
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. **5/2020**

Giudice delegato dott. B. Sieff

Promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO n.ro 16:

P.ed. 1356

Via Castel di Pietrapiana - C.C. Povo

(villa allo stato grezzo avanzato con due unità abitative)



Tecnico incaricato: geom. Giorgio Felicetti

Con studio in Via Liverone, n. 1C – 38051 Borgo Valsugana

Tel. 0461/1481295 – e-mail: st.felicetti@gmail.com

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. NOTE
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
4. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO
5. UBICAZIONE E CONTESTO
6. DESCRIZIONE FABBRICATO
7. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA
8. SITUAZIONE URBANISTICA
9. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI
10. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
12. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA
13. VALUTAZIONE
14. VALORE DI STIMA
15. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA
16. VALORE CORRETTO
17. CONCLUSIONI

La perizia del lotto si compone di n. 44 pagine e di n. 1 allegato¹.

ALLEGATI

1. Copia Estratto Tavolare;
2. Relazione tecnico-illustrativa sulle dotazioni tecnologiche della P.ed. 1356 (**documento fornito dall'esecutato**);
3. Copia Prg, Norme Tecniche di Attuazione, Certificato di Destinazione Urbanistica;
4. Calcolo sommario valore opere abusive;
5. Elenco pratiche edilizie;
6. Sviluppo procedimento di stima e opere di completamento;
7. Copia Concessione Edilizia n.ro prot. 47754 d.d. 22/04/2009 e D.I.A. n.ro prot. 2010 0140797 d.d. 15/11/2010;
8. Copia Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica e Copia Convenzione Tariffe Fotovoltaico.

¹ NB: Gli allegati sono forniti alle parti della procedura ma non sono a disposizione degli interessati offerenti in quanto contengono dati sensibili per la privacy e soprattutto perché i contenuti essenziali degli stessi sono esposti nella relazione.
Giudice: dott. B. Sieff

SEDICESIMO LOTTO

Villa allo stato grezzo avanzato con due unità abitative al piano terra (un grande appartamento con quattro stanze dotate di servizio igienico con cavedio ottagonale centrale a cielo aperto e un appartamento più piccolo di due stanze), un grande piano interrato dove si trovano i locali accessori alle unità abitative con ampio terreno pertinenziale, sita in Via Castel di Pietrapiana, Frazione di Povo nel Comune Amministrativo di Trento.
P.ed. 1356 – C.C. POVO.

1. PREMESSA

La presente perizia è redatta in conformità al modello di relazione disposto dal Tribunale di Trento per dare compiuta risposta al verbale di nomina dell'esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione dott. B. Sieff in ottemperanza all'art. 173 bis Disp.Att. c.p.c.

2. NOTE

Da segnalare che l'immobile rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Trento presenta numerose e gravi difformità urbanistiche, che vengono trattate nello specifico a pag. 22 – 23 _ Capitolo 7 – Descrizione dell'unità oggetto di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune Cat.		Particella	P.T.	Coltura	CI	Superficie	R.D.	R.A.
Povo		E 1356	249 II	Edificio	0	3576 mq.	-	-

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare non è censita in quanto non ancora ultimata:

Comune Catastale	Particella		Sub	F.M.	P. M.	Zona Cens.	Categ	CI	Consis.	Sup	Rendita
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile P.ed. 1356 è allibrato in PT 249 II del C.C. Trento, distretto di Trento con proprietà iscritta a nome dell'esecutato per la quota dell'intero 1/1.

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

(all. 1 – copia libro maestro e P.d.m.)

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

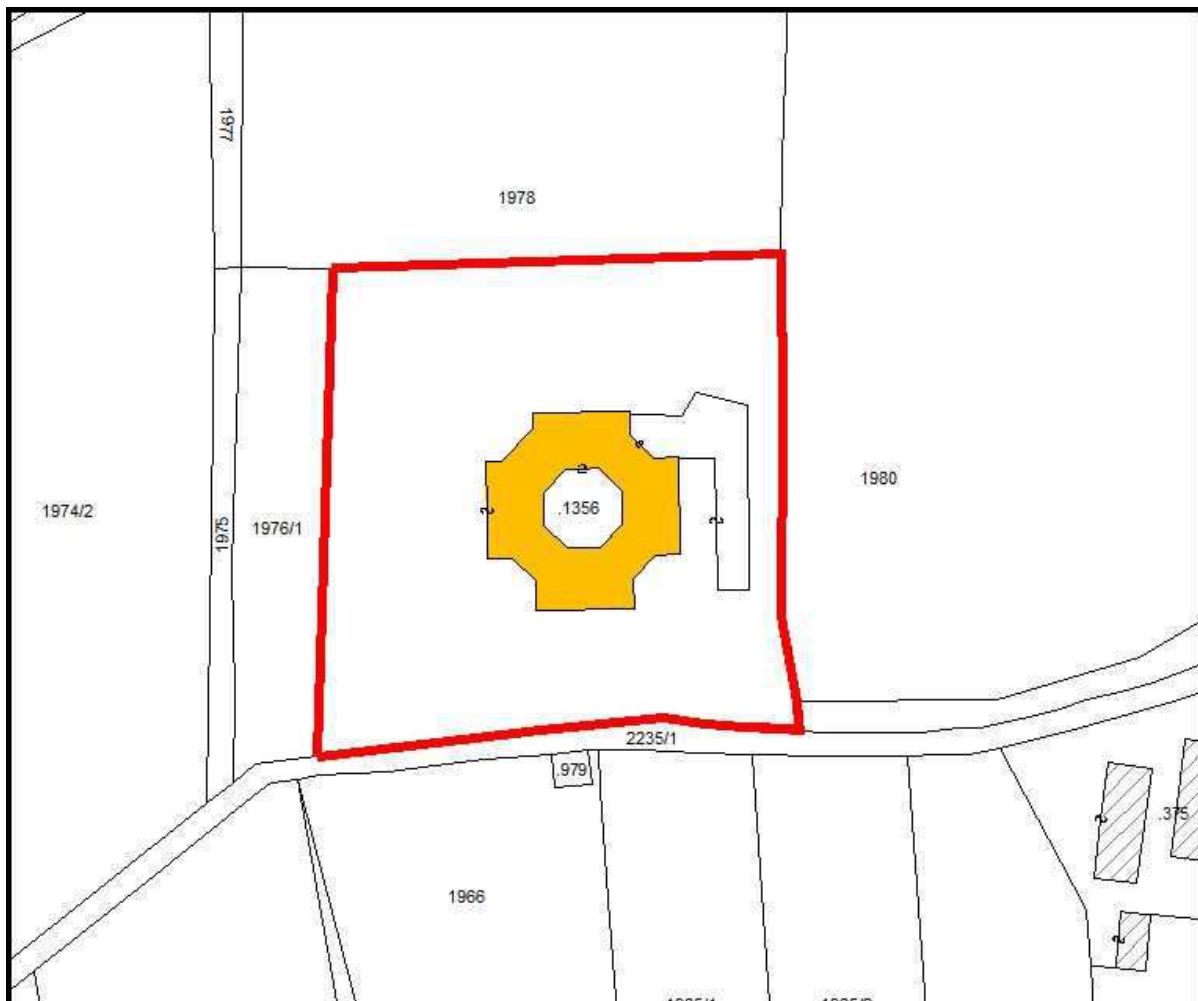
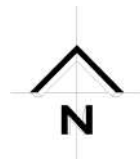
COERENZE

