

STUDIO

TECNICO

ALBERTINI

FRANCO

STUDIO TECNICO

geom. Franco Albertini

☎ 0465/701269

Fax 0465/700675

frazione Ponte Arche

via C. Battisti, 29

38077 COMANO TERME (TN)

c.f. LBRFNC49H14A902H

p.iva 00194010229

albertini.franco@gmail.com

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. **335/2016**

Giudice delegato dott. M. Attanasio

Promossa da

contro

interventuti

RELAZIONE DI STIMA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTE N° 1 – 2 – 3



Tecnico incaricato: geom. Franco Albertini

Con studio in Comano Terme (TN) fraz. Ponte Arche, Via C.Battisti n. 29

Comano Terme, febbraio 2018

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	4
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	4
LOTTO 1	5
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	6
3. UBICAZIONE E CONTESTO	7
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (LOTTO 1)	8
5. SITUAZIONE URBANISTICA	12
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	13
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
9. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	15
10. VALUTAZIONE.....	16
11. VALORE DI STIMA	16
12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.....	16
13. VALORE CORRETTO.....	17
14. INDICAZIONE FINALE	17
LOTTO 2	18
15. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	18
16. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	19
17. UBICAZIONE E CONTESTO	20
18. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (LOTTO 2)	21
19. SITUAZIONE URBANISTICA	26
20. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	27
21. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	28
22. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
23. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	29
24. VALUTAZIONE.....	30
25. VALORE DI STIMA	30
26. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.....	30
27. VALORE CORRETTO.....	31
28. INDICAZIONE FINALE	31
LOTTO 3	32
29. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	32
30. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	33
31. UBICAZIONE E CONTESTO	34
32. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (LOTTO 3)	35
33. SITUAZIONE URBANISTICA	38
34. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	39
35. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	40
36. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	41
37. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	41
38. VALUTAZIONE.....	42
39. VALORE DI STIMA	42

40. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.....	42
41. VALORE CORRETTO.....	43
42. INDICAZIONE FINALE	43
CONCLUSIONI	44
ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE.....	45

La perizia si compone di n. 45 pagine e di n. 9 allegati

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Albertini Franco - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 757 con studio in fraz. Ponte Arche, via C. Battisti 29 - 38077 Comano Terme (TN) Tel. e fax 0465/701269 e-mail: albertini.franco@gmail.com C.F. LBRFNC49H14A902H - P.IVA 00194010229
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa M. Attanasio
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data <i>17 marzo 2017</i> , quesiti posti in udienza di data <i>29 marzo 2017</i> , termine per il deposito della relazione in data <i>27 settembre 2017</i> . Successivamente il termine veniva prorogato al <i>28 febbraio 2018</i> per poter reperire la documentazione relativa al sequestro degli immobili presso la Procura della Repubblica di Trento e per eseguire un sopralluogo più accurato con rilievi e documentazione fotografica alla presenza di Agente della Stazione Carabinieri di Denno.
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si fissasse. B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. C. Il presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita, 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione. Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile.
ALTRE DATE	I°Sopralluogo 13 giugno 2017

II° Sopralluogo 1 febbraio 2018
Valutazione (epoca di stima) febbraio 2018

ASSUNZIONI Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

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

SEGNALAZIONE AL GIUDICE Nessuna
DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento notificato il 03/12/2016, registrato al Libro Fondiario di Mezzolombardo con G.N. 109/2017 di data 17/01/2017, colpisce la proprietà della società esecutata:, sede di ..., dei seguenti beni:

– C.C. Vigo in PT 793 II **P.ed. 204 e 241** **piena proprietà**

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI – C.C. Vigo PT 793 II **p.ed. 204 e 241**
OGGETTO DI PERIZIA che identificano un lotto di terreno di circa un ettaro, contenente i ruderi di un edificio industriale, un tempo adibito alla produzione di laterizi ed attualmente sotto sequestro per presenza di materiali inquinanti in loco, sito in località Ceramica – Ton (TN)

In considerazione della natura ed ubicazione dei beni, di proprietà esclusiva della società esecutata, i beni pignorati vengono suddivisi in tre lotti separati, per una migliore prospettiva di vendita di tali aree che necessitano di notevoli spese di bonifica. Pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione del valore degli immobili considerando i costi da sostenere per ottenere dei beni utilizzabili e poterne chiedere il dissequestro, e più precisamente:

LOTTO 1:

o p.ed. 241 in P.T. 793 C.C. Vigo.

LOTTO 2:

o p.ed. 204 (parte nord di circa 4.500 mq) in P.T. 793 C.C. Vigo.

LOTTO 3:

o p.ed. 204 (parte sud di circa 1.300 mq) in P.T. 793 C.C. Vigo.

LOTTO 1
in C.C. Vigo
Terreno edificabile con ruderi: P.T. 793 p.ed. 241

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

In Catasto attualmente gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Vigo	E	241	793	7	edificio	-	3920 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 241 risulta così censita:

Comune	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Vigo	E	241	1	7	-	C/7	1	900 mq	900 mq	€ 604,25

In allegato copia di mappa, visura, planimetrie catastali, ecc.. (all. n. 1-3)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

L'immobile p.ed. 241 è allibrato in PT 793 del mandamento di Vigo con proprietà iscritta a nome della società esecutata per l'intera quota e non risulta diviso in porzioni materiali.

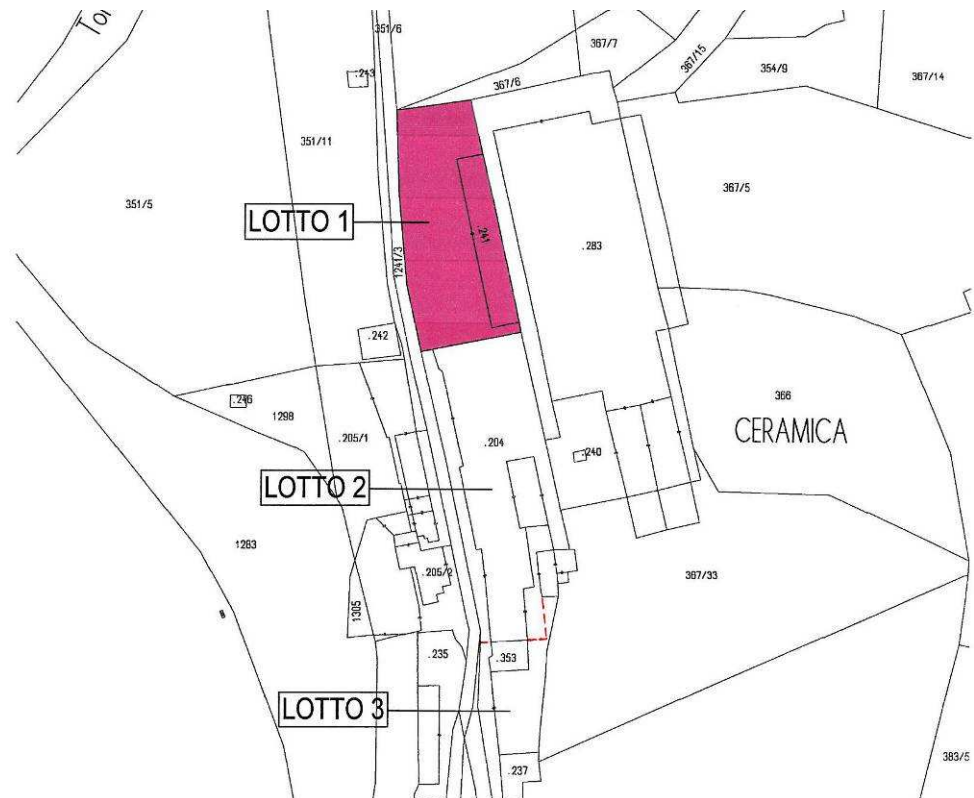
I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. n. 2).

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale, si indicano i confini della particella p.ed. 241:

Verso nord p.f. 367/6,
verso est p.ed. 283,
verso sud p.ed. 204,
verso ovest p.f. 1241/3 (strada).



