



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Daniele Bonomi

CUSTODE:

Avv. Valentina Bianchini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MICHELE CORRADINI

CF:CRRMHL69B15C794P

con studio in TASSULLO (TN) via Belvedere, 35

telefono: 3286149983

email: geom.corradini@virgilio.it

PEC: michele.corradini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CLES Via Roma 9, frazione Cles, della superficie commerciale di **448,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DELL'INTERO EDIFICIO (INTERO COMPENDIO PIGNORATO) FORMATO DALLE PARTICELLE EDIFICIALI PP.ED. 163/1 - 164/2 - 164/1 DEL C.C. CLES:

L'edificio (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) nel quale è presente l'immobile oggetto di valutazione del Lotto 1 (164/2 p.m. 4 c.c. Cles), è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su cinque livelli di piano, quattro fuori terra e uno seminterrato; è un'edificio di antica origine, e vista la sua posizione all'interno del centro storico nonché le sue caratteristiche costruttive, il periodo di realizzazione potrebbe risalire al tardo medioevo, e interessato nei secoli successivi da lavori di modifica e ampliamento. Per quanto riguarda la documentazione edilizia comunale, le prime pratiche autorizzative risalgono agli anni 50 del novecento, e successive pratiche che hanno interessato varie parti dell'intero corpo (vedasi allegato 5). E' individuato tavolarmente da 3 particelle edificiali delle quali per ognuna risultano iscritte tavolarmente più porzioni materiali che vanno a individuare parti di edificio di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e altre proprietà di terzi non oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il presente Lotto 1 corpo A di valutazione, l'immobile interessato è la p.ed. 164/2 p.m. 4 c.c. Cles, che sarà descritto dettagliatamente nel paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" nella presente perizia.

Per quanto riguarda la posizione dell'intero edificio (PP.ED. 163/1-164/2-164/1 C.C. CLES), esso risulta centrale all'abitato di Cles, e nel P.R.G. comunale individuato in area di antica origine. A nord dell'edificio è presente la strada comunale "Via Roma" che collega due piazze di Cles e dalla quale si accede direttamente all'intero edificio, compreso l'immobile oggetto di esecuzione nel Lotto 1; a via Roma si arriva dalle vie e piazze pubbliche statali e comunali presenti nell'abitato di Cles. L'intero edificio pp.ed. 163/1-164/2-164/1 c.c. CLES è formato da un corpo fabbrica unico, con all'interno i locali accessori a piano seminterrato e le varie unità abitative e commerciali sugli altri piani; esternamente non sono presenti anditi, parcheggi o altre superfici scoperte di servizio di proprietà dell'esecutato né di altra proprietà.

(Per la descrizione della porzione di immobile oggetto di valutazione nel Lotto 1 vedasi capitolo DESCRIZIONE DETTAGLIATA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e secondo, scala comune di accesso appartamento e locali accessori, ha un'altezza interna di appartamento 2.80 m..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 164/2 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3385, indirizzo catastale: Via Roma n.9, piano: T-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1307.001.2013; 24-06-2013 in atti dal 24-06-2013 - FRAZIONAMENTO
Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catastale (All.1)
La p.ed. 164/2 sub. 1 c.c. Cles è accatastata insieme alla p.ed. 164/1 sub.16 c.c. Cles in quanto unica unità immobiliare presente su due particelle edificiali. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto urbano" (all. 3)

- foglio 14 particella 164/2 (catasto terreni), partita 3385, qualita/classe Edificio, superficie 430 Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catasto (All.1)
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto fondiario" (all. 3)
- C.C. Cles particella edificiale 164/2 P.M. 4 partita tavolare 3385, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Certificato di eredità d.d. 17/07/2019
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	448,99 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 399.445,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 379.473,08
Data di conclusione della relazione:	19/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

PREMESSA: Nel presente documento di valutazione non è indicata l'opponibilità o meno alla Procedura di eventuali contratti in essere (locazione ecc.) presente/i sull'/sugli immobile/i di questo lotto di vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 27/01/1972 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 09/02/1972 - G.N. 98/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 27/01/1972.

Passo per l'accesso al terzo piano per le scale a sera-settentrione. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, stipulata il 23/01/1998 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 23/01/1998.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e ascensore da piano terra al primo piano comuni, da esercitarsi a sensi di planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, stipulata il 23/01/1998 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 23/01/1998.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale, scale e ascensore dal primo piano al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, stipulata il 23/01/1998 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/21 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 23/01/1998 (17/05/2013 - G.N. 995/15 EVIDENZA TRASPORTO).

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e scale al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 18/03/1987 - G.N. 583/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/07/2014 a Cles G.N. 1245/17, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014.

Importo ipoteca: EUR 240.000,00.

Importo capitale: Euro 196.626,95 + Euro 43.373,05.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 586 II P.M.5 G.N.1245/10 - 2014 29/12/2014 - G.N. 2281/11 ANNOTAZIONE " giustificazione prenotazione ". 24/11/2020 - G.N. 2357/6 ANNOTAZIONE atto di citazione, notificato il 16.11.2020, per dichiarare la nullità del contratto di mutuo, come da titolo. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2024 a realizzo del credito nell'importo di Euro 195.390,92 oltre interessi, spese ed accessori, il tutto come da atto. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni assunte dal proprietario esecutato dell'immobile della p.ed. 164/2 p.m. 4 c.c. Cles, non risultano cause in corso sugli immobili; dalle informazioni assunte all'Ufficio Tecnico Comunale di Cles, non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, nonchè vincoli storici o paesaggistici se non quelli rappresentati dalla tipologia di intervento prevista nel PRG comunale per la categoria di intervento R2 (Vedasi All'4).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro (all. 2)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 17/07/2019, intavolato il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/20.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 164/2 p.m. 4 c.c. Cles.

26/07/2024 - G.N. 1394/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. nel presenta capitolo viene riportata l'ultima pratica edilizia rilasciata dal comune di Cles che dimostra lo stato finale dell'immobile/i nelle sue varie parti per quanto riguarda il presente lotto di vendita; la copia dell'Elenco pratiche edilizie, fornito dal comune di Cles, è consultabile negli allegati (Vedasi All. 5).

Dalla documentazione tecnica ricevuta dal comune di Cles, per quanto riguarda la particella edificiale 164/2 p.m. 4 oggetto di valutazione nel Lotto 1, non ci sono altre pratiche edilizie

relative a interventi su questa porzione di immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. 1981/672 D.D. 23/09/1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MIGLIORAMENTO ESTETICO FRONTE SUD P.ED. 164/2 IN VIA ROMA C.C. CLES, presentata il 17/06/1981.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 164/2 C.C. CLES

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Data di inizio validità/efficacia 21/02/2024 - Data di inizio pubblicazione 21/02/2024, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

COMUNE DI CLES - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE 2022 - NORME DI ATTUAZIONE MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICA PAT.

marzo 2023 – ADOZIONE DEFINITIVA

. Il titolo è riferito solamente al PP.ED. 164/1 - 164/2 / 163/1 C.C. CLES.

Per un preciso dettaglio planimetrico si rinvia alla lettura dell'estratto PRG allegato (All.4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Certificato di Agibilità/Abitabilità: Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 164/2 p.m. 4 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 1, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, non risulta presente il Certificato di Agibilità/Agibilità con le relative certificazioni. (Vedasi All. 7).

Certificazione impianti: in fase di ricerca presso i vari uffici pubblici non si è rilevato il deposito dei certificati di conformità degli impianti elettrico e termico per questa unità abitativa, l'attuale proprietario dovrà dispensare la parte venditrice dal reperimento delle certificazioni impianti a norma di legge.

Certificato energetico: Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 164/2 p.m. 4 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 1, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, non risulta presente presso il comune di Cles il Certificato Energetico APE. (Vedasi All. 9).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRG COMUNALE - PUP PROVINCIALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di Agibilità per edifici esistenti, per la p.ed. 164/2 p.m. 4 c.c. Cles, con allegate le certificazioni previste dalla normativa vigente.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di richiesta Certificato di Agibilità per edifici esistenti, p.ed. 164/2 p.m. 4 c.c. Cles: €3.500,00

.
Da segnalare che dalla documentazione edilizia ricevuta dall'ufficio tecnico del comune di Cles non risulta presente il certificato di Abitabilità/Agibilità e le relative certificazioni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: Catasto provincia di Trento)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale p.ed. 164/2 Sub. 1 c.c. Cles: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 164/2 p.m. 4 Sub. 1 c.c. Cles.

Vista la composizione dei Lotti di vendita della presente procedura esecutiva, è prevista la variazione delle planimetrie catastali in quanto il sub. 16 della p.ed. 164/1 p.m. 5 andrà scorporato dall'attuale denuncia e accorpato con le rimanenti proprietà della p.m. 5.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla verifica dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, è emerso che il locale centrale termica a servizio di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento nei lotti di vendita 1 - 2 - 3 di proprietà dell'esecutato, si trova sulla proprietà di terzi e non sulla proprietà esclusiva dell'esecutato. Trattandosi quindi di locale centrale termica sulla proprietà di terzi, si renderà necessario procedere con la quantificazione dei costi per la modifica dell'impianto di riscaldamento per tutte le unità oggetto di valutazione, prevedendo lo sgancio dall'attuale centrale termica e prevedendo l'installazione nelle singole unità di un impianto a caldaia stagna da collegare al singolo impianto per renderlo autonomo, e posizionare le nuove caldaie in uno dei locali dell'abitazione ritenuti più idonei. Per ogni singola unità verrà attribuito il costo per queste operazioni che sarà detratto dal valore finale dell'immobile. (normativa di riferimento: LEGGE 10/1991)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia SCIA che preveda la modifica dell'impianto di riscaldamento per tutte le unità oggetto di valutazione, tramite lo sgancio delle tubature e impianto elettrico dall'attuale centrale termica e installazione nelle singole unità immobiliari di una caldaia stagna da collegare all'impianto di riscaldamento presente. Per ogni singola unità sarà quantificato e attribuito il costo per i lavori necessari che sarà detratto dal valore finale dell'immobile dei singoli Lotti di vendita incluso il Lotto 1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione impianto di riscaldamento e produzione acqua calda unità abitativa del Lotto 1: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1: p.ed 164/2 p.m. 4 c.c. Cles



Attuale locale centrale termica ad uso comune a piano sottostrada della p.ed. 163/2 c.c. Cles di proprietà di terzi.

BENI IN CLES VIA ROMA 9, FRAZIONE CLES

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CLES Via Roma 9, frazione Cles, della superficie commerciale di **448,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DELL'INTERO EDIFICIO (INTERO COMPENDIO PIGNORATO) FORMATO DALLE PARTICELLE EDIFICIALI PP.ED. 163/1 - 164/2 - 164/1 DEL C.C. CLES:

L'edificio (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) nel quale è presente l'immobile oggetto di valutazione del Lotto 1 (164/2 p.m. 4 c.c. Cles), è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su cinque livelli di piano, quattro fuori terra e uno seminterrato; è un'edificio di antica origine, e vista la sua posizione all'interno del centro storico nonché le sue caratteristiche costruttive, il periodo di realizzazione potrebbe risalire al tardo medioevo, e interessato nei secoli successivi da lavori di modifica e ampliamento. Per quanto riguarda la documentazione edilizia comunale, le prime pratiche autorizzative risalgono agli anni 50 del novecento, e successive pratiche che hanno interessato varie parti dell'intero corpo (vedasi allegato 5). E' individuato tavolarmente da 3 particelle edificiali delle quali per ognuna risultano iscritte tavolarmente più porzioni materiali che vanno a individuare parti di edificio di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e altre proprietà di terzi non oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il presente Lotto 1 corpo A di valutazione, l'immobile interessato è la p.ed. 164/2 p.m. 4 c.c. Cles, che sarà descritto dettagliatamente nel paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" nella presente perizia.

Per quanto riguarda la posizione dell'intero edificio (PP.ED. 163/1-164/2-164/1 C.C. CLES), esso risulta centrale all'abitato di Cles, e nel P.R.G. comunale individuato in area di antica origine. A nord dell'edificio è presente la strada comunale "Via Roma" che collega due piazze di Cles e dalla quale si accede direttamente all'intero edificio, compreso l'immobile oggetto di esecuzione nel Lotto 1; a via Roma si arriva dalle vie e piazze pubbliche statali e comunali presenti nell'abitato di Cles. L'intero edificio pp.ed. 163/1-164/2-164/1 c.c. CLES è formato da un corpo fabbrica unico, con all'interno i locali accessori a piano seminterrato e le varie unità abitative e commerciali sugli altri piani; esternamente non sono presenti anditi, parcheggi o altre superfici scoperte di servizio di proprietà dell'esecutato né di altra proprietà.

