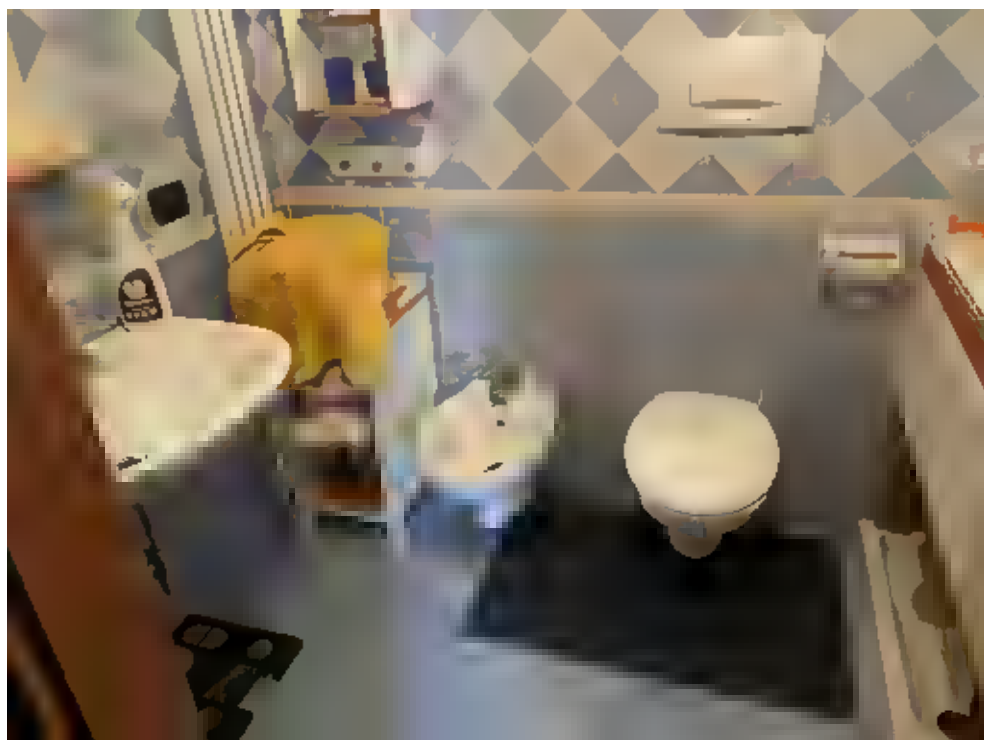


Foto n° 47: Zona residenziale, piano terra: centrale termica.



Foto n° 48: Zona residenziale, piano primo: soggiorno.

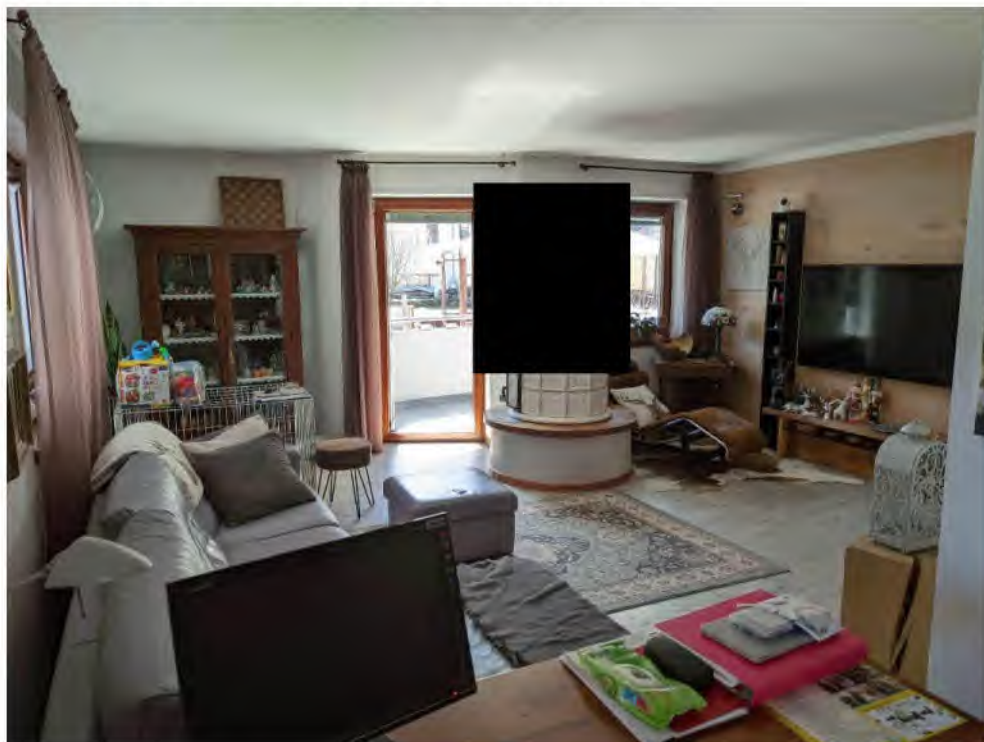


Foto n° 49: Zona residenziale, piano primo: cucina.

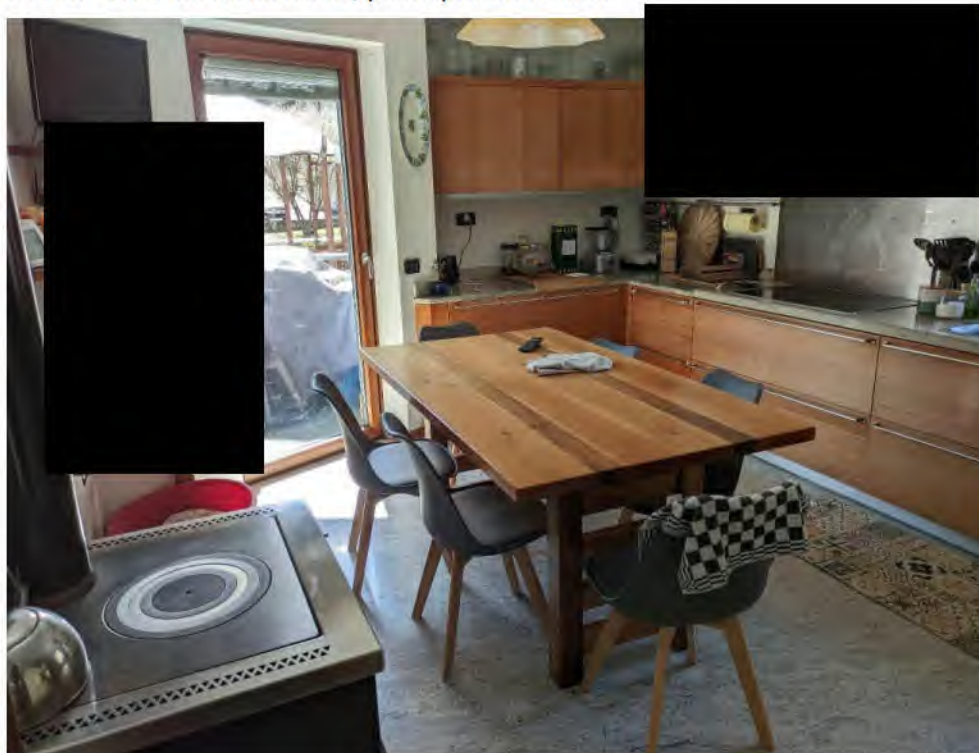


Foto n° 50: Zona residenziale, piano primo: w.c..



**Foto n° 51:** Zona residenziale, piano primo: poggiolo/terrazza.



**Foto n° 52:** Zona residenziale, piano secondo: stanza d'angolo sud-ovest.

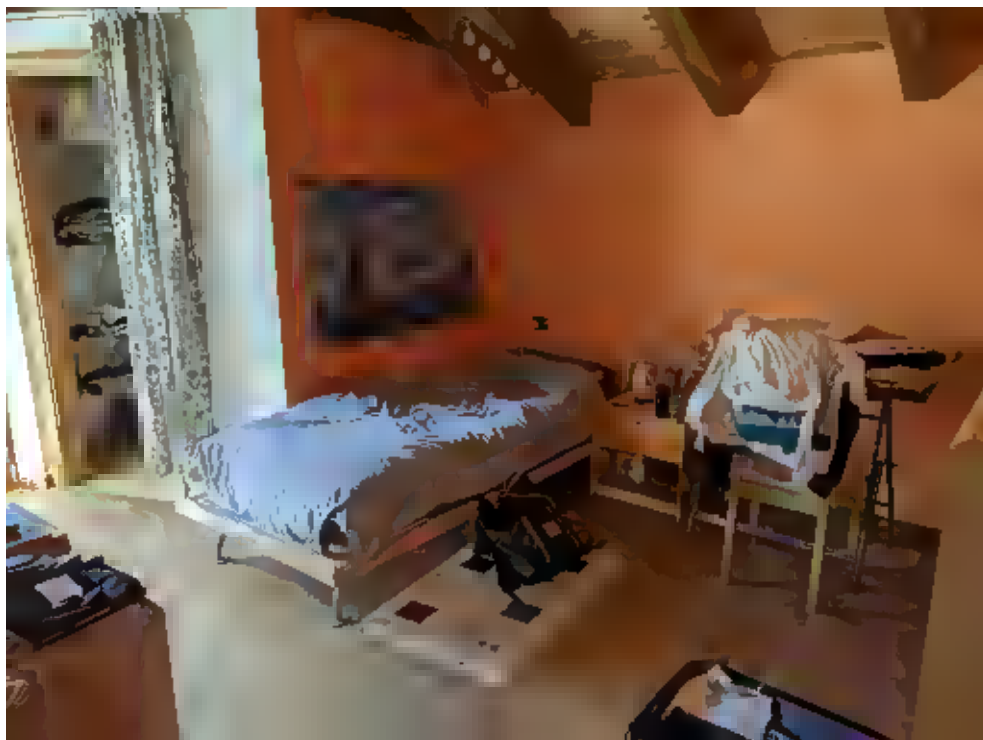


Foto n° 53: Zona residenziale, piano secondo: ripostiglio.

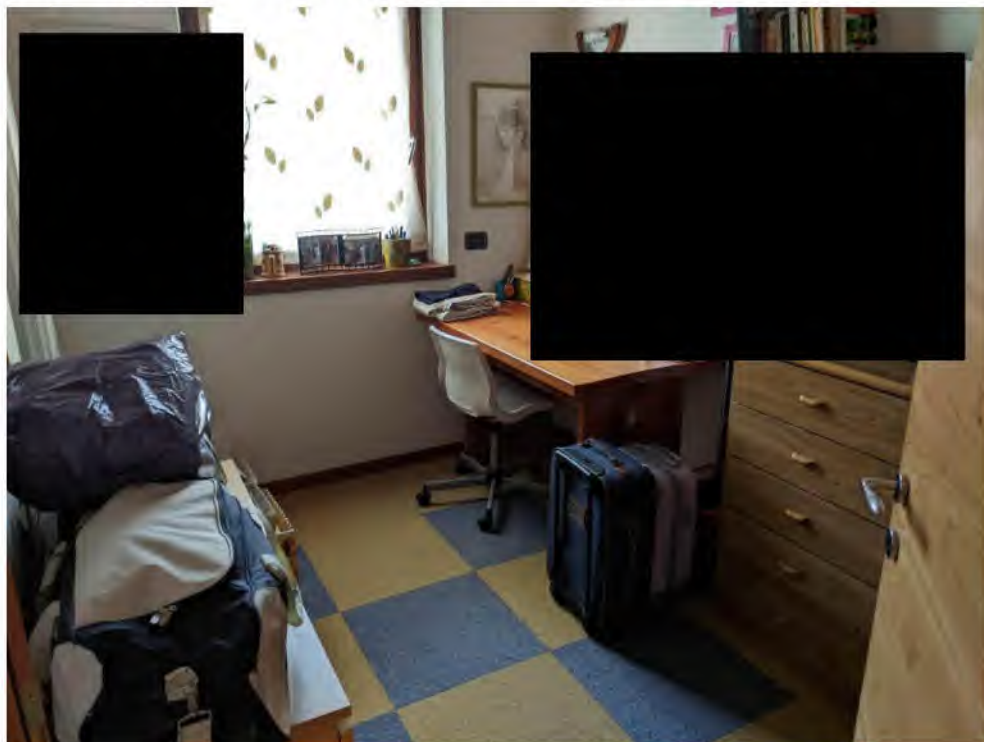


Foto n° 54: Zona residenziale, piano secondo: stanza d'angolo sud-est.