MAPPA CATASTALE
C.C. Vigo – scala a vista

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà della p.ed. 241 in P.T. 793, oggetto di pignoramento, è iscritta presso il Libro fondiario a nome di : sede di ... (soc. esecutata) <u>per l'intera quota di proprietà con Contratto dd. 21/04/1999 "con il grado dell'iscrizione sub G.N. 349/99" Sub G.N. 595 dd. 23/04/1999.</u>
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Sulle p.ed. 241 e 204 esisteva un impianto industriale per la produzione di laterizi attualmente ridotto a rudere; le particelle sono state sottoposte a sequestro giudiziario per la presenza di materiali inquinanti in loco, contenuti in parte nell'edificio (tettoia non più esistente) ed anche provenienti da altri siti ed ivi depositati nel terreno ancora presente.
CONTRATTI IN CORSO	Nessuno
MODALITÀ DI ACCESSO	- comunicazione per informazione del sopralluogo inviata tramite email il 01/06/2017 al sig., titolare della - il primo accesso agli immobili è avvenuto il 13/06/2017 alla presenza del Comandante della Stazione C.C. di Denno e del sig. (fratello del proprietario - successivamente a richiesta all'Ill.mo P.M. dott.ssa Scagliarini della Procura della Repubblica di Trento, veniva autorizzato l'accesso agli

immobili sequestrati (in particolare la parte riguardante la ciminiera e forno) e si eseguiva nuovo sopralluogo il 01/02/2018 alla presenza dell'Arma dei Carabinieri (Stazione C.C. di Denno) e della collaboratrice di studio.

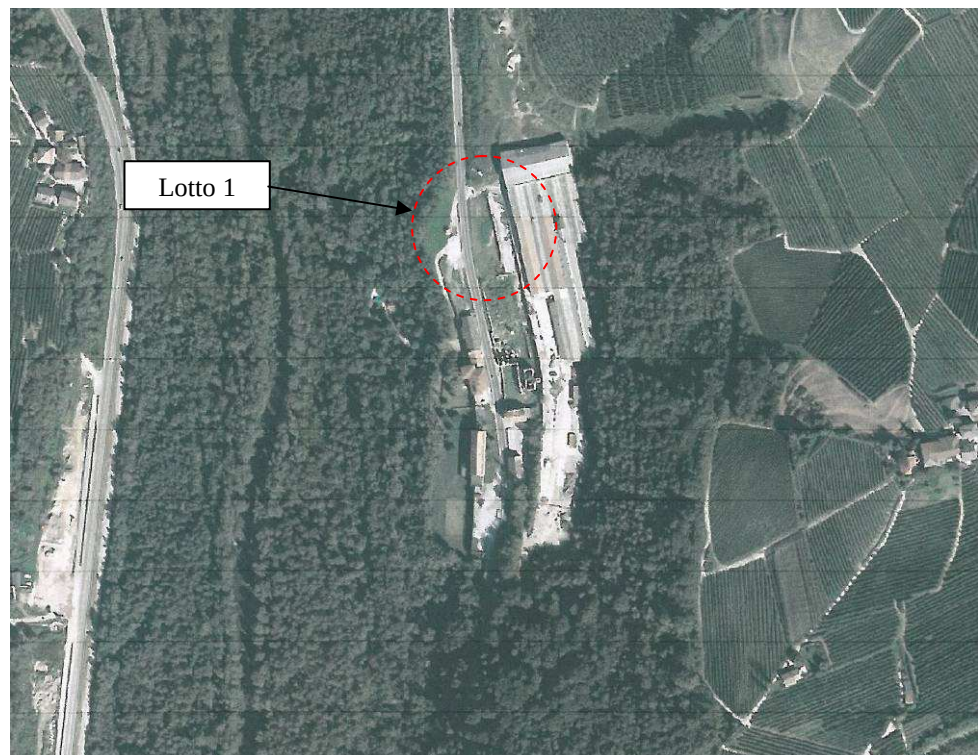
DATA DEL SOPRALLUOGO 13 giugno 2017 ai beni immobili in generale; secondo sopralluogo per verifiche e rilievi: 1 febbraio 2018 (parte sotto sequestro).

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE Gli immobili sono ubicati nel Comune Amministrativo di Ton in Valle di Non, in una zona produttiva di fondovalle denominata località Ceramica, nelle vicinanze dell'alveo del Torrente Noce.

ACCESSO Agli immobili si accede dalla S.S. n. 43 della Val di Non che dalla Rocchetta sale verso il passo della Mendola; le particelle pignorate confinano direttamente con la strada (pp. ff. 1241/3 e 367/24) e sono comodamente raggiungibili.

CARATTERISTICHE ZONA Zona di fondovalle, prevalentemente boscata con area produttiva lungo la Strada Statale, caratterizzata da capannoni industriali e vecchio stabilimento ridotto a rudere (immobili pignorati). La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto.



SERVIZI DELLA ZONA Zona priva di servizi, per questi bisogna recarsi nei vicini centri abitati del Comune di Ton (sede municipale a circa 4 km di distanza), dove sono presenti municipio, poste, farmacia, scuole, negozi, ecc.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (LOTTO 1)

POSIZIONE Gli immobili che compongono il lotto 1 oggetto di stima sono ubicati nella parte nord del compendio immobiliare di proprietà della e comprendono l'intera superficie della p.ed. 241 C.C. Vigo (vedasi estratto mappa, allegato n. 1).

COMPOSIZIONE Trattasi di un'unica particella di forma trapezoidale, adiacente alla strada statale, su cui era presente (lungo il confine est) una tettoia per deposito materiali che attualmente risulta quasi completamente demolita e di cui si possono ancora riscontrare parte dei pilastri in mattoni e la pavimentazione in cemento.

CONSISTENZA Ai fini della stima degli immobili si computa la seguente consistenza:
- P.ed. 241: Sup. catastale **mq. 3.920**

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

NOTE Nella perizia per bonifica fatta dal Comune di Ton dd. 25/10/2012 (all. n. 7) si rilevava la presenza di due punti di concentrazione rifiuti su tale lotto: per quanto riguarda il punto 32 era la struttura della tettoia che è già stata asportata completamente (vedasi doc. fotografica) quindi non viene considerata nei costi ai fini della bonifica; il punto 33 riguarda il deposito di materiale vario sul terreno (cocciami e demolizioni) che è ancora presente in loco, pertanto si ritiene di considerare un costo come da preventivo pari ad € 55.200 + € 1.400 per verifica ed analisi dei materiali residui.

DOC. FOTOGRAFICA (febbraio 2018)



P.ed. 241 C.C. Vigo

ruderi della tettoia



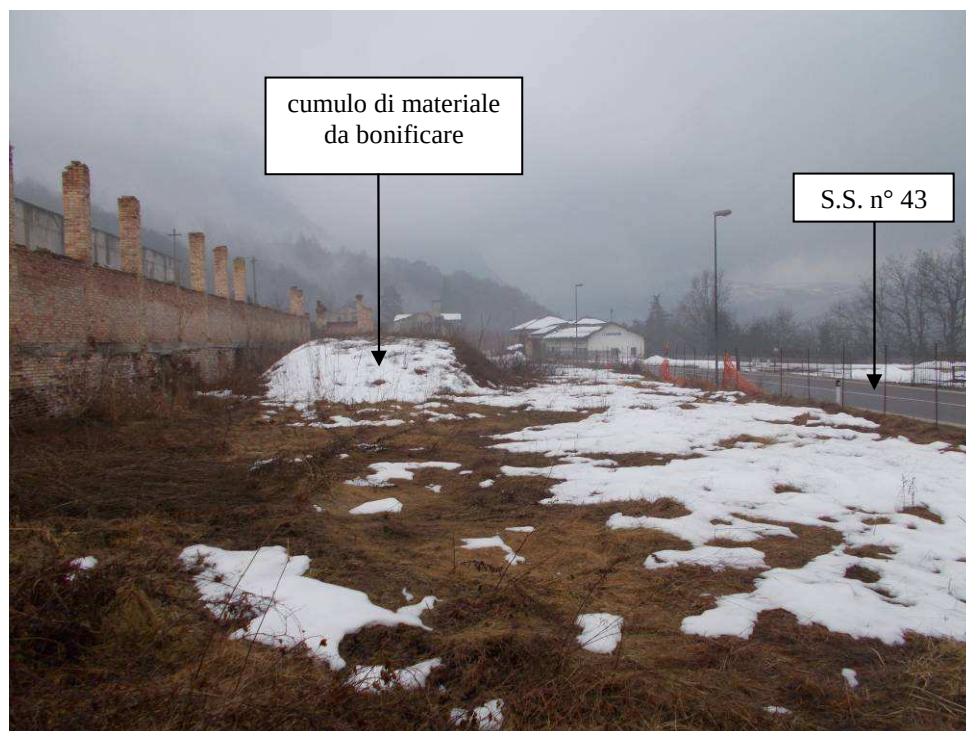
P.ed. 241 C.C. Vigo



P.ed. 241 C.C. Vigo, ruderi della tettoia nella parte est del lotto



P.ed. 241 C.C. Vigo



P.ed. 241 C.C. Vigo

(giugno 2017)



