
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. 138/21

Giudice delegato dott.ssa Giacchetti

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

interventuti

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ART 173 bis disp.att.cpc

(Incarico: ordinanza del 11/01/2022)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI
(lotto unico)

Relazione



In Val di Fassa, nel Comune di Canazei (1465 m slm.) - in Streda de Dolomites, 107.

LOTTO UNICO

Riguarda, in un contesto di edilizia residenziale e commerciale, nel centro di Canazei, l'intero di un negozio a piano terra con due posti auto a primo piano interrato.

Al catasto tavolare quanto sopra è identificato, in particella edificiale (p.ed.) 597, come intero delle porzioni materiali (p.m.) 13 (negozio), 62 e 63 (posti auto).

stimato Euro 886.000,00 (arr)

PREMESSA

BENI PIGNORATI - C.C. Canazei in PT 1698
NELL'ESEC. 138/21 p.ed. (particella edificiale) 597 - pp.mm. (porzioni materiali) 13, 62 e 63 –
intero

In considerazione dell'ubicazione, della natura dei beni e della loro destinazione d'uso, quanto
oggetto di pignoramento non viene diviso in lotti.

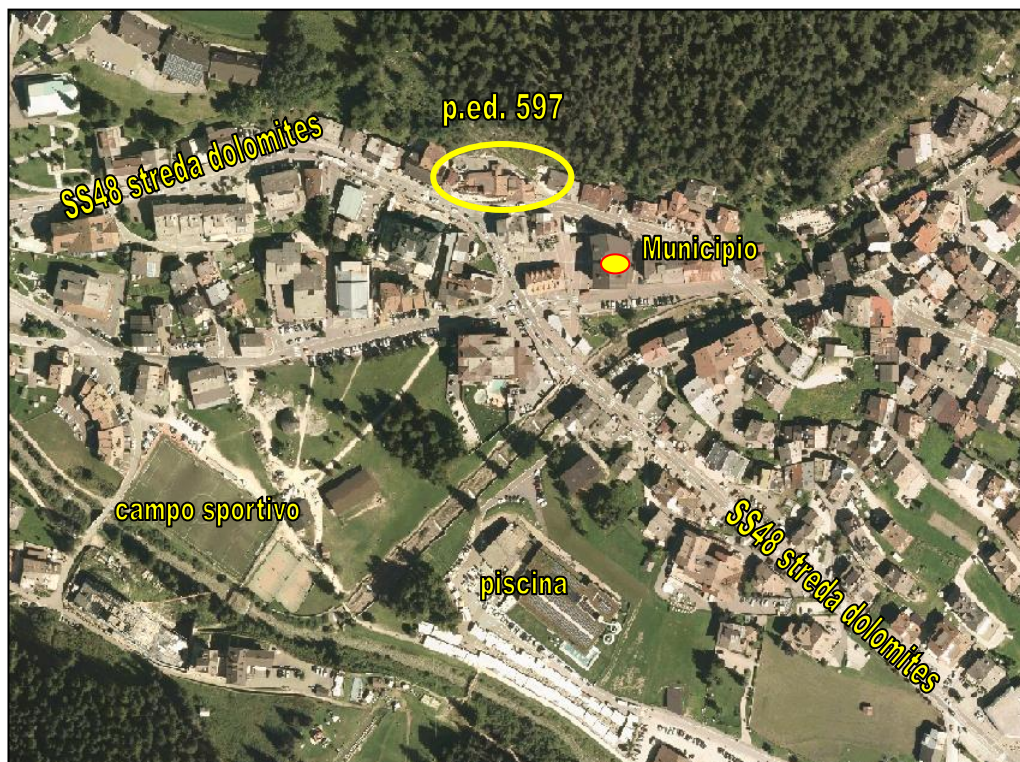
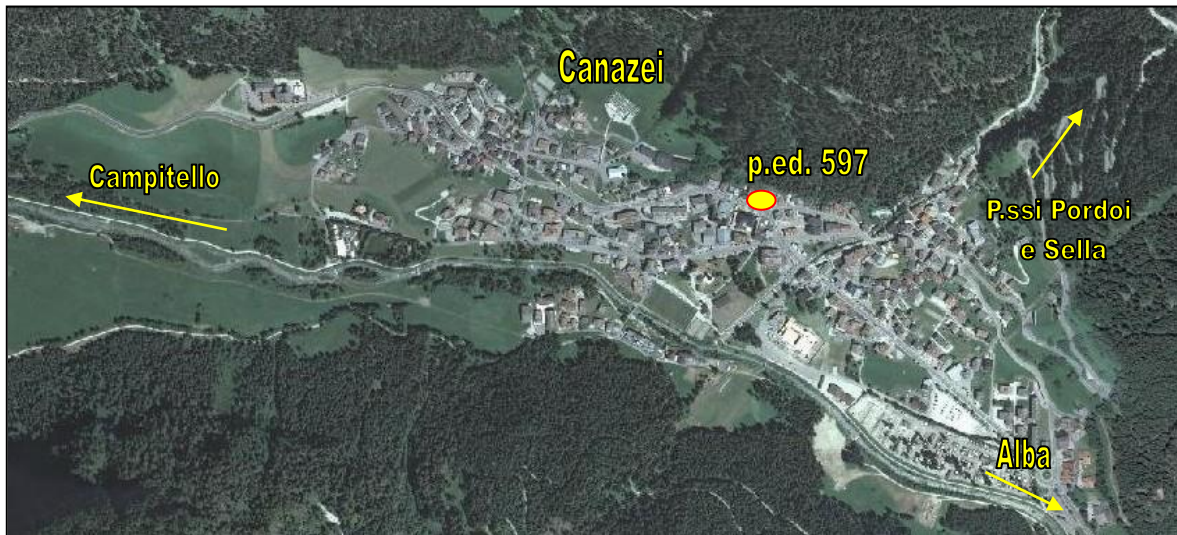
RELAZIONE

1. L' IMMOBILE

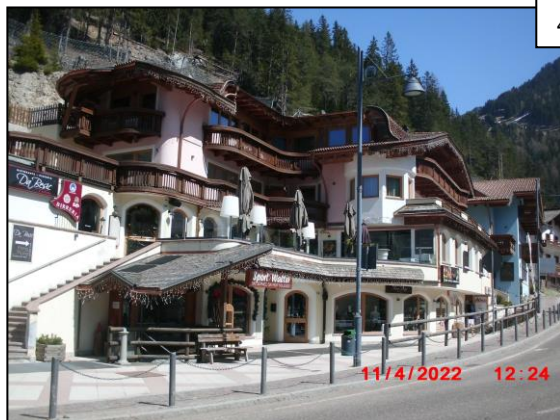
LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

Nel centro del Comune di Canazei, lungo la SS delle Dolomiti.

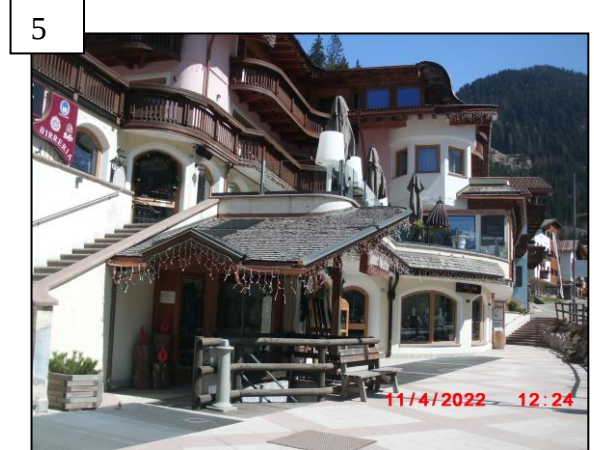
Canazei (1908 ab) è una località dell'Alta Val di Fassa, nota, anche a livello internazionale, per il turismo invernale ed estivo; sono presenti: servizi municipali, scuole materna ed elementare, sportelli postali e bancari, ambulatori medici, farmacia e attività commerciali.



L'EDIFICIO IN CUI SONO I BENI PIGNORATI



Esterni dell'edificio:
Prospetto sud visto dalla SS48 delle Dolomiti
all'entrata di Canazei.



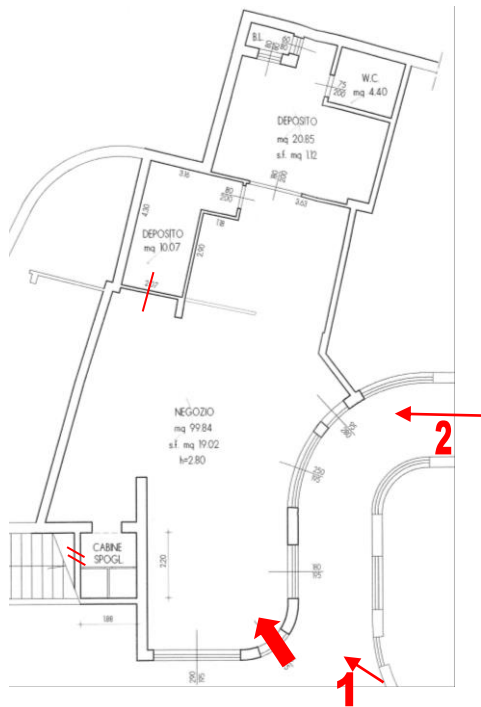
Esterni dell'edificio:
prospetto sud - particolari del negozio visto
dalla SS48 delle Dolomiti e particolare
dell'accesso alla rampa che porta ai garage a
piano interrato.

GLI INTERNI

Le piante non in scala che seguono, riportate per contestualizzare le foto, sono tratte dalle planimetrie allegate alla c.e. in sanatoria n 6/2006 dd 14.03.2006 riscontrata dalla situazione attuale dei luoghi.

Sono indicati i punti di presa delle foto.

Piano Terra



1



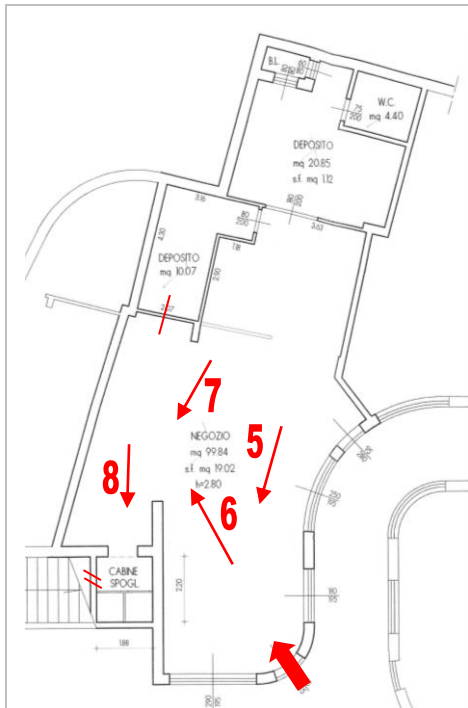
2



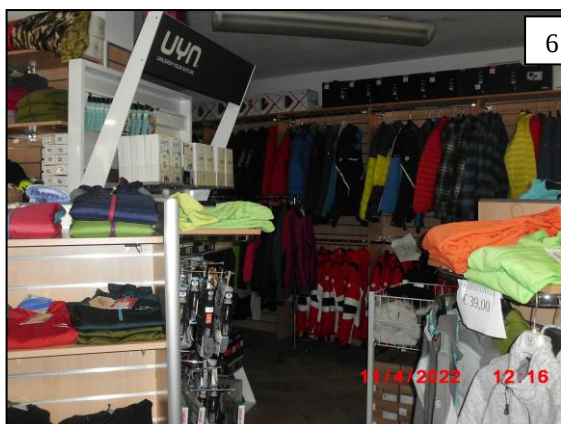
- 1) la porta d'ingresso al negozio vista dall'esterno;
2) galleria e altra porta d'ingresso al negozio;
3) ascensore comune, accesso dalla galleria a destra foto 2.