Foto n° 55: Zona residenziale, piano secondo: stanza est.

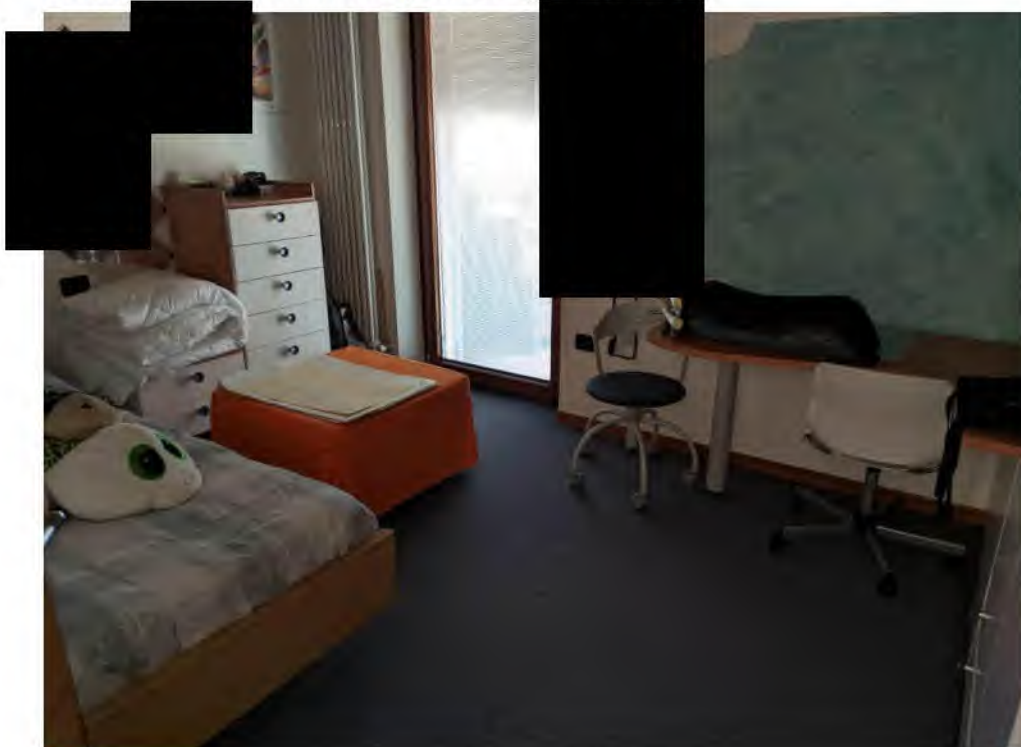


Foto n° 56: Zona residenziale (in difformità), piano secondo: anti e cabina armadio.



Foto n° 57: Zona residenziale (in difformità), piano secondo: stanza sud-est.

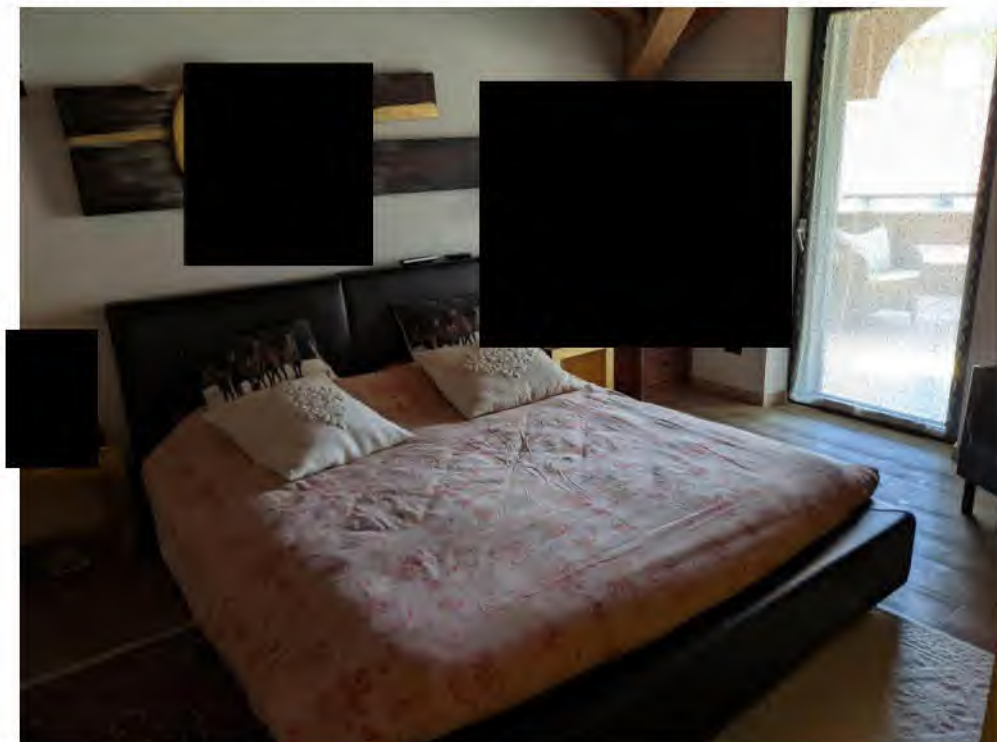


Foto n° 58: Zona residenziale (in difformità), piano secondo: w.c..



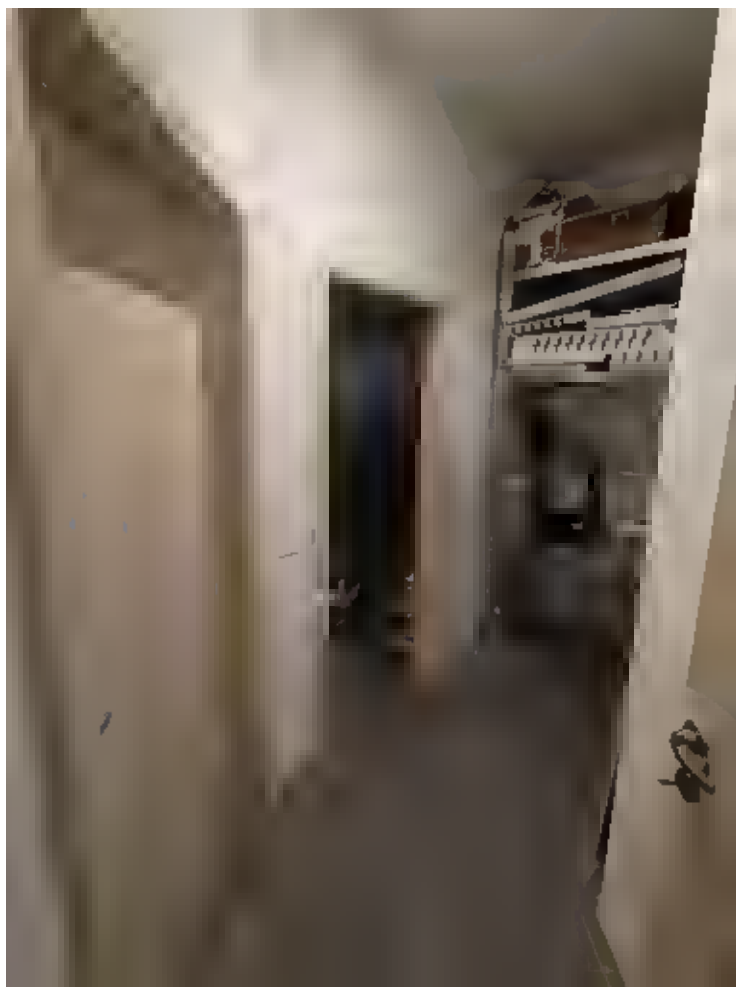
Foto n° 59: Zona negozio, piano terra: locale principale.



Foto n° 60: Zona negozio, piano terra: locale principale.



**Foto n° 61:** Zona negozio, piano terra: anti.



**Foto n° 62:** Zona negozio, piano terra: w.c..



Foto n° 63: Zona uffici, piano terra: ingresso e scale comuni.



Foto n° 64: Zona uffici, piano primo: corridoio.

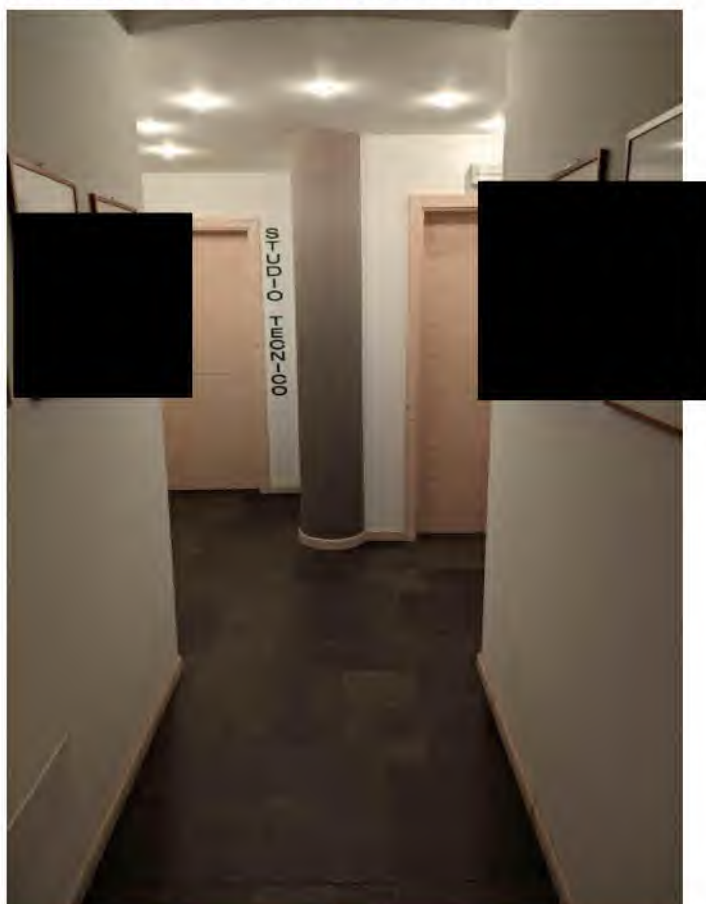


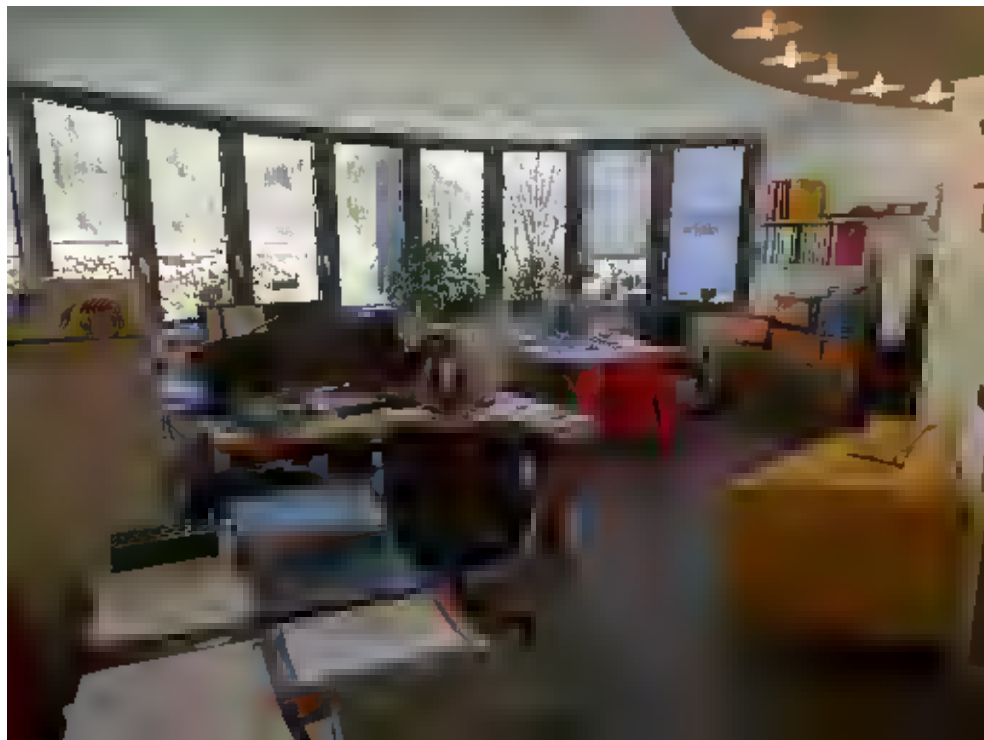
Foto n° 65: Zona uffici, piano primo: ufficio nord-ovest.