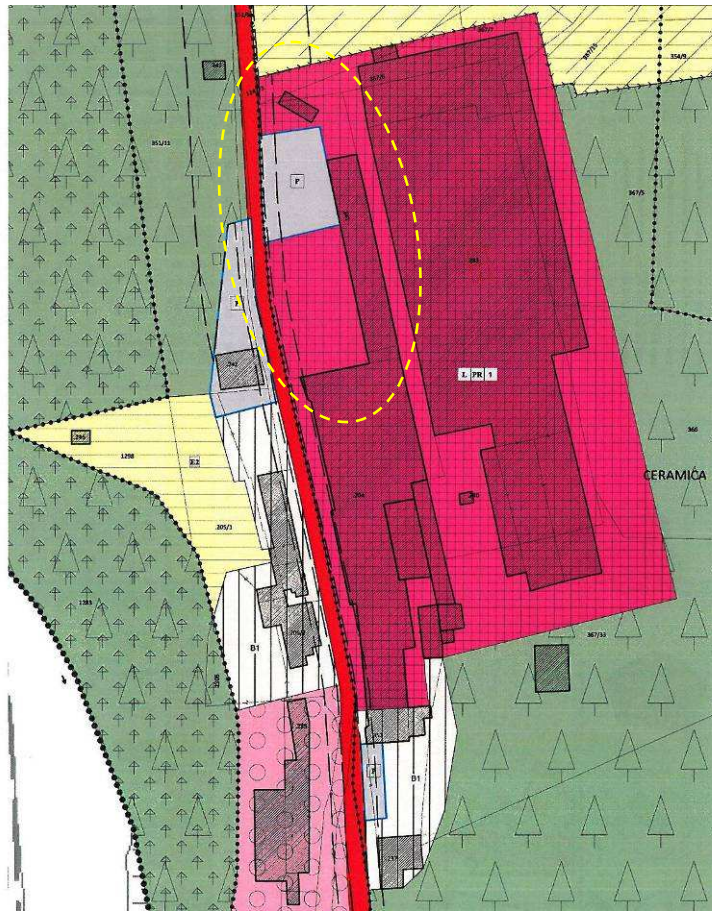
5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO UIRBANISTICO

Nel P.R.G. vigente la p.ed. 241 C.C. Vigo ricade in parte in Area produttiva d'interesse locale cat. D1 (riferibile all'art. 61 delle norme di attuazione) ed in parte in Area speciale destinata a parcheggio cat. G3 (art. 76), gravata dalla fascia di rispetto stradale.

Risulta inoltre inserita nei siti potenzialmente inquinati e nell'obbligo del piano attuativo – PR 1.

Per la corretta certificazione si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Ton (allegato n. 4)



PRATICHE EDILIZIE

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ton per la p.ed. 241 in esame (già esistente alla data del 01/09/1967), sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- n° 04/10 dd. 15/10/2010 (messa in sicurezza rudere)
- n° 97/11 dd. 07/11/2011 (deroga al regolamento per attività rumorose).

Ad oggi sono in corso i seguenti provvedimenti amministrativi-sanzionatori:

- 1) procedimento penale n° 6174/2010 RGNR mod. 21 passato in giudicato con sentenza n° 882/2013 del 03/12/2013 divenuta irrevocabile in data 16/10/2015;

2) procedimento penale n° 3751/2010 del 14/07/2010 RGNR mod. 21.

Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (all. n. 4).

AGIBILITÀ Non risulta presentata domanda di agibilità relativa alle particelle in esame.

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato che gli immobili sono sottoposti a sequestro; tale vincolo è superabile tramite domanda di bonifica da eseguire sulla base di quanto periziato dal Comune di Ton nel 2012.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA Smaltimento deposito di materiale vario sul terreno (cocciami e demolizioni) ancora presente in loco (punto 33), costo preventivato € 55.200,00.

Spesa per verifica ed analisi dei materiali residui € 1.400,00.

Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.

Oneri per bonifica e relative spese accessorie, escluse sanzioni amministrative

circa € 56.600,00

CONFORMITÀ IMPIANTI Nessun impianto presente (ruderi)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Ruderi di fabbricati a destinazione produttiva/industriale, non soggetti a certificazione energetica.

COSTI PER CERTIFICAZIONE Nessuno

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI La p.ed. 241 è attualmente censita con categoria C/7 (tettoie chiuse od aperte), pertanto è necessario l'aggiornamento della denuncia catastale; poichè il fabbricato è ridotto a rudere, la particella andrà censita con categoria F/2 (unità immobiliari danneggiate o distrutte) o F/1 (aree urbane).

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo comprensivo di: prestazione tecnica, sanzioni (Pav 2) ed oneri pari a circa € 400,00

CONFORMITÀ TAVOLARE La p.ed. 241 non è divisa in porzioni materiali.

COSTI PER Nessuno

**REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE**

ONERI CONDOMINIALI Nessuno
PREGRESSI

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede di finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti alla vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico¹ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

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

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Nessuna

**DOMANDE GIUDIZIALI
O ALTRE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI** Nel foglio C della P.T. 793 risulta intavolata l'annotazione del sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p., a carico della p.ed. 204.

**CONVENZIONI
MATRIMONIALI** Nessuna

**ALTRE ISCRIZIONI
TAVOLARI** Nel foglio A2 della P.T. 793 risultano intavolate numerose servitù di condotta elettrica a favore della p.ed. 204.
Nel foglio C esiste una servitù di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo a carico della p.ed. 204 ed a favore della p.ed. 387.

**ATTI DI ASSERVIMENTO
URBANISTICO** Nessuno

IPOTECHE - 14/05/1992 - G.N. 738
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA ITL
A favore di n. il a
- 12/05/2015 - G.N. 839
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di n. il a

PIGNORAMENTI - 17/01/2017 - G.N. 109
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato il 03/12/2016 a realizzo del credito di n. a il
.....

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura
dell'estratto tavolare allegato (all. n. 2).

Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario
e la corretta certificazione si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegata.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	La proprietà oggetto di pignoramento appartiene a persona non fisica (s.r.l.), pertanto <u>la vendita è soggetta ad IVA.</u>
--	---

9. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota di proprietà della società esecutata.
-----------------	---

SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Negativo
----------------------------	----------

10. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, viene utilizzata la superficie catastale dei fondi, pari a **complessivi 3.920 mq.**, così come calcolato nel cap. 5 alla voce “consistenza”.

Il **valore di mercato attuale, della p.ed. 241 C.C. Vigo**, si reputa congruo pari ad € **165.000,00 (diconsi euro centosessantacinquemila/00)**, per un valore unitario medio di circa 42,00 €/mq.

Detto valore unitario è ritenuto congruo anche confrontando la valutazione riportata nella delibera del Comune di Ton per la determinazione dei valori aree fabbricabili ai fini IMIS, ed in particolare su base di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto.

Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq. è da ritenersi solamente indicativo).

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

11. VALORE DI STIMA

LOTTO 1

P.ed. 241 del C.C. di Vigo, sita in Ton località Ceramica, individua un TERRENO EDIFICABILE in area produttiva da bonificare, con presenza di ruderi; nello stato attuale tale lotto può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 165.000,00
(Euro centosessantacinquemila/00)

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5% del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).
Detrazione = € 165.000 x 0,05 = € 8.250,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

- Regularizzazione edilizia	€ 56.600,00
- Regularizzazione catastale	€ 400,00
- Peculiarità di vendita	€ 8.250,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€ 65.250,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € 65.000,00
(Euro sessantacinquemila/00)

13. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

- Valore normale	€ 165.000,00
- Detrazioni	€ 65.000,00
Sommano	€ 100.000,00

14. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della p.ed. 241 C.C. Vigo, che individua un terreno edificabile in area produttiva da bonificare, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO: € 100.000,00
(Euro centomila/00)

LOTTO 2
in C.C. Vigo
Terreno edificabile con ruderi: P.T. 793 p.ed. 204 (parte nord)

15. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

In Catasto attualmente gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Vigo	E	204	793	7	edificio	-	5746 mq	-	-

Per creare i lotti 2 e 3 si è previsto di dividere la p.ed. 204 con una linea sull'allineamento del confine nord della p.ed. 353 e che segua il limite urbanistico individuato dal P.R.G. tra area produttiva (a nord) ed area residenziale (a sud). La superficie catastale dei lotti così creati, calcolata graficamente sulla base delle mappe catastali digitalizzate e che andrà rideterminata tramite tipo di frazionamento alla vendita (riscontrate notevoli differenze di superficie) risulta la seguente:

Lotto 2: parte nord p.ed. 204: superficie 4.466 mq

Lotto 3: parte sud p.ed. 204: superficie 1.280 mq

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 204 risulta così censita:

Comune	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Vigo	E	204	1	7	-	D/1	-	-	-	€ 4.286,59
Vigo	E	204	2	7	-	A/4	3	3,5 vani	82 mq	€ 144,61
Vigo	E	204	3	7	-	A/4	3	6,5 vani	155 mq	€ 268,56
Vigo	E	204	4	7	-	A/4	1	5 vani	81 mq	€ 149,77
Vigo	E	204	5	7	-	A/4	1	4 vani	77 mq	€ 119,82

Si fa notare che in seguito a richiesta planimetrie catastali, per i sub. 2-3-4-5 il Catasto di Mezzolombardo ha comunicato che le relative planimetrie non sono conformi agli atti.