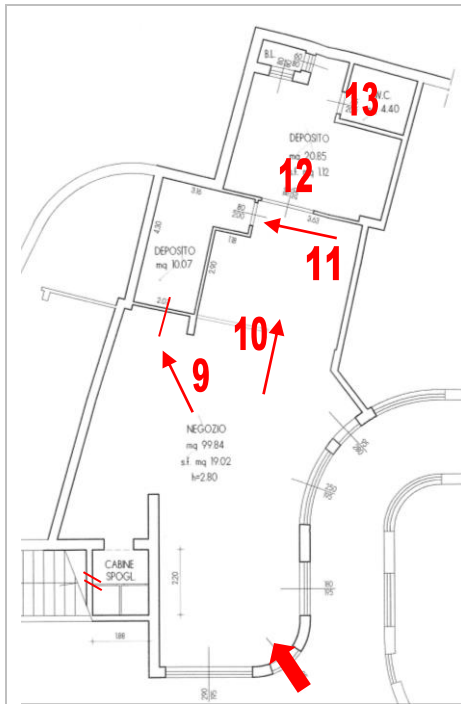
3



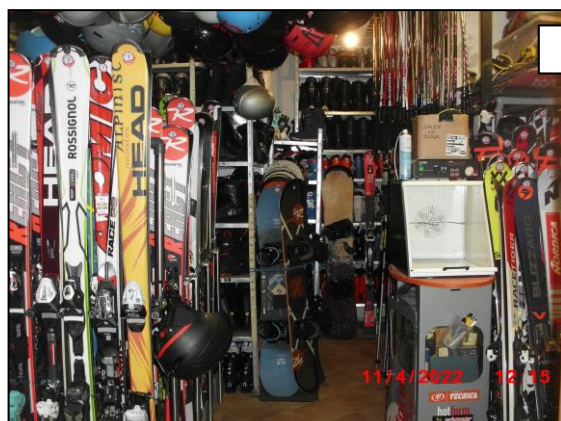


Interno del negozio
4) verso l'ingresso,
5) dall'ingresso;
6) altra vista;
7) verso le cabine spogliatoi
Pavimento in piastrelle

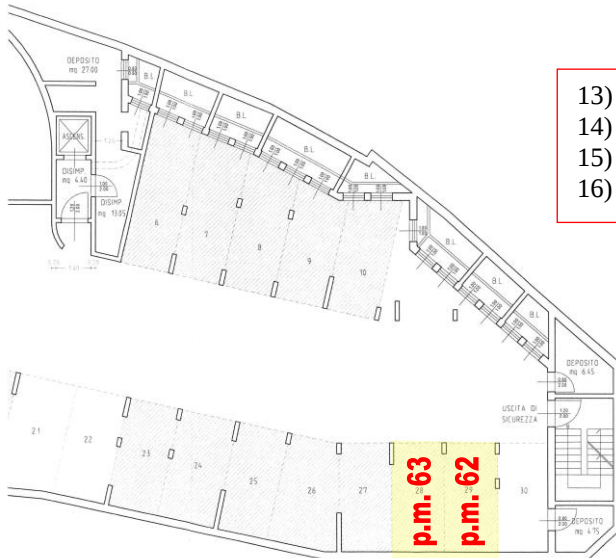




Interno del negozio
8) verso il deposito,
9) verso deposito e wc;
10) deposito;
11) deposito,
12) wc
Pavimento in piastrelle



Piano Primo Interrato



- 13) rampa comune che scende ai piani interrati;
- 14) accesso al primo piano interrato;
- 15) area di manovra comune a primo piano interrato;
- 16) pp.mm. 62 e 63 posti auto.



13



14



15



16

2. CONSISTENZA

Descrizione sommaria (riepilogo pagine precedenti)	<u>P.ED. 597 C.C. CANAZEI</u> Fabbricato residenziale e commerciale su quattro piani fuori terra e tre interrati dotato di ascensore. La situazione attuale degli immobili oggetto di valutazione, in questo edificio, è rappresentata dagli elaborati allegati alla C.E. 34/08 dd 09/07/2008 (posti auto) ed alla CE in sanatoria 6/2006 dd 14/03/2006 (negozi). Il negozio oggetto di valutazione è a piano terra ed i posti auto a primo piano interrato; la vetustà per la stima è considerata al 2000 (epoca di realizzazione del fabbricato attuale). <u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> <u>negozio p.m. 13 della p.ed. 597</u> terrapieno, deposito di terzi, galleria e piazzale comune, deposito comune. <u>Posti auto pp.mm. 62 e 63 della p.ed. 597</u> Area di manovra comune, posto auto di terzi
--	--

RIEPILOGO DOTAZIONI: (già descritte nel § GLI INTERNI per i dettagli vds fotografie)

Pavimenti principali	piastrelle
Pareti e soffitti	Pareti intonacate e pitturate. Rivestimento in piastrelle nel wc.
Serramenti esterni	In legno con vetrocamera.
Serramenti interni	Legno/pvc
Servizi igienici	WC
Riscaldamento acqua calda	e Riscaldamento da generatore a gasolio posto in locale caldaia comune, al momento del sopralluogo non ispezionabile. Acqua calda da boiler elettrico posto nel WC. Pannelli radianti a pavimento.

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

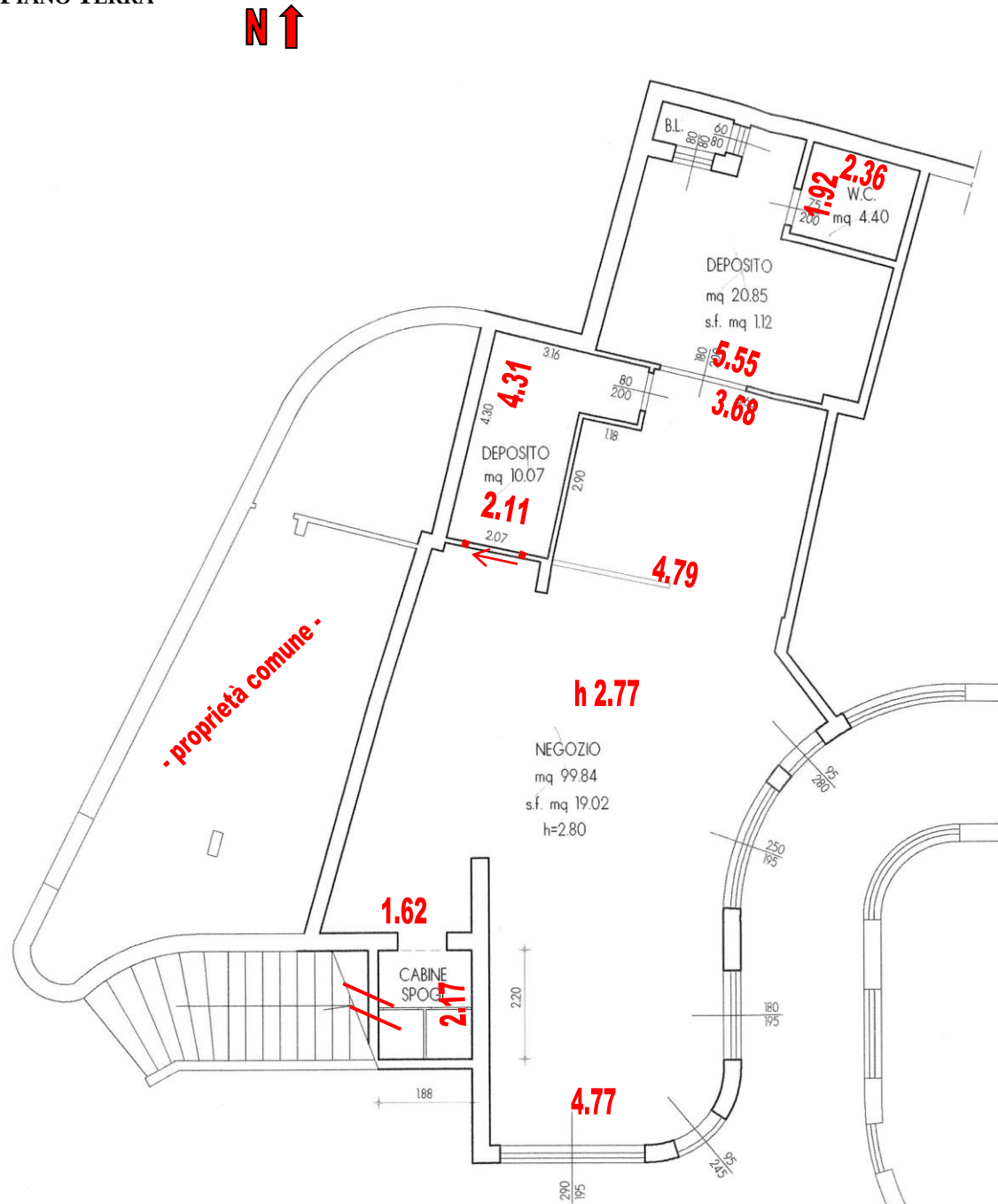
Idoneità dei locali	Idonei allo svolgimento di attività commerciale.
Certificazione energetica	Non reperita
Stato di conservazione dell'unità	buono
Giudizio d'assieme (sintetico, per i dettagli vds relazione)	Medio per la tipologia della costruzione
Evidenze	Nessuna.

PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE

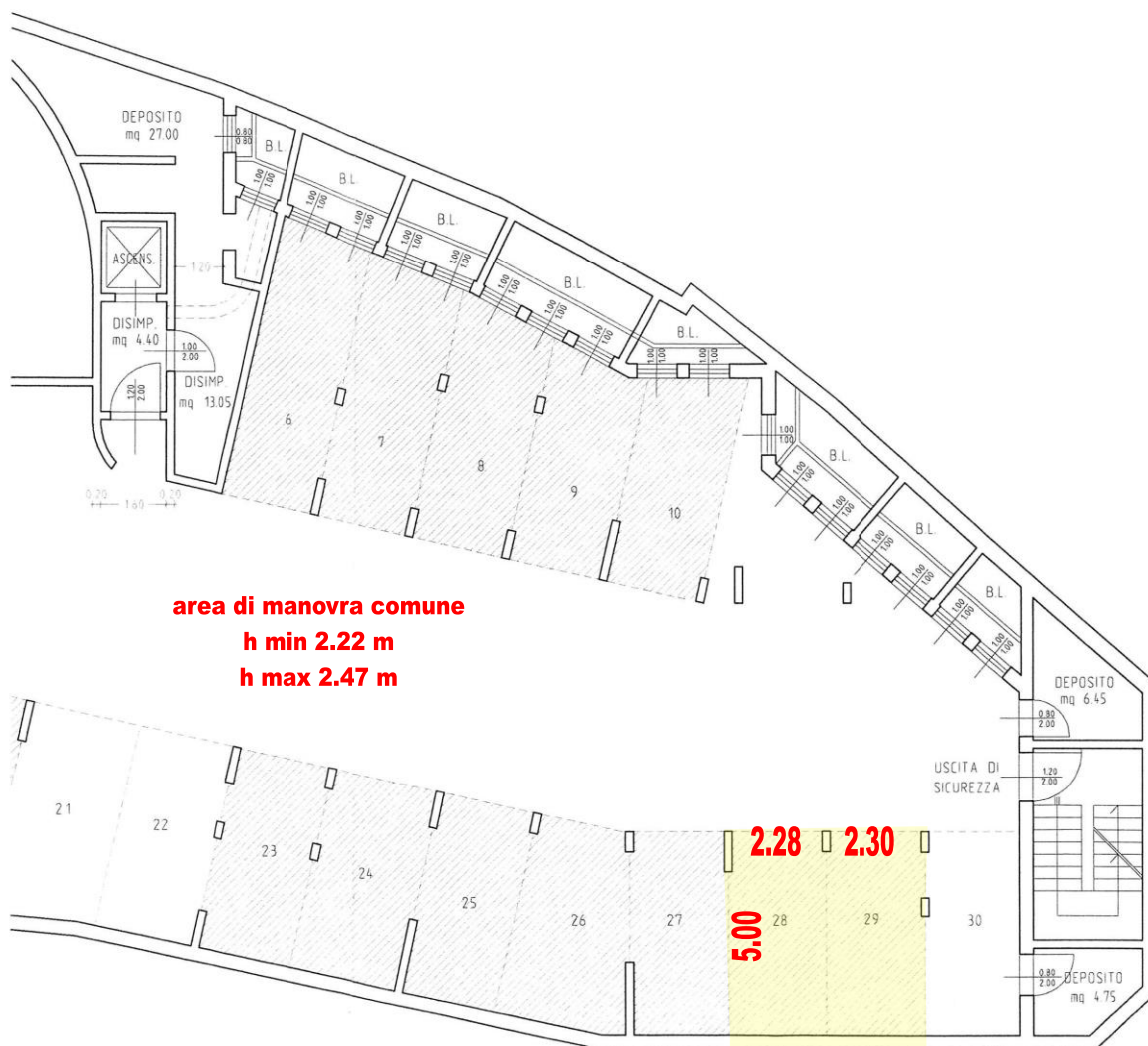
Stralcio di piante (non in scala in questa rappresentazione) tratte dalle planimetrie allegate alla C.E. 34/08 dd 09/07/2008 (posti auto) ed alla CE in sanatoria 6/2006 dd 14/03/2006 (negozio).

In rosso le misure interne sommarie rilevate durante il sopralluogo e le eventuali difformità riscontrate rispetto alle planimetrie sopracitate.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO INTERRATO



SUPERFICI CONSIDERATE (AI FINI DELLA VALUTAZIONE)

Superfici nette (SIN) dedotte dalle planimetrie allegate alla C.E. 34/08 dd 09/07/2008 (posti auto) ed alla CE in sanatoria 6/2006 dd 14/03/2006 (negozi), confrontate e/o integrate con il rilievo sommario eseguito il giorno del sopralluogo.

Le superfici che ne scaturiscono sono riportate al solo scopo informativo per dare agli interessati un ordine di grandezza dei vani oggetto di valutazione perché, come ribadito anche più avanti, l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dei luoghi.

LOTTO UNICO			
C.C. Canazei p.ed. 597 p.m. 13 - negozio e pp.mm. 62 e 63 - posti auto			
Superfici considerate ai fini del calcolo			
	mq cons		
Piano Terra	SIN *	r.m.**	SNC ***
negozio	99,84	1,00	99,84
cabine spogliatoi	4,14	1,00	4,14
deposito	10,07	1,00	10,07
deposito	20,85	1,00	20,85
wc	4,40	1,00	4,40
tot	139,30		139,30
	mq cons		
Piano Primo Interrato	SIN *	r.m.**	SNC ***
posto auto	11,50	0,60	6,90
posto auto	11,40	0,60	6,84
tot	22,90		13,74
* SIN : Superficie Interna Netta cons. 162,20			
*** SNC : Superficie Netta Commerciale cons. 153,04			
** r.m. : rapporti mercantili			

Nota A:

1. Le superfici interne **nette**, qui esposte con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono riportate a fine informativo e per rappresentare la consistenza utile dei beni. Si sottolinea che l'area totale netta indicata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a "*superfici commerciali*" spesso non definite
2. In generale, per quanto riguarda le superfici assunte per il calcolo ed il valore finale rilasciato, si sottolinea che per queste aree l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dell'immobile (vds. assunzioni) e, vista anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi e per le comparazioni, (generalmente computi metrici di altri fabbricati e/o atti amministrativi e di compravendita legittimamente assunti) la stima prescinde dalle effettive misure dell'immobile ed il valore rilasciato è da considerarsi a corpo e non a misura.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale

Nota: le tabelle che seguono riportano i dati catastali aggiornati alla data del 18/02/2022 (epoca di stima).

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 597 pp.mm. 13, 62 e 63 C.C. Tesero sono così censite:

C.C.	Particella		Sub	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore IM.I.S.
Canazei	E	597	4	39	13	C/1	6	121 mq	136 mq	€ 2.743,37 € 158.429,62
Canazei	E	597	61	39	63	C/6	2	13 mq	13 mq	€ 56,40 € 9.475,20
Canazei	E	597	62	39	62	C/6	2	13 mq	13 mq	€ 56,40 € 9.475,20

Identificazione tavolare

P.ed. 597 pp.mm. 13, 62 e 63 – P.T. 1698

Nota: si riporta la situazione tavolare aggiornata alla data del 18/02/2022 (epoca di stima).

Parti comuni/ evidenze per quanto riguarda i beni oggetto di valutazione

Fra le porzioni

- da 1 a 15, da 17 a 35, da 36 a 93 e 96 e si precisa che alla porzione 15 spetta anche la quota già spettante alla porzione 16 (evidenza GN 2506/2021) si precisa che alla porzione 96 spetta parte della quota già spettante alla porzione 4 (evidenza GN 1471/2007) (dalla 1 alla 15 e dalla 17 alla 34 inclusiva e dalla 36 alla 93 inclusiva) lettera C. con le quote riportate dalla tabella millesimale sub GN 3068/2002, porzione 35 con 4/1000 e porzione 94 con 2/1000 a terzo piano interrato: due disimpegni, vano tecnico, vano ascensore da terzo piano interrato a piano sottotetto; a piano terra: andito, rampa, deposito cassonetti NU, locale consegna acquedotto e lo cale impianto di spegnimento automatico; a secondo piano: locale contatori;

- da 1 a 15, da 17 a 27 in parti uguali e si precisa che alla porzione 15 spetta anche la quota già spettante alla porzione 16 (evidenza GN 2506/2021) lettera A piano terra: scala, galleria, marciapiede, aiuola, due aiuole con sassi, due scale da piano terra a primo piano, vano scala e scale da piano terra a piano sottotetto, a primo piano: piazzola, aiuola con sassi, marciapiede, galleria, terrazza, due tettoie, strada da primo a secondo piano; a secondo piano: centrale termica, piazzale, giardino roccioso, tettoia, scala da secondo piano a piano sottotetto; a piano sottotetto: due piazzali con sassi, giardino roccioso, prato, andito; a piano tetto: il tetto.

- 2.4.5.7.11.12.15.17, da 28 a 34, da 36 a 93 e 96 e si precisa che alla porzione 96 spetta parte della quota già spettante alla porzione 4 (evidenza GN 1471/2007) lettera B in parti uguali e porzioni 35.94 con 1/148 ciascuno a terzo piano interrato: area di manovra, disimpegno, rampa da terzo piano interrato a piano terra, dodici bocche di lupo, due scale e relativi vani scale da terzo piano interrato a piano terra; a secondo piano interrato: area di manovra, due disimpegni, dodici bocche di lupo; a primo piano interrato: area di manovra, due disimpegni, dodici bocche di lupo; a piano terra: sette bocche di lupo; a primo piano: sei bocche di lupo;

- 2.4.5.7.9.11.12.15.17, da 28 a 34, da 36 a 93 in parti uguali e porzioni 35.94 con 1/150 ciascuna a piano terra: scala da piano terra a primo piano;

- 2.4.5.7.11.12.14.15.17 da 28 a 34, da 36 a 93 in parti uguali e porzioni 35.94 con 1/150 ciascuna a piano terra: bocca di lupo; a primo piano: bocca di lupo;