Foto n° 66: Zona uffici, piano primo: ufficio sud-est.



**Foto n° 67:** Zona uffici, piano primo: ufficio nord-est.



**Foto n° 68:** Zona uffici, piano primo: ufficio d'angolo sud-est.



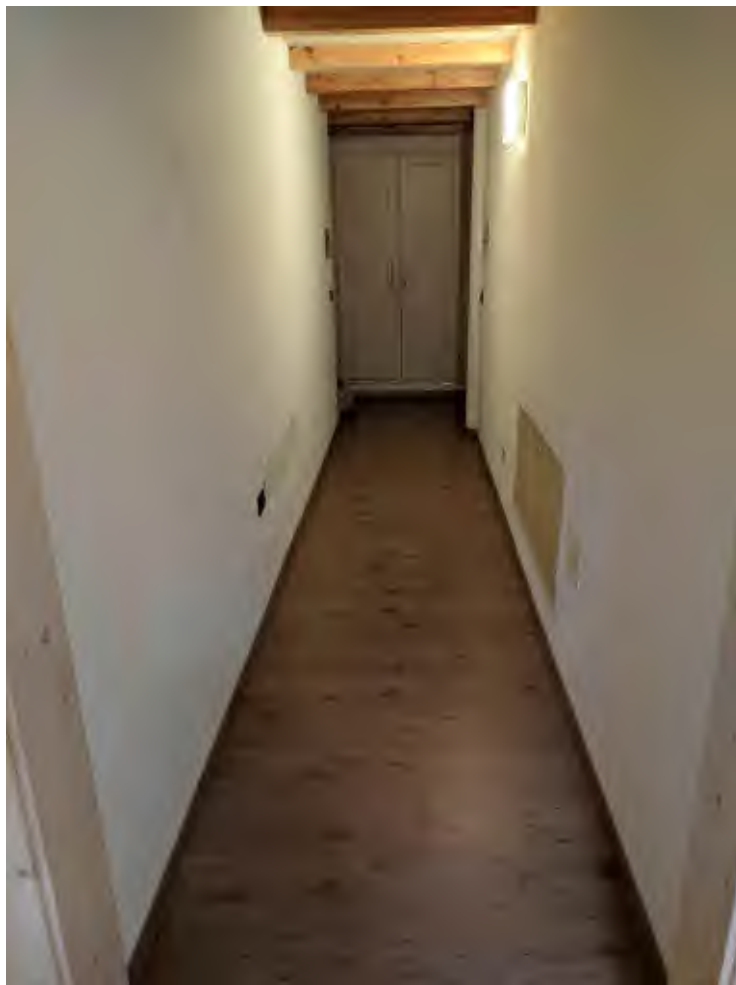
**Foto n° 69:** Zona uffici, piano primo: anti.



**Foto n° 70:** Zona uffici, piano primo: w.c..



**Foto n° 71:** Zona uffici, piano secondo: corridoio comune.



**Foto n° 72:** Monolocale (in difformità), piano secondo: stanza.

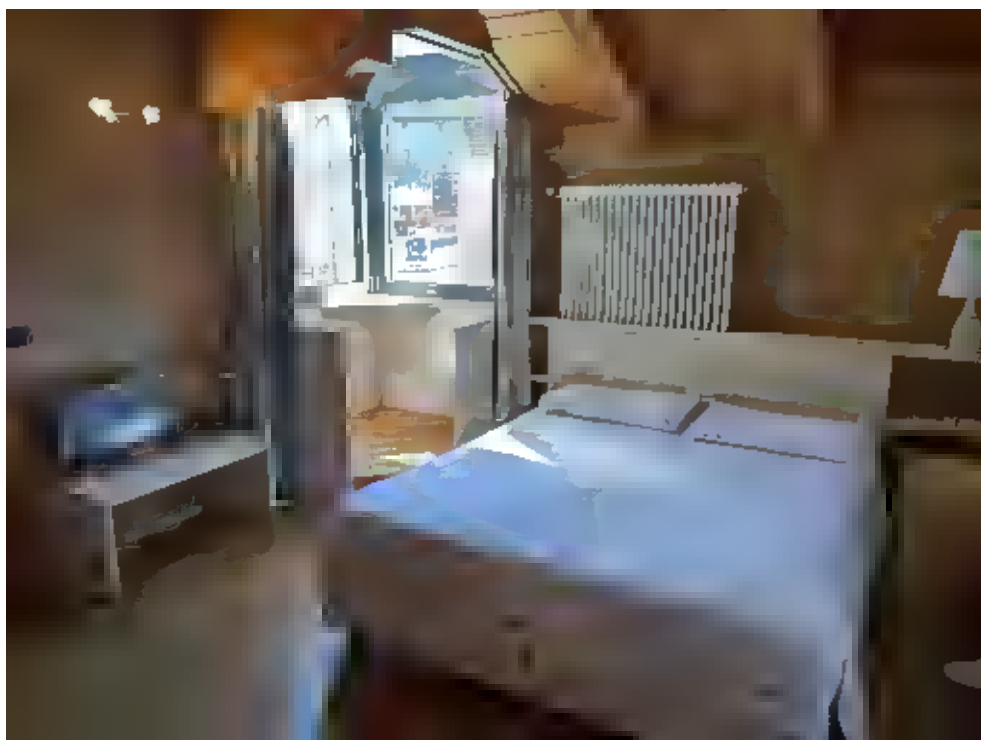


Foto n° 73: Monocale (in diffimità), piano secondo: cucina.

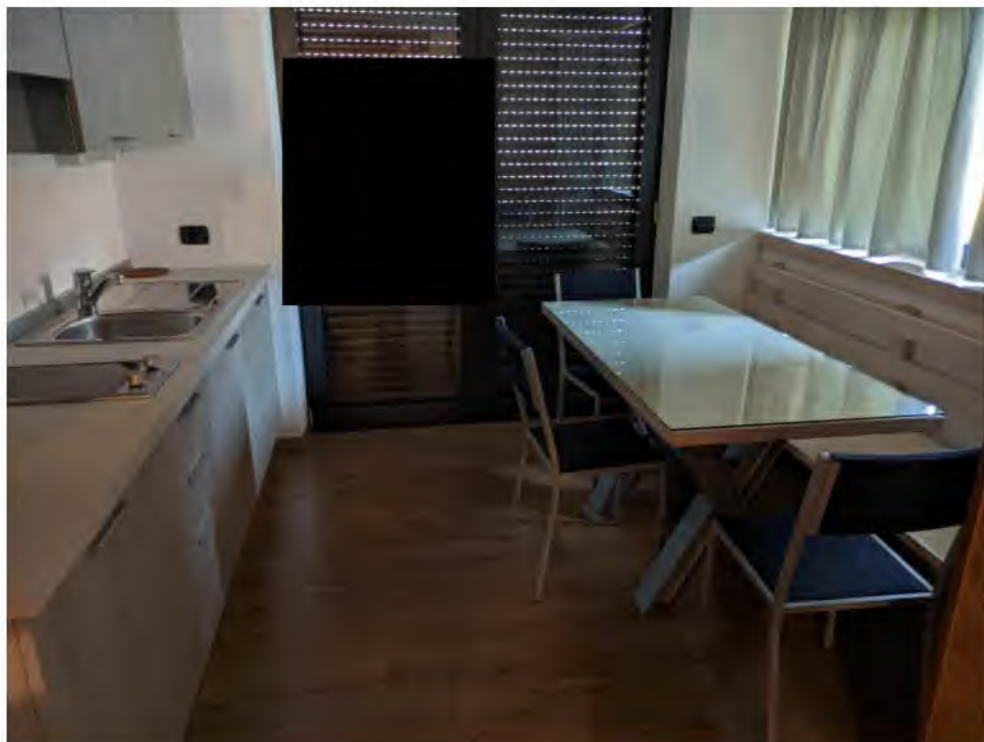
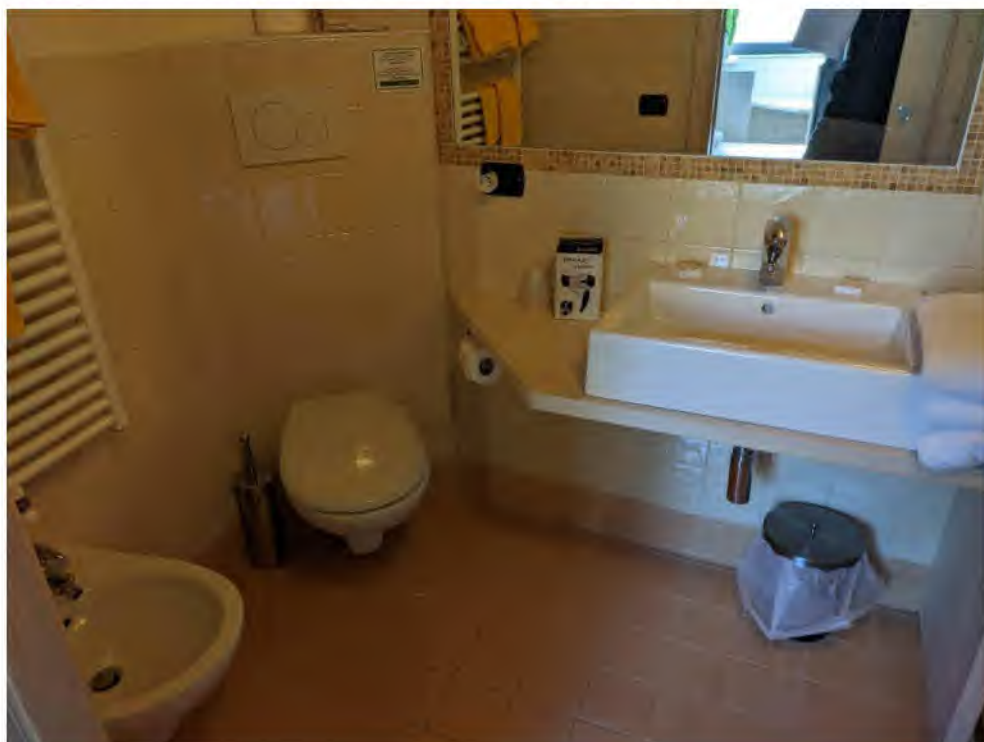


Foto n° 74: Monocale (in diffimità), piano secondo: w.c.