In allegato copia di mappa, visura, planimetrie catastali, ecc.. (all. n. 1-3)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

L'immobile p.ed. 204 è allibrato in PT 793 del mandamento di Vigo con proprietà iscritta a nome della società esecutata per l'intera quota e non risulta diviso in porzioni materiali.

I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono

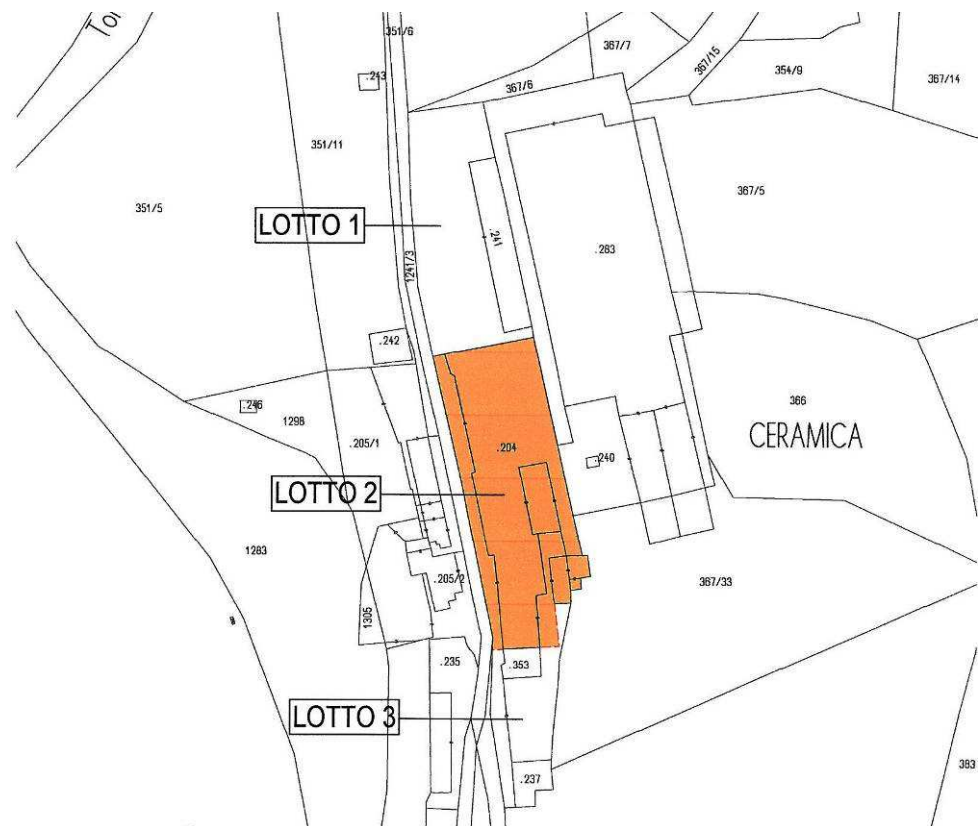
riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. n. 2).

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale, si indicano i confini della particella p.ed. 204:

Verso nord p.ed. 241 (lotto 1),
verso est p.ed. 283 e p.f. 367/33,
verso sud p.ed. 237 e p.f. 367/1,
verso ovest pp.ff. 367/24 e 1241/3 (strada).



MAPPA CATASTALE
C.C. Vigo – scala a vista

16. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

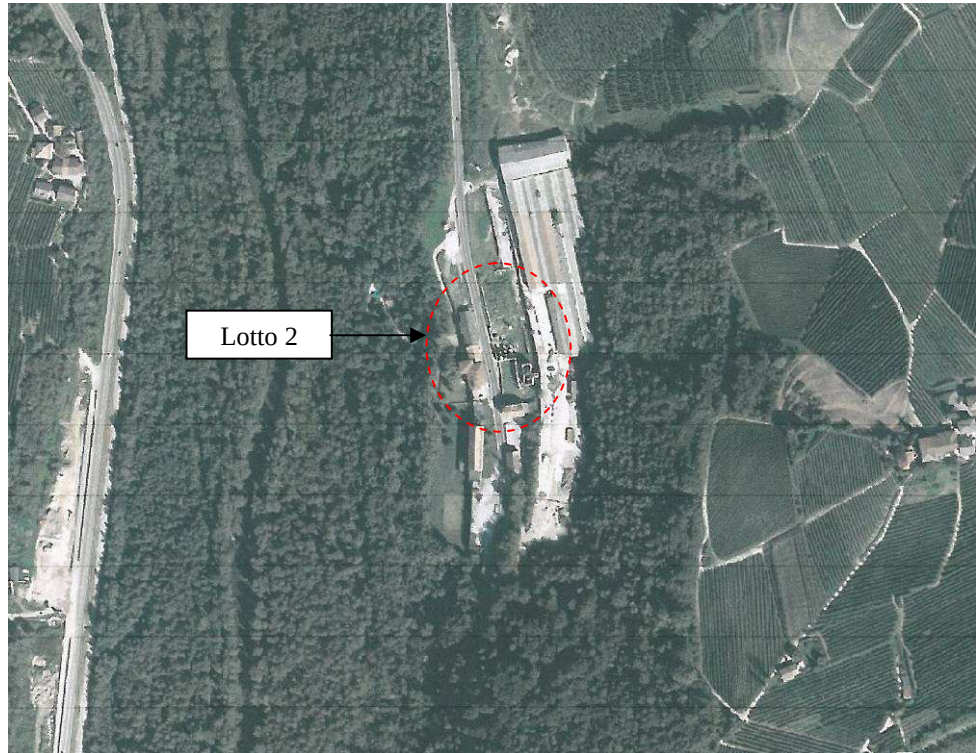
PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà della p.ed. 204 in P.T. 793, oggetto di pignoramento, è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :
..... sede di ... (soc. esecutata) per l'intera quota di proprietà con Contratto dd. 21/04/1999 "con il grado dell'iscrizione sub G.N. 349/99" Sub G.N. 595 dd. 23/04/1999.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Sulle p.ed. 241 e 204 esisteva un impianto industriale per la produzione di laterizi attualmente ridotto a rudere; le particelle sono state sottoposte a sequestro giudiziario per la presenza di materiali inquinanti in loco, contenuti in parte nell'edificio (tettoia non più esistente) ed anche provenienti da altri siti ed ivi depositati nel terreno ancora presente.
CONTRATTI IN CORSO	Nessuno
MODALITÀ DI ACCESSO	- comunicazione per informazione del sopralluogo inviata tramite email il 01/06/2017 al sig., titolare della - il primo accesso agli immobili è avvenuto il 13/06/2017 alla presenza del Comandante della Stazione C.C. di Denno e del sig. (fratello del proprietario); - successivamente a richiesta all'Ill.mo P.M. dott.ssa Scagliarini della Procura della Repubblica di Trento, veniva autorizzato l'accesso agli immobili sequestrati (in particolare la parte riguardante la ciminiera e forno) e si eseguiva nuovo sopralluogo il 01/02/2018 alla presenza dell'Arma dei Carabinieri (Stazione di Denno) e della collaboratrice di studio.
DATA DEL SOPRALLUOGO	13 giugno 2017 ai beni immobili in generale; secondo sopralluogo per verifiche e rilievi: 1 febbraio 2018 (parte sotto sequestro).

17. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	Gli immobili sono ubicati nel Comune Amministrativo di Ton in Valle di Non, in una zona produttiva di fondovalle denominata località Ceramica, nelle vicinanze dell'alveo del Torrente Noce.
ACCESSO	Agli immobili si accede dalla S.S. n. 43 della Val di Non che dalla Rocchetta sale verso il passo della Mendola; le particelle pignorate confinano direttamente con la strada (pp. ff. 1241/3 e 367/24) e sono comodamente raggiungibili.
CARATTERISTICHE ZONA	Zona di fondovalle, prevalentemente boscata con area produttiva lungo la Strada Statale, caratterizzata da capannoni industriali e vecchio stabilimento ridotto a rudere (immobili pignorati). La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto.