Di seguito planimetria identificativa dei confini – P.ed. 1356.

Coerenze da nord (corpo) in senso orario, in riferimento alla mappa catastale per l'oggetto di stima:

- Nord: P.fond. 1978 (terreno agricolo coltivato a vigne);
- Est: P.ed. fond. (terreno agricolo posto ad una quota superiore coltivato a vigne);
- Sud: P.fond. 2235/1 (strada pubblica asfaltata di limitate dimensioni);
- Ovest: P.fond. 1976/1 (terreno agricolo oggetto di altra esecuzione immobiliare-Lotto n.ro 23)

**IDENTIFICATIVA DEI CONFINI
ESTRATTO MAPPA
C.C. POVO - Scala a Vista**



4. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ
ATTUALE E
TITOLO DI
PROVENIENZA

La proprietà **P.ed. 1356** (P.T. 249 II) è iscritta presso il Libro fondiario a nome di :

- quota 1/1

14/09/2004 - G.N. 6769/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 13/09/2004
riguarda : P.ed. 1356

02/01/2013 - G.N. 52/3 ANNOTAZIONE
costituzione in fondo patrimoniale

31/05/2013 - G.N. 4596/11 ANNOTAZIONE

riguarda 2013 - G.N.52/3

atto di citazione notificato il 27 maggio 2013 avente per oggetto la domanda di revocatoria ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della del contratto di costituzione di fondo patrimoniale dd. 28 dicembre 2012 rep. n. 67673 racc. n. 17488 a rogito notaio sub G.N.52/2013.

20/11/2013 - G.N. 9347/11 ANNOTAZIONE

riguarda 2013 - G.N.52/3

della comparsa di intervento autonomo ex art. 105 c.p.c. depositata in cancelleria in data 14 novembre 2013 avente ad oggetto la domanda di revocatoria ex art. 2901 nei confronti della dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale di data 28 dicembre 2012 rep. n. 67673 racc. n. 17488 a rogito del notaio sub G.N. 52/2013.

26/11/2013 - G.N. 9514/6 ANNOTAZIONE

riguarda 2013 - G.N.52/3

la comparsa di intervento volontario ex art. 105 c.p.c. depositata in Tribunale il 13 novembre 2013 avente ad oggetto la revoca e/o l'inefficacia ex art. 2901 cc del contratto di costituzione in fondo patrimoniale di data 28 dicembre 2012 nei confronti della

11/12/2013 - G.N. 10026/16 ANNOTAZIONE

riguarda 2013 - G.N.52/3

della comparsa di intervento volontario depositata il 14 novembre 2013 per dichiarazione di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale di data 28 dicembre 2012

27/12/2013 - G.N. 10610/6 ANNOTAZIONE

riguarda 2013 - G.N.52/3

della comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale depositata il 19.12.2013 avente per oggetto la domanda di revocatoria ai sensi dell'art.2901 c.c. nei confronti della dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale d.d.28.12.2012.

25/07/2019 - G.N. 6447/12 ANNOTAZIONE

riguarda 2013 - G.N.52/3

REIEZIONE della domanda tendente ad ottenere l'annotazione della sentenza del Tribunale di Trento di data 1/6/2016 e la sentenza della Corte d'Appello che dichiarano l'inefficacia ex art. 2901 C.C. nei confronti della di del contratto di costituzione di fondo patrimoniale di data 28/12/2012 sub G.N. 52/2013