**Foto n° 75:** Monocale (in difformità), piano secondo: zona ingresso, scala e soppalco.

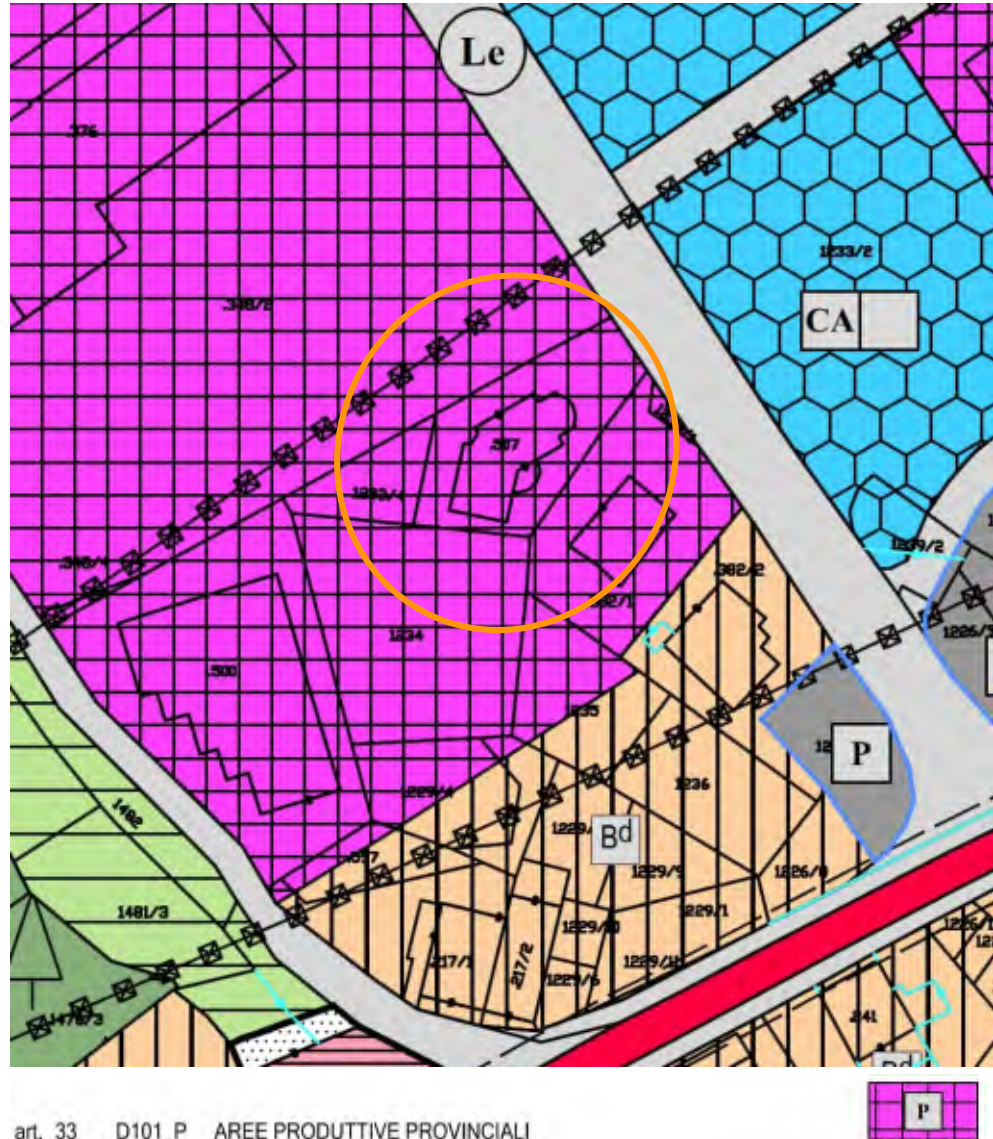


## 7. SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO

Il fabbricato e il fondo attiguo sono classificati dal Piano Regolatore Generale vigente come *Aree produttive provinciali*, disciplinate dall'art. 33 delle norme d'attuazione.

Estratto cartografia del P.R.G. - Sistema insediativo



Le aree produttive del settore secondario di livello provinciale, sono regolamentate in riferimento alla norma di attuazione del PUP 2008 art. 33 e succ. mod..

Sono aree produttive di livello provinciale quelle riservate allo svolgimento delle seguenti attività:

- a) produzione industriale e artigianale di beni;
- b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
- c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;

- d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
- e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
- f) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;
- g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;
- h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva.

All'interno dell'edificio utilizzato dall'impresa può essere ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale non eccedente i 400 metri cubi, sempre che il volume destinato all'attività produttiva risulti superiore rispetto a quello destinato a residenza.

– omissis –

#### PRATICHE EDILIZIE

Dall'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale risultano rilasciati o depositati i seguenti titoli edilizi (l'elenco completo dei titoli edilizi è riportato nell'*all. 7*):

- Concessione edilizia n. 69 del 10/11/1999 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Costruzione capannone ad uso industriale artigianale sulla p.f. 1233/3 in C.C. di Ossana. - P.ED. 507".
- Concessione edilizia n. 8 del 08/03/2000 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "PRIMA VARIANTE - Costruzione capannone ad uso industriale artigianale sulla p.f. 1233/3 in C.C. di Ossana. P.ED. 507".
- Autorizzazione edilizia n. 19 del 22/04/2004 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Sistemazione interna a primo piano e secondo piano - P.ED. 507".
- Autorizzazione paesaggistica n. 87 del 16/07/2009 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Realizzazione portico - terrazzo a servizio della p.ed. 507 in c.c. di Ossana".
- DIA 15 gg n. 3076 del 27/07/2009 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Realizzazione portico e terrazzo prospetto sud p.ed. 507 in c.c. di Ossana".
- DIA n. 1672 del 09/05/2012 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Variante in corso d'opera art. 107 – L.P. 1/2008 - Costruzione capannone ad uso artigianale p.f. 1233 - p.ed. 507 in c.c. di Ossana".
- Concessione edilizia n. 46 del 12/11/2012 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Modifiche interne a piano terra e al piano secondo - e prospettiche - p.ed. 507 - sub. 2- 5 in c.c. di Ossana".
- SCIA n. 1632 del 23/04/2015 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Variante in corso d'opera – sistemazione interna piano terra p.ed. 507 c.c. di Ossana".

#### AGIBILITÀ

Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ossana in data 26/01/2007 provv. n. 1 avente ad oggetto: "Sistemazione interna - primo e secondo piano".

Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ossana in data 30/05/2012 provv. n. 12 avente ad oggetto: "Costruzione capannone ad uso artigianale - industriale - (su p.f. 1233/3 ) p.ed. 507 fraz. Fucine di Ossana".

Certificato di conformità depositato presso il Comune di Ossana in data 29/04/2015 prot. n. 1700 riguardante il sub 2 (magazzino) della p.ed. 507 c.c. di Ossana" (vedi *all. 9*).

## 8. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

**REGOLARITÀ EDILIZIA** Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato alcune irregolarità riguardanti in particolare gli spazi interni e la destinazione d'uso di alcuni locali. Tali accertamenti sono stati eseguiti raffrontando lo stato di fatto con la documentazione reperita a seguito di accesso agli atti. Il raffronto è stato effettuato visivamente, nonché rilevando a campione e ove ritenuto opportuno alcune delle misure più significative.

In particolare si è rilevato quanto segue:

- A piano terra è presente un volume accessorio realizzato in parte sull'andito p.m. 1, 3 ed in parte sull'andito p.m. 4, ed a confine con la p.ed. 382/1 c.c. Ossana. Esso risulta realizzato in assenza di titolo edilizio.
- Nel locale garage a piano terra sono stati realizzati i locali disbrigo e ripostiglio, non presenti nel progetto assentito.
- I locali residenziali a piano secondo evidenziati nell'allegata planimetria come anti, cabina armadio, stanza e w.c., risultano autorizzati come unico locale destinato a sala riunioni con accesso dall'attiguo corridoio e sono censiti come unico locale di deposito.
- I locali residenziali a piano secondo evidenziati nell'allegata planimetria come stanza, cucina e w.c., risultano autorizzati come unico locale di deposito e censiti come Unità in corso di costruzione.

Va rilevato che per quanto attiene il volume accessorio, non esistono i presupposti per la regolarizzazione in quanto non rispetta le distanze minime dai confini.

Anche per i locali residenziali realizzati a piano secondo non vi è la possibilità di regolarizzazione, in quanto eccedono il volume massimo consentito da destinare alla residenza. Si ritiene possibile la loro trasformazione in locali ad uso non residenziale mediante la realizzazione di limitate opere edili.

### ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per la regolarizzazione delle difformità interne, il costo per le spese tecniche necessarie per la richiesta del titolo edilizio in sanatoria, comprensivo di oneri fiscali, è stimato in € 3.800,00, a cui va sommata la sanzione pecuniaria stimata in € 1.500,00. L'importo esatto, in particolare della sanzione pecuniaria, dovrà essere definito dal competente ufficio Comunale.

Per la demolizione del locale accessorio e per le opere edili necessarie alla variazione d'uso dei locali al secondo piano, si stima un importo di spesa pari a circa € 25.000,00.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Dall'esame della documentazione depositata presso l'ufficio comunale, sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità (*all. 10*):

- Conformità dell'impianto di riscaldamento e sanitario, riferita ai locali commerciali di piano terra, rilasciata da Daldoss Natale legale rappresentante della ditta Bri.da s.n.c. di Ossana (TN) in data 28/04/2015;

Le dichiarazioni di conformità degli altri impianti e delle altre unità 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.

**CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA**

Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.  
Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait  
pari a € 1.920,00

**CONFORMITÀ  
PLANIMETRIE  
CATASTALI**

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate, in particolare per quanto attiene i sub 1, 3, 6 e 11. Inoltre va rilevato che la terrazza presente a primo piano, debordante sulla limitrofa p.f. 1234, non risulta rappresentata sulla mappa catastale, pertanto dovrà essere presentato adeguato tipo di frazionamento atto all'aggiornamento della mappa.

La suddivisione in Lotti proposta comporta inoltre la necessità di alcuni aggiornamenti catastali, in particolare:

- a carico della Procedura:
  - aggiornamento dell'accatastamento del sub 1 e 3 per il quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.045,00;
  - stesura e presentazione tipo di frazionamento per divisione p.f. 1234 ed inserimento in mappa della terrazza per il quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.900,00;
- a carico dei futuri acquirenti:
  - aggiornamento dell'accatastamento del sub 6 e 11 per il quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.045,00.

**CONFORMITÀ  
TAVOLARE**

Anche in questo caso, gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria di divisione in porzioni materiali.

La suddivisione in Lotti proposta comporta inoltre la necessità dell'aggiornamento della documentazione tavolare, in particolare:

- a carico della Procedura:
  - aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali per la quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.600,00;
  - stesura e presentazione domanda di intavolazione della nuova divisione in porzioni materiali e del tipo di frazionamento per la quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 450,00;
- a carico dei futuri acquirenti:
  - aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali, per la quale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 850,00;

**ONERI CONDOMINIALI  
PREGRESSI**

Condominio non costituito.

## 9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI D'USO** Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto:

**09/12/1953 - G.N. 565/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

elettrodotta nei termini e modalità di cui al titolo, a favore di parte del fondo dominante (in luogo dell'estinta p.ed. 237 - Fraz. n. 535/2007 sub GN. 1155/2008 dell'Ufficio del Libro Fondiario di Cles - Distretto di Cles)

a carico p.ed. 507

a favore p.ed. 532

**03/05/2019 - G.N. 594/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico della stradina a pianoterra comune, passo a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi ai sensi e nei limiti precisati in atto e planimetria all. "A"

a carico p.ed. 507 P.M. 1, p.ed. 507 P.M. 2

a favore p.ed. 507 P.M. 4

**03/05/2019 - G.N. 594/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico dell'andito a pianoterra comune, passo a piedi della larghezza di m.l. 1,00, da esercitarsi ai sensi e nei limiti precisati in atto e planimetria all. "A"

a carico p.ed. 507 P.M. 1, p.ed. 507 P.M. 3

a favore p.ed. 507 P.M. 4

**26/01/2022 - G.N. 96/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

tollerare la costruzione di un volume edificatorio, sia sopra che sotto il suolo, a confine, senza osservare le distanze previste dal vigente Piano regolatore, anche in appoggio e aderenza al fondo servente e fino al limite del confine tra fondo dominante e fondo servente, da esercitarsi, su tutta la lunghezza del confine, come indicato nella planimetria dd. 01/08/2021 allegata all'atto

a carico p.f. 1234

a favore p.ed. 529

### CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

**IPOTECHE** Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

**04/01/2016 - G.N. 5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

importo complessivo

a carico p.f. 1234

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Atto d.d. 30/12/2015

EUR 600.000,00

**30/08/2000 - G.N. 1025 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

all'interesse del 4,637% annuo ai sensi degli artt. 2 e 3 del contratto, oltre al lire 800.000.000.- per spese ed accessori

a carico p.ed. 507 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3

\*\*\*\*\*

Atto d.d. 18/08/2000

ITL 800.000.000

**16/08/2004 - G.N. 1273 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

importo complessivo comprendente il capitale, gli interessi al tasso nominale annuo del 3,25%, per interessi di mora al tasso nominale annuo del 5,25%, spese ed accessori con l'applicazione del clausola di indicizzazione

a carico p.ed. 507 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3

\*\*\*\*\*

Atto d.d. 30/07/2004

EUR 1.275.000,00

**16/04/2022 - G.N. 603 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

comprendente Euro 636.273,03 a titolo di capitale di cui al decreto ingiuntivo d.d. 13/04/2022 sub 688/2022 R.G. - Tribunale di Trento, Euro 97.349,77 per tre annualità di interessi al tasso annuo del 5,10%, e il residuo per spese legali liquidate nel predetto decreto, nonchè per quelle successive ed occorrente, comprese quelle relative all'intavolazione di ipoteca giudiziale

a carico p.ed. 507 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Decreto ingiuntivo d.d. 13/04/2022

importo massimo EUR 760.000,00

**PIGNORAMENTI**

**31/08/2022 - G.N. 1415 ANNOTAZIONE**

pignoramento immobiliare notificato in data 09/08/2022 a realizzo del credito della \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 646.105,66, oltre interessi dovuti sino al saldo effettivo, imposta di registro del decreto ingiuntivo, nonchè spese successive tutte occorrente

a carico p.ed. 507 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, p.f. 1234

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 2*).