SERVIZI DELLA ZONA Zona priva di servizi, per questi bisogna recarsi nei vicini centri abitati del Comune di Ton (sede municipale a circa 4 km di distanza), dove sono presenti municipio, poste, farmacia, scuole, negozi, ecc.

18. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (LOTTO 2)

POSIZIONE Gli immobili che compongono il lotto 2 in oggetto sono ubicati nella parte nord della p.ed. 204 C.C. Vigo (superficie di 4.466 mq) che fa parte del compendio immobiliare di proprietà della (vedasi estratto mappa, allegato n. 1).

COMPOSIZIONE Trattasi della parte nord della particella, ricadente urbanisticamente in area produttiva di interesse locale, adiacente alla strada statale, e su cui insisteva il complesso industriale per la produzione di laterizi (ultimi decenni in attività per tegole in cotto); attualmente il fabbricato risulta ridotto allo stato di rudere con l'unica struttura ancora integra costituita dal forno e dalla ciminiera (accessibile parzialmente solo dall'esterno); il tutto era stato costruito in mattoni per lo più prodotti in loco ed in fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piano interrato con solai ad avvolto crollati in più punti.

CONSISTENZA Ai fini della stima degli immobili si computa la seguente consistenza:
- Parte nord p.ed. 204: Sup. catastale **mq. 4.466**

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

NOTE

Nella perizia per bonifica fatta dal Comune di Ton dd. 25/10/2012 (all. n. 7) è riportata la presenza di un deposito di rifiuti su tale lotto: trattasi del punto 34 riguardante un cumulo di materiale contaminato da BTZ (olio residuo di combustione), ancora presente in loco, pertanto si ritiene di considerare un costo come da preventivo pari ad € 4.290 + € 1.400 per verifica ed analisi dei materiali residui.

A questi costi di bonifica vanno aggiunti lavori per demolizione strutture esistenti, in particolare il forno e ciminiera (struttura ancora in piedi come da foto allegata, il cui materiale di demolizione doveva essere smaltito come materiale inquinato), con parziale recupero del materiale, riempimento degli avvolti interrati con materiale idoneo di risulta della demolizione, rullatura e sistemazione area complessiva, prevedendo una spesa media di circa 25,00 €/mq su tutta la superficie del lotto, per un totale di € 111.650.

DOC. FOTOGRAFICA

(febbraio 2018)



P.ed. 204 C.C. Vigo, vista da nord-ovest



P.ed. 204 C.C. Vigo, ruderi dello stabilimento industriale



P.ed. 204 C.C. Vigo, ruderi

(giugno 2017)



P.ed. 204 C.C. Vigo, ruderi dello stabilimento industriale



P.ed. 204 C.C. Vigo, ruderi



P.ed. 204 C.C. Vigo, particolare solai ad avvolto crollati



P.ed. 204 C.C. Vigo, vista da sud-ovest

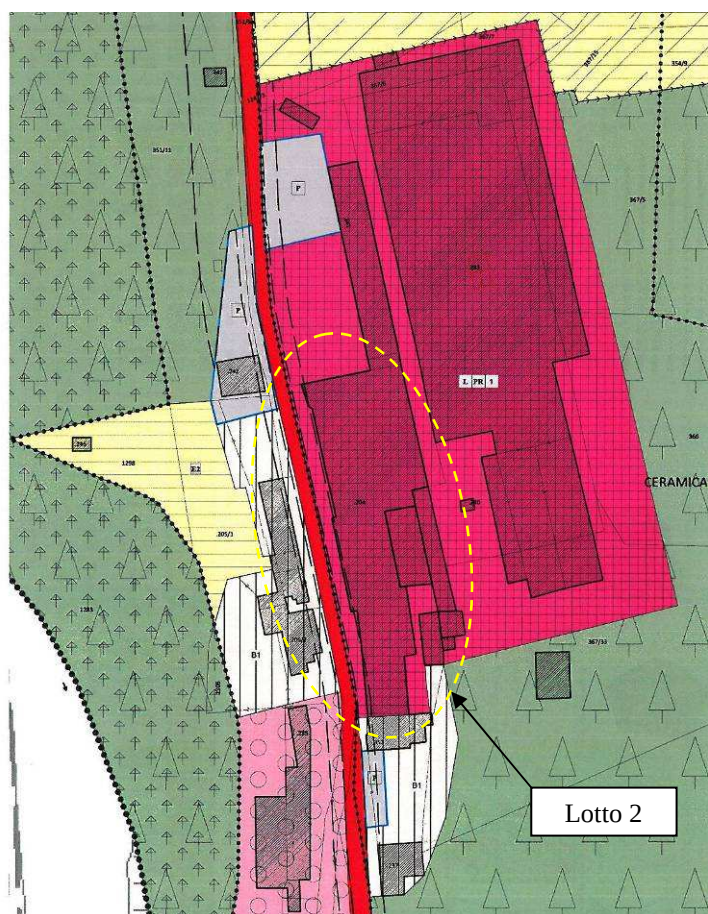
19. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO UIRBANISTICO

Nel P.R.G. vigente la p.ed. 204 C.C. Vigo ricade in parte in Area produttiva d'interesse locale cat. D1 (riferibile all'art. 61 delle norme di attuazione) **LOTTO n.2** ed in parte in Area residenziale di completamento categoria B1 (art. 50.3) ed Area speciale destinata a parcheggio cat. G3 (art. 76) **LOTTO n.3**, gravata dalla fascia di rispetto stradale.

Risulta inoltre inserita nei siti potenzialmente inquinati e nell'obbligo del piano attuativo – PR 1.

Per la corretta certificazione si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Ton (allegato n. 4)



PRATICHE EDILIZIE

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ton per la p.ed. 204 in esame (già esistente alla data del 01/09/1967), sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- n° 55/88 dd. 19/12/1988 (cambio destinaz. d'uso)
- n° 51/89 dd. 19/12/1989 (respinta)
- n° 55/92 dd. 02/11/1992 (cambio destinaz. d'uso)
- n° 07/93 dd. 23/03/1993 (cambio destinaz. d'uso)
- n° 04/10 dd. 15/10/2010 (messa in sicurezza rudere)

- n° 94/10 dd. 20/08/2010 (nuova recinzione e nuovi cancelli)

- n° 119/12 dd. 05/12/2012 (sanatoria)

Ad oggi sono in corso i seguenti provvedimenti amministrativi-sanzionatori:

- 1) procedimento penale n° 6174/2010 RGNR mod. 21 passato in giudicato con sentenza n° 882/2013 del 03/12/2013 divenuta irrevocabile in data 16/10/2015;
- 2) procedimento penale n° 3751/2010 del 14/07/2010 RGNR mod. 21.

Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (all. n. 4).

AGIBILITÀ Non risulta presentata domanda di agibilità relativa alle particelle in esame.

20. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato che gli immobili sono sottoposti a sequestro; tale vincolo è superabile tramite domanda di bonifica da eseguire sulla base di quanto periziato dal Comune di Ton nel 2012.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA Smaltimento cumulo materiale contaminato da BTZ ancora presente in loco (punto 34), costo preventivato € 4.290,00.
Spesa per verifica ed analisi dei materiali residui € 1.400,00.
Lavori per demolizione strutture esistenti, con parziale recupero del materiale, riempimento degli avvolti interrati con materiale idoneo di risulta della demolizione, rullatura e sistemazione area complessiva, spesa totale calcolata pari ad € 111.650,00
Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.
Oneri per bonifica, demolizioni, ripristino terreno e relative spese accessorie, escluse eventuali sanzioni amministrative circa € 117.340,00

CONFORMITÀ IMPIANTI Nessun impianto presente (ruderi)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Ruderi di fabbricati a destinazione produttiva/industriale, non soggetti a certificazione energetica.

COSTI PER CERTIFICAZIONE Nessuno

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI La p.ed. 204 è attualmente censita con 5 subalterni che non coincidono con la situazione attuale del fabbricato ridotto a rudere, pertanto è necessario l'aggiornamento della denuncia catastale, la particella andrà censita con

categoria F/2 (unità immobiliari danneggiate o distrutte) o F/1 (aree urbane).