(Per la descrizione della porzione di immobile oggetto di valutazione nel Lotto 1 vedasi capitolo DESCRIZIONE DETTAGLIATA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e secondo, scala comune di accesso appartamento e locali accessori, ha un'altezza interna di appartamento 2.80 m..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 164/2 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3385, indirizzo catastale: Via Roma n.9, piano: T-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1307.001.2013; 24-06-2013 in atti dal 24-06-2013 - FRAZIONAMENTO
Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catastale (All.1)
La p.ed. 164/2 sub. 1 c.c. Cles è accatastata insieme alla p.ed. 164/1 sub.16 c.c. Cles in quanto unica unità immobiliare presente su due particelle edificiali. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto urbano" (all. 3)
- foglio 14 particella 164/2 (catasto terreni), partita 3385, qualita/classe Edificio, superficie 430
Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catasto (All.1)
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto fondiario" (all. 3)
- C.C. Cles particella edificiale 164/2 P.M. 4 partita tavolare 3385, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Certificato di eredità d.d. 17/07/2019
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1964.



Vista prospetti nord e est intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto est intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetti nord e strada di accesso comunale Via Roma intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Ville D'Anaunia - comune di Predaia - Comune di Novella). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibre ottiche; Rete metano;.



vista aerea abitato di Cles - ovest-est

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



spazi verde
supermercato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 25 km
tram distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO DEL LOTTO 1 CORPO A, INDIVIDUATA DALLA P.ED. 164/2 P.M.4 C.C. CLES:

POSIZIONE: L'unità abitativa oggetto di vendita nel Lotto 1 è identificata dalla P.ED. 164/2 P.M.4 C.C. CLES, si trova a piano secondo e terzo. L'appartamento è esposto a nord, est, sud e ovest, con visuale sulle vie e abitato di Cles.

ACCESSO: L'accesso all'immobile avviene tramite il vano scale comune collegato alla via pubblica, identificato dalla p.ed. 164/2 p.m. 4-5 c.c. Cles, di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e sul quale sono presenti servitù di passo a favore di altre unità immobiliari presenti nell'edificio sia oggetto di valutazione in altri lotti che di proprietà di terzi; dal vano scala si accede direttamente all'appartamento a piano secondo oggetto di valutazione nel Lotto 1.

COMPOSIZIONE: Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento sono:

P.ED. 164/2 P.M. 4 C.C. CLES - P.T: vano scala ascensore e locali tecnici comuni; P.1: vano scala e ascensore comuni; P.2: vano scala e ascensore comuni; appartamento di proprietà dell'esecutato composto da: 5 stanze, 2 bagni, w.c., 2 anti bagno, sala, soggiorno, corridoio, cucina, due ripostigli e poggio; P.3 e P.4: vano scala e ascensore comuni.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI: corridoio-entrata e cucina in graniglia-cemento; soggiorno, sala e stanze in legno, bagno e w.c. in piastrelle ceramiche; scala interna in legno; vano scala comune in marmo bianco e rosso verona; locali accessori: ripostiglio in battuto di cemento e in piastre di marmo bianco e rosso verona, corridoio di accesso in piastre di marmo bianco e rosso verona.

PARETI: Muri perimetrali in sassi e malta intonacati internamente ed esternamente; tutte le pareti dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura. I bagni sono rivestiti con piastrelle ceramiche fino all'altezza di circa m. 2.20 come la zona mobili della cucina.

SERRAMENTI ESTERNI: Tutti i serramenti esterni dell'abitazione sono in legno con vetrocamera e con ante oscuranti in legno.

SERRAMENTI INTERNI: Portoncino ingresso appartamento blindato; porte interne in legno massiccio. Porte locali accessori in legno massiccio.

SERVIZI IGIENICI: N. 2 bagni e w.c. con rispettivi anti .

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA: Per tutte le unità immobiliari presenti il proprietario esecutato ha segnalato che l'impianto termoidraulico che risulta presente nel vano centrale

termica sulla p.ed. 163/2 c.c. Cles è a servizio di tutte le unità immobiliari presenti. Trattandosi però di superficie non di proprietà dell'esecutato ma di terzi, si rende necessario modificare l'impianto, scollegando i vari impianti delle unità immobiliari oggetto di pignoramento nei Lotti 1 - 2 - 3 e prevedere lavori di modifica impianto per rendere autonomi queste unità con caldaia stagna propria da installare all'interno dei vari appartamenti. L'impianto di riscaldamento presente nell'unità abitativa del Lotto 1 è di tipo tradizionale a radiatori in acciaio, e sarà alimentato a metano. Per questo motivo si prevede un'importo di sistemazione impianto da detrarre al valore del bene per la regolarizzazione compreso il certificato impianti termoidraulico (vedasi capitolo specifico GIUDIZIO DI CONFORMITA' TECNICO IMPIANTISTICA nella presente relazione).

ALTRA IMPIANTISTICA: Impianto elettrico sottotraccia presente e funzionante; in fase di ricerca presso gli uffici comunali non si è rilevato il deposito dei certificati di conformità degli impianti per questa unità abitativa, di norma allegati al certificato di agibilità che risulta anch'esso non presente presso il comune di Cles. Sono presenti nell'unità abitativa, impianti: video-citofonico, televisivo, impianto di allarme. Per la presente unità abitativa sarà quindi necessario produrre il certificato di conformità impianti elettrico e idraulico (vedasi capitolo specifico GIUDIZIO DI CONFORMITA' TECNICO IMPIANTISTICA nella presente relazione).

IDONEITÀ DEI LOCALI: Locali attualmente non idonei a causa dell'irregolarità dell'impianto di riscaldamento e della mancanza del documento di agibilità; l'unità abitativa con i locali accessori risulteranno idonei dopo che saranno effettuati i lavori di regolarizzazione dell'impianto di riscaldamento e presentata la documentazione per l'agibilità dell'immobile al comune di Cles.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ: Lo stato di conservazione dell'unità rispecchia l'età della stessa e degli interventi di manutenzione successivi alla costruzione, dall'analisi dei materiali presenti, si può affermare che lo stato di conservazione per quanto riguarda le parti esterne è sufficiente, per quanto riguarda le parti interne buono.



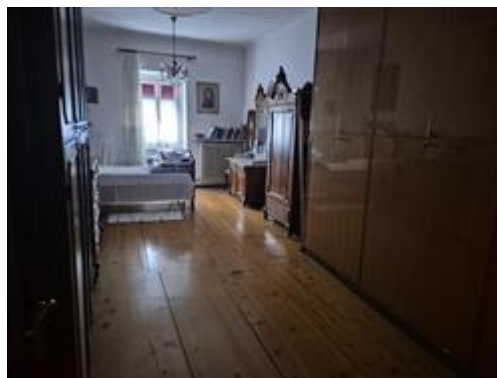
Corridoio di ingresso appartamento piano secondo.



Sala appartamento piano secondo.



Stanza appartamento piano secondo



Cucina appartamento piano terzo.



Bagno appartamento piano secondo.



Stanza appartamento piano terzo.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non presente

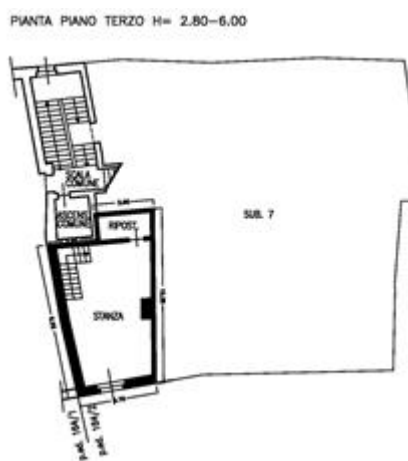
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE ABITATIVA	447,40	x	100 %	=	447,40
BALCONI	5,30	x	30 %	=	1,59
Totale:	452,70				448,99



Piano secondo - con descrizione indicati i vani comuni e esclusivi oggetto di valutazione nel Lotto 1 - Estratto planimetria catastale



Piano terzo - con descrizione indicati i vani comuni e esclusivi oggetto di valutazione nel Lotto 1 - Estratto planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedasi Allegato 10

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento (vedasi *allegato 10*), si è ricavato il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima nel Lotto 1.

Nota rilevazione superfici: Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, 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 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

ARREDO: L'arredamento include le stufe mobili, fatta eccezione per gli elementi fissi se presenti (lavandini, sanitari, box doccia, stufe murate, lavelli murati e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta. Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **470.165,17**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per assenza posti auto di proprietà e condominiali	-56.419,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 413.745,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 413.745,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

E' un procedimento di stima che si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione, postulando che il mercato determini il prezzo di un immobile di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il metodo di stima si basa sulla comparazione dell'immobile da stimare con altri simili, oggetto di recenti compravendite, apportando una serie di aggiustamenti tramite alcune fasi, vedi allegato "All. 10".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles, ufficio del registro di Cles, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio tavolare di Cles, ufficio tecnico di Cles, agenzie: Val di Non, osservatori del mercato immobiliare OMI - PAT - ANAMA - FIMAA, ed inoltre: Guida FIMAA - Trentino - Borsino Immobiliare - Guida Immobiliare ANAMA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	448,99	0,00	413.745,35	413.745,35
				413.745,35 €	413.745,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Visto la tipologia di immobili, la destinazione d'uso e quota di proprietà, si ritiene non necessaria la separazione della quota per gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1.

ALLEGATI DEL FASCICOLO DI RELAZIONE - LOTTO 1 (INDICE):

1. ESTRATTO MAPPA CATASTALE
2. ESTRATTI TAVOLARI
3. VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA
4. ESTRATTO PRG
5. ELENCO PRATICHE EDILIZIE
6. CERTIFICATO AGIBILITA'
7. COPIA PROGETTO E CONCESSIONE EDILIZIA
8. DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE
9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
10. VALUTAZIONE IMMOBILE
11. CERTIFICATO DI STATO CIVILE - ESECUTATO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 399.445,35**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 19.972,27**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 379.473,08**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Porzione di appartamento** a CLES Via Roma 9, frazione Cles, della superficie commerciale di **18,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
DESCRIZIONE COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO FORMATO DALLE PARTICELLE EDIFICIALI PP.ED. 163/1-164/2-164/1 DEL C.C. CLES:

L'edificio (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) nel quale è presente l'immobile oggetto di valutazione del Lotto 2 (pp.ed. 163/1 p.m. 2) è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su cinque livelli di piano: quattro fuori terra e uno seminterrato. Si tratta di un edificio di antica origine che, data la posizione nel centro storico del paese, potrebbe risalire al tardo Medioevo, e nel corso dei secoli essere stato interessato da lavori di modifica e ampliamento. Per quanto riguarda la documentazione edilizia comunale, le prime pratiche autorizzative risalgono agli anni '50 del Novecento, con pratiche successive che hanno interessato varie parti dell'intero corpo (vedasi allegato 5). L'immobile è individuato tavolarmente in 3 particelle edificiali, delle quali risultano più porzioni materiali che identificano parti dell'edificio di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e altre di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il presente Lotto 2, corpo A di valutazione, le particelle interessate sono: la p.ed. 163/1 p.m.2 c.c. Cles, immobile che sarà descritto dettagliatamente nel paragrafo "Descrizione dettagliata" della presente perizia.

Per quanto riguarda la posizione dell'intero edificio (formato dalle pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles), esso risulta centrale nell'abitato di Cles ed è individuato nel P.R.G. comunale in area di antica origine. A nord dell'edificio si trova la strada comunale "Via Roma", che collega due piazze di Cles e dalla quale si accede direttamente all'intero edificio, compreso l'immobile oggetto di esecuzione nel Lotto 2, tramite il vano scala della p.ed.164/2 sul quale è presente servitù di passo a favore dell'unità p.ed. 163/1 p.m.2 (Lotto 2) ; a questa strada si accede dalle vie pubbliche statali e comunali presenti nell'abitato di Cles. L'immobile (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) è formato da un corpo fabbrica unico, con all'interno i locali accessori a piano seminterrato e le varie unità abitative e commerciali sugli altri piani. Esternamente non sono presenti anditi, parcheggi o altre superfici scoperte di servizio di proprietà esclusiva dell'esecutato né di proprietà di terzi relative a altre porzioni materiali presenti nell'edificio.