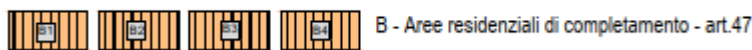
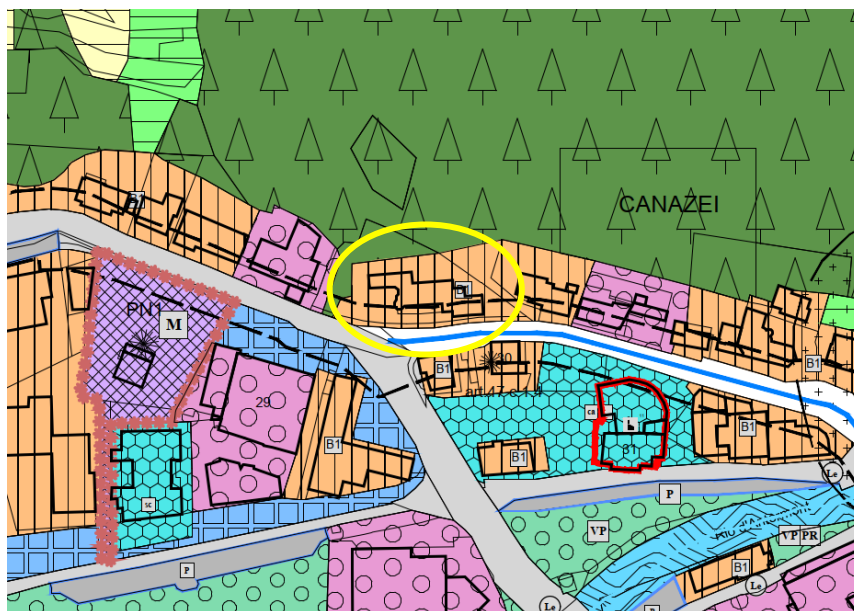
	- 2.4.5.7.11.12.15.17, da 28 a 34, da 36 a 93 in parti uguali per le porzioni 35 e 94 con 1/150 ciascuna e per la porzione 15 spetta anche la quota già spettante alla porzione 16 (evidenza GN 2506/2021) a primo piano: bocca di lupo; - 12.13 e 19 in parti uguali a secondo piano: bocca di lupo; - 13.20 e 21 in parti uguali a secondo piano: bocca di lupo; 13.21 e 22 in parti uguali a primo piano: bocca di lupo; 12 e 13 in parti uguali a piano terra: bocca di lupo, a primo piano: bocca di lupo; - dalla 1 alla 15 e dalla 17 alla 95 e 96 e si precisa che alla porzione 96 spetta metà della quota già spettante alla porzione 4 (evidenza GN 1471/2007) e si precisa che alla porzione 15 spetta anche la quota già spettante alla porzione 16 (evidenza GN 2506/2021)(lettera D) con le quote indicate nella tabella millesimale sub GB 298/2005 a piano terra: accesso; - dalla 1 alla 15 e dalla 17 alla 27 inclusiva e 95 e si precisa che alla porzione 15 spetta anche la quota già spettante alla porzione 16 (evidenza GN 2506/2021)(lettera E) con le quote indicate nella tabella millesimale sub GN 298/2005 a piano terra: piazzale 18/09/1969 – GN 1023/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ Accesso e recesso con qualsiasi mezzo compresi gli automezzi per il trasporto del legname, limitatamente alla superficie già costituente la p.f. 3093/8 per il fondo servente, limitatamente per i fondi dominanti: p.ed. 552 alla superficie distaccata dalla p.f. 3093/1 con evidenza GN 2676/98; p.ed. 597 ai metri dell'estinta pp.f. 3093/14 con evidenza GN 3068/2002 A favore p.ed. 597 A carico p.ed. 554 14/09/2021 – GN 2506/8 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE Riguarda p.ed. 597
Aggravi foglio “C” comune	11/02/2000 – GN 297/1 ANNOTAZIONE Limitatamente alla superficie dell'estinta pp.ff. 501, 503, 3093/14 e 3344 – convenzione dd 29.11.1999 ai sensi dell'art. 55 c 3 della LP 05.09.1991 n 22
Descrizione tavolare	p.m. 13 - a piano terra: negozio, disbrigo, due cabine, due depositi, bocca di lupo, wc p.m. 62 - a primo piano interrato: posto macchina p.m. 63 - a primo piano interrato: posto macchina
Titolarità	pp.mm. 13, 62 e 63 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - quota 1/1 28/01/2003 – GN 369/1/3/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1 Atto dd 11/12/2002
Aggravi foglio “C”	pp.mm. 13, 62 e 63 - 28/01/2003 – GN 369/2/5/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – PT PRINCIPALE Per l'importo di Euro 148.739,60 Legale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Contratto dd 11/12/2002 Annotazione simultaneità con accessorie - 28/05/2008 – GN 1523/1/2/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – PT PRINCIPALE Euro 705.000,00 nell'importo complessivo, il quale comprende e garantisce l'importo del credito in linea capitale di euro 470.000,00 gli interessi corrispettivi al tasso nominale annuo del 5,60 % gli interessi di mora al tasso nominale annuo del 7,60% spese ed accessori con la clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 3 e 6 del contratto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Note:

4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

Situazione urbanistica

Nel P.R.G. del Comune di Canazei la **p.ed. 597** è inserita in “*aree residenziali di completamento B1 art 47*”



Art. 47 B1, B2 B3, B4 Aree residenziali di completamento

1. Le aree B1, B2, B3, residenziali di completamento sono le aree parzialmente edificate nell'ambito di zone a prevalente destinazione residenziale nelle quali sono presenti le principali reti infrastrutturali e la cui edificazione tende a completare il disegno urbano senza determinare nuove espansioni edilizie.

1.1 destinazione d'uso: nelle parti urbane B1, B2, B3, sia esistenti che di progetto, sono ammesse le abitazioni, le attività extralberghiere, gli alberghi e le costruzioni destinate, in tutto o in parte, a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni culturali e religiose, attività commerciali, amministrative, bar ristoranti, uffici pubblici e privati, studi professionali, laboratori artigiani purché con riferimento agli articoli 216 e 217 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, non producano rumori molesti o esalazioni nocive, ed in genere tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalente della zona.

1.2 Le attività commerciali insediabili sono regolate dalle Norme del Titolo IV – Pianificazione urbanistica del settore commerciale.

1.3 Interventi ammessi:

- interventi sull'edilizia esistente, ed in particolare:

a) negli edifici e fabbricati non sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 43: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

b) per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 43 vale quanto è stabilito dallo stesso. È concesso, in caso di ristrutturazione edilizia e negli interventi di sostituzione parziale, per comprovati motivi di adeguamento delle dotazioni tecnologiche e sanitarie e per fabbisogni di prima abitazione, un aumento di Superficie Utile Netta (SUN) dell'edificio, per una sola volta ed alternativo al pieno sfruttamento dell'indice di utilizzazione fondiaria delle aree intestate al richiedente, del 20% della Superficie Utile Netta (SUN) esistente fino ai 300 m2 e del 5% della Superficie Utile Netta (SUN) dell'edificio rimanente.

c) l'ampliamento di Superficie Utile Netta (SUN) di cui al comma precedente può essere realizzato in sopraelevazione sul sedime dell'edificio esistente in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi ed in conformità alle disposizioni dell'art. 8 - Disciplina della distanza del P.R.G.;

- interventi di nuova costruzione;

- interventi di sistemazione del terreno;

- cambiamento della destinazione d'uso.

1.4 Interventi ammessi nell'ambito con specifico riferimento normativo di Piazza G. Marconi: è ammessa la realizzazione, in allineamento con gli edifici esistenti, di un corpo edilizio della Superficie Utile Netta (SUN) massima di 150 m2 che consenta la realizzazione dei posti macchina pertinenziali con accesso diretto da Via Roma. Il piano terra su Piazza G. Marconi potrà essere destinato a pubblici esercizi o ad attività commerciale. Il nuovo volume assicuri la continuità sotto il profilo architettonico con l'avancorpo esistente a piano terra.

	1.5 All'interno dell'ambito a moderata pericolosità individuato da uno specifico riferimento normativo ed esposto ad una pericolosità da crolli rocciosi, gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 17 della Norme di Attuazione del P.G.U.A.P.. L'ampliamento del 10% del volume lordo fuori terra (Vl) esistente è subordinato ai risultati di uno studio che valuti la compatibilità con la pericolosità del sito e suggerisca le eventuali opere di protezione e messa in sicurezza. 1.6 All'interno dell'ambito a moderata pericolosità individuato da uno specifico riferimento normativo sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 17 della Norme di Attuazione del P.G.U.A.P.. È ammesso l'ampliamento del 10% del volume lordo fuori terra (Vl) esistente. 1.7 Parametri urbanistici ed edilizi: - Superficie fondiaria minima = mq 700 nelle sottozone B2; mq 600 nelle sottozone B3 (da non considerare in caso di piano attuativo) - $U_f = 0.83$ mq/mq nelle sottozone B1; $U_f = 0.67$ mq/mq nelle sottozone B2; $U_f = 0.50$ mq/mq nelle sottozone B3; - H altezza massima dell'edificio (ai fini delle distanze) = 11,50 m, altezza del fronte = 10,75 m, numero di piani fuori terra: 4 nelle sottozone B1 e B2; H altezza massima dell'edificio (ai fini delle distanze) = 8,50 m, altezza del fronte = 7,75 m, numero di piani fuori terra: 3 nelle sottozone B3; - È consentita la costruzione di volumi completamente interrati (Vi) che non possono eccedere il 75% del volume urbanistico (Vt), esclusi i parcheggi e i depositi interrati. 1.8 Utilizzo del contingente volumetrico La volumetria destinata agli alloggi per il tempo libero e le vacanze, così come previsto all'art. 130 della L.P.15/2015, può essere utilizzata nelle aree residenziali del presente articolo. Sarà prevalentemente finalizzata a risolvere problemi espropriativi o ad incentivare e favorire interventi risolutivi a favore di opere pubbliche di difficile realizzazione o alla riqualificazione ambientale e/o paesaggistica. La procedura di attribuzione sarà valutata, definita e autorizzata di volta in volta dal Consiglio Comunale mediante convenzione. Nelle zone residenziali può essere impiegata ai fini edificatori, anche aggregata alla volumetria destinata a residenza ordinaria. La realizzazione degli alloggi per il tempo libero e le vacanze non è subordinata all'approvazione di un piano attuativo. 2. Nelle aree B4 sono ammesse abitazioni e costruzioni per la residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanza solo ai fini di sbloccare difficili situazioni di interesse pubblico. La tavola delle regole allegata fa parte integrante di questo articolo. a) Interventi ammessi: - Residenza ordinaria. - Residenza per il tempo libero e vacanze. parametri urbanistici ed edilizi: - (Sf) superficie fondiaria minima mq 4.000,00 - volumetria da demolire mc 2.457,00 - Superficie Utile Netta (SUN) mq 550,00 - altezza massima del fabbricato (ai fini delle distanze) ml 11,50 - Numero di piani fuori terra 4 - altezza del fronte m 10,75 - È consentita la costruzione di volumi completamente interrati (Vi) che non possono eccedere il 50% del volume urbanistico (Vt), esclusi i parcheggi e i depositi interrati. - Indice di permeabilità della superficie fondiaria (Sf) 40% b) Regole morfologiche: - Caratteristiche funzionali: - Interrati: depositi – autorimesse – lavanderia – servizi – etc.; - Fuori terra: appartamenti – verde – parcheggi – viabilità di accesso – etc. c) Caratteristiche costruttive: - la composizione dell'edificio deve essere improntata e riferita alla tradizione locale privilegiando materiali lapidei, legno, serramenti tradizionali, etc. (vedi scheda normativa allegata). - standard minimi di parcheggio: Parcheggi: n. 9 (nove) interrati e n. 6 (sei) fuori terra. d) La realizzazione avviene attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.
--	--

Pratiche edilizie	L'Ufficio Tecnico del Comune di Canazei ci ha rilasciato il seguente elenco di titoli edilizi (vds allegati):	
Pratica	Titolo	Data
Deliberazione Consiglio Comunale n. 19	Progetto di lottizzazione di parte delle pp.ff. 501.503.3343.3344.3093/14	30.04.1998
Deliberazione Consiglio Comunale n. 35	Variante al progetto di lottizzazione di parte Delle pp.ff. 501.503.3343.3344.3093/14	09.06.1999
Deliberazione Consiglio Comunale n. 45	2° Variante al progetto di lottizzazione di parte delle pp.ff. 501.503.3343.3344.3093/14	18.10.2000
Deliberazione Consiglio Comunale n. 21	3° Variante al progetto di lottizzazione di parte delle pp.ff. 501.503.3343.3344.3093/14	09.05.2002
Deliberazione Consiglio Comunale n. 21	4° Variante al progetto di lottizzazione di parte delle pp.ff. 501.503.3343.3344.3093/14	19.12.2002
Condono edilizio a regime ordinario n. 11/87	opere abusive realizzate presso l'edificio p.ed. 597	10.05.1990
Concessione di edificare n. 86/98	ampliamento p.ed. 597 e costruzione nuovo volume ad uso residenziale e commerciale con garage interrato	12.11.1998
Concessione di edificare n. 65/1999	varianti al progetto di ampliamento con costruzione nuovo volume uso residenziale e commerciale con garages interrati	06.09.1999
Concessione di edificare n. 95/2000	2° variante al progetto di ampliamento con costruzione nuovo volume uso residenziale e commerciale con garages interrati	21.12.2000
Concessione di edificare n. 49/2002 in sanatoria	3° variante in sanatoria al progetto di ampliamento con costruzione nuovo volume uso residenziale e commerciale con garages interrati	17.09.2002
Concessione di edificare n. 16/2003 in sanatoria	4° variante in sanatoria al progetto di ampliamento con costruzione nuovo volume uso residenziale e commerciale con garages interrati	10.04.2003
Autorizzazione per opere ed. n.952003	modifiche interne al negozio a primo piano	18.09.2003
Autorizzazione per opere ed. n.22004	modifiche interne all'appartamento n.4 a II° piano lato est	15.01.2004
Autorizzazione per opere ed. n.262004	modifiche interne al negozio a primo piano pm 19	20.04.2004
D.I.A n. 224/2005	Opere interne con parziale cambio d'uso p.m. 21	11.11.2005
D.I.A. n. 259/2005	Variante in corso d'opera	29.12.2005
D.I.A. n. 131/2007 p.m.pp.mm. 4/23/24/25	Migliore distribuzione della divisione tra bagno e camera - formazione nuova porta nel retrostante deposito	22.06.2007
Concessione di edificare n.23/2008	variante ai posti macchina vincolati al bar e ai negozi ai piani interrati	09.05.2008
Concessione di edificare n.34/2008	I° variante al progetto di variante ai	09.07.2008