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la stesura del tipo di frazionamento per la divisione della p.ed. 204 in due lotti e rettifica conformazione particelle si prevede un costo di circa € 2.500,00 da suddividere a metà tra i lotti 2 e 3 pertanto pari a circa € 1.250,00 Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo complessivo di: prestazione tecnica, sanzioni (Pav 2) ed oneri pari a circa € 600,00
CONFORMITÀ TAVOLARE	La p.ed. 204 non è divisa in porzioni materiali; si prevede il frazionamento dell'area in due lotti.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Spesa per intavolazione tipo di frazionamento circa € 400,00 da suddividere a metà tra i lotti 2 e 3 pari a circa € 200,00
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Nessuno

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede di finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti alla vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico¹ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

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

21. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Nessuna
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nel foglio C della P.T. 793 risulta intavolata l'annotazione del sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p., a carico della p.ed. 204.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna
ALTRE ISCRIZIONI	Nel foglio A2 della P.T. 793 risultano intavolate numerose servitù di

TAVOLARI conduttura elettrica a favore della p.ed. 204.
Nel foglio C esiste una servitù di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo a carico della p.ed. 204 ed a favore della p.ed. 387.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuno

IPOTECHE

- 14/05/1992 - G.N. 738
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA ITL
A favore di n. il a
- 12/05/2015 - G.N. 839
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di n. il a

PIGNORAMENTI

- 17/01/2017 - G.N. 109
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO
Notificato il 03/12/2016 a realizzo del credito di n. a il

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato (all. n. 2).

Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e la corretta certificazione si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegata.

22. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE La proprietà oggetto di pignoramento appartiene a persona non fisica (s.r.l.), pertanto la vendita è soggetta ad IVA.

23. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota di proprietà della società esecutata.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Negativo

24. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, viene utilizzata la superficie catastale dei fondi, pari a **complessivi 4.466 mq.**, così come calcolato nel cap. 18 alla voce “consistenza”.

Il **valore di mercato attuale, della parte nord della p.ed. 204 C.C. Vigo**, si reputa congruo pari ad **€ 170.000,00 (diconsi euro centosettantamila/00)**, per un valore unitario medio di circa 38,00 €/mq.

Detto valore unitario è ritenuto congruo anche confrontando la valutazione riportata nella delibera del Comune di Ton per la determinazione dei valori aree fabbricabili ai fini IMIS, ed in particolare su base di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto.

Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq. è da ritenersi solamente indicativo).

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

25. VALORE DI STIMA

LOTTO 2

Parte nord della p.ed. 204 del C.C. di Vigo, sita in Ton località Ceramica, individua un TERRENO EDIFICABILE in area produttiva da bonificare, con presenza di ruderi; nello stato attuale tale lotto può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 170.000,00
(Euro centosettantamila/00)

26. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5% del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).
Detrazione = € 170.000 x 0,05 = € 8.500,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

- Regularizzazione edilizia	€ 117.340,00
- Regularizzazione catastale	€ 1.850,00
- Regularizzazione tavolare	€ 200,00
- Peculiarità di vendita	€ 8.500,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€ 127.890,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € 128.000,00
(Euro centoventottomila/00)

27. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

- Valore normale	€ 170.000,00
- Detrazioni	€ 128.000,00
Sommano	€ 42.000,00

28. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della parte nord della p.ed. 204 C.C. Vigo, che individua un terreno edificabile in area produttiva da bonificare, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO: € 42.000,00
(Euro quarantaduemila/00)

LOTTO 3
in C.C. Vigo
Terreno edificabile: P.T. 793 p.ed. 204 (parte sud)

29. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

In Catasto attualmente gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Vigo	E	204	793	7	edificio	-	5746 mq	-	-

Per creare i lotti 2 e 3 si è previsto di dividere la p.ed. 204 con una linea sull'allineamento del confine nord della p.ed. 353 e che segua il limite urbanistico individuato dal P.R.G. tra area produttiva (a nord) ed area residenziale (a sud). La superficie catastale dei lotti così creati, calcolata graficamente sulla base delle mappe catastali digitalizzate e che andrà rideterminata tramite tipo di frazionamento alla vendita (riscontrate notevoli differenze di superficie) risulta la seguente:

Lotto 2: parte nord p.ed. 204: superficie 4.466 mq

Lotto 3: parte sud p.ed. 204: superficie 1.280 mq

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 204 risulta così censita:

Comune	Particella		Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Vigo	E	204	1	7	-	D/1	-	-	-	€ 4.286,59
Vigo	E	204	2	7	-	A/4	3	3,5 vani	82 mq	€ 144,61
Vigo	E	204	3	7	-	A/4	3	6,5 vani	155 mq	€ 268,56
Vigo	E	204	4	7	-	A/4	1	5 vani	81 mq	€ 149,77
Vigo	E	204	5	7	-	A/4	1	4 vani	77 mq	€ 119,82

Si fa notare che in seguito a richiesta planimetrie catastali, per i sub. 2-3-4-5 il Catasto di Mezzolombardo ha comunicato che le relative planimetrie non sono conformi agli atti.

In allegato copia di mappa, visura, planimetrie catastali, ecc.. (all. n. 1-3)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

L'immobile p.ed. 204 è allibrato in PT 793 del mandamento di Vigo con proprietà iscritta a nome della società esecutata per l'intera quota e non risulta diviso in porzioni materiali.

I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono

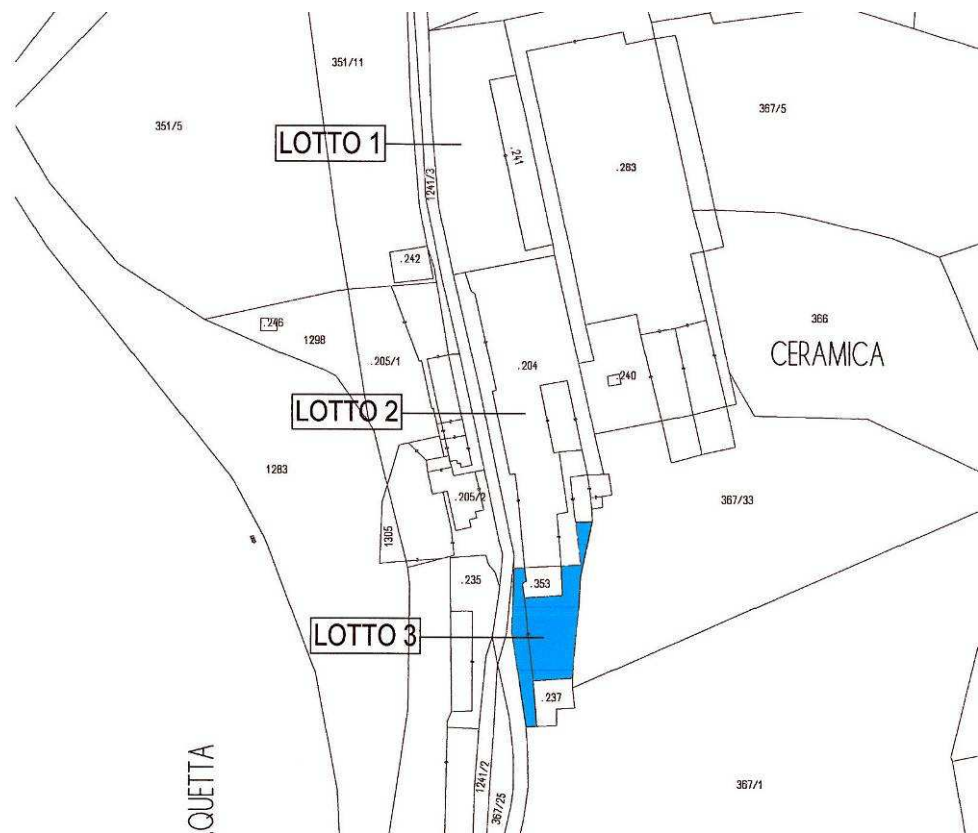
riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. n. 2).

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale, si indicano i confini della particella p.ed. 204:

Verso nord p.ed. 241 (lotto 1),
verso est p.ed. 283 e p.f. 367/33,
verso sud p.ed. 237 e p.f. 367/1,
verso ovest pp.ff. 367/24 e 1241/3 (strada).