Si ribadisce il fatto che l'immobile oggetto di valutazione nel Lotto 2 riguarda un'unità abitativa distribuita su due particelle edificiali: la particella edilizia n. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles, di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** , e la particella edilizia n. 164/1 p.m. 2 c.c. Cles, di proprietà di un soggetto terzo. Si propone comunque la vendita dell'immobile, considerata la potenziale disponibilità all'acquisto da parte del proprietario della particella confinante o di altri soggetti interessati ad acquisire la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, anche al fine di locarla al proprietario o all'affittuario della particella confinante.

(Per la descrizione della porzione di immobile oggetto di valutazione nel Lotto 2 vedasi capitolo DESCRIZIONE DETTAGLIATA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala si, ha un'altezza interna di 2.76. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163/1 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 3384, categoria A/2, classe 7,

consistenza 3,5 vani, rendita 379,60 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1582.003.1996; 18-12-1996 in atti dal 14-02-1997 - CLASSAMENTO

Coerenze: Vedasi Mappa catasto (all.1)

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti catastali allegati (All.3)

- foglio 11 particella 163/1 (catasto terreni), partita 3384, superficie 105, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vedasi Mappa catasto (all.1)

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti catastali allegati (All.3)

- C.C. Cles particella edificiale 163/1 foglio 27 P.M. 2 partita tavolare 3384, consistenza 105 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vedasi Mappa catasto (all.1)

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.023,43
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.472,26
Data di conclusione della relazione:	19/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 anno, stipulato il 21/01/2025, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 12/02/2025 a Cles ai nn. n. 352 Serie 3T Anno 2025 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800,00 €/anno.

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

PREMESSA: Nel presente documento di valutazione non è indicata l'opponibilità o meno alla Procedura di eventuali contratti in essere (locazione ecc.) presente/i sull'/sugli immobile/i di questo lotto di vendita.

L'immobile oggetto di valutazione nel Lotto 2 riguarda un'unità abitativa distribuita su due particelle edificiali: la particella edilizia n. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles, di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** , e la particella edilizia n. 164/1 p.m. 2 c.c. Cles, di proprietà di un soggetto terzo.

Si propone comunque la vendita dell'immobile, considerata la potenziale disponibilità all'acquisto da parte del proprietario della particella confinante o di altri soggetti interessati ad acquisire la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, anche al fine di locarla al proprietario o all'affittuario della particella confinante.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, intavolata il 09/02/1972 a Cles G.N. 98/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 09/02/1972 - G.N. 98/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo per l'accesso al terzo piano per le scale a sera-settentrione. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 18/03/1987 a Cles G.N. 583/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 18/03/1987 - G.N. 583/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo a piedi e con qualsiasi mezzo di locomozione a carico del cortile a mezzodì-mattina-settentrione a piano terra, da esercitarsi a sensi di contratto e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/15, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e ascensore da piano terra al primo piano comuni, da esercitarsi a sensi di planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/20, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/20 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale, scale e ascensore dal primo piano al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/21 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e scale al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/07/2014 a Cles G.N. 1245/13, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 11/07/2014 - G.N. 1245/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014.

Importo ipoteca: EUR 240.000,00.

Importo capitale: Euro 196.626,95 + Euro 43.373,05.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 586 II P.M.5 G.N.1245/10 - 2014 29/12/2014 - G.N. 2281/7 ANNOTAZIONE " giustificazione prenotazione " 24/11/2020 - G.N. 2357/4 ANNOTAZIONE atto di citazione, notificato il 16.11.2020, per dichiarare la nullità del contratto di mutuo, come da titolo. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/11, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 26/07/2024 - G.N. 1394/11 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2024 a realizzo del credito nell'importo di Euro 195.390,92 oltre interessi, spese ed accessori, il tutto come da atto. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 26/06/1990 - Certificato di eredità d.d. 17/07/2019.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles.

17/08/1990 - G.N. 1380/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3 - Contratto d.d. 26/06/1990 26/07/2024 - G.N. 1394/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/3 -

Certificato di eredità d.d. 17/07/2019. Per la corretta certificazione si rinvia alla “Copia particolare del libro maestro” (all. 2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. nel presenta capitolo viene riportata l'ultima pratica edilizia rilasciata dal comune di Cles che dimostra lo stato finale dell'immobile/i nelle sue varie parti per quanto riguarda il presente lotto di vendita Lotto 2; la copia dell'Elenco pratiche edilizie, fornito dal comune di Cles, è consultabile negli allegati (Vedasi All. 5).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. C/2008/9 - D.D. 21/02/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE ED ESTERNE, REALIZZAZIONE VANO ASCENSORA DA 2° E 3° PIANO P.ED. 164/1 E 163/1 IN VIA ROMA, 9 C.C. CLES, rilasciata il 21/02/2008 con il n. C/08/00009 di protocollo.

Per la corretta certificazione si rinvia alla “Copia elenco pratiche edilizie” rilasciato dal comune (all.5) e copia della pratica edilizia (all. 7).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Data di inizio validità/efficacia 21/02/2024 - Data inizio pubblicazione 21/02/2024, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO CLES. Norme tecniche di attuazione ed indici:

COMUNE DI CLES - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE 2022 - NORME DI ATTUAZIONE MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICA PAT.

marzo 2023 – ADOZIONE DEFINITIVA

. Il titolo è riferito solamente al PP.ED. 164/4 - 164/2 - 163/1 C.C. CLES.

Per un preciso dettaglio planimetrico si rinvia alla lettura dell'estratto PRG allegato (all.4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Certificato di Agibilità/Abitabilità: Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 2, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, risulta presente il Certificato di Agibilità/Agibilità con le relative certificazioni. (Vedasi All. 7).

Certificati impianti: Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 2, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, risultano presenti presso il comune di Cles le certificazioni collegate al Certificato di agibilità. (Vedasi All. 9).

Certificato energetico: Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 2, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, non risulta presente presso il comune di

Cles il Certificato Energetico APE. (Vedasi All. 9).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRG COMUNALE - N.D.A. - PUP PROVINCIA)

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla verifica dell'immobile rispetto alla pratica edilizia c-2008-9 presente al comune di Cles, non risultano irregolarità della p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: CATASTALE PROVINCIA DI TRENTO - PAT)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles: €.800,00

Vista la composizione dei Lotti di vendita della presente procedura esecutiva, è prevista la variazione delle planimetrie catastali in quanto il sub. 12 della p.ed. 163/1 p.m. 2 andrà scorporato dalla p.ed. 164/1 p.m. 1.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla verifica dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, è emerso che il locale centrale termica a servizio di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento nei lotti di vendita 1 - 2 - 3 di proprietà dell'esecutato, si trova sulla proprietà di terzi e non sulla proprietà esclusiva dell'esecutato. Trattandosi quindi di locale centrale termica sulla proprietà di terzi, si renderà necessario procedere con la quantificazione dei costi per la modifica dell'impianto di riscaldamento per tutte le unità oggetto di valutazione, prevedendo lo sgancio dall'attuale centrale termica e prevedendo l'installazione nelle singole unità di un impianto a caldaia stagna da collegare al singolo impianto per renderlo autonomo, e posizionare le nuove caldaie in uno dei locali dell'abitazione ritenuti più idonei. Per ogni singola unità verrà attribuito il costo per queste operazioni che sarà detratto dal valore finale dell'immobile. (normativa di riferimento: LEGGE 10/91 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia SCIA che preveda la modifica dell'impianto di riscaldamento per tutte le unità oggetto di valutazione, tramite lo sgancio delle tubature e impianto elettrico dall'attuale centrale termica e installazione nelle singole unità immobiliari di una caldaia stagna da collegare all'impianto di riscaldamento presente. Per ogni singola unità sarà quantificato e attribuito il costo per i lavori necessari che sarà detratto dal valore finale dell'immobile dei singoli Lotti di vendita incluso il Lotto 2.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione impianto di riscaldamento e produzione acqua calda unità abitativa del Lotto 2 per 30% proporzionata alla superficie: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2: p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles



BENI IN CLES VIA ROMA 9, FRAZIONE CLES

PORZIONE DI APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di appartamento a CLES Via Roma 9, frazione Cles, della superficie commerciale di **18,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO FORMATO DALLE PARTICELLE EDIFICIALI PP.ED. 163/1-164/2-164/1 DEL C.C. CLES:

L'edificio (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) nel quale è presente l'immobile oggetto di valutazione del Lotto 2 (pp.ed. 163/1 p.m. 2) è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su cinque livelli di piano: quattro fuori terra e uno seminterrato. Si tratta di un edificio di antica origine che, data la posizione nel centro storico del paese, potrebbe risalire al tardo Medioevo, e nel corso dei secoli essere stato interessato da lavori di modifica e ampliamento. Per quanto riguarda la documentazione edilizia comunale, le prime pratiche autorizzative risalgono agli anni '50 del Novecento, con pratiche successive che hanno interessato varie parti dell'intero corpo (vedasi allegato 5). L'immobile è individuato tavolarmente in 3 particelle edificiali, delle quali risultano più porzioni materiali che identificano parti dell'edificio di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e altre di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il presente Lotto 2, corpo A di valutazione, le particelle interessate sono: la p.ed. 163/1 p.m.2 c.c. Cles, immobile che sarà descritto dettagliatamente nel paragrafo "Descrizione dettagliata" della presente perizia.

Per quanto riguarda la posizione dell'intero edificio (formato dalle pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles), esso risulta centrale nell'abitato di Cles ed è individuato nel P.R.G. comunale in area di antica origine. A nord dell'edificio si trova la strada comunale "Via Roma", che collega due piazze di Cles e dalla quale si accede direttamente all'intero edificio, compreso l'immobile oggetto di esecuzione nel Lotto 2, tramite il vano scala della p.ed.164/2 sul quale è presente servitù di passo a favore dell'unità p.ed. 163/1 p.m.2 (Lotto 2) ; a questa strada si accede dalle vie pubbliche statali e comunali presenti nell'abitato di Cles. L'immobile (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) è formato da un corpo fabbrica unico, con all'interno i locali accessori a piano seminterrato e le varie unità abitative e commerciali sugli altri piani. Esternamente non sono presenti anditi, parcheggi o altre superfici scoperte di servizio di proprietà esclusiva dell'esecutato né di proprietà di terzi relative a altre porzioni materiali presenti nell'edificio.

Si ribadisce il fatto che l'immobile oggetto di valutazione nel Lotto 2 riguarda un'unità abitativa

distribuita su due particelle edificiali: la particella edilizia n. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles, di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** , e la particella edilizia n. 164/1 p.m. 2 c.c. Cles, di proprietà di un soggetto terzo. Si propone comunque la vendita dell'immobile, considerata la potenziale disponibilità all'acquisto da parte del proprietario della particella confinante o di altri soggetti interessati ad acquisire la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, anche al fine di locarla al proprietario o all'affittuario della particella confinante.

(Per la descrizione della porzione di immobile oggetto di valutazione nel Lotto 2 vedasi capitolo DESCRIZIONE DETTAGLIATA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala si, ha un'altezza interna di 2.76. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163/1 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 3384, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 379,60 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1582.003.1996; 18-12-1996 in atti dal 14-02-1997 - CLASSAMENTO Coerenze: Vedasi Mappa catasto (all.1)
Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti catastali allegati (All.3)
- foglio 11 particella 163/1 (catasto terreni), partita 3384, superficie 105, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedasi Mappa catasto (all.1)
Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti catastali allegati (All.3)
- C.C. Cles particella edificiale 163/1 foglio 27 P.M. 2 partita tavolare 3384, consistenza 105 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedasi Mappa catasto (all.1)
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1993.



Vista prospetti nord e est intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 2



Vista prospetto est intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 2



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 2



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 2



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 2



Vista prospetti nord e strada di accesso comunale Via Roma intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Predaia, comune di Ville D'Anaunia, comune di Novella.). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibre ottiche; Rete metano;.