	posti macchina vincolati al bar e ai negozi, ai piani interrati	
Provvedimento in sanatoria n. 12007	Sanatoria per opere abusive (nuova sistemazione della terrazza al 1° piano) pm 22	17.08.2007
D.I.A. n. 238/2007	Variante in corso d'opera alle modifiche della sanatoria	09.11.2007
Concessione di edificare n. 3/2009 in sanatoria pp.mm. 21 e 22	Sanatoria per opere interne ed esterne già eseguite presso pp.mm. 21 e 22	06.02.2009
D.I.A. n. 265/2009 pp.mm. 4/23/24/25	Apertura nuova finestra prospetto sud	18.12.2009
Provvedimento di Sanatoria n. 32010 p.m. 22	Sanatoria per opere abusive realizzate presso pm 22	10.05.2010
D.I.A. n. 92/2010	Rimozione pavimentazione esterna in conglomerato bituminoso e sostituzione con piastrelle - lato nord piano comune 2°	13.05.2010
D.I.A. n. 97/2010 pp.mm. 4/23/24/25	Posa pavimenti in vari ambienti - finitura opere in cartongesso	20.05.2010
D.I.A. n. 5/2011 p.m.26	Realizzazione finestra	19.01.2011
Concessione di edificare n. 7/2011	modifiche interne alla p.m. 16	01.06.2011
Comunicazione opere di pavimentazione spazi esterni	Rifacimento di parte delle pavimentazioni esterne	07.05.2012
Provvedimento di Sanatoria n. 22015 pp.mm. 21 e 22	Sanatoria per opere eseguite in assenza di presentazione titolo edilizio	21.10.2015
S.C.I.A. n. 7/2014 pp.mm. 47-48-92-93	Spostamento vincoli urbanistici di parcheggio ppmm 47-48-92-93 (senza opere)	03.03.2014
S.C.I.A. n. 208/2014 p.m. 8	Installazione n.3 pannelli solari a servizio p.m.8	03.10.2014
S.C.I.A. n. 121/2015 pp.mm. 38-43-44-79	Spostamento vincoli urbanistici di parcheggio ppmm 38-43-44-79 (senza opere)	13.07.2015
S.C.I.A. n. 174/2015 pp.mm. 39-80	Spostamento vincoli urbanistici di parcheggio (senza opere)	28.11.2015
S.C.I.A. n. 15/2016 p.m. 21	Sostituzione di tre insegne permanenti	18.02.2016
S.C.I.A. n. 58/2016 p.m. 13	Posa di vetrina esterna al negozio	03.05.2016
Comunicazione manutenzione straordinaria	manutenzione straordinaria scala esterna	18.05.2016
Comunicazione manutenzione straordinaria p.m. 10	Installazione insegne	01.07.2016
Comunicazione manutenzione straordinaria	Sistemazione pavimentazione esterna	11.05.2017
S.C.I.A. n. 232/2017 pm 20	Ristrutturazione interna negozio pm 20	28.10.2017
Comunicazione posa insegne pubblicitarie	posa insegna pubblicitaria p.m. 13	13.10.2017
S.C.I.A. n. 20/2018 p.m. 17	Cambio destinazione d'uso della p.m. 17 da negozio a esercizio pubblico – bar	20.02.2018
SS.C.I.A. n. 151/2018 p.m.3	Cambio d'uso da deposito a locale bagno e sistemazioni interne pm 3	18.06.2018
S.C.I.A. n. 154/2018 p.m. 17	sostituzione finestre esistenti su lato ovest pm 17	10.04.2018
Permesso di costruire n. 13/2018	Cambio destinazione d'uso da	25.05.2018

	deposito a negozio e modifiche interne pm 9	
S.C.I.A. n. 154/2018 p.m. 17	Lievi modifiche interne	20.06.2018
Comunicazione manutenzione straordinaria	installazione impianti pubblicitari permanenti su parete esterna	22.06.2018
S.C.I.A. n. 76/2019 p.m.3	Sostituzione rivestimenti esterni a piano primo	26.04.2019
S.C.I.A. n. 96/2019 p.m. 4	modifiche varie pp.mm. 4/23/24/25	15.05.2019
S.C.I.A. n. 115/2019 p.m. 36	Spostamento vincoli urbanistici di parcheggio sulle ppmm 34-39-95 (senza opere)	27.05.2019
Comunicazione opere libere p.m. 17	installazione impianti pubblicitari permanenti su parete esterna	20.11.2019
S.C.I.A. n. 276/2020 p.m. 20	cambio destinazione d'uso della p.m. 20 da negozio a sala/ristorante	04.12.2020
Comunicazione opere libere p.m. 15-16	Sostituzione pavimenti e demolizione tramezza con ricostruzione senza modifiche della loro distribuzione delle p.m. 15-16	11.01.2021
Permesso di Costruire n. 16/2021 p.m. 15 e 16	Modifiche interne con cambio destinazione d'uso da negozi a bar-ristorante	21.05.2021
S.C.I.A. n. 123/2021 p.m. 9	Variante I° al progetto di opere interne p.m. 9 con cambio di destinazione d'uso	10.06.2021
Comunicazione opere libere	Montaggio insegna nuova attività pp.mm.15-16	29.07.2021
S.C.I.A. n. 118/2021 pp.mm. 15 e 16	Variante finale al progetto di opere interne con cambio destinazione d'uso da negozio a pubblico esercizio	07.06.2021
Comunicazione opere libere	Montaggio nuove insegne nuova attività ppmm 15-16	17.06.2021
certificato di abitabilità		11.12.1952
Certificato di agibilità dell'edificio n. 6/2010		19.04.2010
Agibilità riconosciuta pp.mm. 16		27.09.2011
Agibilità riconosciuta pp.mm. 4-23-24-25		09.05.2013
Agibilità riconosciuta pp.mm. 21 e 22		24.08.2017
Agibilità riconosciuta p.m. 20		31.01.2018
S.C.A.G.I. P.m. 17		22.06.2018
S.C.A.G.I. P.m. 3		09.08.2019

L'UTC ci ha anche rilasciato stralcio dei seguenti titoli che riguardano anche i beni oggetto di perizia (vds allegati):

S.C.I.A. 475	Posa di vetrina esterna al negozio	03.05.2016
Variante 34/2008	Vincoli urbanistici dei posti macchina vincolati ai bar e ai negozi	19.06.2008
Concessione in sanatoria 6/2006		14.03.2006
Certificato di agibilità 6/2010		19.04.2010

5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § “limiti, assunzioni, criteri estimativi”)

REGOLARITÀ EDILIZIA	Le planimetrie considerate per la verifica della regolarità edilizia sono quelle allegate alla C.E. 34/08 dd 09/07/2008 (per i posti auto) ed alla CE in sanatoria 6/2006 dd 14/03/2006 (per il negozio). Per quanto riguarda il negozio, confrontando la situazione dei luoghi apparente al momento del sopralluogo e quanto riportato sugli elaborati grafici di cui alla CE in sanatoria 6/2006 dd 14/03/2006 non si sono evidenziate difformità fatta eccezione del tramezzo divisorio indicato nelle cabine spogliatoio (oggi non esistente), e di una porta d'accesso al deposito realizzata che non è indicata sugli elaborati.
ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'OGGETTO DI QUESTA RELAZIONE	Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevedono, sommariamente- incluse le spese tecniche, da dedurre dal valore di stima oneri pari ad € 1.500,00 Vds §7b – “limiti ed assunzioni”.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Non reperita
COSTI PER CONTROLLO IMPIANTI	Per il controllo degli impianti elettrici e circuiti idraulici per i sanitari si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta, pari a € 500,00 nota: impossibile valutare gli oneri che potrebbero scaturire da una non conformità alla normativa vigente dell'impianto elettrico. Il certificato di conformità degli impianti non è in atti.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non reperita
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta, pari a € 500,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Le planimetrie catastali, relative al negozio, non sono conformi allo stato dei luoghi per quanto detto per la regolarità edilizia
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevedono, sommariamente da dedurre dal valore di stima oneri pari ad € 1.000,00 (compresi costi per rilievo) Vds §7b –“limiti ed assunzioni”.
CONFORMITÀ TAVOLARE	Anche per le planimetrie tavolari vale quanto detto per la regolarità edilizia
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevedono, sommariamente da dedurre dal valore di stima oneri pari ad € 800,00 (costi rilievo già considerati per la regolarizzazione catastale) Vds §7b –“limiti ed assunzioni”.
CONTRATTI IN CORSO	Nessuno (vds comunicazione Agenzia delle Entrate)
ALTRO	<u>Si ribadisce che tutte le cifre esposte per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § 7B assunzioni)</u>

6 ALTRE INFORMAZIONI

MODALITÀ DI ACCESSO	raccomandata per informare del sopralluogo inviata il 22/02/2022 e accordi con l'esecutata.
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	A disposizione dell'esecutata.
DATA SOPRALLUOGHI/O	Il sopralluogo, fissato per i giorni 10/03/22, 22/03/22, 04/04/22 e 11/04/22, è stato possibile effettuarlo l'11/04/2022.
NOTIZIE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL 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: società snc – non risultano recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno)
SPESE CONDOMINIALI	L'amministratore del Condominio ci comunica che: “... - le spese condominiali relative all'esercizio 2021 ammontano ad € 18.779,88; - i versamenti effettuati da parte di xxxxxxxxxxxx di competenza dell'anno 2021 ammontano ad € 14.978,62; - il debito residuo relativo all'esercizio 2021 ammonta ad € 3.801,26; - le spese preventivate relative all'esercizio 2022 ammontano ad € 6.500,46; - il totale da versare ammonta ad € 10.301,72 (€ 3.801,26 + € 6.500,46); - non sussistono debiti antecedenti all'esercizio 2021...”
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	