MAPPA CATASTALE
C.C. Vigo – scala a vista

30. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

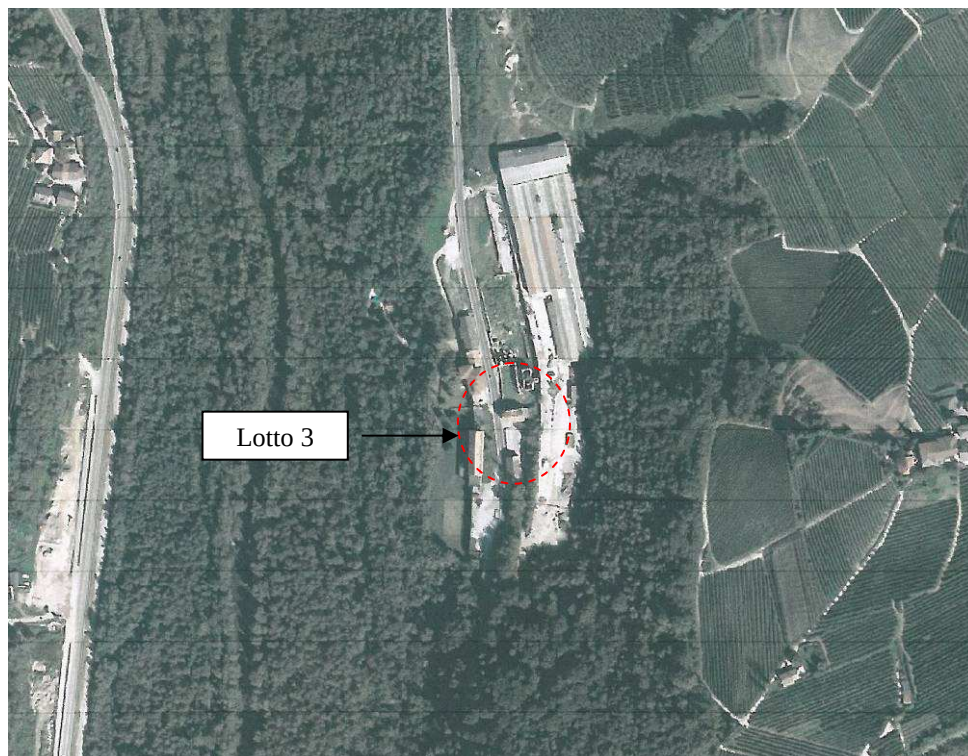
La proprietà della p.ed. 204 in P.T. 793, oggetto di pignoramento, è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :

..... sede di ... (soc. esecutata) per l'intera quota di proprietà con Contratto dd. 21/04/1999 “con il grado dell'iscrizione sub G.N. 349/99” Sub G.N. 595 dd. 23/04/1999.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Sulle p.ed. 241 e 204 esisteva un impianto industriale per la produzione di laterizi attualmente ridotto a rudere; le particelle sono state sottoposte a sequestro giudiziario per la presenza di materiali inquinanti in loco, contenuti in parte nell'edificio (tettoia non più esistente) ed anche provenienti da altri siti ed ivi depositati nel terreno ancora presente.
CONTRATTI IN CORSO	Nessuno
MODALITÀ DI ACCESSO	- comunicazione per informazione del sopralluogo inviata tramite email il 01/06/2017 al sig., titolare della - il primo accesso agli immobili è avvenuto il 13/06/2017 alla presenza del Comandante della Stazione C.C. di Denno e del sig. (fratello del proprietario); - successivamente a richiesta all'Ill.mo P.M. dott.ssa Scagliarini della Procura della Repubblica di Trento, veniva autorizzato l'accesso agli immobili sequestrati (in particolare la parte riguardante la ciminiera e forno) e si eseguiva nuovo sopralluogo il 01/02/2018 alla presenza dell'Arma dei Carabinieri (Stazione di Denno) e della collaboratrice di studio.
DATA DEL SOPRALLUOGO	13 giugno 2017 ai beni immobili in generale; secondo sopralluogo per verifiche e rilievi: 1 febbraio 2018 (parte sotto sequestro).

31. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	Gli immobili sono ubicati nel Comune Amministrativo di Ton in Valle di Non, in una zona produttiva di fondovalle denominata località Ceramica, nelle vicinanze dell'alveo del Torrente Noce.
ACCESSO	Agli immobili si accede dalla S.S. n. 43 della Val di Non che dalla Rocchetta sale verso il passo della Mendola; le particelle pignorate confinano direttamente con la strada (pp.ffa. 1241/3 e 367/24) e sono comodamente raggiungibili.
CARATTERISTICHE ZONA	Zona di fondovalle, prevalentemente boscata con area produttiva lungo la Strada Statale, caratterizzata da capannoni industriali e vecchio stabilimento ridotto a rudere (immobili pignorati). La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto.



SERVIZI DELLA ZONA

Zona priva di servizi, per questi bisogna recarsi nei vicini centri abitati del Comune di Ton (sede municipale a circa 4 km di distanza), dove sono presenti municipio, poste, farmacia, scuole, negozi, ecc.

32. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (LOTTO 3)

POSIZIONE

Gli immobili che compongono il lotto 3 in oggetto sono ubicati nella parte sud della p.ed. 204 C.C. Vigo (superficie di 1.280 mq) che fa parte del compendio immobiliare di proprietà della (vedasi estratto mappa, allegato n. 1).

COMPOSIZIONE

Trattasi della parte sud della particella, ricadente urbanisticamente in area residenziale di completamento, con striscia verso la strada in area a parcheggio; attualmente è costituita da un piazzale asfaltato con una costruzione abusiva seminterrata (terrazzino) ad est della p.ed. 353, che non è riportata in mappa ma che risulta rappresentata nella cartografia del P.R.G. (vedi allegati n. 1 e 5), non si è potuto visionare la parte sottostante in quanto l'accesso avviene dall'edificio adiacente (altra proprietà non oggetto di pignoramento) ed ostruito da materiale. L'area che costituisce il lotto 3 non è sottoposta a sequestro, ad eccezione del "triangolino" a nord-est, adiacente ai ruderi dell'impianto industriale.

CONSISTENZA

Ai fini della stima degli immobili si computa la seguente consistenza:

- Parte sud p.ed. 204: Sup. catastale **mq. 1.280**

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

NOTE Nella valutazione si dovrà tener conto dei costi per “sanare” la struttura esistente sull’area (terrazzino) su cui si reputa opportuno ripristinare il tutto tramite demolizione della struttura.

DOC. FOTOGRAFICA (febbraio 2018)



P.ed. 204 C.C. Vigo, piazzale parte sud

(giugno 2017)





P.ed. 204 C.C. Vigo, vista parziale con strada adiacente



P.ed. 204 C.C. Vigo, vista parziale con strada adiacente

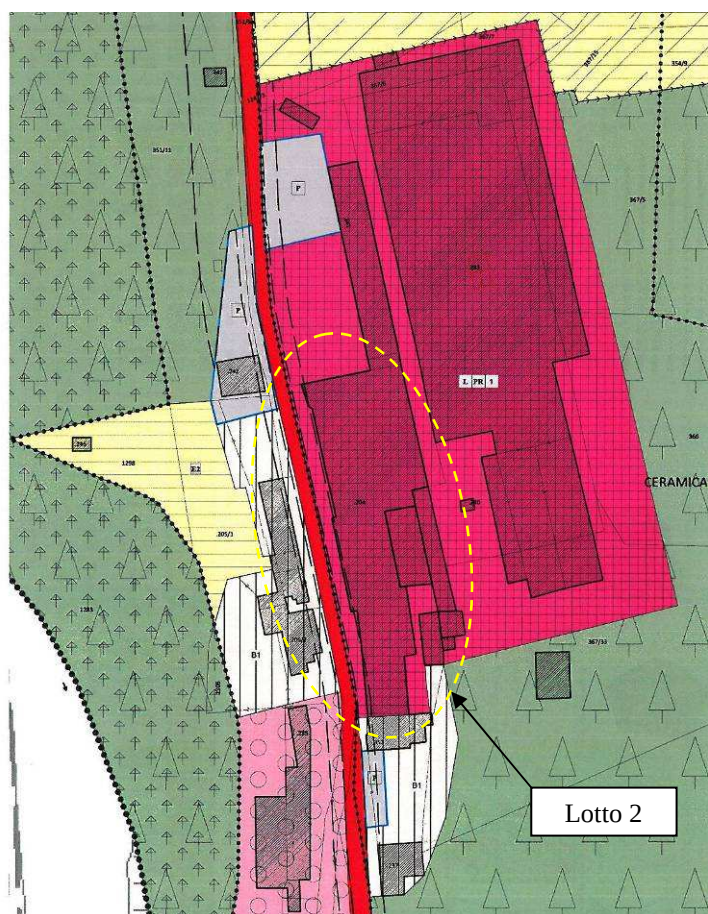
33. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO UIRBANISTICO

Nel P.R.G. vigente la p.ed. 204 C.C. Vigo ricade in parte in Area produttiva d'interesse locale cat. D1 (riferibile all'art. 61 delle norme di attuazione) **LOTTO n.2** ed in parte in Area residenziale di completamento categoria B1 (art. 50.3) ed Area speciale destinata a parcheggio cat. G3 (art. 76) **LOTTO n.3**, gravata dalla fascia di rispetto stradale.