Vista aerea abitato di Cles

SERVIZI

asilo nido
biblioteca

buono 
al di sopra della media 

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tram distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 23 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO DEL LOTTO 2 CORPO A, INDIVIDUATA NELL'EDIFICIO P.E.D. 163/1 P.M. 2 C.C. CLES:

POSIZIONE: L'unità abitativa del Lotto 2 identificata dalla P.ED. 163/1 P.M.2 C.C. CLES si trova a piano terzo. La porzione di appartamento è esposta a nord, con visuale sulla via e abitato di Cles.

ACCESSO: L'accesso all'immobile avviene tramite il vano scale identificato dalla p.ed. 164/2 p.m. 4-5 c.c. Cles di altra proprietà, sul quale sono presenti servitù di passo a favore dell'immobile p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles collegato alla via pubblica; dal vano scala si accede all'ingresso dell'appartamento di proprietà di terzi a piano terzo, e da questo alla porzione di immobile interessato da pignoramento composto da ripostiglio + soggiorno-cucina, oggetto di valutazione nel Lotto 2. Da segnalare che dal vano scala con diritto di passo a favore dell'immobile p.ed. 163/1 p.m. 3 c.c. Cles, non è possibile accedere direttamente alla proprietà dell'esecutato, in quanto per accedervi si deve transitare sull'ingresso di proprietà di terzi p.ed. 164/1 pp.mm. 2-3-4 c.c. Cles (nono oggetto di esecuzione); la proprietà *** DATO OSCURATO *** risulta quindi interclusa, e per la regolarizzazione si renderà necessario procedere in giudizio con una causa civile per l'ottenimento della servitù di passo e ripasso a piedi a favore della p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles e a carico della p.ed. 164/1 pp.mm. 2-3-4 c.c. Cles, necessaria per accedere all'immobil oggetto di esecuzione. Il costo per

la procedura giudiziaria è di circa 7.000,00 € (importo non esaustivo in quanto varia a seconda dei professionisti incaricati in libero mercato). Tale importo necessario alla regolarizzazione dell'accesso all'immobile sarà quindi detratto dal valore finale di vendita del Lotto 2.

COMPOSIZIONE: Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento sono:

P.ED. 163/1 P.M. 2 C.C. CLES - P.3.: ripostiglio e porzione di cucina-soggiorno.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI: ripostiglio e cucina-soggiorno in piastrelle.

PARETI: Muri perimetrali in sassi e malta intonacati internamente ed esternamente; tutte le pareti dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura.

SERRAMENTI ESTERNI: Tutti i serramenti esterni dell'abitazione sono in legno con vetrocamera e con ante oscuranti in legno.

SERRAMENTI INTERNI: Porte interne in legno tamburato.

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA: Per tutte le unità immobiliari presenti il proprietario esecutato ha segnalato che l'impianto termoidraulico che risulta presente nel vano centrale termica sulla p.ed. 163/2 c.c. Cles è a servizio di tutte le unità immobiliari presenti. Trattandosi però di superficie non di proprietà dell'esecutato ma di terzi, si rende necessario modificare l'impianto, scollegando i vari impianti delle unità immobiliari oggetto di pignoramento nei Lotti 1 - 2 - 3 e prevedere lavori di modifica impianto per rendere autonomi queste unità con caldaia stagna propria da installare all'interno dei vari appartamenti. L'impianto di riscaldamento presente nell'unità abitativa del Lotto 1 è di tipo tradizionale a radiatori in acciaio, e sarà alimentato a metano. Per questo motivo si prevede un'importo di sistemazione impianto da detrarre al valore del bene per la regolarizzazione compreso il certificato impianti termoidraulico (vedasi capitolo specifico GIUDIZIO DI CONFORMITA' TECNICO IMPIANTISTICA nella presente relazione).

ALTRA IMPIANTISTICA: Impianto elettrico sottotraccia presente e funzionante; in fase di ricerca presso gli uffici comunali non si è rilevato il deposito del certificato di agibilità e certificazioni collegate presso il comune di Cles. Sono presenti nell'unità abitativa, impianti: video-citofonico, televisivo. Per la presente unità abitativa sarà quindi necessario produrre il certificato di conformità impianti elettrico e idraulico (vedasi capitolo specifico GIUDIZIO DI CONFORMITA' TECNICO IMPIANTISTICA nella presente relazione).

IDONEITÀ DEI LOCALI: Locali attualmente non idonei a causa dell'irregolarità dell'impianto di riscaldamento; l'unità abitativa con i locali accessori risulteranno idonei dopo che saranno effettuati i lavori di regolarizzazione dell'impianto di riscaldamento e presentata la nuova documentazione per l'agibilità dell'immobile al comune di Cles. N.B. come segnalato ai punti precedenti, la superficie oggetto di vendita riguarda solamente parte dell'appartamento, superficie che risulta per quanto riguarda le proprietà incompleta per l'unità abitativa presente, e l'acquisto di questo bene sarà previsto solamente per l'affitto o la vendita a soggetti che possono regolarizzarlo in funzione di un'utilizzo collegato alle abitazioni presenti nel piano e aventi il diritto di passo nell'ingresso e atrio comuni.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ: Lo stato di conservazione dell'unità rispecchia l'età della stessa e degli interventi di manutenzione successivi alla costruzione, dall'analisi dei materiali presenti, si può affermare che lo stato di conservazione per quanto riguarda le parti esterne è sufficiente, per quanto riguarda le parti interne buono.



Cucina-soggiorno individuato dalla p.ed. 163/1 p.m.2 c.c. Cles



Ripostiglio individuato dalla p.ed. 163/1 p.m.2 c.c. Cles

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE ABITATIVA	18,15	x	100 %	=	18,15
Totale:	18,15				18,15



Pianta appartamento piano terzo p.ed. 163/1 p.m.2 c.c. Cles - con freccia rossa indicata la superficie pignorata (parte del soggiorno-cucina e ripostiglio)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedasi Allegato 10

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento nel Lotto 2 (vedasi *allegato 10*), si è ricavato il più probabile valore di mercato degli immobili p.ed. 63/1 p.m. 2 c.c. Cles.

Nota rilevazione superfici: Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, 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 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

Arredo: L'arredamento incluse le stufe mobili, fatta eccezione per gli elementi fissi se presenti (lavandini, sanitari, box doccia, stufe murate, lavelli murati e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta. Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

24.248,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 24.248,26

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.248,26

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dalle informazioni assunte dal proprietario dell'immobile della p.ed. 163/1 p.m.2 c.c. Cles, non risultano cause in corso sugli immobili; dalle informazioni assunte all'Ufficio Tecnico Comunale di Cles, non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, nonchè vincoli storici o paesaggistici se non quelli rappresentati dalla tipologia di intervento prevista nel PRG comunale per la categoria di intervento R2 (Vedasi All'4).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles, ufficio del registro di Cles, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio tavolare di Cles, ufficio tecnico di Comune di Cles, agenzie: Val di Non, osservatori del mercato immobiliare OMI - PAT - ANAMA - FIMAA, ed inoltre: Guida FIMAA - Trentino - Borsino Immobiliare - Guida Immobiliare ANAMA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di appartamento	18,15	0,00	24.248,26	24.248,26
				24.248,26 €	24.248,26 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per costi procedura legale di ottenimento servitù di accesso a immobile intercluso.	-7.000,00
	7.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles, come già evidenziato nel capitolo relativo ai contratti di locazione, è parte della superficie di un'appartamento identificato da due particelle edificiali, la p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles e la p.ed. 164/1 p.m. 2 c.c. Cles; la prima di proprietà dell'esecutato, la seconda di proprietà di terzi. Per quanto riguarda la p.ed. 163/1 p.m. 2 c.c. Cles di proprietà

dell'esecutato con la quota di 1/1, visto la tipologia di immobili, la destinazione d'uso e quota di proprietà, si ritiene non necessaria la separazione della quota.

ALLEGATI DEL FASCICOLO DI RELAZIONE - LOTTO 1 (INDICE):

1. ESTRATTO MAPPA CATASTALE
2. ESTRATTI TAVOLARI
3. VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA
4. ESTRATTO PRG
5. ELENCO PRATICHE EDILIZIE
6. CERTIFICATO AGIBILITA'
7. COPIA PROGETTO E CONCESSIONE EDILIZIA
8. DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE
9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
10. VALUTAZIONE IMMOBILE
11. CERTIFICATO DI STATO CIVILE - ESECUTATO

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 2.424,83
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.023,43

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 551,17
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.472,26

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CLES Via Roma 9, frazione Cles, della superficie commerciale di **178,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO (EDIFICIO) FORMATO DALLE PARTICELLE EDIFICIALI PP.ED. 163/1-164/2-164/1 DEL C.C. CLES:

L'edificio (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) nel quale è presente l'immobile oggetto di valutazione del Lotto 3 (pp.ed. 164/1 pp.mm. 5 - 6 - 7 e 163/1 p.m. 5 c.c. Cles), è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su cinque livelli di piano, quattro fuori terra e uno seminterrato; è un'edificio di antica origine e vista la posizione potrebbe risalire ancora al tardo medioevo, con nei secoli successivi oggetto di probabili lavori di modifica e ampliamento. Per quanto riguarda la documentazione edilizia comunale, le prime pratiche autorizzative risalgono agli anni 50 del novecento, con pratiche successive che hanno interessato varie parti dell'intero corpo (vedasi allegato 5). E' individuato tavolarmente 3 particelle edificiali delle quali risultano più porzioni materiali che vanno a individuare parti di edificio di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e altre di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il presente Lotto 3 corpo A di valutazione, le particelle interessate sono: la p.ed. 164/1 pp.mm. 5 - 6 - 7 c.c. Cles e la p.ed. 163/1 p.m. 5 c.c. Cles, immobili che saranno descritti dettagliatamente nel paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" nella presente perizia.

Per quanto riguarda la pozionone dell'intero edificio (PP.ED. 163/1-164/2-164/1 C.C. CLES), risulta centrale all'abitato di Cles, e nel P.R.G. comunale individuato in area di antica origine. A nord dell'edificio è presente la strada comunale "Via Roma" che collega due piazze di Cles e dalla quale si accede direttamente all'intero edificio, compreso l'immobile oggetto di esecuzione nel Lotto 3; a questa strada si arriva dalle vie pubbliche statali e comunali presenti nell'abitato di Cles. L'intero immobile pp.ed. 163/1-164/2-164/1 c.c. CLES è formato da un corpo fabbrica unico, con all'interno i locali accessori a piano seminterrato e le varie unità abitative e commerciali sugli altri piani; esternamente non sono presenti anditi, parcheggi o altre superfici scoperte a servizio di proprietà dell'esecutato ne di proprietà di terzi.