7. VALUTAZIONE

INTERO DELLE PP.MM. 13, 62,63 IN P.ED. 597 C.C. CANAZEI

NEGOZIO A PIANO TERRA E POSTI AUTO IN GARAGE A PRIMO PIANO INTERRATO

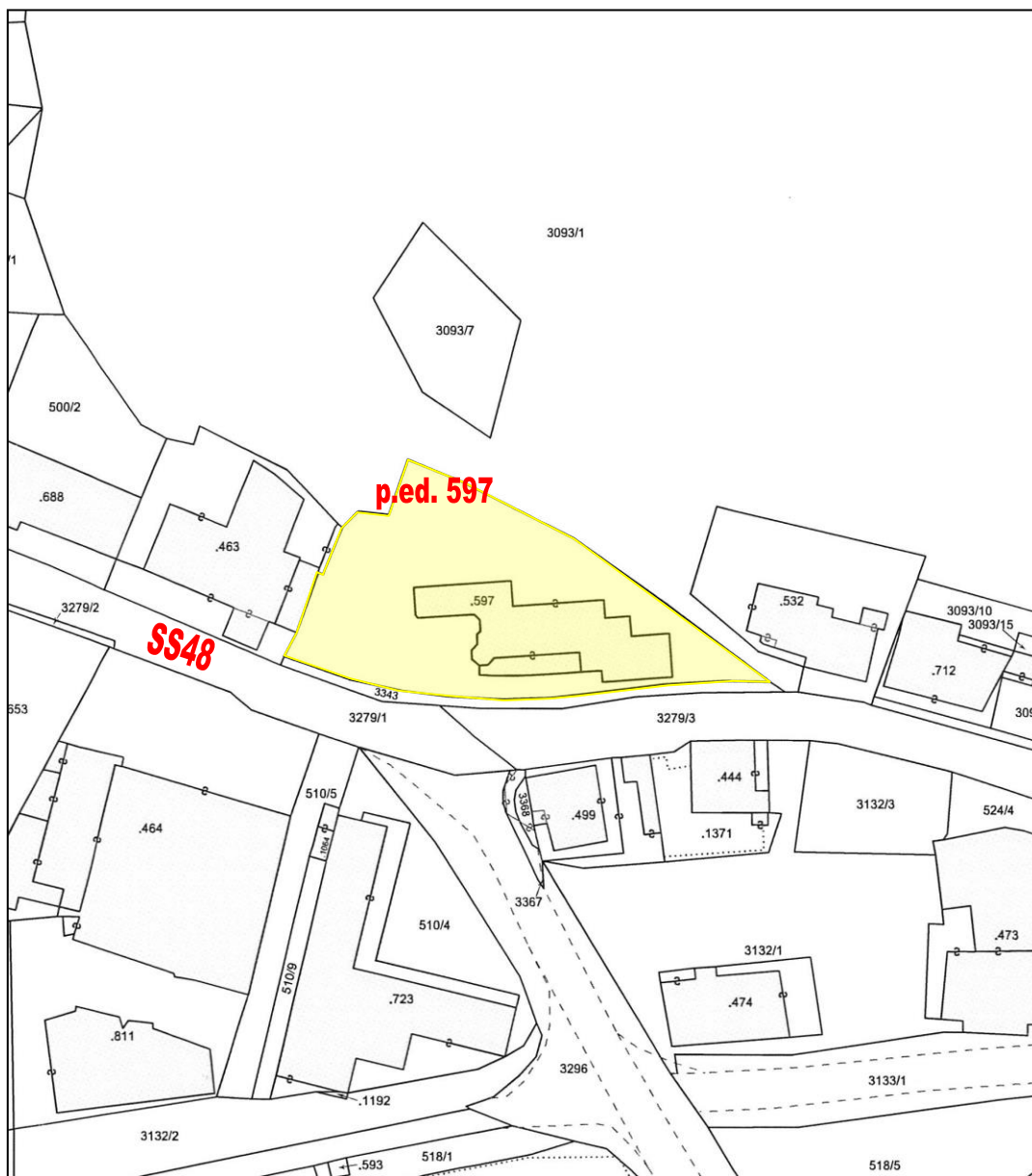
<u>Date</u>	Di stima	18/02/2022
	Di esecuzione della valutazione	Aprile 2022
	Del rilascio del rapporto di valutazione	06/05/2022

7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

P.ed. 597 C.C. Canazei



ESTRATTO MAPPA (non in scala in questa rappresentazione, l'originale è nel fascicolo "allegati")



7.B LIMITI e ASSUNZIONI

<u>Limiti</u>	▪ Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle. ▪ Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc.. ▪ Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo. ▪ Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo. ▪ Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi. ▪ E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed relativi costi.
<u>Assunzioni</u>	Si assume: ▪ per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (<u>già segnalato in relazione</u>), che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quanto altro) non presenti vizi occulti di sorta. Rispetto delle normative che, si assume, doveva essere garantito dalle Direzioni Lavori e, per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dal committente. ▪ che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale; ▪ che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio; ▪ che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u>; ▪ che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare, in questo caso, restino a cura e spese dell'assegnatario ▪ si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data

	di applicazione; ▪ Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce: <i>l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52)</i> ▪ che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione ▪ che il lettore è altresì consapevole <u>dei limiti estimativi delle valutazioni "full"</u>: la valutazione comprende sì una visita sopralluogo interna dell'immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell'immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti); ▪ Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, dal cliente e dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata; ▪ Le condizioni di vendita¹ sono regolate dall'avviso pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato- offerente assicurarsi dello stato di fatto o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi
--	--

¹ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (v. annuncio di vendita), quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e/o tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso e/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.

	prima della presentazione dell'offerta. ▪ che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. ▪ che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione; ▪ Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.
<u>Dichiarazioni</u>	<u>Rif. cap. 12 § 4.16.10 Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018</u> ▪ La versione dei fatti presentata in questo Rapporto di Valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore; ▪ le analisi le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni ed alle condizioni riportate; ▪ l'estensore del Rapporto non ha alcun interesse verso i beni in questione; ▪ il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici professionali previsti dal codice; ▪ il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione; ▪ il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale in cui è ubicato collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare; ▪ Il valutatore immobiliare non ha ispezionato personalmente l'immobile; ▪ nella redazione del presente documento ha collaborato per i sopralluoghi, l'audit documentale e la ricerca dei dati di mercato il personale qualificato dello Studio; ▪ nessun altro soggetto, salvo la committenza e quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto; ▪ il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa; ▪ è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso e alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori alle associazioni a cui sono iscritti, senza consenso scritto dell'autore.

7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

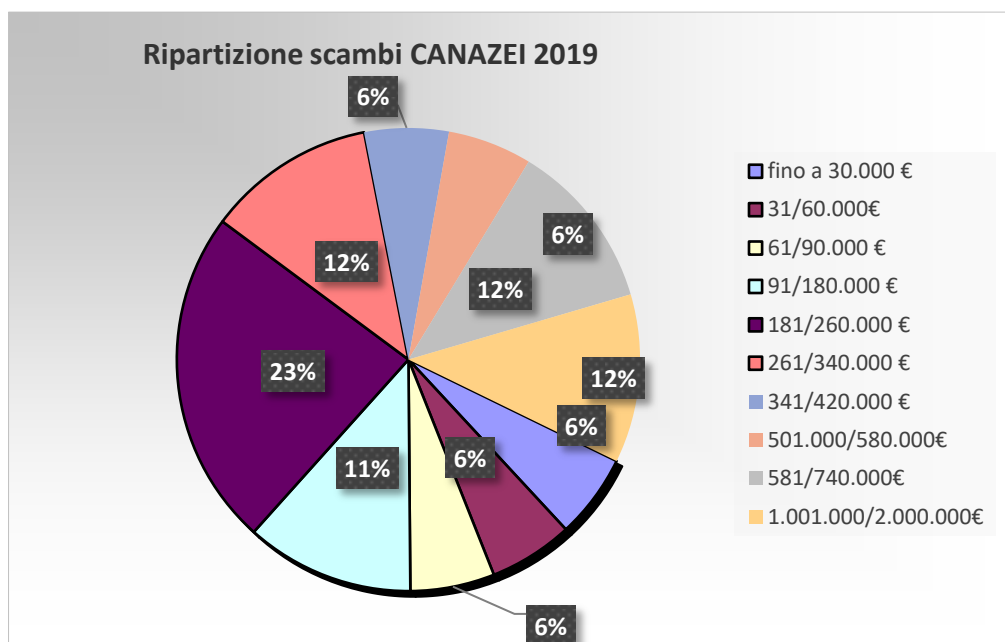
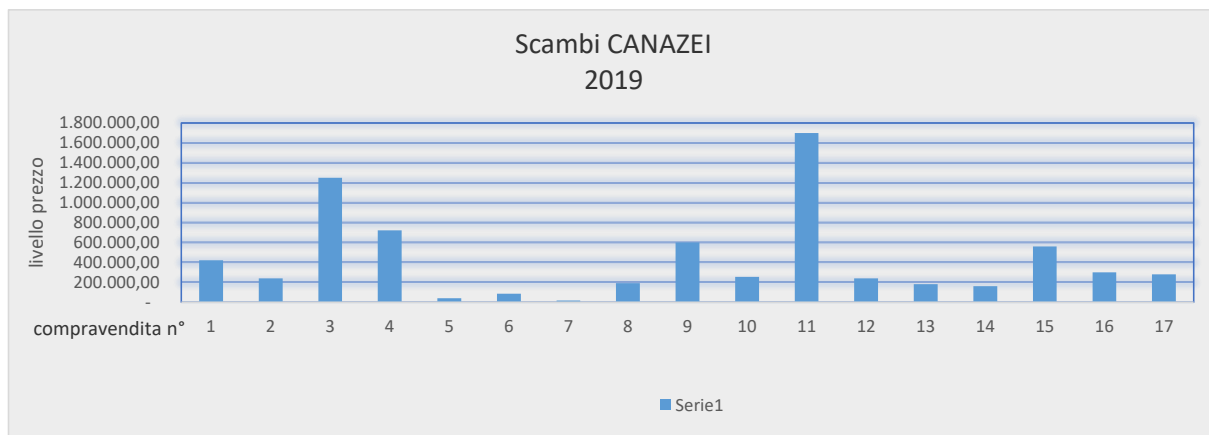
Segmento di mercato e caratteristiche economiche:	• immobile a Canazei, in Streda Dolomites; • mercato immobiliare: ancora stagnante; • <u>il tempo di esposizione</u> di questi immobili sul mercato, prima di essere venduti, ad oggi non è ipotizzabile, a livello indicativo si presume che, con opportuna attività di marketing, immobili di questo genere possano essere venduti in un periodo di 250-300 giorni; • <u>al momento non è possibile ipotizzare una duratura fase espansiva dell'edilizia</u>; il rinnovo degli impianti dell'immobile da stimare è considerato entro il 50° anno di vita.
Caratteri domanda e offerta:	• privati, intermediatori, società.
Forma di mercato e caratteristiche economiche	• concorrenza monopolistica. localizzazione: in Comune di 2000 abitanti tipo di contratto: compravendita destinazione: commerciale tipologia immobiliare: fabbricato residenziale/commerciale tipologia edilizia: commerciale dimensioni: impronta edificio: 384 mq lotto catastale: 1541 mq

Le indagini di mercato

Di seguito si riportano le elaborazioni dello scrivente sul mercato immobiliare dell'abitato di Canazei allo scopo di dare contezza al lettore del mercato immobiliare della località in cui è il bene pignorato.