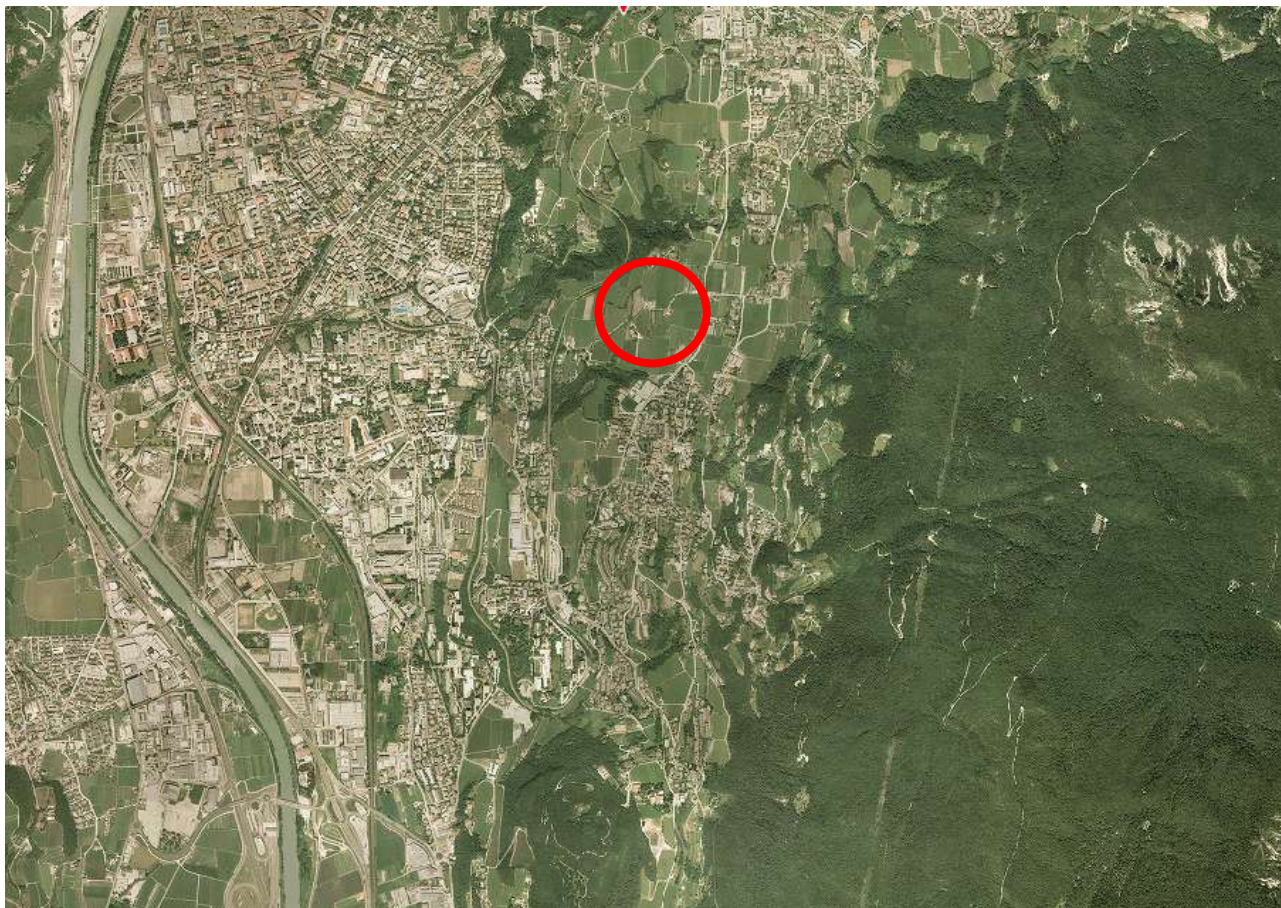
(vedi all. 1 – copia libro maestro)