(Per la descrizione della porzione di immobile oggetto di valutazione nel Lotto 3 vedasi capitolo DESCRIZIONE DETTAGLIATA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, scala comune di accesso appartamento e locali accessori, ha un'altezza interna di app. sottotetto variabili da circa 0.90 m a 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 164/1 sub. 13 (catasto fabbricati), partita 586, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: Via Roma n. 9, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1584.002.1996; 18-12-1996 in atti dal 14-02-1997 - CLASSAMENTO

Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catasto (All.1)

La p.ed. 164/1 sub. 13 c.c. Cles risulta all'ufficio catasto di Cles accatastata insieme alla p.ed. 163/1 sub.10 c.c. Cles in quanto unità immobiliare (appartamento) presente su due particelle

edificiali; per i dati completi vedere i dati di dettaglio delle due particelle edificiali (Lotto 3).
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto urbano" (all. 3)

- foglio 27 particella 163/1 sub. 10 (catasto fabbricati), partita 3384, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 9, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1584.002.1996; 18-12-1996 in atti dal 14-02-1997 - CLASSAMENTO

Coerenze: Vedasi Estratto Mappa (all.1)

La p.ed. 163/1 sub. 10 c.c. Cles risulta all'ufficio catasto di Cles accatastata insieme alla p.ed. 164/1 sub.13 c.c. Cles in quanto unità immobiliare (appartamento) presente su due particelle edificiali; per i dati completi vedere i dati di dettaglio delle due particelle edificiali (Lotto 3).
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto urbano" (all. 3)

- foglio 11 particella 163/1 (catasto terreni), partita 3384, qualita/classe Edificio, superficie 105, indirizzo catastale: c.c. Cles, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vedasi Mappa Catasto (all.1)

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti catastali allegati (All.3)

- foglio 11 particella 164/1 (catasto terreni), partita 586, qualita/classe Edificio, superficie 142, indirizzo catastale: c.c. Cles, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catasto (all.1)

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti catastali allegati (All.3)

- C.C. Cles particella edificiale 163/1 P.M. 5 partita tavolare 3384, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 26/06/1990 - Certificato di eredità d.d. 17/07/2019

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

- C.C. Cles particella edificiale 164/1 P.M. 5 - 6 - 7 partita tavolare 586, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da p.m. 5 = Contratto d.d. 26/06/1990 - Certificato di eredità d.d. 17/07/2019; p.m.6 = Certificato di eredità d.d. 17/07/2019; p.m. 7 = Certificato di eredità d.d. 17/07/2019

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

L'intero edificio sviluppa cinque, di cui il lotto 3 a piano sottotetto piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.595,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.065,53
Data di conclusione della relazione:	19/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

PREMESSA: Nel presente documento di valutazione non è indicata l'opponibilità o meno alla Procedura di eventuali contratti in essere (locazione ecc.) presente/i sull'/sugli immobile/i di questo lotto di vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, intavolata il 09/02/1987 a Cles G.N. 98/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 09/02/1972 - G.N. 98/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo per l'accesso al terzo piano per le scale a sera-settentrione. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/20, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 23/01/1998.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale, scale e ascensore dal primo piano al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 18/03/1998 a Cles G.N. 583/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 18/03/1987 - G.N. 583/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo a piedi e con qualsiasi mezzo di locomozione a carico del cortile a mezzodì-mattina-settentrione a piano terra, da esercitarsi a sensi di contratto e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 09/02/1972 a Cles G.N. 98/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 09/02/1972 - G.N. 98/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo per l'accesso al terzo piano per le scale a sera-settentrione. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/21 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e scale al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/21 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e scale al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/15, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 23/01/1998.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e ascensore da piano terra al primo piano comuni, da esercitarsi a sensi di planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/07/2014 a Cles G.N. 1245/11, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014.

Importo ipoteca: EUR 240.000,00.

Importo capitale: Euro 196.626,95 + Euro 43.373,05.

L' importo è comprensivo di Euro 196.626,95 per capitale ed Euro 43.373,05 per interessi, spese ed accessori. annotazione simultaneità con principale P.T. 586 II P.M.5 G.N.1245/10 - 2014 29/12/2014 - G.N. 2281/5 ANNOTAZIONE " giustificazione prenotazione ". 24/11/2020 - G.N. 2357/2 ANNOTAZIONE atto di citazione, notificato il 16.11.2020, per dichiarare la nullità del contratto di mutuo, come da titolo. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 11/07/2014 a Cles G.N. 1245/12, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014.

Importo ipoteca: EUR 240.000,00.

Importo capitale: Euro 196.626,95 + Euro 43.373,05.

L' importo è comprensivo di Euro 196.626,95 per capitale ed Euro 43.373,05 per interessi, spese ed accessori. annotazione simultaneità con principale P.T. 586 II P.M.5 G.N.1245/10 - 2014 29/12/2014 - G.N. 2281/6 ANNOTAZIONE " giustificazione prenotazione " 24/11/2020 - G.N. 2357/3 ANNOTAZIONE atto di citazione, notificato il 16.11.2020, per dichiarare la nullità del contratto di mutuo, come da titolo. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

ipoteca attiva, intavolata il 15/07/2013 a Cles G.N. 1333/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 15/07/2013 - G.N. 1333/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE - Atto d.d. 12/07/2013.

Importo ipoteca: EUR 600.000,00.

L'importo è comprensivo di capitale, interessi ed accessori, oltre ad interessi di mora al tasso

massimo del 5%. annotazione simultaneità con accessorie P.T. 586 II P.M.5 G.N.1333/2 - 2013 - P.T. 3385 II P.M.5 G.N.1333/3 - 2013. 26/11/2024 - G.N. 2085/1 INTAVOLAZIONE trasferimento del credito Atto d.d. 26/11/2024. Per la corretta certificazione si rinvia alla “Copia particolare del libro maestro” (all. 2)

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/07/2014 a Cles G.N. 1245/16, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 11/07/2014 - G.N. 1245/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014.

Importo ipoteca: EUR 240.000,00.

Importo capitale: Euro 196.626,95 + Euro 43.373,05.

L' importo è comprensivo di Euro 196.626,95 per capitale ed Euro 43.373,05 per interessi, spese ed accessori. Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014. annotazione simultaneità con principale P.T. 586 II P.M.5 G.N.1245/10 - 2014 - 29/12/2014 - G.N. 2281/10 ANNOTAZIONE " giustificazione prenotazione ". 24/11/2020 - G.N. 2357/5 ANNOTAZIONE atto di citazione, notificato il 16.11.2020, per dichiarare la nullità del contratto di mutuo, come da titolo. Per la corretta certificazione si rinvia alla “Copia particolare del libro maestro” (all. 2)

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 15/07/2013 a Cles G.N. 1333/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 15/07/2013 - G.N. 1333/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - Atto d.d. 12/07/2013.

Importo ipoteca: EUR 600.000,00.

L'importo è comprensivo di capitale, interessi ed accessori, oltre ad interessi di mora al tasso massimo del 5%. Atto d.d. 12/07/2013. annotazione simultaneità con principale P.T. 3384 II P.M.5 G.N.1333/1 - 2013

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/07/2014 a Cles G.N. 1245/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 11/07/2014 - G.N. 1245/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE - Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014.

Importo ipoteca: EUR 240.000,00.

Importo capitale: Euro 196.626,95 + Euro 43.373,05.

L' importo è comprensivo di Euro 196.626,95 per capitale ed Euro 43.373,05 per interessi, spese ed accessori - Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014. annotazione simultaneità con accessorie P.T. 586 II P.M.6 G.N.1245/11 - 2014; P.T. 586 II P.M.7 G.N.1245/12 - 2014; P.T. 3384 II P.M.2 G.N.1245/13 - 2014; P.T. 3384 II P.M.5 G.N.1245/16 - 2014; P.T. 3385 II P.M.4 G.N.1245/17 - 2014; P.T. 3385 II P.M.5 G.N.1245/18 - 2014; P.T. 2185 II Tassullo I G.N.1245/19 - 2014. 04/08/2014 - G.N. 1399/2 ANNOTAZIONE simultaneità con la P.T. 1959 C.C. Vallarsa (Distretto di Rovereto) quale partita accessoria. 29/12/2014 - G.N. 2281/4 ANNOTAZIONE " giustificazione prenotazione ". 24/11/2020 - G.N. 2357/1 ANNOTAZIONE atto di citazione, notificato il 16.11.2020, per dichiarare la nullità del contratto di mutuo, come da titolo. Per la corretta certificazione si rinvia alla “Copia particolare del libro maestro” (all. 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/12, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 26/07/2024 - G.N. 1394/12 ANNOTAZIONE. Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2024 a realizzo del credito di nell'importo di Euro 195.390,92 oltre interessi, spese ed accessori, il tutto come da atto. Per la corretta certificazione si rinvia alla “Copia particolare del libro maestro” (all. 2)

pignoramento, intavolata il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2024 a realizzo del credito nell'importo di Euro 195.390,92 oltre interessi, spese ed accessori, il tutto come da atto. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

pignoramento, intavolata il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 26/07/2024 - G.N. 1394/9 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2024 a realizzo del credito nell'importo di Euro 195.390,92 oltre interessi, spese ed accessori, il tutto come da atto. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

pignoramento, intavolata il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 26/07/2024 - G.N. 1394/9 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2024 a realizzo del credito di nell'importo di Euro 195.390,92 oltre interessi, spese ed accessori, il tutto come da atto. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

pignoramento, intavolata il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 26/07/2024 - G.N. 1394/10 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2024 a realizzo del credito di nell'importo di Euro 195.390,92 oltre interessi, spese ed accessori, il tutto come da atto. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni assunte dal proprietario dell'immobile della p.ed. 164/1 pp.m. 5 - 6 - 7 c.c. Cles, e della p.ed. 163/1 p.m. 5 c.c. Cles, non risultano cause in corso sugli immobili; dalle informazioni assunte all'Ufficio Tecnico Comunale di Cles, non risultano atti abblativi da parte della pubblica amministrazione, nonchè vincoli storici o paesaggistici se non quelli rappresentati dalla tipologia di intervento prevista nel PRG comunale per la categoria di intervento R2 (Vedasi All'4).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro (all. 2)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 26/06/1990 - Certificato di eredità d.d. 17/07/2019, intavolato il 17/08/1990 a Cles G.N. 1380/6.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 163/1 p.m.5 c.c. Cles.

17/08/1990 - G.N. 1380/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3 Contratto d.d. 26/06/1990 13/06/2014 - G.N. 1081/4 ANNOTAZIONE atto di destinazione a sensi art. 2645-ter del c.c. a favore di (vedasi all. 2 Lotto 3), in liquidazione, con sede in Cles C.F. (vedasi all. 2 Lotto 3).
26/07/2024 - G.N. 1394/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/3 Certificato di eredità d.d. 17/07/2019 13/06/2014 - G.N. 1081/4 ANNOTAZIONE atto di destinazione a sensi art. 2645-ter del c.c. a favore di (vedasi all. 2 Lotto 2), in liquidazione, con sede in Cles C.F. (vedasi all. 2 Lotto 3). Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 26/06/1990, intavolato il 17/08/1990 a CLES G.N. 1380/2.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 164/1 P.M. 5 C.C. CLES.

17/08/1990 - G.N. 1380/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3 Contratto d.d. 26/06/1990 13/06/2014 - G.N. 1081/2 ANNOTAZIONE atto di destinazione a sensi art. 2645-ter del c.c. a favore di (vedasi all. 2 Lotto 3), in liquidazione, con sede in Cles C.F. (vedasi all. 2 Lotto 3).
26/07/2024 - G.N. 1394/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/3 Certificato di eredità d.d. 17/07/2019 13/06/2014 - G.N. 1081/2 ANNOTAZIONE atto di destinazione a sensi art. 2645-ter del c.c. a favore di (Vedasi all. 2 Lotto 3), in liquidazione, con sede in Cles C.F. (vedasi all. 2 Lotto 3) Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 17/07/2019, intavolato il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/4.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 164/1 p.m. 6 c.c. Cles.

26/07/2024 - G.N. 1394/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Certificato di eredità d.d. 17/07/2019. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 17/07/2019, intavolato il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/6.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 164/1 p.m. 7 c.c. Cles.

26/07/2024 - G.N. 1394/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Certificato di eredità d.d. 17/07/2019. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. nel presente capitolo viene riportata l'ultima pratica edilizia rilasciata dal comune di Cles che dimostra lo stato finale dell'immobile/i nelle sue varie parti per quanto riguarda il presente lotto 3 di vendita; la copia dell'Elenco pratiche edilizie, fornito dal comune di Cles, è consultabile negli allegati (Vedasi All. 5).

Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 164/1 p.m. 5-6-7 c.c. Cles e p.ed. 163/1 p.m. 5 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 3, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, risulta presente il Certificato di Agibilità/Agibilità con le relative certificazioni. (Vedasi All. 7).

Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 164/1 p.m. 5-6-7 c.c. Cles e p.ed. 163/1 p.m. 5 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 3, dalla documentazione e

informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, non risulta presente presso il comune di Cles il Certificato Energetico APE. (Vedasi All. 9).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **C.E. 2008/000009 D.D. 21/02/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE ED ESTERNE, REALIZZAZIONE VANO ASCENSORE DA 2° A 3° PIANO P.ED. 164/1 E 163/1 IN VIA ROMA, 9 C.C. CLES, presentata il 28/02/1995 con il n. 95/002527 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 164/1 e P.ED. 163/1 C.C. CLES.

Per un preciso dettaglio si rinvia alla lettura dell'elenco pratiche edilizie comunale e copia pratica edilizia (all. 5 e all.7)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Data di inizio validità/efficacia 21/02/2024 - Data di inizio pubblicazione 21/02/2024, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

COMUNE DI CLES - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE 2022 - NORME DI ATTUAZIONE MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICA PAT.

marzo 2023 – ADOZIONE DEFINITIVA

. Il titolo è riferito solamente al PP.ED. 164/1 - 164/2 / 163/1 C.C. CLES.