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

**NOTIZIE UTILI PER IL  
REGIME FISCALE**

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

- proprietà di soggetti con P.IVA (s.p.a. - s.r.l. - s.a.s. - s.n.c. ecc.)
- data della eventuale recente ristrutturazione (entro il 5° anno)
- caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)

**SPESE CONDOMINIALI**

Condominio non costituito.

**ARREDO**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.

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

## 11. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non è necessario separare la quota pignorata.

## 12. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI	<p>Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.</p> <p><u>Il mercato immobiliare è mediamente attivo.</u></p> <p><u>Il tempo di esposizione</u> degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200/300 giorni circa;</p> <p><u>Fase del mercato</u>: in leggero recupero.</p> <p><u>Segmento di mercato</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>localizzazione: comune di 830 abitanti, zona suburbana centrale;</li><li>tipo di contratto: compravendita;</li><li>destinazione: industriale – artigianale;</li><li>tipologia immobiliare: fabbricato usato e fondo edificabile;</li><li>tipologia edilizia: fabbricato singolo;</li><li>dimensione: medio/grande;</li><li>forma di mercato: concorrenza monopolistica</li><li>caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;</li></ul>
PRINCIPI DI VALUTAZIONE	<p>Stima al tempo presente.</p> <p><u>Scopo esplicito</u>: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.</p>
VALORE DI MERCATO	<p>La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.</p>
PROCEDIMENTO DI STIMA	<p>La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), come parametro di misurazione e quantificazione.</p> <p>Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di edificio.</p> <p>Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.</p>
VALORE UNITARIO ZONALE MASSIMO DI RIFERIMENTO	<p>Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa a prezzi e listini di mercato pubblici, nonché da intervista diretta di operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.</p>

L'indagine di mercato immobiliare, riferita alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ha consentito di identificare quotazioni variabili, come di seguito indicato, dai quali è stato ricavato un prezzo medio ponderato di un immobile considerato al nuovo, da comparare con quello in oggetto:

<i>Fonte</i>	<i>Valore</i>
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022 - Semestre 2	
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO, FUCINE E CUSIANO	
Abitazioni civili, stato conservativo normale	€ 1.600/1.800
Abitazioni civili, stato conservativo ottimo	€ 2.000/2.300
Magazzini	€ 700/900
F.I.M.A.A. Trentino – guida prezzi immobili 2023	
Ossana, appartamenti nuovo	€ 1.900/2.300
Val di Sole, Malè, capannoni	€ 900/1.100
Da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare	
Ossana, appartamenti nuovo	€ 2.000/2.300
Ossana, magazzini nuovo	€ 800/900
Valore unitario medio ponderato in considerazione dell'attuale momento di contrazione del mercato, con tendenza al ribasso dei prezzi:	
per la destinazione residenziale	<b>€ 2.050</b>
per la destinazione magazzini	<b>€ 850</b>

**CARATTERISTICHE  
INFLUENTI SUL  
VALORE DI MERCATO**

Dalla disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si riportano i coefficienti correttivi considerati al fine della corretta valutazione dell'immobile valutati distintamente in funzione del piano e della destinazione:

- 1 Coefficiente di vetustà  
Parametro di vetustà strutturale e funzionale dell'immobile
- 2 Coefficiente di ubicazione  
In funzione dell'ubicazione (centrale o periferico rispetto al centro urbano del comune), dell'accessibilità (rete viabile, strade, marciapiedi, parcheggi), nonché della disponibilità dei servizi (mercati, negozi, reti degli impianti tecnologici)
- 3 Coefficiente di esposizione e affaccio  
In funzione delle caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, della vista più o meno panoramica, oppure della prospicienza con strade, giardini, cortili ecc.;
- 4 Coefficiente di piano  
In funzione del livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, tenuto conto della presenza o meno dell'ascensore;
- 5 Coefficiente di conservazione e manutenzione  
In funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;

Piano - destinazione	Valore iniziale	Coefficienti correttivi					Valore corretto
		1	2	3	4	5	
Andito p.m. 2	€ 850	0,89	0,75	1,00	1,00	0,90	€ 511
Garage e locali accessori a PT p.m. 2	€ 2.050	0,89	0,75	1,00	1,00	0,90	€ 1.232
Appartamento e poggioli a P1 p.m. 2	€ 2.050	0,89	0,75	1,00	1,00	0,90	€ 1.232
Appartamento e poggioli a P2 p.m. 2	€ 2.050	0,89	0,75	1,01	0,97	0,90	€ 1.207
Andito p.m. 1, 3	€ 850	0,89	1,00	1,00	1,00	0,90	€ 681
Negozi/magazzino e loc. acc. a PT p.m. 1	€ 850	0,89	1,00	1,00	1,00	0,90	€ 681
Uffici a P1 p.m. 3 e scale	€ 850	0,89	1,00	0,97	1,00	0,90	€ 660
Deposito/residenziale P2 p.m. 1	€ 850	0,89	1,00	0,97	0,97	0,90	€ 641

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori complessivi:

Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Andito p.m. 2	19,4	€ 511	€ 9.885,94
Garage e locali accessori a PT p.m. 2	31,5	€ 1.232	€ 38.750,33
Appartamento e poggioli a P1 p.m. 2	95,0	€ 1.232	€ 117.008,38
Appartamento e poggioli a P2 p.m. 2	85,2	€ 1.207	€ 102.796,98
Andito p.m. 1, 3 e scale	16,7	€ 681	€ 11.356,58
Negozi/magazzino e loc. acc. a PT p.m. 1	129,7	€ 681	€ 88.289,22
Uffici a P1 p.m. 3 e scale	153,3	€ 660	€ 101.243,08
Deposito/residenziale P2 p.m. 1	79,1	€ 641	€ 50.685,20

Valore complessivo dell'immobile p.ed. 507:                      609,8                      € 520.015,70

**CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEL FONDO**

La superficie fondiaria del terreno è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1, ed in particolare dalla superficie calcolata in considerazione della proposta divisionale. Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare il fondo con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica e in considerazione delle limitazioni d'uso sopra descritte.

Oggetto	Destinazione urbanistica	Superficie (mq)	Valore unitario	Valore totale
P.f. 1234 (parte)	Aree produttive provinciali	132	€ 60	€ 7.920,00

<b>DEDUZIONI</b>	All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 7.:	
	Oneri per regolarizzazione edilizia	-€ 30.300,00
	Oneri per redazione certificazione energetica	-€ 1.920,00
	Oneri per aggiornamento delle planimetrie catastali	-€ 1.045,00
	Oneri per aggiornamento delle planimetrie tavolari	-€ 850,00
	<b>SOMMANO DEDUZIONI:</b>	<b>-€ 34.115,00</b>

**RIDUZIONI**

Valutati i vigenti contratti di affitto opponibili alla procedura, considerato che uno risulta prossimo alla scadenza (ufficio), mentre l'altro (magazzino/negozio) valutato che il rendimento risulta congruo e potrebbe essere apprezzato da un possibile acquirente, si ritiene che tali contratti di affitto non influiscano sul valore di mercato dell'immobile.

**VALORE DI STIMA**

**Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 4:** € 493.820,70

**13. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA**

**LOTTO N. 4**

Edificio industriale costituito da un alloggio a piano primo e secondo con garage a piano terra, magazzino/negozio a piano terra, uffici a piano primo, altri locali a piano secondo, ubicato in via dell'Artigianato civ. 3 – 38026 Ossana (TN), individuato come p.m. 1, 2, 3 della p.ed. 507 del C.C. Ossana, e parte dell'attiguo fondo individuato come parte della p.f. 1234 del C.C. Ossana, nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

**€ 494.000,00**

**(Euro quattrocentonovantaquattromila/00)**

## LOTTO n. 5

### Fondo a destinazione produttiva

sito in via dell'Artigianato – 38026 Ossana (TN)

parte della p.f. 1234 (come da proposta divisionale) del C.C. Ossana

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

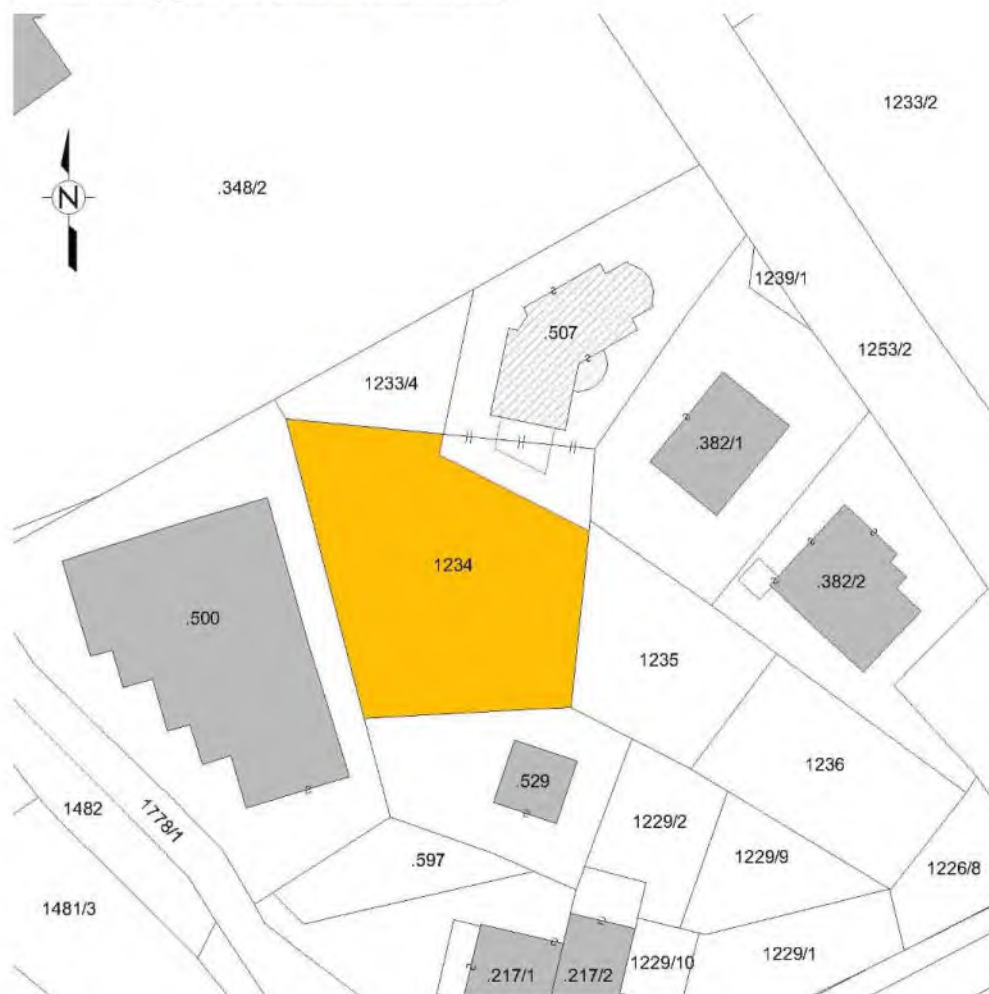
Comune	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Ossana	F 1234	154	Prato	4	1194 mq <sup>(1)</sup>	4,01	2,16

(1) dei quali mq 1062 attribuiti al presente Lotto (vedi bozza tipo di frazionamento a pag. 80, 81)

In allegato copia della visura (*all. 6*)

#### COERENZE

#### Estratto mappa c.c. Ossana - scala 1:1000



Con riferimento alla mappa catastale sopra riportata l'appezzamento costituito dagli immobili in oggetto confina:

- a nord con la p.f. 1233/4, tratto di strada e piazzale, di proprietà del *Consorzio per lo sviluppo economico industriale dell'Alta Valle di Sole Ossana*, e con

- l'andito della p.ed. 507 immobile a destinazione produttiva di proprietà della ditta esecutata attribuito ad altro Lotto;
- a est con l'andito della p.ed. 382/1, edificio prevalentemente residenziale di proprietà di terzi, e con la p.f. 1235, fondo sul quale è eretto un edificio per attività artigianale di proprietà di terzi;
  - a sud con l'andito della p.ed. 529, piccolo edificio non residenziale di proprietà di terzi;
  - a ovest con l'andito della p.ed. 500, edificio per attività artigianale / industriale di proprietà di terzi.