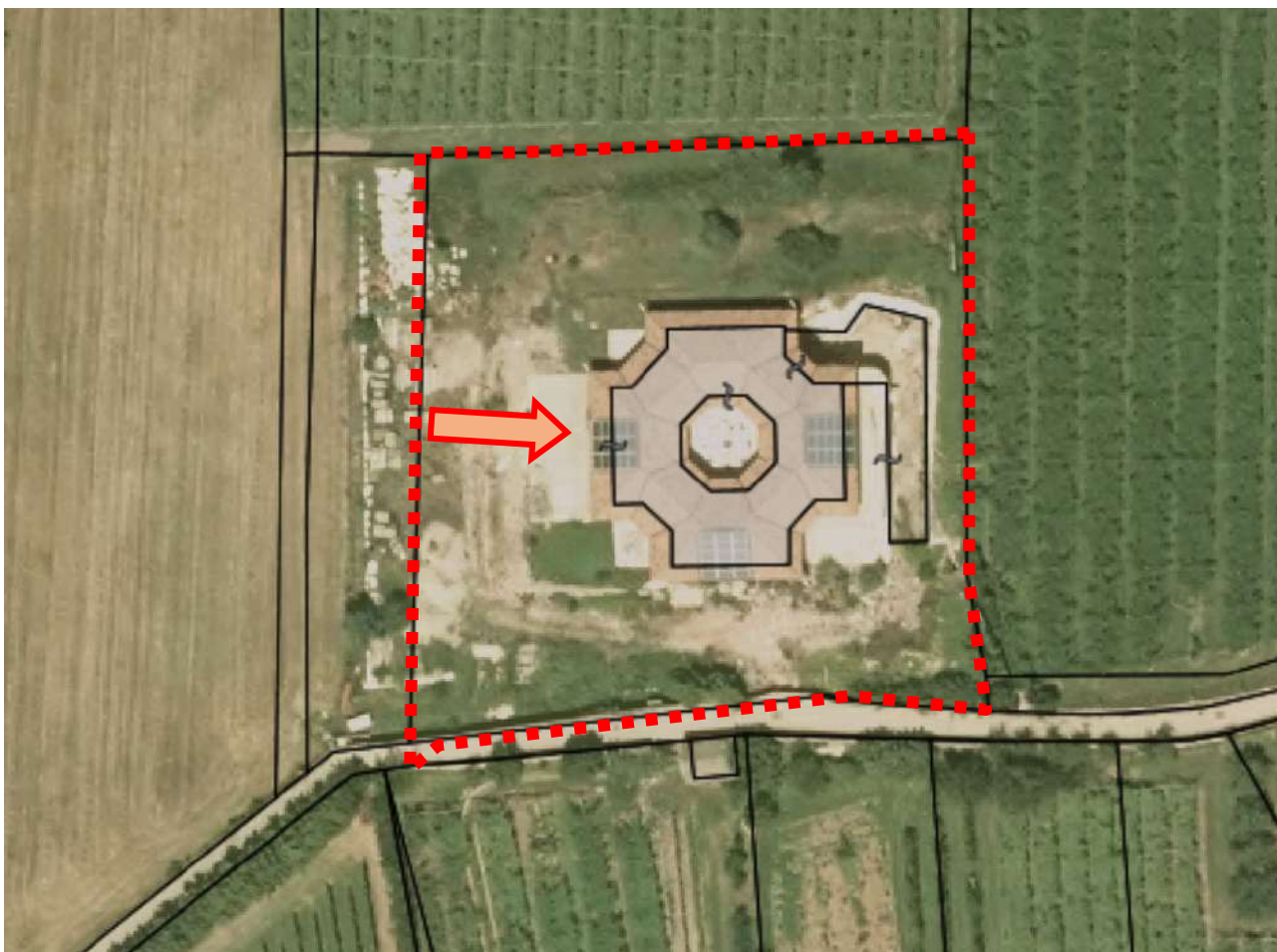
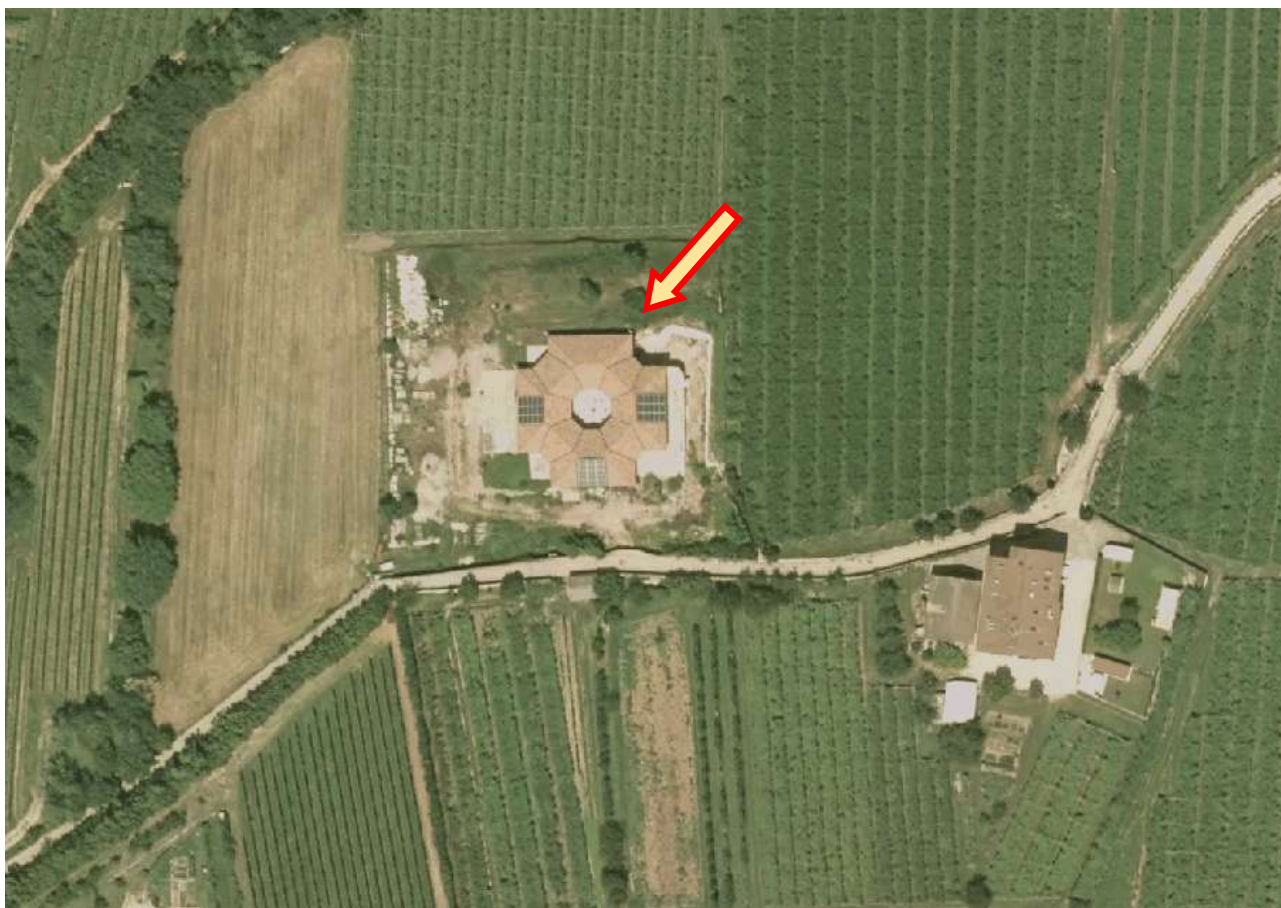
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.
CONTRATTI IN CORSO	Nessun contratto di locazione (immobile non ancora ultimato). Risulta registrata una convenzione con il GSE per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica. (vedi allegato 8 – Copia Convenzione con Gse)
MODALITÀ DI ACCESSO	- contatto telefonico direttamente con l'esecutato; - accesso all'immobile avvenuto con la presenza della moglie dell'esecutato.
DATA DEL SOPRALLUOGO	Accesso all'immobile in data 18/09/2021.

5. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	L'edificio si trova nel Comune Amministrativo di Trento, nella frazione di Povo, fra la località detta Valnigra, dove è posizionato e l'asse viario principale di Via Castel di Pietrapiana. Anche la stradina che costeggia sul lato sud l'immobile è denominata Via Castel di Pietrapiana. Questa collega le varie località agricole circostanti i sobborghi di Povo e Villazzano, con i rioni della Bolghera e di Gocciadoro della città di Trento scendendo verso Ovest.
ACCESSO	All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica (P.fond. 2235/1).
CARATTERISTICHE DI ZONA	L'edificio si trova in Loc. detta Valnigra all'interno di una vasta area agricola in una zona piuttosto isolata, con la sola presenza nelle immediate vicinanze della P.ed. 375 a sud/est. I terreni agricoli limitrofi sono coltivati principalmente a vigneto sul declivio a levante della vallata dell'Adige. La zona si presenta molto tranquilla.

La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto





6. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ed. 1356 identifica un grande edificio singolo la cui costruzione è iniziata nel corso dell'anno 2009 (Concessione Edilizia n.ro 47754 d.d. 22/04/2009). I lavori dovevano consistere nella realizzazione della residenza dell'esecutato che si sono protratti all'incirca fino alla seconda metà del 2012 (anno in cui era stato presentato un progetto di completamento dei lavori). Questi non sono mai stati ultimati.

L'immobile ha una forma molto caratteristica e una superficie coperta di circa mq. 400,00 con al suo interno un cavedio ottagonale a cielo aperto. Tale scelta progettuale era stata fatta in risposta alle esigenze dell'esecutato affetto da deficit fisico-sanitario per poter effettuare della ginnastica respiratoria e ottenere un "solarium" dove poter realizzare le varie movimentazioni fisioterapiche.

All'interno dell'immobile al piano terra si trovano due unità abitative. Una quella principale composta da quattro stanze ognuna dotata di un proprio servizio igienico e un'altra unità più piccola di due stanze. Al piano interrato una grande autorimessa con due accessi carrabili e i vari locali accessori.

Da segnalare che dal sopralluogo si è potuto verificare che rispetto a quanto autorizzato dal comune di Trento si sono riscontrate numerose difformità, soprattutto sulla dimensione del piano interrato che risulta essere stato realizzato molto più grande. Tale argomento sarà trattato nello specifico più avanti nel corso dell'elaborato estimale.

Il sottotetto inabitabile è accessibile da tre scale retrattili e contiene le varie canalizzazioni dell'impianto di condizionamento e raffrescamento con recupero dell'umidità residua ambientale.

L'immobile doveva essere dotato anche di ascensore per il collegamento fra il piano interrato e il piano terra.

Esternamente l'edificio al piano terra e copertura era stato pressochè ultimato, con la realizzazione dell'isolazione a cappotto, la posa dei serramenti e vetrate, il manto di copertura con la dotazione delle linee vita e la realizzazione dell'impianto fotovoltaico integrato (potenza 10,35 kW). Non sono stati realizzati i due portoncini di accesso alle due unità immobiliari.

Attualmente l'edificio si trova in uno stato grezzo avanzato (vedi documentazione fotografica). Per poterlo ultimare si dovranno realizzare i seguenti lavori:

- esecuzione delle pavimentazioni;
- completamento dell'impianto elettrico e termoidraulico;
- posa dei serramenti interni;
- posa dei parapetti dei balconi e del vano scala;
- tinteggiatura esterna e interna;
- realizzazione ascensore (è stato realizzato il solo vano);
- tutte le sistemazioni esterne e realizzazione dei parcheggi.

Per quanto riguarda la dotazione dei vari impianti si rimanda al capitolo 7 (descrizione dell'unità oggetto di stima).

Da segnalare che l'immobile, che si trova in uno stato di abbandono da circa 8-9 anni, nonostante i proprietari abbiano recintato l'intera proprietà e chiuso le varie aperture di accesso, nel tentativo di salvaguardare il fabbricato nel corso dei vari anni è stato oggetto di vari atti vandalici da parte di sconosciuti. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che alcune pareti divisorie in laterizio e cartongesso sono state demolite e in alcune parti è stato rimosso il controsoffitto (vedi documentazione fotografica).

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO**

Edificio in stato di abbandono.

**ANDITI ESTERNI
E SPAZI COMUNI**

Gli anditi esterni e spazi sono tutti di proprietà esclusiva.

FOTO DEGLI ESTERNI

VISIONE GENERALE



STRADA COMUNALE DI ACCESSO



PROSPETTO SUD (ACCESSO ALLE UNITA' ABITATIVE)



VISTA SUD/EST



VISTA NORD/OVEST



VISTA SUD/OVEST



ACCESSO CARRABILE INTERRATO



RAMPA DI ACCESSO ALL'INTERRATO



MURO DI CONTENIMENTO LATO EST



PLATEA ANTISTANTE LE VETRATE DEL LOCALE SOGGIORNO



PARTICOLARE



PARTICOLARE



INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE "secondaria"