Per un preciso dettaglio planimetrico si rinvia alla lettura dell'estratto PRG allegato (All.4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Certificato di Agibilità/Abitabilità: Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 164/1 p.m. 5-6-7 c.c. Cles e p.ed. 163/1 p.m.5 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 3, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, risulta presente il Certificato di Agibilità/Agibilità con le relative certificazioni. (Vedasi All. 7).

Certificazione impianti: in fase di ricerca presso i vari uffici pubblici si è rilevato il deposito dei certificati di conformità degli impianti elettrico e termico per questa unità abitativa (vedasi Certificato di Agibilità).

Certificato energetico: Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 164/1 p.m. 5-6-7 c.c. Cles e p.ed. 163/1 p.m.5 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 3, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, non risulta presente presso il comune di Cles il Certificato Energetico APE. (Vedasi All. 9).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate difformità rispetto alle pratiche edilizie presenti presso il comune di Cles per quanto riguarda alcune parti interne dell'appartamento di scarsa rilevanza, in particolare la variazione parziale di alcune tramezze dell'atrio, cucina e soggiorno che non modificano nella sostanza le superfici ma leggermente la forma. Oltre a questo si è rilevato il tamponamento di un foro finestra sul lato nord del locale soggiorno e l'applicazione di serramento

sulla facciata esterna al terrazzo. (normativa di riferimento: PRG COMUNALE - PUP PROVINCIALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono sanabili tramite provvedimento in sanatoria, da presentare da parte del nuovo proprietario al comune di Cles.

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

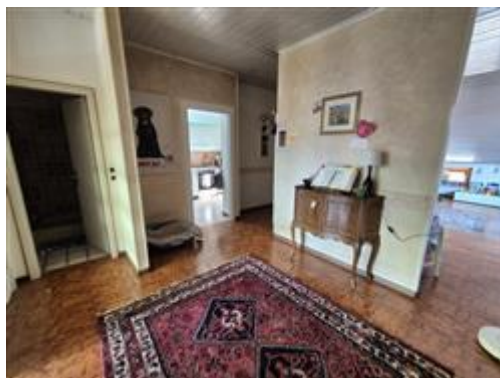
Costi di regolarizzazione:

- Provvedimento in sanatoria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento p.ed. 163/1 p.m. 5 c.c. Cles.

Per un preciso dettaglio si rinvia alla visione degli elaborati progettuali della concessione edilizia allegati (all.7)



tramezza accesso cucina con porta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Catasto provincia di Trento)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale p.ed. 164/1 e p.ed. 164/2 Sub. 1 - 16 c.c. Cles: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 163/1 p.m. 5 sub. 10 c.c. Cles e P.ed. 164/1 pp.mm. 5 - 6 - 7 Sub. 19 c.c. Cles.

Vista la composizione dei Lotti di vendita della presente procedura esecutiva, è prevista la variazione

delle planimetrie catastali in quanto il sub. 10 della p.ed. 163/1 p.m. 5 e sub- 13 p.ed. 164/1 p.m. 5 c.c. Cles andrà aggiornato secondo le variazioni impianti previste per questi immobili.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla verifica dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, è emerso che il locale centrale termica a servizio di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento nei lotti di vendita 1 - 2 - 3 di proprietà dell'esecutato, si trova sulla proprietà di terzi e non sulla proprietà esclusiva dell'esecutato. Trattandosi quindi di locale centrale termica sulla proprietà di terzi, si renderà necessario procedere con la quantificazione dei costi per la modifica dell'impianto di riscaldamento per tutte le unità oggetto di valutazione, prevedendo lo sgancio dall'attuale centrale termica e prevedendo l'installazione nelle singole unità di un impianto a caldaia stagna da collegare al singolo impianto per renderlo autonomo, e posizionare le nuove caldaie in uno dei locali dell'abitazione ritenuti più idonei. Per ogni singola unità verrà attribuito il costo per queste operazioni che sarà detratto dal valore finale dell'immobile. (normativa di riferimento: LEGGE 10/1991)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia SCIA che preveda la modifica dell'impianto di riscaldamento per tutte le unità oggetto di valutazione, tramite lo sgancio delle tubature e impianto elettrico dall'attuale centrale termica e installazione nelle singole unità immobiliari di una caldaia stagna da collegare all'impianto di riscaldamento presente. Per ogni singola unità sarà quantificato e attribuito il costo per i lavori necessari che sarà detratto dal valore finale dell'immobile dei singoli Lotti di vendita incluso il Lotto 1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione impianto di riscaldamento e produzione acqua calda unità abitativa del Lotto 3: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 3: p.ed. 163/1 p.m. 5 e p.ed. 164/1 p.m. 5 c.c. Cles



Attuale locale centrale termica ad uso comune a piano sottostrada della p.ed. 163/2 c.c. Cles di proprietà di terzi.

BENI IN CLES VIA ROMA 9, FRAZIONE CLES

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CLES Via Roma 9, frazione Cles, della superficie commerciale di **178,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO (EDIFICIO) FORMATO DALLE PARTICELLE EDIFICIALI PP.ED. 163/1-164/2-164/1 DEL C.C. CLES:

L'edificio (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) nel quale è presente l'immobile oggetto di valutazione del Lotto 3 (pp.ed. 164/1 pp.mm. 5 - 6 - 7 e 163/1 p.m. 5 c.c. Cles), è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su cinque livelli di piano, quattro fuori terra e uno seminterrato; è un'edificio di antica origine e vista la posizione potrebbe risalire ancora al tardo medioevo, con nei secoli successivi oggetto di probabili lavori di modifica e ampliamento. Per quanto riguarda la documentazione edilizia comunale, le prime pratiche autorizzative risalgono agli anni 50 del novecento, con pratiche successive che hanno interessato varie parti dell'intero corpo (vedasi allegato 5). E' individuato tavolarmente 3 particelle edificiali delle quali risultano più porzioni materiali che vanno a individuare parti di edificio di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e altre di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il presente Lotto 3 corpo A di valutazione, le particelle interessate sono: la p.ed. 164/1 pp.mm. 5 - 6 - 7 c.c. Cles e la p.ed. 163/1 p.m. 5 c.c. Cles, immobili che saranno descritti dettagliatamente nel paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" nella presente perizia.

Per quanto riguarda la posizione dell'intero edificio (PP.ED. 163/1-164/2-164/1 C.C. CLES), risulta centrale all'abitato di Cles, e nel P.R.G. comunale individuato in area di antica origine. A nord dell'edificio è presente la strada comunale "Via Roma" che collega due piazze di Cles e dalla quale si accede direttamente all'intero edificio, compreso l'immobile oggetto di esecuzione nel Lotto 3; a questa strada si arriva dalle vie pubbliche statali e comunali presenti nell'abitato di Cles. L'intero immobile pp.ed. 163/1-164/2-164/1 c.c. CLES è formato da un corpo fabbrica unico, con all'interno i locali accessori a piano seminterrato e le varie unità abitative e commerciali sugli altri piani; esternamente non sono presenti anditi, parcheggi o altre superfici scoperte a servizio di proprietà dell'esecutato né di proprietà di terzi.

(Per la descrizione della porzione di immobile oggetto di valutazione nel Lotto 3 vedasi capitolo DESCRIZIONE DETTAGLIATA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, scala comune di accesso appartamento e locali accessori, ha un'altezza interna di app. sottotetto variabili da circa 0.90 m a 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 164/1 sub. 13 (catasto fabbricati), partita 586, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: Via Roma n. 9, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1584.002.1996; 18-12-1996 in atti dal 14-02-1997 - CLASSAMENTO

Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catasto (All.1)

La p.ed. 164/1 sub. 13 c.c. Cles risulta all'ufficio catasto di Cles accatastata insieme alla p.ed. 163/1 sub.10 c.c. Cles in quanto unità immobiliare (appartamento) presente su due particelle edificiali; per i dati completi vedere i dati di dettaglio delle due particelle edificiali (Lotto 3). Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto urbano" (all. 3)

- foglio 27 particella 163/1 sub. 10 (catasto fabbricati), partita 3384, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 9, piano: 4,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1584.002.1996; 18-12-1996 in atti dal 14-02-1997 - CLASSAMENTO

Coerenze: Vedasi Estratto Mappa (all.1)

La p.ed. 163/1 sub. 10 c.c. Cles risulta all'ufficio catasto di Cles accatastata insieme alla p.ed. 164/1 sub.13 c.c. Cles in quanto unità immobiliare (appartamento) presente su due particelle edificiali; per i dati completi vedere i dati di dettaglio delle due particelle edificiali (Lotto 3). Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto urbano" (all. 3)

- foglio 11 particella 163/1 (catasto terreni), partita 3384, qualita/classe Edificio, superficie 105, indirizzo catastale: c.c. Cles, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vedasi Mappa Catasto (all.1)

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti catastali allegati (All.3)

- foglio 11 particella 164/1 (catasto terreni), partita 586, qualita/classe Edificio, superficie 142, indirizzo catastale: c.c. Cles, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catasto (all.1)

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti catastali allegati (All.3)

- C.C. Cles particella edificiale 163/1 P.M. 5 partita tavolare 3384, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 26/06/1990 - Certificato di eredità d.d. 17/07/2019

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

- C.C. Cles particella edificiale 164/1 P.M. 5 - 6 - 7 partita tavolare 586, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da p.m. 5 = Contratto d.d. 26/06/1990 - Certificato di eredità d.d. 17/07/2019; p.m.6 = Certificato di eredità d.d. 17/07/2019; p.m. 7 = Certificato di eredità d.d. 17/07/2019

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

L'intero edificio sviluppa cinque, di cui il lotto 3 a piano sottotetto piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1964.



Vista prospetti nord e est intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto est intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetti nord e strada di accesso comunale Via Roma intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Ville D'Anaunia - comune di Predaia - Comune di Novella). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibre ottiche; Rete metano;.



vista aerea abitato di Cles - ovest-est

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis



campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 25 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO DEL LOTTO 3 CORPO A, INDIVIDUATA NELL'EDIFICIO P.ED. 164/1 PP.MM. 5 - 6 - 7 E P.ED. 163/1 P.M.5 C.C. CLES:

POSIZIONE: L'unità abitativa del Lotto 3 identificata dalla P.ED. 164/1 PP.MM. 5 -6 - 7 E P.ED. 163/1 P.M.5 C.C. CLES si trova a piano quarto nel sottotetto, mentre a piano terra/seminterrato sono presenti i locali accessori e le superfici comuni di accesso. L'appartamento è esposto a nord, est e sud, con visuale sulle vie e abitato di Cles.

ACCESSO: L'accesso all'immobile avviene tramite il vano scale identificato dalla p.ed. 164/2 p.m. 4-5 c.c. Cles di altra proprietà, ma sul quale sono presenti servitù di passo a favore dell'immobile p.ed. 163/1 p.m. 5 c.c. Cles e p.ed. 164/1 p.m. 5 c.c. Cles, dal vano scala si accede all'ingresso dell'appartamento a piano quarto oggetto di valutazione nel Lotto 3.

COMPOSIZIONE: Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento sono:

P.ED. 164/1 P.M. 6 - 7 C.C. CLES: P.S.: cantina, ripostiglio, cantina, corridoio comune.

P.ED. 164/1 P.M. 5 C.C. CLES + P.ED. 163/1 P.M. 5: unità abitativa (appartamento) a piano 4, così composto: ingresso, 3 ripostigli, guardaroba, lavanderia, atrio, soggiorno, cucina, bagno, stanza, terrazza.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI: tutti i locali sono in piastrelle ceramiche, tranne la stanza in laminato, il guardaroba in legno e il disbrigo e ripostiglio in piastre di marmo bianco e rosso verona.

PARETI: Muri perimetrali in blocchi di cemento intonacati internamente ed esternamente; tutte le pareti dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura. Il bagno e la lavanderia sono rivestiti con piastrelle ceramiche fino all'altezza di circa m. 2.20 come la zona mobili della cucina. Tetto con struttura a falde in cls rivestito internamente a soffitto in cartongesso non isolato.

SERRAMENTI ESTERNI: Serramenti esterni dell'abitazione sono in parte in legno ed in parte in pvc, zona soggiorno, terrazzo.