## 2. BOZZA TIPO DI FRAZIONAMENTO

Per quanto attiene la bozza del tipo di frazionamento si rimanda a quanto già riportato da pag. 80 a pag. 81 della presente relazione.

## 3. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

### PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

\*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\*

**quota 1/1**

con Contratto d.d. 19/12/2003 iscritto il 23/02/2004 - G.N. 322.

I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza (*all. 2*).

### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in parte occupato e utilizzato dall'esecutato \*\*\*\*\* (vedi parte recintata *foto n. 77*), ed in parte libero nella disponibilità della ditta esecutata \*\*\*\*\* (vedi porzione rimanente *foto n. 76*).

### CONTRATTI IN CORSO

Il rappresentante legale della ditta esecutata \*\*\*\*\* riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso. Da interpello all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati (vedi *all. 11*).

### MODALITÀ DI ACCESSO

Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 02/03/2023. Accesso ai beni avvenuto alla presenza dei comproprietari \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

### DATA DEL SOPRALLUOGO

4 aprile 2023.

## 4. UBICAZIONE E CONTESTO

### UBICAZIONE

L'abitato di Ossana è un piccolo agglomerato urbano popolato da circa 830 persone ed è costituito oltre che dal nucleo principale dalle frazioni di Case sparse, Cusiano e Fucine. Esso è situato a nord-ovest di Trento, in Val di Sole, più precisamente nella Valle di Pèio, ai piedi di alcune cime del Gruppo della

Presanella. È bagnata dal torrente Noce, si trova a non molta distanza dal Parco nazionale dello Stelvio e confina con Pèio, Pellizzano, Pinzolo, Carisolo e Vermiglio. È attraversato dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola, che lo collega a Bolzano e a Bergamo, in Lombardia.

L'immobile in oggetto è situato nella frazione di Fucine, in una zona immediatamente periferica della piccola frazione, a nord-ovest della stessa.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



**ACCESSO**

Al immobile si accede dalla strada ad uso pubblico denominata via dell'Artigianato (p.f. 1253/2), transitando poi sulla strada presente lungo il lato nord-ovest della p.ed. 507, identificata nel piano di divisione in porzioni materiali ed attribuita alle p.m. 1, 2, tratto sul quale dovrà essere intavolato, al momento dell'atto di trasferimento, idonea servitù di passo. Infine si dovrà transitare sulla p.f. 1233/4

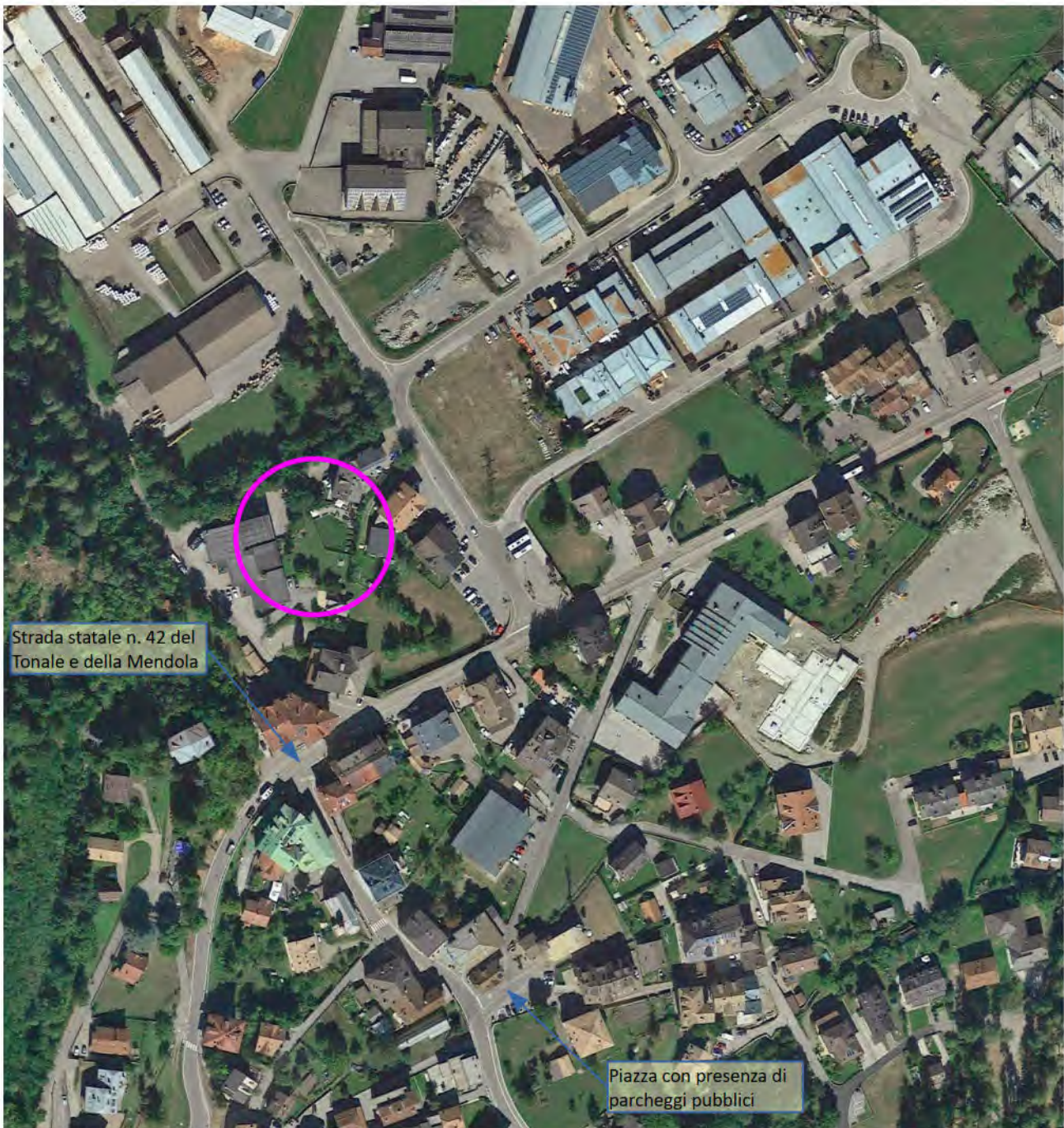
ove prosegue la strada esistente, quest'ultima, come la p.f. 1253/2 di proprietà del *Consorzio per lo sviluppo economico industriale dell'Alta Valle di Sole Ossana*.

**CARATTERISTICHE  
ZONA**

L'abitato di Ossana è un comune di montagna di assetto tipicamente medievale, le cui origini, però, risalgono alla preistoria. L'economia locale è sostenuta soprattutto dall'industria e dal commercio, anche se negli ultimi anni si è avuta una certa apertura verso il turismo.

L'immobile in oggetto si inserisce in una zona di recente espansione prevalentemente destinata ad attività produttive ed artigianali.

Ortofoto della zona di ubicazione del lotti



## 5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

### DESCRIZIONE

Il fondo rappresentato dalla p.f. 1234 c.c. Ossana è attualmente in parte recintato da una staccionata in legno e costituisce di fatto il giardino pertinenziale dell'alloggio presente nell'immobile p.ed. 507 precedentemente descritto. La terrazza posta a primo piano di tale immobile si estende in parte anche sul fondo in oggetto. Per tale motivo, parte della particella fondiaria in oggetto è stata attribuita al Lotto n. 4.

La rimanente porzione dell'appezzamento è costituito da un fondo prativo quasi pianeggiante con la presenza di qualche arbusto. Una piccola porzione posta a nord-ovest è pavimentata in asfalto e presenta un dislivello di circa un metro dalla porzione prativa prima citata.

La servitù di costruzione a confine lungo il lato comune con la p.ed. 529, che presuppone una distanza di 10 metri per le nuove costruzioni, ne condizionano fortemente l'impiego a scopo edificatorio, riducendo la superficie utile edificabile a circa 370 metri quadrati.

### PLANIMETRIA



**FOTO**

**Foto n° 76:** P.f. 1234, vista in direzione nord-est.



**Foto n° 77:** P.f. 1234, vista in direzione sud-ovest.

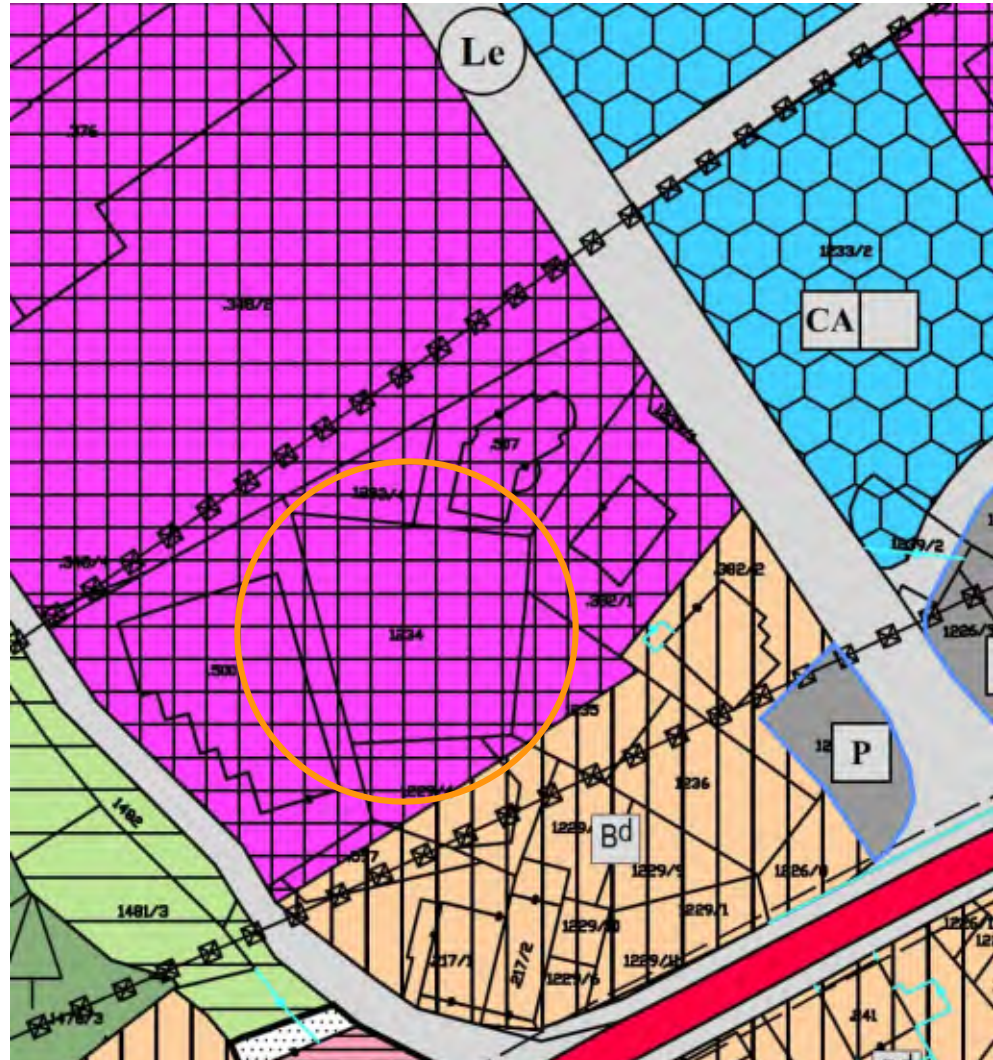


## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO  
URBANISTICO

Il fondo è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente come *Aree produttive provinciali*, disciplinate dall'art. 33 delle norme d'attuazione.

Estratto cartografia del P.R.G. - Sistema insediativo



art. 33 D101\_P AREE PRODUTTIVE PROVINCIALI



Le aree produttive del settore secondario di livello provinciale, sono regolamentate in riferimento alla norma di attuazione del PUP 2008 art. 33 e succ. mod..