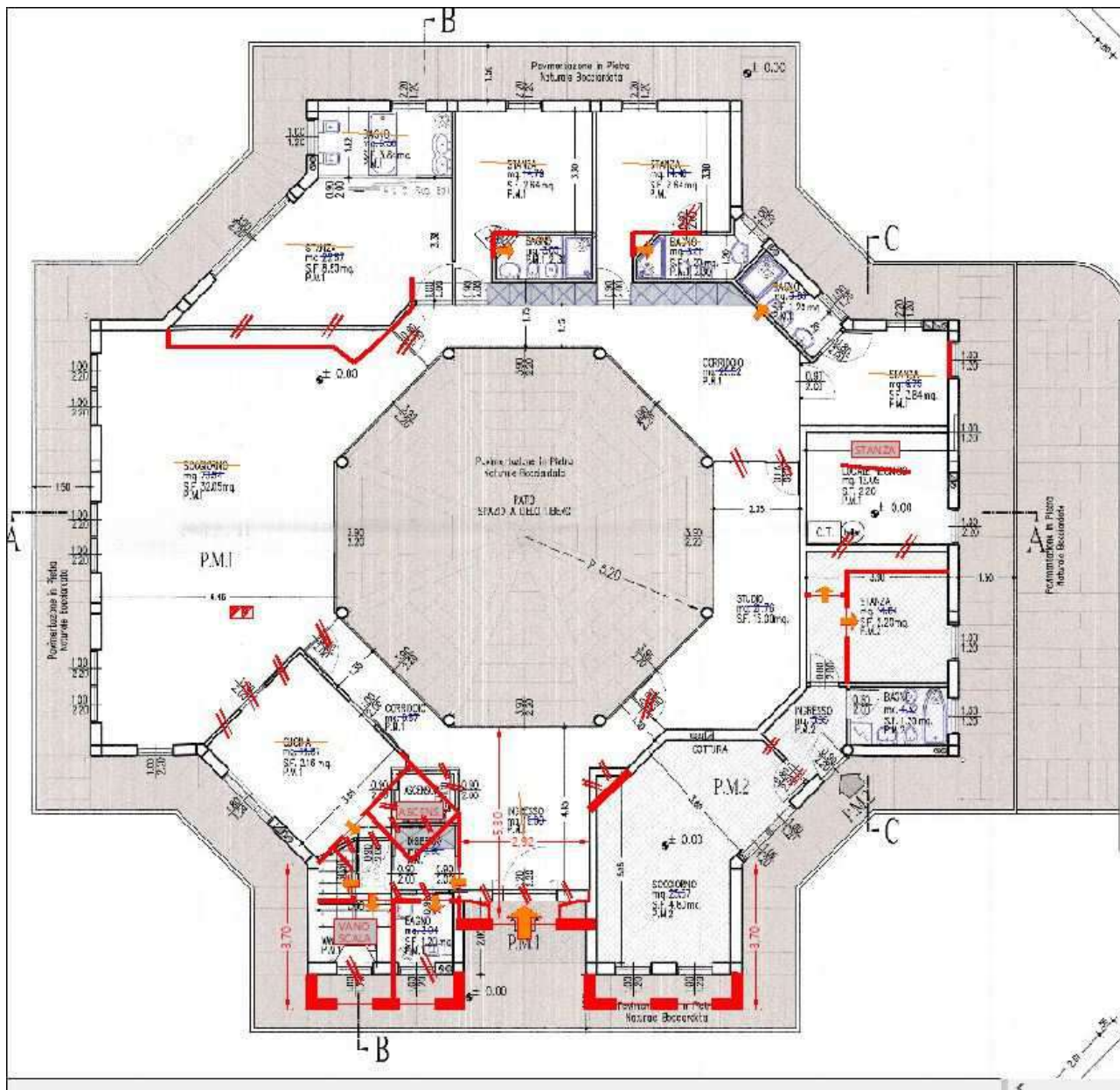
POSIZIONE CONTATORI IMPIANTO FOTOVOLTAICO - ELETTRICO



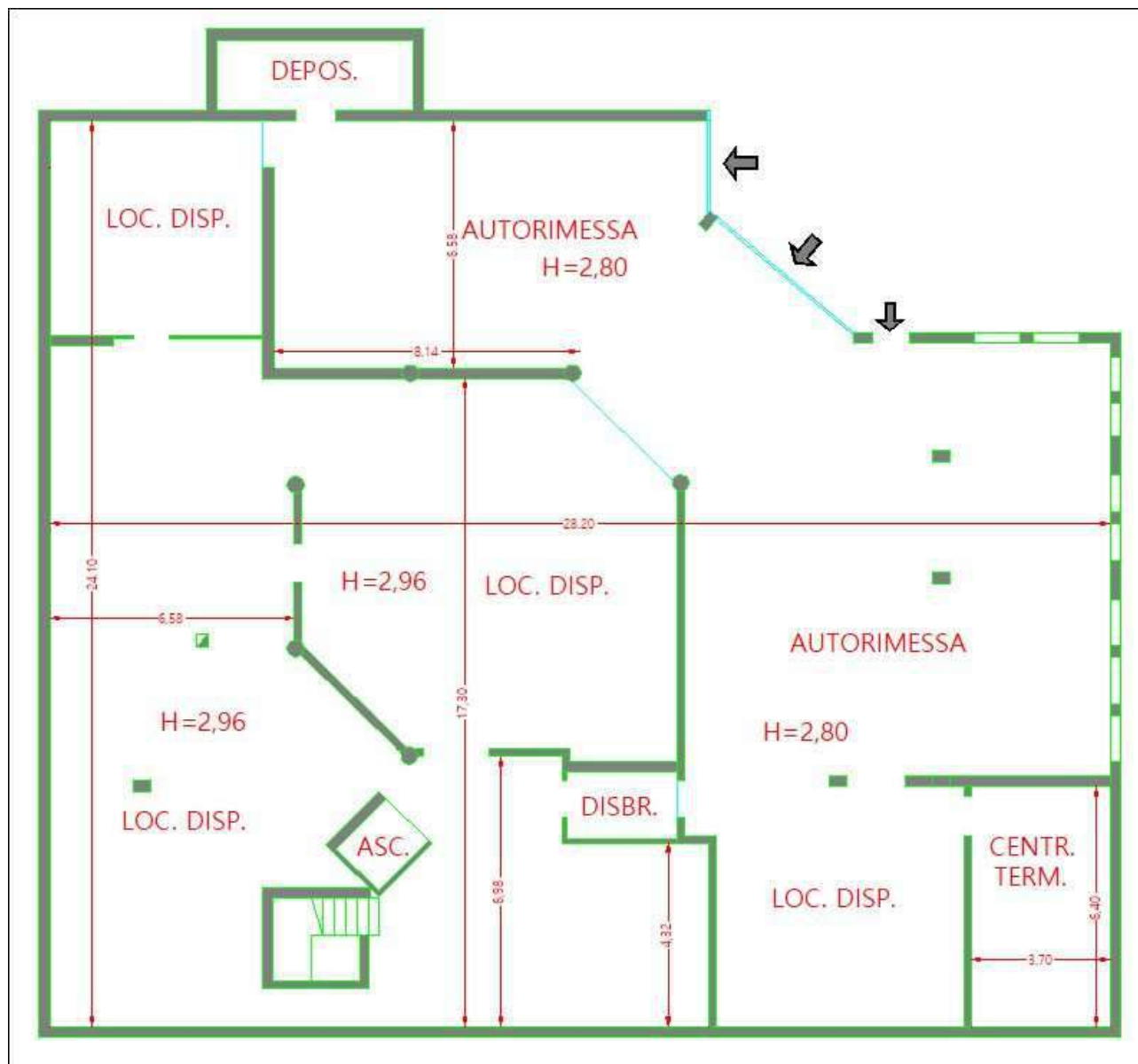
7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE	L'immobile identificato dalla P.ed. 1356 è ubicato nel Comune Amministrativo di Trento, frazione di Povo in Via Castel di Pietrapiana (Loc. Valnigra). Si trova in un'area prettamente agricola a sud/ovest rispetto l'abitato di Povo. E' accessibile direttamene da una stretta strada comunale (larghezza media ml. 3,20).
COMPOSIZIONE	Nel dettaglio l'immobile attualmente è così composto: - piano interrato, che si trova in uno stato grezzo (vedi foto) : due grandi autorimesse con due accessi carrabili separati (circa mq. 215,00), un locale con destinazione centrale termica (circa mq. 23,00), quattro grandi locali disponibili (circa mq. 360,00), un piccolo deposito (circa mq. 9,00), vano scala e vano ascensore. - piano terra: unità immobiliare principale (sup. utile circa mq. 255,00): ingresso, soggiorno, cucina, corridoi che girano intorno al cavedio, cavedio interno a cielo