SERRAMENTI INTERNI: Portoncino ingresso appartamento blindato; porte interne in legno tamburato. Porte locali accessori a P.T. E P.S. in legno massiccio e tagliafuoco in una cantina.

SERVIZI IGIENICI: N. 1 bagno con anti e 1 lavanderia/bagno .

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA:

Per tutte le unità immobiliari oggetto di valutazione, il debitore esecutato ha dichiarato che l'impianto termoidraulico, ubicato nel locale centrale termica al piano seminterrato della p.ed. 163/2 C.C. Cles, risulta attualmente a servizio delle varie unità. Poiché tale locale non è di proprietà dell'esecutato, bensì di terzi, si rende necessario procedere alla modifica dell'impianto, mediante il distacco delle utenze relative ai Lotti 1, 2 e 3, al fine di renderle autonome con proprio generatore di tipo a camera stagna, da installarsi all'interno dei singoli appartamenti e collegato alle reti di distribuzione del calore interne esistenti delle singole unità.

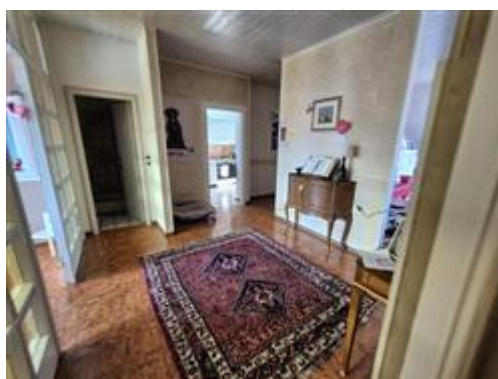
L'unità abitativa del Lotto 3 è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori in acciaio, che si prevede sarà alimentato dalla nuova caldaia a gas metano. Gli oneri per l'esecuzione degli interventi, comprensivi di certificazione di conformità ai sensi della normativa vigente, sono da detrarre dal valore stimato del bene (vedasi: paragrafo "Giudizio di Conformità Tecnico-Impiantistica").

Per tali interventi, si prevede un importo da detrarre dal valore del bene, relativo alla sistemazione dell'impianto, comprensivo del certificato di conformità dell'impianto termoidraulico (vedi capitolo specifico "Giudizio di Conformità Tecnico-Impiantistica" nella presente relazione).

IDONEITÀ DEI LOCALI: Locali attualmente non idonei a causa dell'irregolarità dell'impianto di riscaldamento e della mancanza del documento di agibilità; l'unità abitativa con i locali accessori risulteranno idonei dopo che saranno effettuati i lavori di regolarizzazione dell'impianto di riscaldamento e presentata la documentazione per l'agibilità dell'immobile al comune di Cles.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ: Lo stato di conservazione dell'unità rispecchia l'età della stessa e degli interventi di manutenzione successivi alla costruzione, dall'analisi dei materiali presenti, si può affermare che lo stato di conservazione per quanto riguarda le parti esterne è sufficiente, mentre per quanto riguarda le parti interne è buono.





CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non presente

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE ABITATIVA	161,95	x	100 %	=	161,95
BALCONI	5,30	x	30 %	=	1,59
LOCALI ACCESSORI - CANTINE RIPOSTIGLI	60,29	x	25 %	=	15,07
Totale:	227,54				178,61

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 167.195,29

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

E' un procedimento di stima che si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione, postulando che il mercato determini il prezzo di un immobile di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il metodo di stima si basa sulla comparazione dell'immobile da stimare con altri simili, oggetto di recenti compravendite, apportando una serie di aggiustamenti tramite alcune fasi, vedi allegato "All. 10".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles, ufficio del registro di Cles, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio tavolare di Cles, ufficio tecnico di Cles, agenzie: Val di Non, osservatori del mercato immobiliare OMI - PAT - ANAMA - FIMAA, ed inoltre: Guida FIMAA - Trentino - Borsino Immobiliare - Guida Immobiliare ANAMA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	178,61	0,00	167.195,29	167.195,29
				167.195,29 €	167.195,29 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Visto la tipologia di immobili, la destinazione d'uso e quota di proprietà, si ritiene non necessaria la separazione della quota per gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 3.

ALLEGATI DEL FASCICOLO DI RELAZIONE - LOTTO 1 (INDICE):

1. ESTRATTO MAPPA CATASTALE
2. ESTRATTI TAVOLARI
3. VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA
4. ESTRATTO PRG
5. ELENCO PRATICHE EDILIZIE

- 6. CERTIFICATO AGIBILITA'
- 7. COPIA PROGETTO E CONCESSIONE EDILIZIA
- 8. DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE
- 9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 10. VALUTAZIONE IMMOBILE
- 11. CERTIFICATO DI STATO CIVILE - ESECUTATO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**16.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**150.595,29**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**7.529,76**

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**143.065,53**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a CLES Via Roma 9, frazione Cles, della superficie commerciale di **313,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO (EDIFICIO) FORMATO DALLE PARTICELLE EDIFICIALI PP.ED. 163/1-164/2-164/1 DEL C.C. CLES:

L'edificio (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) nel quale è presente l'immobile oggetto di valutazione del Lotto 4 (p.ed. 164/2 p.m. 5), è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su cinque livelli di piano, quattro fuori terra e uno seminterrato; è un'edificio di antica origine e vista la posizione nel centro storico potrebbe risalire ancora al tardo medioevo, e nei vari secoli essere stato oggetto di lavori di modifica e ampliamento. Per quanto riguarda la documentazione edilizia comunale, le prime pratiche autorizzative risalgono agli anni 50 del novecento, e alcune negli anni successivi che hanno interessato varie parti dell'intero corpo (vedasi allegato 5). E' individuato tavolarmente 3 particelle edificiali delle quali risultano più porzioni materiali che vanno a individuare parti di edificio di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e altre di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il presente Lotto 4 corpo A di valutazione, le particelle interessate sono: la p.ed. 164/2 p.m. 5 c.c. Cles, immobile che sarà descritto dettagliatamente nel paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" nella presente perizia.

Per quanto riguarda la pozionone dell'intero edificio (PP.ED. 163/1-164/2-164/1 C.C. CLES), risulta centrale all'abitato di Cles, e nel P.R.G. comunale individuato in area di antica origine. A nord dell'immobile è presente la strada comunale "Via Roma" che collega due piazze di Cles e dalla quale si accede direttamente all'intero edificio, compreso l'immobile oggetto di esecuzione nel Lotto 4; a questa strada si arriva dalle vie pubbliche statali e comunali presenti nell'abitato di Cles. L'intero immobile è formato da un corpo fabbrica unico, con all'interno i locali accessori a piano seminterrato e le varie unità abitative e commerciali sugli altri piani; esternamente non sono presenti anditi, parcheggi o altre superfici scoperte a servizio di proprietà dell'esecutato ne di proprietà di altre porzioni materiali dell'intero edificio.

(Per la descrizione della porzione di immobile oggetto di valutazione nel Lotto 4 vedasi capitolo DESCRIZIONE DETTAGLIATA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala comune di accesso appartamento e locali accessori, ha un'altezza interna di soffitta h = 2.80 - 6.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 164/2 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3385, indirizzo catastale: Via Roma n.9, piano: T-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1307.001.2013; 24-06-2013 in atti dal 24-06-2013 - FRAZIONAMENTO
Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catastale (All.1)
La p.ed. 164/2 sub. 1 c.c. Cles è accatastata insieme alla p.ed. 164/1 sub.16 c.c. Cles in quanto unica unità immobiliare presente su due particelle edificiali. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto urbano" (all. 3)
- C.C. Cles particella edificiale 164/2 P.M. 4 partita tavolare 3385, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Certificato di eredità d.d. 17/07/2019
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

- foglio 14 particella 164/2 (catasto terreni), partita 3385, qualita/classe Edificio, superficie 430
Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catasto (All.1)
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto fondiario" (all. 3)

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 285.899,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.604,08
Data di conclusione della relazione:	19/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

PREMESSA: Nel presente documento di valutazione non è indicata l'opponibilità o meno alla Procedura di eventuali contratti in essere (locazione ecc.) presente/i sull'/sugli immobile/i di questo lotto di vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, intavolata il 18/03/1987 a Cles G.N. 583/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 18/03/1987 - G.N. 583/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ.

Passo a piedi e con qualsiasi mezzo di locomozione a carico del cortile a mezzodì-mattina-settentrione a piano terra, da esercitarsi a sensi di contratto e planimetria. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 09/02/1972 a Cles G.N. 98/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 09/02/1972 - G.N. 98/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 27/01/1972.

Passo per l'accesso al terzo piano per le scale a sera-settentrione. Atto d.d. 27/01/1972. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/15, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 23/01/1998.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e ascensore da piano terra al primo piano comuni, da esercitarsi a sensi di planimetria. Atto d.d. 23/01/1998. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/20, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 23/01/1998.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale, scale e ascensore dal primo piano al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Atto d.d. 23/01/1998. 17/05/2013 - G.N. 995/14 EVIDENZA TRASPORTO Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

servitù: passaggio volontario, intavolata il 27/01/1998 a Cles G.N. 166/21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/01/1998 - G.N. 166/21 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Atto d.d. 23/01/1998.

Passo e ripasso a piedi, a carico del vano scale e scale al sottotetto, comuni, a sensi di documento e planimetria. Atto d.d. 23/01/1998. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 15/07/2013 a Cles G.N. 1333/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 15/07/2013 - G.N. 1333/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - Atto d.d. 12/07/2013.

Importo ipoteca: EUR 600.000,00.

L'importo è comprensivo di capitale, interessi ed accessori, oltre ad interessi di mora al tasso massimo del 5%. Atto d.d. 12/07/2013. annotazione simultaneità con principale P.T. 3384 II P.M.5 G.N.1333/1 - 2013. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/07/2014 a Cles G.N. 1245/18, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 11/07/2014 - G.N. 1245/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014.

Importo ipoteca: EUR 240.000,00.

Importo capitale: Euro 196.626,95 + Euro 43.373,05.

L'importo è comprensivo di Euro 196.626,95 per capitale ed Euro 43.373,05 per interessi, spese ed accessori. Decreto ingiuntivo d.d. 02/07/2014. annotazione simultaneità con principale P.T. 586 II P.M.5 G.N.1245/10 - 2014 29/12/2014 - G.N. 2281/12 ANNOTAZIONE " giustificazione prenotazione " 24/11/2020 - G.N. 2357/7 ANNOTAZIONE atto di citazione, notificato il 16.11.2020, per dichiarare la nullità del contratto di mutuo, come da titolo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/14, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 26/07/2024 - G.N. 1394/14 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2024 a realizzo del credito dell'importo di Euro 195.390,92 oltre interessi, spese ed accessori, il tutto come da atto. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni assunte dal proprietario della p.ed. 164/2 p.m. 5 c.c. Cles, non risultano cause in corso sugli immobili; dalle informazioni assunte all'Ufficio Tecnico Comunale di Cles, non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, nonchè vincoli storici o paesaggistici se non quelli rappresentati dalla tipologia di intervento prevista nel PRG comunale per la categoria di intervento R2 (Vedasi All'4).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro (all. 2)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 17/07/2019, intavolato il 26/07/2024 a Cles G.N. 1394/22.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 164/2 p.m. 5 c.c. Cles.

26/07/2024 - G.N. 1394/22 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Certificato di eredità d.d. 17/07/2019 13/06/2014 - G.N. 1081/6 ANNOTAZIONE atto di destinazione a sensi art. 2645-ter del c.c. a favore di (vedi all. 2 Lotto 4), in liquidazione, con sede in Cles C.F. 00319730222. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. nel presente capitolo viene riportata l'ultima pratica edilizia rilasciata dal comune di Cles che dimostra lo stato finale dell'immobile/i nelle sue varie parti per quanto riguarda il presente lotto di vendita; la copia dell'Elenco pratiche edilizie, fornito dal comune di Cles, è consultabile negli allegati (Vedasi All. 5).

Dall'analisi della documentazione non ci sono pratiche edilizie che rappresentano lo stato finale interno alla p.ed. 164/2 p.m. 5 c.c. Cles, la pratica indicata nel presente capitolo riguarda opere esterne relativo all'edificio e p.m. oggetto di pignoramento nel presente Lotto 4.