I prezzi nella zona

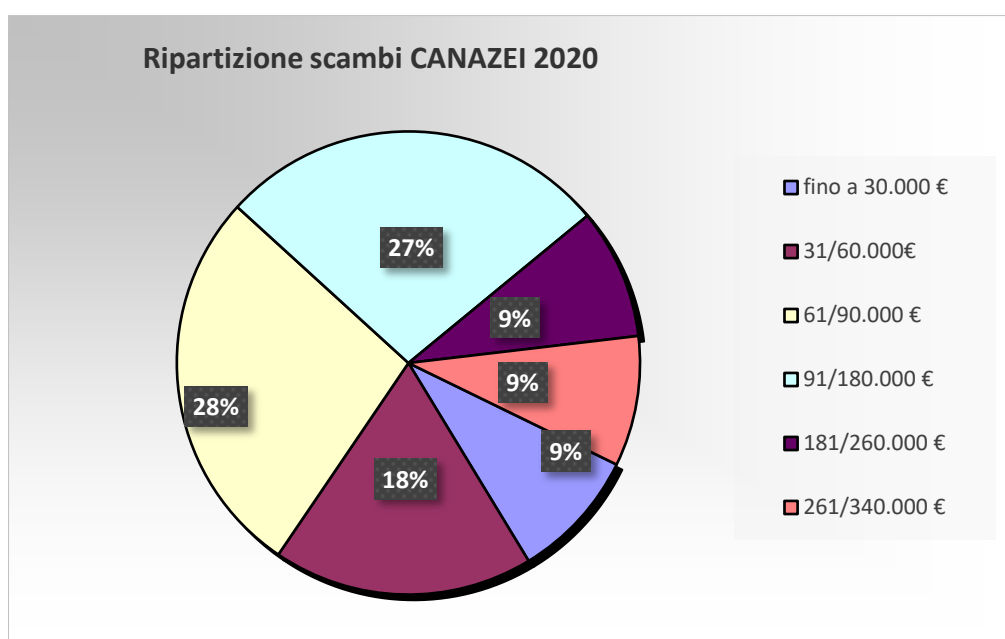
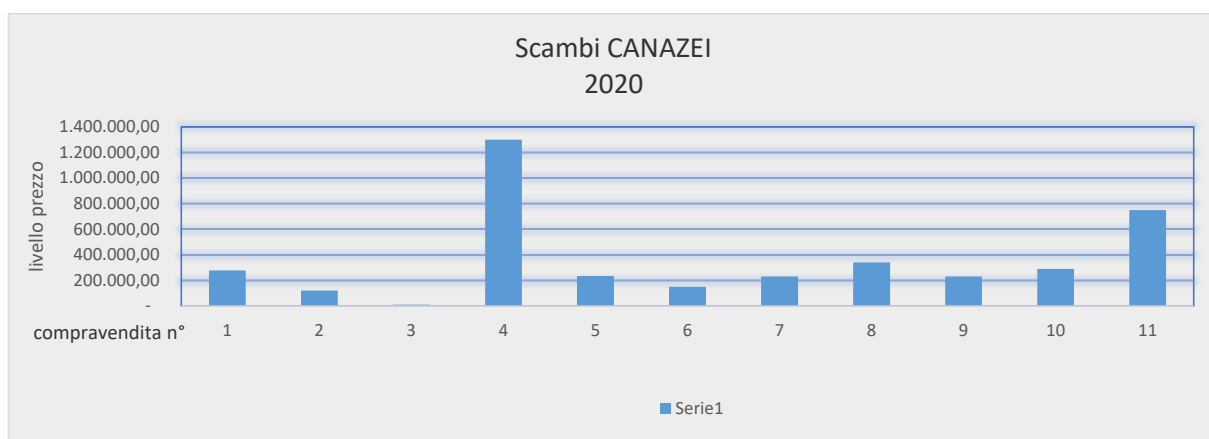
2019



Rilievi ed elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

I prezzi nella zona

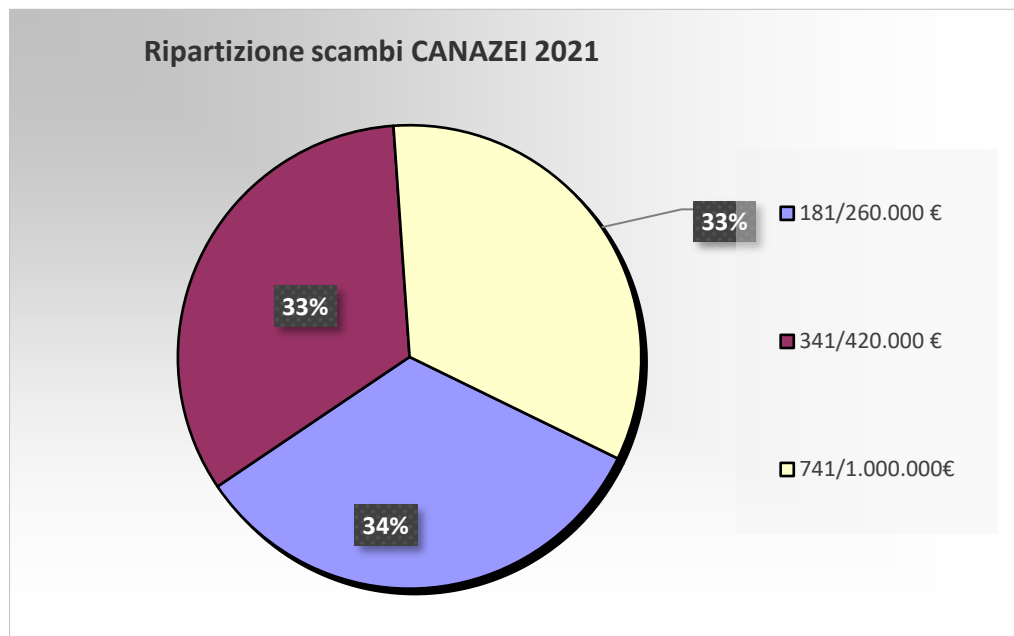
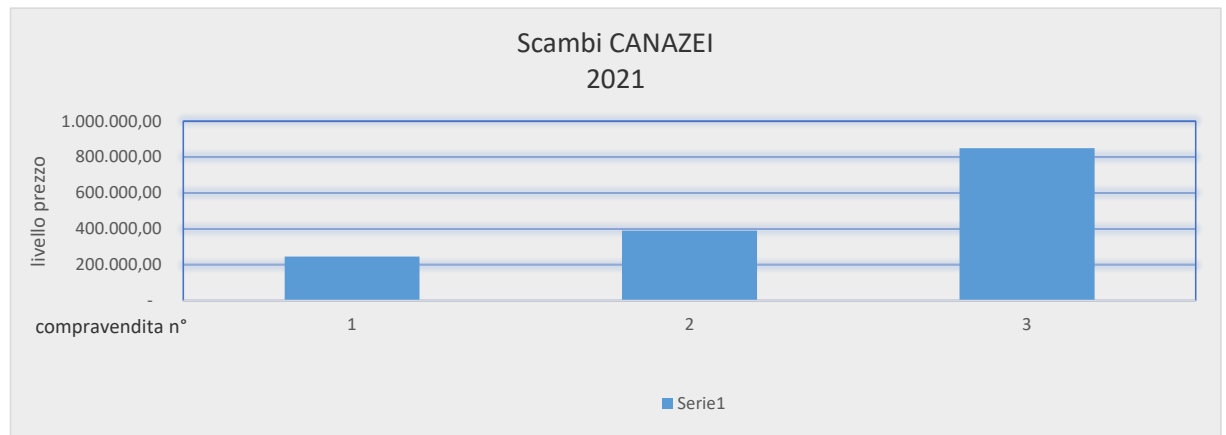
2020



Rilievi ed elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

I prezzi nella zona

2021



Rilievi ed elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

Scambi e comparabili (assunti)

(archivio ricerche di mercato dello studio)

Nel condominio ove è l'oggetto di valutazione sono state rinvenute 4 compravendite di negozi tra il 2016 ed il 2020.

I prezzi rilevati oscillano da € 230.000,00 ad € 700.000,00, sono situati su diversi piani e con superfici variabili.

Sono stati assunti a paragone due comparabili (a fianco dell'oggetto di perizia ed al piano superiore) i cui dati significativi sono confrontabili con quelli del bene oggetto di valutazione.

Rapporti mercantili (assunti)	SIN principale 1.00 balconi: 0,25 sup. secondarie: 0,22 garage: 0,46 p. auto esterni: 0,35 sup. esterna esclusiva: 0,08 sup. esterna comune: 0,01
Principi di valutazione Cap. 4 CVI (quinta edizione)	- 1.2.2 stima al tempo presente; - 1.4 <u>scopo esplicito</u>: vendita forzata. -
Procedimento di stima: confronto di mercato	Cap. 8 C.V.I. 2.1 Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Cap. 8 C.V.I. 2.2 Il MCA (market comparison approach) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche e della consistenza degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, quale termine di raffronto estimativo.
<u>Definizioni</u>	<u>Valore di mercato:</u> Cap. 3 CVI 2.2 Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni, Cap. 3 CVI 2.3 La definizione di valore di mercato implica essenzialmente che: - la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; - il compratore e il venditore siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano bene informati su tutti gli aspetti della transazione e agiscano con prudenza e in modo indipendente; - non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione e le spese inerenti la stipula dell'atto di compravendita e l'eventuale intermediazione.
<u>Misurazione degli immobili</u>	Ricavate dalla documentazione reperita e confrontate ed integrate con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo. Misura delle superfici: - Superficie Interna Netta (SIN) per la quale si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza di m 0.50 dal piano pavimento. - Superficie Esterna Lorda (SEL) si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano pavimento. <u>Nota:</u> <u>La stima finale rilasciata</u>, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) <u>prescinde</u> dalle effettive misure dell'immobile e quindi <u>è da intendersi</u> come valutazione a corpo e non a misura.

7.D NOMENCLATORI VALUTAZIONI

Tabella stato / nomenclatori assunta

	classe	Nomenclatore	Pt	Prezzo marginale
Stato di conservazione dell'unità immobiliare.	Max	Adeguate ed idonee condizioni di conservazione tali da non dover richiedere nessuna opera di manutenzione ed adeguamento.	3	€ 2->3 = 30.000 € 1->2 = 25.000 € 1->3 = 55.000 Importi valutati per computo a campione producibili.
	Med	Accettabili condizioni di conservazione anche se sono da rilevare manifestazioni tali da richiedere interventi di <u>manutenzione ordinaria</u> d'alcune parti e singoli elementi o d' <u>adeguamento</u> a canoni di risparmio energetico o miglioramento della vivibilità.	2	
	Min	Situazione di degrado e nocimenti richiedenti sostanziali opere atte alla sostituzione e recupero di parti ed elementi per il rispetto della normale funzionalità.	1	

		Nomenclatore	Durata anni	Prezzo
Impianti tecnologici		Bagno	50	€ 16.000,00
		Impianto di riscaldamento	50	€ 25.000,00
		Impianto elettrico	50	€ 8.000,00
				importi valutati per computo medio di campioni producibili
		Ultime rilevazioni per edifici anni '70 ancora efficienti		
			punto	
Esposizione / zona	Max	Zona amena e/o vista magnifica	4	da 3 a 4 = 5%
	Med	Zona tranquilla e/o soleggiata, e/o centro località	3	da 2 a 3 = 5%
	mediocre	Zona tranquilla e/o poco sole e/o senza vista e/o esposizione tutto nord/sera e/o contro edifici	2	da 1 a 2 = 5%
	Min.	<u>Zona rumorosa</u> e/o trafficata e/o poco sole e/o senza vista e/o esposizione tutto nord e/o contro edifici.	1	da 1 a 3 = 10%
				da 1 a 4 = 15%
				da 2 a 4 = 10%
				nota: Importi valutati per computo a campione producibili.