aperto, quattro stanze con relativi servizi igienici, servizio igienico vicino all'ingresso, vano scala e ascensore; unità immobiliare "secondaria" (sup. utile circa mq. 48,00): ingresso, cucina/soggiorno, servizio igienico e due stanze. Le superfici sopra riportate sono state desunte dagli elaborati grafici che mi sono stati forniti e dalle misure prese durante il sopralluogo (sono puramente indicative).
PLANIMETRIA	La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono: - per il piano terra il progetto depositato in comune (Concessione Edilizia n.ro prot. 47754 d.d. 22/04/2009) integrato con le misure prese durante il sopralluogo; - per quanto riguarda il piano interrato, essendo il progetto depositato in comune completamente difforme (sia per forma, dimensione e volumetria), si fa riferimento alla pianta ricostruita con le misurazioni prese durante il sopralluogo.

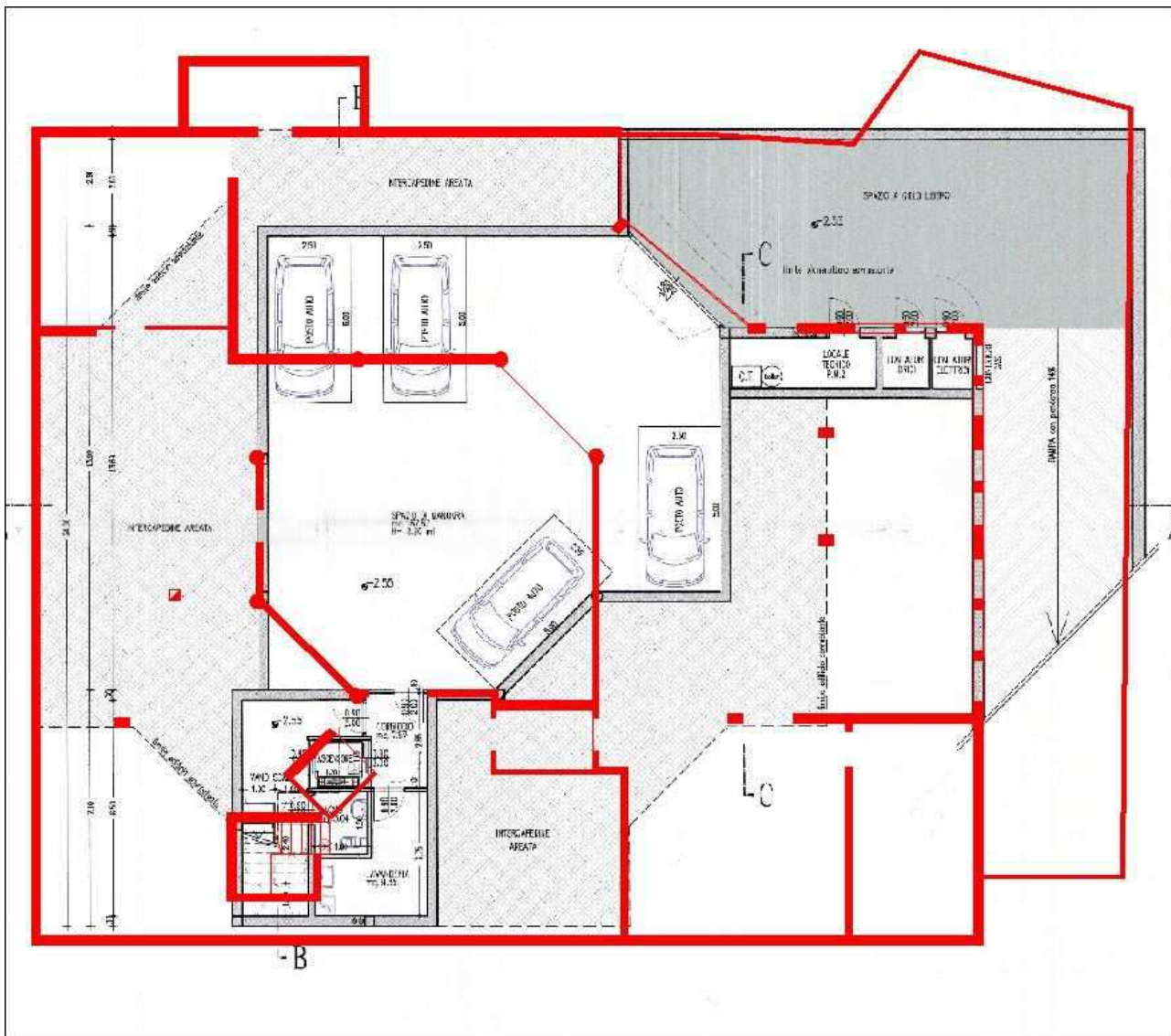
PIANTA PIANO TERRA
- UNITA' IMMOBILIARI ABITABILI _ (Scala a Vista)
(in rosso si evidenziano le principali difformità rispetto al progetto autorizzato)