N.B. nel presenta capitolo viene riportata l'ultima pratica edilizia rilasciata dal comune di Cles che dimostra lo stato finale dell'immobile/i nelle sue varie parti per quanto riguarda il presente lotto 4 di vendita; la copia dell'Elenco pratiche edilizie, fornito dal comune di Cles, è consultabile negli allegati (Vedasi All. 5).

Per quanto riguarda il sottotetto (soffitta) individuata dalla p.ed. 164/2 p.m. 5 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 4 dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, risulta presente il Certificato di Agibilità/Agibilità con le relative certificazioni. (Vedasi All. 7).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **C.E. 1981/672 D.D. 23/09/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MIGLIORAMENTO ESTETICO FRONTE SUD P.ED. 164/2 IN VIA ROMA C.C. CLES, presentata il 17/06/1981.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 164/2 C.C. CLES

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Data di inizio validità/efficacia 21/02/2024 - Data di inizio pubblicazione 21/02/2024, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

COMUNE DI CLES - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE 2022 - NORME DI ATTUAZIONE MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICA PAT.

marzo 2023 – ADOZIONE DEFINITIVA

. Il titolo è riferito solamente al PP.ED. 164/1 - 164/2 / 163/1 C.C. CLES.

Per un preciso dettaglio planimetrico si rinvia alla lettura dell'estratto PRG allegato (All.4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Certificato di Agibilità/Abitabilità: Per quanto riguarda l'unità abitativa individuata dalla p.ed. 164/2 p.m. 5 c.c. Cles oggetto di valutazione nel Lotto 4, dalla documentazione e informazioni assunte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cles, risulta presente il Certificato di Agibilità/Agibilità con le relative certificazioni. (Vedasi All. 7).

Certificazione impianti: in fase di ricerca presso i vari uffici pubblici non si è rilevato il deposito dei certificati di conformità degli impianti elettrico e termico per questa unità abitativa, l'attuale proprietario dovrà dispensare la parte venditrice dal reperimento delle certificazioni impianti a norma di legge.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Catasto provincia di Trento)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 164/2 p.m. 5 Sub. 7 c.c. Cles.

Nessuna variazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CLES VIA ROMA 9, FRAZIONE CLES

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a CLES Via Roma 9, frazione Cles, della superficie commerciale di **313,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO (EDIFICIO) FORMATO DALLE PARTICELLE EDIFICIALI PP.ED. 163/1-164/2-164/1 DEL C.C. CLES:

L'edificio (pp.ed. 163/1 - 164/2 - 164/1 c.c. Cles) nel quale è presente l'immobile oggetto di valutazione del Lotto 4 (p.ed. 164/2 p.m. 5), è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su cinque livelli di piano, quattro fuori terra e uno seminterrato; è un'edificio di antica origine e vista la posizione nel centro storico potrebbe risalire ancora al tardo medioevo, e nei vari secoli essere stato oggetto di lavori di modifica e ampliamento. Per quanto riguarda la documentazione edilizia comunale, le prime pratiche autorizzative risalgono agli anni 50 del novecento, e alcune negli anni successivi che hanno interessato varie parti dell'intero corpo (vedasi allegato 5). E' individuato tavolarmente 3 particelle edificiali delle quali risultano più porzioni materiali che vanno a individuare parti di edificio di proprietà dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** e altre di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il presente Lotto 4 corpo A di valutazione, le particelle interessate sono: la p.ed. 164/2 p.m. 5 c.c. Cles, immobile che sarà descritto dettagliatamente nel paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA" nella presente perizia.

Per quanto riguarda la pozionone dell'intero edificio (PP.ED. 163/1-164/2-164/1 C.C. CLES), risulta centrale all'abitato di Cles, e nel P.R.G. comunale individuato in area di antica origine. A nord dell'immobile è presente la strada comunale "Via Roma" che collega due piazze di Cles e dalla quale si accede direttamente all'intero edificio, compreso l'immobile oggetto di esecuzione nel Lotto 4; a questa strada si arriva dalle vie pubbliche statali e comunali presenti nell'abitato di Cles. L'intero immobile è formato da un corpo fabbrica unico, con all'interno i locali accessori a piano seminterrato e le varie unità abitative e commerciali sugli altri piani; esternamente non sono presenti anditi, parcheggi o altre superfici scoperte a servizio di proprietà dell'esecutato ne di proprietà di altre porzioni materiali dell'intero edificio.

(Per la descrizione della porzione di immobile oggetto di valutazione nel Lotto 4 vedasi capitolo DESCRIZIONE DETTAGLIATA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala comune di accesso appartamento e locali accessori, ha un'altezza interna di soffitta $h = 2.80 - 6.00$. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 164/2 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3385, indirizzo catastale: Via Roma n.9, piano: T-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1307.001.2013; 24-06-2013 in atti dal 24-06-2013 - FRAZIONAMENTO
Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catastale (All.1)
La p.ed. 164/2 sub. 1 c.c. Cles è accatastata insieme alla p.ed. 164/1 sub.16 c.c. Cles in quanto unica unità immobiliare presente su due particelle edificiali. Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto urbano" (all. 3)
- C.C. Cles particella edificiale 164/2 P.M. 4 partita tavolare 3385, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Certificato di eredità d.d. 17/07/2019
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia particolare del libro maestro" (all. 2)
- foglio 14 particella 164/2 (catasto terreni), partita 3385, qualita/classe Edificio, superficie 430
Coerenze: Vedasi Estratto Mappa Catasto (All.1)
Per la corretta certificazione si rinvia alla "Copia estratto catasto fondiario" (all. 3)

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1964.



Vista prospetti nord e est intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto est intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetto sud intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1



Vista prospetti nord e strada di accesso comunale Via Roma intero edificio, dove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Ville D'Anaunia - comune di Predaia - Comune di Novella). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibre ottiche; Rete metano;



vista aerea abitato di Cles - ovest-est

SERVIZI

asilo nido	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

spazi verde
supermercato
vigili del fuoco

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 25 km
tram distante 500 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO DEL LOTTO 4 CORPO A, INDIVIDUTATA NELL'EDIFICIO P.ED. 164/2 P.M. 5 C.C. CLES:

POSIZIONE: L'unità immobiliare (soffitta) del Lotto 4 identificata dalla P.ED. 164/2 P.M.5 C.C. CLES si trova a piano terzo e quarto dell'edificio. L'unità è esposta a nord, est e sud, con visuale sulle vie e abitato di Cles.

ACCESSO: L'accesso all'immobile avviene tramite il vano scale identificato dalla p.ed. 164/2 p.m. 4-5, dal quale si accede direttamente sia alla soffitta a piano terzo che alla soffitta a piano 4.

COMPOSIZIONE: Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento sono:
P.ED. 164/2 P.M. 5 C.C. CLES:

- P.3: soffitta
- P.4: soffitta

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

SOFFITTO: tetto a falde non isolato termicamente,

con travatura principale e secondaria in legno, assito, guaina e tegole di cemento.

PAVIMENTI: solaio grezzo in cls

PARETI: Muri perimetrali in sassi e malta intonacati con intonaco grezzo.

SERRAMENTI ESTERNI: Tutti i serramenti esterni del vano soffitta sono in legno con vetro semplice.

SERRAMENTI INTERNI: Portoncino ingresso in legno massiccio.

SERVIZI IGIENICI: non preenti

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA: Non presente

ALTRA IMPIANTISTICA: Impianto elettrico minimale.

IDONEITÀ DEI LOCALI: Locali attualmente idonei ad uso soffitta.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ: Lo stato di conservazione dell'unità rispecchia l'età della stessa e degli interventi di manutenzione successivi alla costruzione, dall'analisi dei materiali presenti, si può affermare che lo stato di conservazione per quanto riguarda le parti esterne è sufficiente, per quanto riguarda le parti interne per un vano ad uso soffitta è sufficiente.



Vista interna vano soffitta - piano terzo



Vista interna vano soffitta - piano terzo



Vista interna vano soffitta - piano terzo



Vista interna vano soffitta - piano terzo



Vista interna vano soffitta - piano terzo



Vista posizione vano soffitta - piano quarto

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non presente

CONSISTENZA:

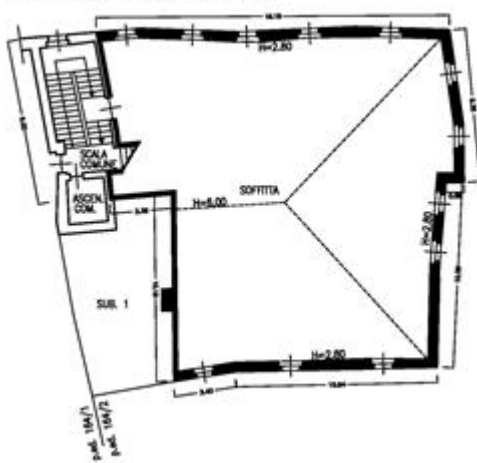
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

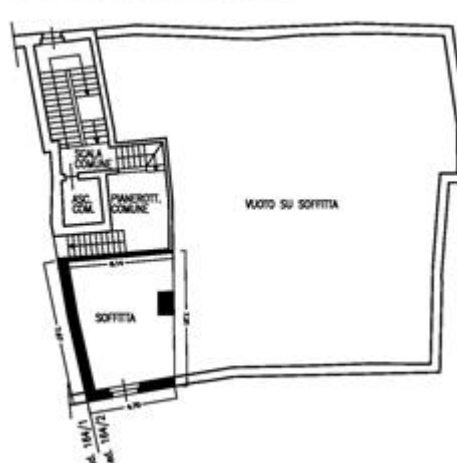
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

SUPERFICIE	SOFFITTA					
TRASFORMABILE	IN	307,00	x	100 %	=	307,00
ABITAZIONE						
SUPERFICIE	SOFFITTA					
TRASFORMABILE	SUPERF.	26,00	x	25 %	=	6,50
ACCESSORIA ABITAZIONE						
Totale:		333,00				313,50

PIANTA PIANO TERZO H= 2.80-6.00



PIANTA PIANO QUARTO H= 2.80-6.00



Planimetria catastale soffitta piano terzo - p.ed. 164/2 p.m. 5 Planimetria catastale soffitta piano quarto - p.ed. 164/2 p.m. 5 c.c. Cles - indicato con campitura nera.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedasi **Allegato 10**

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento (vedasi *allegato 10*), si è ricavato il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima nel Lotto 4.

Nota rilevazione superfici: Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, 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 1.50 mt dal piano pavimento.

La S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 mc), lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi.

Arredo: L'arredamento incluse le stufe mobili, fatta eccezione per gli elementi fissi se presenti (lavandini, sanitari, box doccia, stufe murate, lavelli murati e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta. Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 324.885,26

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per assenza posti auto esclusivi e condominiali	-38.986,23

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 285.899,03

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 285.899,03

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene viene fatta con il criterio di stima Valore di Trasformazione. Il Valore di Trasformazione di un bene è pari alla differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo necessario per compiere la trasformazione; quindi un criterio derivato, essendo composto dal criterio di stima del valore di mercato (stima post trasformazione) e del valore di costo (costo per la trasformazione). vedi allegato "All. 10".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles, ufficio del registro di Cles, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio tavolare di Cles, ufficio tecnico di Cles, agenzie: Val di Non, osservatori del mercato immobiliare OMI - PAT - ANAMA - FIMAA, ed inoltre: Guida FIMAA - Trentino - Borsino Immobiliare - Guida Immobiliare ANAMA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	sottotetto				
	non abitabile	313,50	0,00	285.899,03	285.899,03
				285.899,03 €	285.899,03 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Visto la tipologia di immobili, la destinazione d'uso e quota di proprietà, si ritiene non necessaria la separazione della quota per gli immobili oggetto di valutazione nel Lotto 4.

ALLEGATI DEL FASCICOLO DI RELAZIONE - LOTTO 1 (INDICE):

1. ESTRATTO MAPPA CATASTALE
2. ESTRATTI TAVOLARI
3. VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA
4. ESTRATTO PRG
5. ELENCO PRATICHE EDILIZIE
6. CERTIFICATO AGIBILITA'
7. COPIA PROGETTO E CONCESSIONE EDILIZIA
8. DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE
9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
10. VALUTAZIONE IMMOBILE
11. CERTIFICATO DI STATO CIVILE - ESECUTATO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**285.899,03**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**14.294,95**

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**271.604,08**

data 19/08/2025

il tecnico incaricato
MICHELE CORRADINI