		Prezzo
Differenza livello di piano senza ascensore	1>2	€ - 9.000,00
		importi valutati a forfait

7.E ELABORAZIONI ESTIMATIVE

LOTTO UNICO							
pp.mm. 13, 62 e 63 della p.ed. 597 C.C. Canazei							
negozio a piano terra e due posti auto a primo piano interrato							
			Elementi considerati				
			misure		Dati immobile	Dati atti comparabili	
			unità	rapporto	in valutazione	GN xx29/17	GN xx01/16
#	Descrizioni	acronimo	di misura	mercato	(Subject)	bar	negozio
A1	Data contratto (epoca stima per subiect)				apr-22	nov-17	giu-16
A2	Anno di costruzione/ristrutturazione considerata	AcAr	ANNO		2000	2000	2000
A3	Livello di piano <u>senza</u> ascensore				-		
A4	Livello di piano <u>con</u> ascensore				-	1,00	-
A5	stato di conservazione				2,00	2,00	2,00
A6	Impianti tecnologici anni		anni		0,58	0,58	0,58
A7	Esposizione/zona				2,00	2,00	2,00
A8	<u>Superfici (SIN)*</u>						
A9	Principale	SIN	mq		139,30	103,57	73,06
A9A	altri vani	SOPP	mq		-	-	-
A10	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq				
A11	secondarie (cantine, pertinenze - sup tecnica))	CANT/PE	mq				
A12	garages o box auto	GAR/BOX	mq		22,90	12,79	
A12A	Quota secondarie comuni	CAN/com	mq		-		
A12B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq		-		
A13	Posti auto esterni	PA	mq		-	-	-
A14	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq		-		
A15	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq		-		
A15A	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq		-		
A16	<u>Superfici nette commerciali</u>						
A17	Principale	SIN	mq	1	139,30	103,57	73,06
A17A	altri vani	SOPP	mq	0,7	-	-	-
A18	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq	0,25	-	-	-
A19	secondarie (cantine, pertinenze esclusive)	CANT/PE	mq	0,22	-	-	-
A20	garages o box auto	GAR/BOX	mq	0,46	10,53	5,88	-
A20A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq	0,15	-	-	-
A20B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq	0,45	-	-	-
A21	posti auto esterni	PA	mq	0,35	-	-	-
A22	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq	0,08	-	-	-
A23	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq	0,01	-	-	-
A23A	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq	0,01	-	-	-
A24	<u>Sup.com. nette immobile</u>	SUP C	mq		149,83	109,45	73,06
nota	* SIN (superficie interna netta considerata)						
	RICERCA PREZZO MARGINALE						
B1	<u>P. vendita comparabili</u>	PRZ				700.000,0	450.000,0
B11	Data contratto (epoca stima per subiect)		mesi		1,00	53	70
B12	Correzioni per data contratto		saggio/a		0,003	7.729,17	6.562,50
B1A	Valore unitario sup est. esclusiva	SE1	€/mq				
B1B	Valore sup est. esclusiva		€				
B1C	<u>Prezzo calcolato comparabili corretti per epoca contratto</u>					707.729,2	456.562,5
B2	Prezzo unitario di vendita comp.li	PRZ/RIF				6.466,0	6.249,1
B3	Prezzo medio unitario comparab.				6.357,59		
B4	Rapporto di posizione assunto				0,97		
B5	<u>Prezzo marginale (SIN commerciale)</u>	PRZ/UNI			6.144,34		

TABELLA DI COMPARAZIONE - Superfici marginali (commerciali) e nomenclatori						
Elementi considerati					iz. subject-comparabili	
#	Descrizioni	acronimo	unità di misura	Subject	bar	negozio
C1						
C2	Sup. Principale comm.le	SIN	mq	139,30	35,73	66,24
C2A	altri vani	SOPP	mq	-	-	-
C3	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq	-	-	-
C4	secondarie (cant, pertinenze escl)	CANT/PE	mq	-	-	-
C5	garages o box auto	GAR/BOX	mq	10,53	4,65	10,53
C5A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq	-	-	-
C5B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq	-	-	-
C6	posti auto esterni	PA	mq	-	-	-
C6A	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq	-	-	-
C6B	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq	-	-	-
C6C	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq	-	-	-
C7	Livello di piano <u>senza</u> ascensore	NO ASC	9000	-	-	-
C8	Livello di piano <u>con</u> ascensore	ASC	1%	-	1,00	-
C9	stato di conservazione	SC		2,00	-	-
C10	Impianti tecnologici**	IT		0,58	-	-
C11	Esposizione/zona	ESP		2,00	-	-
TABELLA DI VALUTAZIONE						
Prezzo/i e caratteristiche				correzioni		
	acronimo	unità. di mis	Importo	bar	negozio	
D1	Prezzo alla data della stima	PRZ		707.729,2	456.562,5	
D2						
D3	Sup. Principale	SIN	mq	219.512,6	406.976,4	
D3A	Altri vani	SOPP	mq	-	-	
D4	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq	-	-	
D5	secondarie (cantine, rip. pertinenze esclusive)	CANT/PE	mq	-	-	
D6	garages o box auto	GAR/BOX	mq	28.574,86	64.724,46	
D6A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq	-	-	
D6B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq	-	-	
D7	posti auto esterni	PA	mq	-	-	
D7A	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq	-	-	
D7B	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq	-	-	
D7C	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq	-	-	
D8	Livello di piano senza ascensore	NO ASC		-	-	
D9	Livello di piano CON ascensore	ASC		9.272,42	-	
D10	stato di conservazione	SC	€ 30.000,00	-	-	
D11	Impianti tecnologici	costo impianti	€ 49.000,00	-	-	
D12	Esposizione/zona	%comp	€0,05	-	-	
D13	Prezzi corretti (€)	V		946.544,2	928.263,4	

SINTESI DI STIMA						
						<u>corretti</u>
						bar
						negozio
	Prezzi corretti (€)					946.544,24
D16	Valore atteso subject (fabbricato)					€ 937.403,80
D17	scostamenti min-max % (fabbricato)				-1,93	
D18	Prezzo medio unitario agg (fabbricato)				6.256,45	
D19	Superficie est. Esclusiva limitrofa					
D20	Superficie est. Esclusiva non lim.					
	Valore atteso subject				€	937.403,80
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA						
E1	Oneri per:					
	- per stato d'uso e manutenzione:					
	(già considerato "stato di conservazione" - riga A5)					€ -
E2	- per conformità (come da § 4E)					
		regolarità edilizia				€ 1.500,00
		controllo impianti				€ 500,00
		certificazione energetica				€ 500,00
		regolarizzazione tavolare				€ 800,00
		regolarizzazione catastale				€ 1.000,00
E3	per vizi occulti dell'immobile:			5%	tot. (valore atteso)	
	(come d'uso nelle perizie per le Esecuzioni Immobiliari)					€ 46.870,19
	Totale adeguamento e correzioni					€ 51.170,19
	VALORE RILASCIATO				€	886.233,61

8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

Il bene pignorato in questo lotto, nella procedura immobiliare 138/21 -Tribunale di Trento -, è costituito da:

- **Intero di negozio a piano terra e due posti auto in garage a primo piano interrato.**

- E' nel centro del Comune di Canazei – in Streda Dolomites, 107.

Al Catasto Tavolare i beni sono individuati come pp.mm. 13, 62 e 63 della p.ed. 597 in PT 1698 in C.C. Canazei.

Al Catasto Fabbricati C.C. Canazei le pp.mm. 13, 62 e 63 della p.ed. 597 sono censite come subb. 4, 62 e 61.

Superfici considerate:

SCN (superficie commerciale netta)	149,83 mq
Valore unitario su SCN	6.144,34 €/mq
Valore unitario su SCN rilasciato con adeguamenti	5.914,93 €/mq

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, l'intero delle pp.mm. 13, 62 e 63 della p.ed. 597 in C.C. Canazei, possono essere poste all'asta per il valore arrotondato, già adeguato e corretto di:

€ 886.000,00
euro ottocentottantaseimila

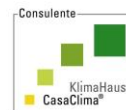
Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati con i criteri ed i procedimenti descritti e tenuto conto delle assunzioni e limitazioni considerate, sono da ritenersi congrui all'epoca di stima.

Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti prima del deposito in Cancelleria dell'originale.

Rilasciata in
Tesero, 06 maggio 2022

Il tecnico incaricato
Moreno geom. Cappellini*
(La copia depositata in Cancelleria è firmata digitalmente)

*



- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- REV – Recognised European Valuer
- Socio Valutatore E-Valuations
- Consulente energetico Casa Clima

9

APPENDICE:

A. ANAGRAFICA ED INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Moreno Cappellini geometra - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 819 con studio in Via Sottopedonda n. 8 - 38038 Tesero (TN) Tel. 0462/813221 – fax 0462/812633 - e-mail: consulenze@stfidelio.it C.F. CPPMRN49T17I461Z- P.IVA 00322910225
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa – Giacchetti
INCARICO EX ART 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e quesiti posti con ordinanza di data 11.01.2022, data prossima udienza: 13.05.2022.
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. 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.
DATE	Sopralluoghi 11/04/2022 Valutazione (epoca di stima) 18/02/2022 Rapporto di valutazione 06/05/2022

B.ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nessuna

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento intavolato con sub. GN 3141/1/2/3 (notificato il 22.10.2021) colpisce i seguenti beni immobili:

- C.C. Canazei

- in PT 1698 pp.mm. 13, 62 e 63 della p.ed. 597 – intestate a:

XX – quota 1/1

280/1/2003 – GN 369/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Atto dd 11/12/2002

INDICE

PREMESSA	3
1. L' IMMOBILE	4
2. CONSISTENZA	11
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	15
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO	18
5. CIRCOLARITA' GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi")	23
6. ALTRE INFORMAZIONI	24
7. VALUTAZIONE	25
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	25
7.B LIMITI e ASSUNZIONI	27
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI	30
7.D NOMENCLATORI VALUTAZIONI	35
7.E ELABORAZIONI ESTIMATIVE	36
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	39
9 APPENDICE:	41
A. ANAGRAFICA ED INCARICO	41
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	42
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	42

La perizia si compone di n. 43 pagine e di n. 10 allegati in fascicolo a parte.

Allegati:

1. estratto tavolare
2. visura catastale;
3. Piano di Casa Materialmente Divisa;
4. planimetria catastale;
5. estratto mappa;
6. richiesta atti all'U.T.C.;
7. stralcio documentazione U.T.C.;
8. Norme di Attuazione;
9. Comunicazione amministratore condominio
10. lettera agenzia delle Entrate.