Sono aree produttive di livello provinciale quelle riservate allo svolgimento delle seguenti attività:

- produzione industriale e artigianale di beni;
- lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
- produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
- attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
- stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;

- f) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;
- g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;
- h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva.

All'interno dell'edificio utilizzato dall'impresa può essere ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale non eccedente i 400 metri cubi, sempre che il volume destinato all'attività produttiva risulti superiore rispetto a quello destinato a residenza.

## 7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI D'USO** Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto:

#### 26/01/2022 - G.N. 96/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la costruzione di un volume edificatorio, sia sopra che sotto il suolo, a confine, senza osservare le distanze previste dal vigente Piano regolatore, anche in appoggio e aderenza al fondo servente e fino al limite del confine tra fondo dominante e fondo servente, da esercitarsi, su tutta la lunghezza del confine, come indicato nella planimetria dd. 01/08/2021 allegata all'atto

a carico p.f. 1234  
a favore p.ed. 529

### CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

**IPOTECHE** Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

#### 04/01/2016 - G.N. 5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

importo complessivo

a carico p.f. 1234

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Atto d.d. 30/12/2015

EUR 600.000,00

### **PIGNORAMENTI** 31/08/2022 - G.N. 1415 ANNOTAZIONE

pignoramento immobiliare notificato in data 09/08/2022 a realizzo del credito della \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 646.105,66, oltre interessi dovuti sino al saldo effettivo, imposta di registro del decreto ingiuntivo, nonché spese successive tutte occorrente

a carico p.f. 1234

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 2).

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- proprietà di soggetti con P.IVA (s.p.a. - s.r.l. - s.a.s. - s.n.c. ecc.)
- data della eventuale recente ristrutturazione (entro il 5° anno)
- caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)

## 9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

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

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

## 10. VALUTAZIONE

**ASSUNZIONI** Il mercato fondiario è discretamente attivo.  
Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200 giorni circa;  
Forma di mercato: discreta richiesta nella zona in oggetto.  
Segmento di mercato:  
localizzazione: comune di 830 abitanti, zona suburbana periferica;  
tipo di contratto: compravendita;  
destinazione: produttiva;  
tipologia immobiliare: terreno;  
forma di mercato: concorrenza monopolistica ristretta  
caratteri della domanda e dell'offerta: privati, aziende agricole.

**PRINCIPI DI VALUTAZIONE** Stima al tempo presente.  
Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

**VALORE DI MERCATO** La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

**PROCEDIMENTO DI STIMA** La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica.

Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

**CONSISTENZA**

La superficie fondiaria del terreno è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1, ed in particolare dalla superficie calcolata in considerazione della proposta divisionale.

**VALUTAZIONE**

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente.

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

Oggetto	Destinazione urbanistica	Tipologia di coltura	Superficie (mq)	Valore unitario	Valore totale
P.f. 1234 (parte)	Aree produttive provinciali	Prato	1.062	€ 60,00	€ 63.720,00

TOTALI

1.062

€ 63.720,00

**VALORE DI STIMA**

**Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 5:**

**€ 63.720,00**

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

**LOTTO N. 5**

La neoformanda p.f. 1234 del C.C. Ossana, sita in via dell'Artigianato nel Comune di Ossana, individua un terreno prativo a destinazione produttiva, nello stato attuale può essere posta all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

**€ 64.000,00**

**(Euro sesantaquattromila/00)**

## LOTTO n. 6

**Fondo prativo assoggettato a Piano attuativo.**  
sita in loc. Fucine, strada della Fornas – Comune di Ossana (TN)  
P.f. 1174/2 del C.C. Ossana

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Ossana	F 1174/2	462	Prato	5	1.167 mq	2,71	1,81

In allegato copia della visura (*all. 6*)

#### COERENZE

Con riferimento alla mappa catastale di seguito riportata l'appezzamento costituito dagli immobili in oggetto confina:

- a nord con la p.f. 1172/5 fondo coltivato a prato di proprietà di terzi, e per un breve tratto con la p.f. 1170/4 che costituisce la strada pubblica e come nello specifico le relative banchine laterali;
- a est con la p.f. 1170/5 fondo coltivato a prato di proprietà di terzi;
- a sud con le p.f. 1174/1, 1174/5 fondi coltivati a prato di proprietà di terzi, e con l'andito della p.ed. 556 due edifici residenziali di proprietà di terzi;
- a ovest con le p.f. 1173/2, 1173/3 fondi coltivati a prato di proprietà di terzi.

Estratto mappa c.c. Ossana - scala 1:1000



## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

<b>PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b>	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di: ***** sede di ***** <b>quota 1/1</b> con Contratto Contratto d.d. 13/08/2003 iscritto il 22/10/2003 - G.N. 1555 e con Contratto d.d. 13/05/2006 iscritto il 19/05/2006 - G.N. 856.  I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza ( <i>all. 2</i> ).
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, concessi bonariamente a coltivatori del posto per lo sfalcio.
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Il rappresentante legale della ditta esecutata ***** riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso. Da interpello all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati (vedi <i>all. 11</i> ).
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 02/03/2023. Accesso ai beni avvenuto alla presenza dei comproprietari ***** e *****.
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	4 aprile 2023.

## 3. UBICAZIONE E CONTESTO

<b>UBICAZIONE</b>	L'abitato di Ossana è un piccolo agglomerato urbano popolato da circa 830 persone ed è costituito oltre che dal nucleo principale dalle frazioni di Case sparse, Cusiano e Fucine. Esso è situato a nord-ovest di Trento, in Val di Sole, più precisamente nella Valle di Pèio, ai piedi di alcune cime del Gruppo della Presanella. È bagnata dal torrente Noce, si trova a non molta distanza dal Parco nazionale dello Stelvio e confina con Pèio, Pellizzano, Pinzolo, Carisolo e Vermiglio. È attraversato dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola, che lo collega a Bolzano e a Bergamo, in Lombardia. L'immobile in oggetto è situato nella frazione di Fucine, nelle vicinanze della viabilità principale costituita dalla S.S. 42, a nord-est della stessa.
-------------------	---

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



**ACCESSO**

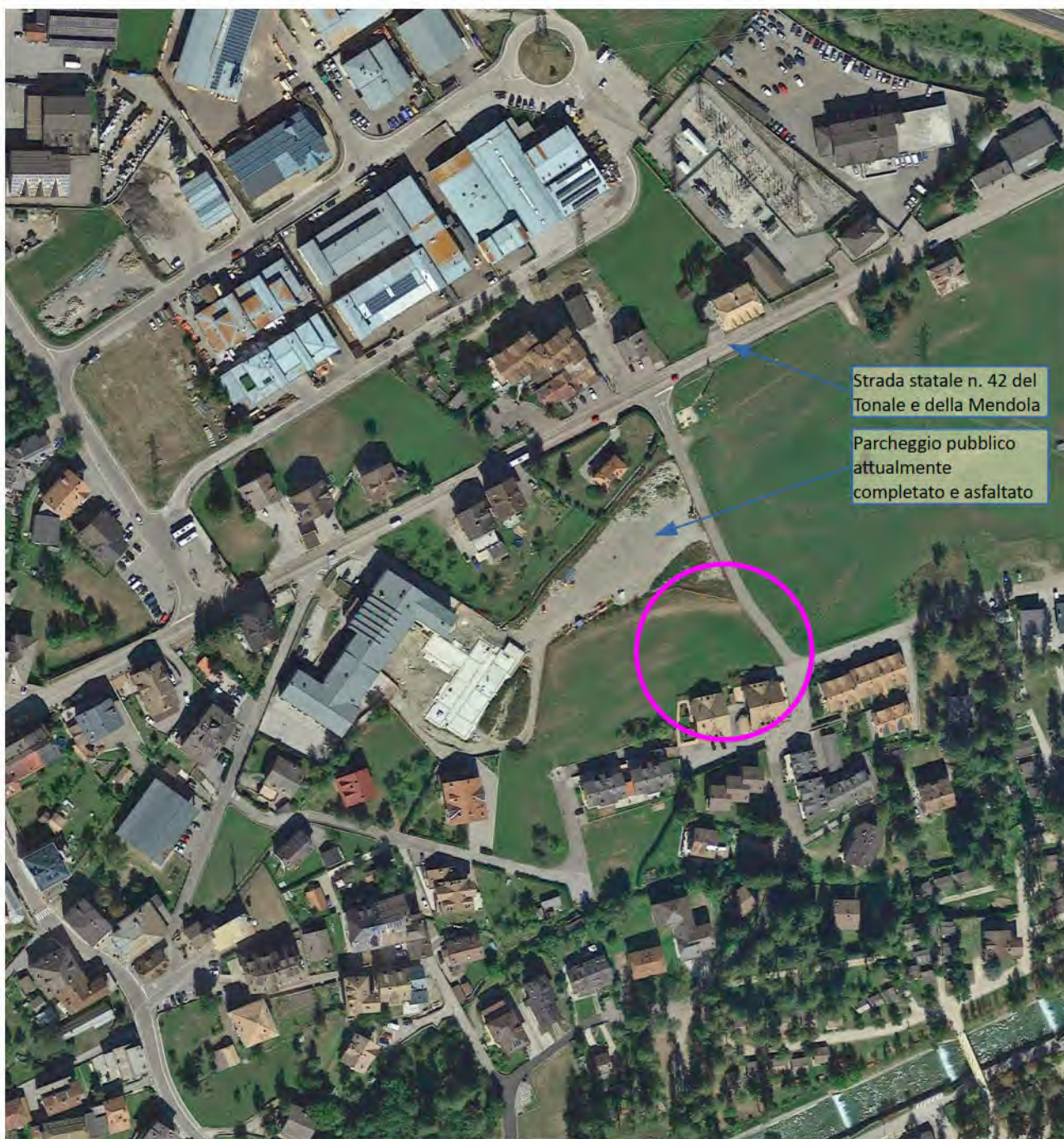
Al fondo si accede direttamente dalla strada pubblica denominata Strada della Fornas.

**CARATTERISTICHE  
ZONA**

L'abitato di Ossana è un comune di montagna di assetto tipicamente medievale, le cui origini, però, risalgono alla preistoria. L'economia locale è sostenuta soprattutto dall'industria e dal commercio, anche se negli ultimi anni si è avuta una certa apertura verso il turismo.

L'immobile in oggetto si inserisce in una zona agricola destinata dal P.R.G. come nuova zona di espansione, posta a margine dell'attuale abitato e della zona artigianale.

Ortofoto della zona di ubicazione dei lotti



#### 4. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**DESCRIZIONE** Trattasi di un fondo quasi pianeggiante, con una leggera pendenza in direzione nord, di forma abbastanza regolare. Attualmente è coltivato a prato. Accessibile direttamente dalla strada pubblica, confina su un lato con edifici residenziali, mentre sul lato opposto, a breve distanza, è presente un parcheggio pubblico di recente realizzazione.