Risulta inoltre inserita nei siti potenzialmente inquinati e nell'obbligo del piano attuativo – PR 1.

Per la corretta certificazione si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Ton (allegato n. 4)



PRATICHE EDILIZIE

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ton per la p.ed. 204 in esame (già esistente alla data del 01/09/1967), sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- n° 55/88 dd. 19/12/1988 (cambio destinaz. d'uso)
- n° 51/89 dd. 19/12/1989 (respinta)
- n° 55/92 dd. 02/11/1992 (cambio destinaz. d'uso)
- n° 07/93 dd. 23/03/1993 (cambio destinaz. d'uso)
- n° 04/10 dd. 15/10/2010 (messa in sicurezza rudere)

- n° 94/10 dd. 20/08/2010 (nuova recinzione e nuovi cancelli)

- n° 119/12 dd. 05/12/2012 (sanatoria)

Ad oggi sono in corso i seguenti provvedimenti amministrativi-sanzionatori:

3) procedimento penale n° 6174/2010 RGNR mod. 21 passato in giudicato con sentenza n° 882/2013 del 03/12/2013 divenuta irrevocabile in data 16/10/2015;

4) procedimento penale n° 3751/2010 del 14/07/2010 RGNR mod. 21.

Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (all. n. 4).

AGIBILITÀ Non risulta presentata domanda di agibilità relativa alle particelle in esame.

34. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato la presenza di un manufatto abusivo (terrazzino) adiacente alla p.ed. 353 e ricadente su parte della superficie della p.ed. 204.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA Lavori per sanatoria struttura esistente, con ripristino dell'area e smaltimento materiali di risulta.
Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.

Oneri per sanatoria, lavori di demolizione, ripristino terreno e relative spese accessorie, escluse eventuali sanzioni amministrative

circa € 12.000,00

CONFORMITÀ IMPIANTI Nessun impianto presente

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Area destinata a piazzale, non soggetta a certificazione energetica.

COSTI PER CERTIFICAZIONE Nessuno

CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI La parte sud della p.ed. 204 è costituita da un piazzale in area edificabile di completamento che eventualmente potrà essere censito con categoria F/1 (aree urbane).

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE Per la stesura del tipo di frazionamento per la divisione della p.ed. 204 in due lotti e rettifica conformazione particelle si prevede un costo di circa € 2.500,00 da suddividere a metà tra i lotti 2 e 3

pertanto pari a circa € 1.250,00

Per l'eventuale denuncia catastale si prevede un costo comprensivo di: prestazione tecnica, sanzioni (Pav 2) ed oneri

	pari a	circa €	400,00
CONFORMITÀ TAVOLARE	La p.ed. 204 non è divisa in porzioni materiali; si prevede il frazionamento dell'area in due lotti.		
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Spesa per intavolazione tipo di frazionamento circa € 400,00 da suddividere a metà tra i lotti 2 e 3		
	pari a	circa €	200,00
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Nessuno		

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede di finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti alla vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico¹ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

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

35. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Nessuna		
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nel foglio C della P.T. 793 risulta intavolata l'annotazione del sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p., a carico della p.ed. 204.		
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna		
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Nel foglio A2 della P.T. 793 risultano intavolate numerose servitù di condotta elettrica a favore della p.ed. 204. Nel foglio C esiste una servitù di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo a carico della p.ed. 204 ed a favore della p.ed. 387.		
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno		
IPOTECHE	- 14/05/1992 - G.N. 738 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA ITL A favore di n. il a		

- 12/05/2015 - G.N. 839
PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR
A favore di n. il a

PIGNORAMENTI

- 17/01/2017 - G.N. 109
ANNOTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO
Notificato il 03/12/2016 a realizzo del credito di n. a il
.....

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato (all. n. 2).

Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e la corretta certificazione si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegata.

36. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
REGIME FISCALE** La proprietà oggetto di pignoramento appartiene a persona non fisica (s.r.l.), pertanto la vendita è soggetta ad IVA.

37. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota di proprietà della società eseguita.

**SEPARAZIONE DELLA
QUOTA** Negativo

38. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, viene utilizzata la superficie catastale dei fondi, pari a **complessivi 1.280 mq.**, così come calcolato nel cap. 32 alla voce “consistenza”.

Il **valore di mercato attuale, della parte sud della p.ed. 204 C.C. Vigo**, si reputa congruo pari ad **€ 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00)**, per un valore unitario medio di circa 90,00 €/mq.

Detto valore unitario è ritenuto congruo anche confrontando la valutazione riportata nella delibera del Comune di Ton per la determinazione dei valori aree fabbricabili ai fini IMIS, ed in particolare su base di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto.

Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq. è da ritenersi solamente indicativo).

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

39. VALORE DI STIMA

LOTTO 3

Parte sud della p.ed. 204 del C.C. di Vigo, sita in Ton località Ceramica, individua un TERRENO EDIFICABILE in area residenziale di completamento con parte a parcheggio; nello stato attuale tale lotto può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 115.000,00
(Euro centoquindicimila/00)

40. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5% del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).
Detrazione = € 115.000 x 0,05 = € 5.750,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

- Regularizzazione edilizia	€ 12.000,00
- Regularizzazione catastale	€ 1.650,00
- Regularizzazione tavolare	€ 200,00
- Peculiarità di vendita	€ 5.750,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€ 19.600,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = **€ 20.000,00**
(Euro ventimila/00)

41. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

- Valore normale	€ 115.000,00
- Detrazioni	€ 20.000,00
Sommano	€ 95.000,00

42. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della parte sud della p.ed. 204 C.C. Vigo, che individua un terreno edificabile in area residenziale con parte a parcheggio, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO: **€ 95.000,00**
(Euro novantacinquemila/00)

CONCLUSIONI

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

LOTTO 1

P.ed. 241 del C.C. di Vigo, sita in Ton località Ceramica, che identifica un TERRENO EDIFICABILE in area produttiva da bonificare, con presenza di ruderi

PREZZO BASE ASTA EURO 100.000,00

LOTTO 2

Parte nord della p.ed. 204 del C.C. di Vigo, sita in Ton località Ceramica, che identifica un TERRENO EDIFICABILE in area produttiva da bonificare, con presenza di ruderi

PREZZO BASE ASTA EURO 42.000,00

LOTTO 3

Parte sud della p.ed. 204 del C.C. di Vigo, sita in Ton località Ceramica, che identifica un TERRENO EDIFICABILE in area residenziale di completamento con parte a parcheggio

PREZZO BASE ASTA EURO 95.000,00

QUADRO RIEPILOGATIVO			
IMMOBILE	SUPERFICIE	VALORE DI STIMA	PREZZO BASE ASTA
LOTTO 1 P.ed. 241 C.C. Vigo	mq. 3.920	€ 165.000,00	€ 100.000,00
LOTTO 2 Parte nord p.ed. 204 C.C. Vigo	mq. 4.466	€ 170.000,00	€ 42.000,00
LOTTO 3 Parte sud p.ed. 204 C.C. Vigo	mq. 1.280	€ 115.000,00	€ 95.000,00
TOTALE	mq. 9.666	€ 450.000,00	€ 237.000,00

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.

Comano Terme, febbraio 2018

L'esperto

geom. Albertini Franco

ALLEGATI

1. Estratti mappa;
2. Estratto tavolare;
3. Visura catastale e planimetrie;
4. Certificato Destinaz.Urbanistica ed elenco pratiche edilizie;
5. Estratto P.R.G.;
6. Fotocopie progetto dd. 05/12/1972;
7. Preventivo di massima relativo alla bonifica;
8. Verbalì sopralluogo dd. 13/06/2017 e dd. 01/02/2018;
9. Foto panoramica dell'area oggetto di pignoramento.

ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO N. 1

Ton, località Ceramica, TERRENO EDIFICABILE in area produttiva da bonificare, con presenza di ruderi, sup. catastale mq. 3.920.

PREZZO BASE ASTA	EURO	100.000,00
------------------	-------------	-------------------

LOTTO N. 2

Ton, località Ceramica, TERRENO EDIFICABILE in area produttiva da bonificare, con presenza di ruderi, sup. catastale mq. 4.466.

PREZZO BASE ASTA	EURO	42.000,00
------------------	-------------	------------------

LOTTO N. 3

Ton, località Ceramica, TERRENO EDIFICABILE in area residenziale di completamento con parte a parcheggio, sup. catastale mq. 1.280.

PREZZO BASE ASTA	EURO	95.000,00
------------------	-------------	------------------