#### PLANIMETRIA



**FOTO**

**Foto n° 78:** Vista dalla strada pubblica di accesso in direzione sud-ovest.



**Foto n° 79:** Vista in direzione nord-ovest.



**Foto n° 80:** Vista in direzione nord-est.



**Foto n° 81:** Vista in direzione sud-est.

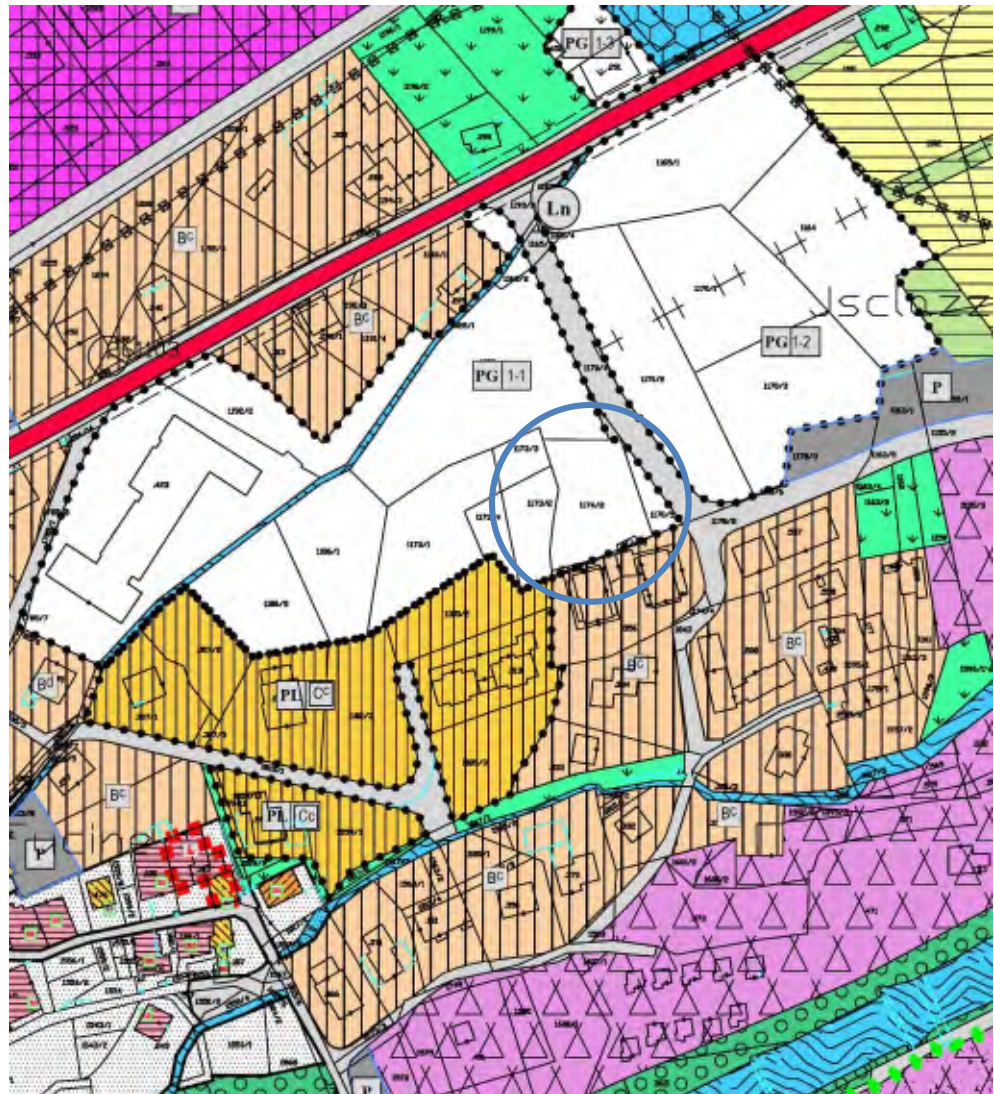


## 5. SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO

Il fondo è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente, come zona assoggettata a *Piano attuativo a fini generali*, disciplinate dall'art. 51 delle norme d'attuazione.

Estratto cartografia del P.R.G. - Sistema insediativo e produttivo



art. 51 2501\_P PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI



Pertanto, tali aree potranno essere edificate attraverso la preventiva redazione di un Piano Attuativo o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o pubblica.

Il PRG fissa gli obiettivi e finalità del Piano:

premessa l'esistenza e la previsione della viabilità principale già individuate in cartografia, lo scopo del Piano sarà di determinare tre comparti edificatori indipendenti e distinti. Il fondo in oggetto è parte del comparto n. 1 (PG 1-1), per il quale il PRG prevede:

1) una zona ad esclusiva destinazione attrezzature di pubblico servizio in grado di localizzare l'esistente istituto scolastico e un suo ampliamento; una zona a verde pubblico; una parte destinata all'eventuale completamento della dotazione di parcheggi, aree e relativi manufatti di pertinenza per la stazione di testata della

Ferrovia localizzata nel comparto 2.

Si ravvisa che l'Amministrazione comunale ha già provveduto alla stesura di un Piano di lottizzazione finalizzato in particolare alla realizzazione dell'ampliamento dell'istituto scolastico e di uno spazio destinato a parcheggi (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 28/07/2017), tale piano prevede per la p.f. 1174/2 oggetto di perizia la destinazione ad area a verde pubblico (vedi Certificato di destinazione urbanistica *all. 8*).

Da quanto riferito dal tecnico comunale, l'Amministrazione comunale non ha in previsione la realizzazione di ulteriori opere pubbliche, inoltre la sopra citata stazione di testata della Ferrovia non verrà mai realizzata, in quanto nel frattempo le previsioni urbanistiche provinciali sono mutate stralciando di fatto la previsione di tale opera.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che, allo stato attuale, per il fondo in oggetto sia preclusa qualsiasi possibilità edificatoria.

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI D'USO** Dal foglio C degli aggravi del Libro maestro non sono emerse limitazione d'uso relative agli immobili in oggetto.

### CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

**IPOTECHE** Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

#### 04/01/2016 - G.N. 5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

importo complessivo

a carico p.f. 1174/2

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Atto d.d. 30/12/2015

EUR 600.000,00

### PIGNORAMENTI

#### 31/08/2022 - G.N. 1415 ANNOTAZIONE

pignoramento immobiliare notificato in data 09/08/2022 a realizzo del credito della \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 646.105,66, oltre interessi dovuti sino al saldo effettivo, imposta di registro del decreto ingiuntivo, nonchè spese successive tutte occorrente

a carico p.f. 1174/2

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 2*).

## 7. DIRITTI REALI

### DIRITTI REALI

Dal foglio A2 del Libro maestro sono emerse le seguenti iscrizioni:

#### **04/10/1968 - G.N. 460/18 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico della p.ed. 508 limitatamente alla superficie ex p.fond. 1179/2, lungo il lato di sera per una larghezza di ml. 3, passo a piedi e con qualsiasi mezzo a favore dell'ente dominante limitatamente ai metri escorporati dalla p.f. 1174/1 (fraz. n° 171/2007)

a favore p.f. 1174/2

a carico p.ed. 508

#### **04/10/1968 - G.N. 460/19 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico della p.f. 1843 limitatamente alla superficie ex p.fond. 1179/2, lungo il lato di sera per una larghezza di ml. 3, passo a piedi e con qualsiasi mezzo a favore dell'ente dominante limitatamente ai metri escorporati dalla p.f. 1174/1 (fraz. n° 171/2007)

a favore p.f. 1174/2

a carico p.f. 1843

#### **11/01/2008 - G.N. 60/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico del piazzale di manovra a piano interrato e del piazzale di manovra a pianoterra comune alle porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo da esercitarsi ai sensi dell' art. 3 del contratto

a favore p.f. 1174/2

a carico p.ed. 556 P.M. 1 P.M. 2 P.M. 3 P.M. 4 P.M. 5 P.M. 6 P.M. 7 P.M. 8 P.M. 9 P.M. 10 P.M. 11 P.M. 12 P.M. 13 P.M. 14 P.M. 15 P.M. 16 P.M. 17 P.M. 18 P.M. 19 P.M. 20 P.M. 21

#### **23/01/2008 - G.N. 137/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico delle scale da piano interrato a pianoterra comuni alle porzioni 3, 12 e 19, passo e ripasso a piedi

a favore p.f. 1174/2

a carico p.ed. 556 P.M. 3, P.M. 12, P.M. 19

#### **29/05/2008 - G.N. 999/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico dell'andito comune alle pp.mm. 9, 12 e 15, passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo

a favore p.f. 1174/2

a carico p.ed. 556 P.M. 9, P.M. 12, P.M. 15

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

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

- proprietà di soggetti con P.IVA (s.p.a. - s.r.l. - s.a.s. - s.n.c. ecc.)
- data della eventuale recente ristrutturazione (entro il 5° anno)
- caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)

## 9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non è necessario separare la quota pignorata.

## 10. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI	<p><u>Il mercato fondiario è discretamente attivo.</u></p> <p><u>Il tempo di esposizione</u> degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200 giorni circa;</p> <p><u>Forma di mercato:</u> discreta richiesta nella zona in oggetto.</p> <p><u>Segmento di mercato:</u></p> <table><tr><td>localizzazione:</td><td>comune di 830 abitanti, zona suburbana periferica;</td></tr><tr><td>tipo di contratto:</td><td>compravendita;</td></tr><tr><td>destinazione:</td><td>agricolo;</td></tr><tr><td>tipologia immobiliare:</td><td>terreno;</td></tr><tr><td>forma di mercato:</td><td>concorrenza monopolistica ristretta</td></tr><tr><td>caratteri della domanda e dell'offerta:</td><td>privati, aziende agricole.</td></tr></table>	localizzazione:	comune di 830 abitanti, zona suburbana periferica;	tipo di contratto:	compravendita;	destinazione:	agricolo;	tipologia immobiliare:	terreno;	forma di mercato:	concorrenza monopolistica ristretta	caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, aziende agricole.
localizzazione:	comune di 830 abitanti, zona suburbana periferica;												
tipo di contratto:	compravendita;												
destinazione:	agricolo;												
tipologia immobiliare:	terreno;												
forma di mercato:	concorrenza monopolistica ristretta												
caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, aziende agricole.												
PRINCIPI DI VALUTAZIONE	<p>Stima al tempo presente.</p> <p><u>Scopo esplicito:</u> vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.</p>												
VALORE DI MERCATO	<p>La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.</p>												
PROCEDIMENTO DI STIMA	<p>La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica.</p> <p>Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto.</p> <p>Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.</p>												
CONSISTENZA	<p>La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.</p>												

**VALUTAZIONE**

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente.

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

Oggetto	Destinazione urbanistica	Tipologia di coltura	Superficie (mq)	Valore unitario	Valore totale
P.f. 1174/2	Piano attuativo a fini generali - verde pubblico	Prato	1.167	€ 60,00	€ 70.020,00

TOTALI 1.167 € 70.020,00

**VALORE DI STIMA**

**Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 6: € 70.020,00**

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

**LOTTO N. 6**

La p.f. 1174/2 del C.C. Ossana, sita in loc. Fucine, strada della Fornas nel Comune di Ossana, individua un terreno prativo assoggettato a Piano attuativo a fini generali per opere pubbliche, nello stato attuale può essere posta all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

**€ 70.000,00**  
**(Euro settantamila/00)**

## CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

### LOTTO N. 1

Neoformanda P.M. 4 della p.ed. 193/2 del C.C. Ossana che identifica un ufficio/negozio a piano primo in edificio residenziale.

PREZZO BASE ASTA EURO 48.000,00

### LOTTO N. 2

Neoformanda P.M. 12 della p.ed. 193/2 del C.C. Ossana che identifica un alloggio a piano secondo in edificio residenziale, e parte della p.f. 1227/1 del C.C. Ossana che identifica l'attiguo andito con volume accessorio destinato a legnaia.

PREZZO BASE ASTA EURO 51.000,00

### LOTTO N. 3

Neoformande P.M. 13, 14 della p.ed. 193/2 del C.C. Ossana che identificano un alloggio a piano terzo e quarto con garage a piano terra in edificio residenziale e parte della p.f. 1227/1 del C.C. Ossana che identifica l'attiguo andito.

PREZZO BASE ASTA EURO 106.000,00

### LOTTO N. 4

P.M. 1, 2, 3 della p.ed. 507 del C.C. Ossana che identifica un edificio industriale costituito da un alloggio a piano primo e secondo con garage a piano terra, magazzino/negozio a piano terra, uffici a piano primo, altri locali a piano secondo e parte della p.f. 1234 del C.C. Ossana che identifica una porzione dell'attiguo andito fondo.

PREZZO BASE ASTA EURO 494.000,00

### LOTTO N. 5

Parte della p.f. 1234 del C.C. Ossana, che identifica un terreno prativo a destinazione produttiva.

PREZZO BASE ASTA EURO 64.000,00

### LOTTO N. 6

P.f. 1174/2 del C.C. Ossana, che identifica un terreno prativo assoggettato a Piano attuativo a fini generali per opere pubbliche.

PREZZO BASE ASTA EURO 70.000,00

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

Trento, aprile 2024

**L'esperto**  
geom. Maurizio Pilati

.....

ALLEGATI

1. Certificati di stato civile ed estratti del registro degli atti di matrimonio (n. 5)
2. Estratti tavolari (n. 6)
3. Piani di Divisione Materiale (n. 2)
4. Visure catasto urbano (n. 2)
5. Planimetrie catastali (n. 16)
6. Visure catasto fondiario (n. 3)
7. Elenco titoli edilizi (n. 2)
8. Certificati di destinazione urbanistica (n. 1)
9. Certificati di conformità (n. 1)
10. Dichiarazioni di conformità degli impianti (n. 1)
11. Risposta Agenzia delle Entrate alla richiesta su contratti di locazione
12. Copia contratti di locazione (n. 5)