PIANTA PIANO INTERRATO
- LOCALI ACCESSORI _ (Scala a Vista)
PIANTA RICOSTRUITA CON LE MISURE PRESE DURANTE IL SOPRALLUOGO



- SOVRAPPOSIZIONE FRA LO STATO AUTORIZZATO IN COMUNE E QUANTO REALIZZATO – Scala a Vista



**DIFFORMITA' PRINCIPALI RILEVATE RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO DAL
COMUNE DI TRENTO CON CONCESSIONE EDILIZIA N.RO PROT. 47754 D.D.
22/04/2009 E DENUNCIA INIZIO ATTIVITA d.d. 15/11/2010.**

PIANO TERRA: come evidenziato sugli elaborati grafici si sono riscontrate delle difformità sulla posizione di alcune divisorie interne (soggiorno, servizi igienici, posizione del vano ascensore, ...). Inoltre nell'appartamento più piccolo, che doveva essere di una sola stanza è stato ampliato trasformando il locale tecnico (che è stato spostato al piano interrato) con la realizzazione di una seconda stanza.

Verso il lato sud (dove si trova l'entrata principale) è stato ampliato l'edificio, con un incremento volumetrico sopravanzando il fronte di circa ml. 0,65 in corrispondenza del soggiorno (appartamento più piccolo) e dell'ingresso, bagno e vano scala (appartamento più grande).

Anche la trasformazione del locale tecnico in stanza ha comportato un incremento volumetrico.

Analizzando i dati urbanistici di progetto la volumetria max ampliabile che era di mc. 400,00 era stata completamente utilizzata (mc. 399,71). **Questo ulteriore incremento volumetrico fa sì che il volume realizzato è superiore a quanto poteva essere concesso, per cui non conforme allo strumento urbanistico dell'epoca, di circa mc. 57,00**

PIANO INTERRATO: il piano interrato come già descritto risulta completamente difforme da quanto autorizzato sia per quanto riguarda l'altezza interna (che era stata prevista di ml. 2,20) che per forma, dimensione e volumetria.

Da quanto si desume dai dati urbanistici allegati al progetto, il Prg del 2004 prevedeva che il volume interrato corrispondesse max al 60% del volume fuori terra, per cui pari ad un volume massimo di mc. 577,62. Progettualmente era stato previsto di realizzare una volumetria di poco inferiore, pari a mc. 572,30. **Essendo stato realizzato l'interrato molto più grande (circa mc. 2.178), il volume realizzato è molto superiore a quanto poteva essere concesso, per cui non conforme allo strumento urbanistico dell'epoca.**

Attualmente l'area dove è stato eretto l'edificio oggetto di pignoramento secondo il Prg del Comune di Trento è classificata come Zona Agricola di interesse primario (art. 57 – 57 bis e 58 delle norme di attuazione). **Analizzando questi articoli si desume che le opere difformi realizzate non risultano conformi al piano urbanistico vigente al momento dell'esecuzione delle opere e nemmeno a quello attualmente in vigore.**

Dopo essermi confrontato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trento per tali difformità non è possibile richiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Analizzando la Legge Provinciale 4 marzo 2008, n.ro 1, e nello specifico l'articolo 128 – comma 4 (variazioni essenziali) e art. 129 comma 5 (sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dalla concessione) stabilisce che:

- per le opere eseguite con variazioni essenziali il comune ordina la demolizione a spese dei responsabili dell'abuso oppure, se esse non contrastano con rilevanti interessi urbanistici e comunque quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, **il pagamento di una sanzione pecuniaria determinata in misura pari al 150 per cento del valore delle opere abusive.** Se l'abuso consiste nella mancata esecuzione di opere o modalità costruttive prescritte o nell'utilizzo di materiali diversi da quelli richiesti la sanzione è pari al 150 per cento del valore delle opere non realizzate. Se l'abuso consiste nel mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari, la sanzione è pari al valore venale delle unità immobiliari interessate. In caso di violazione delle norme riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche il comune ordina l'esecuzione delle opere in conformità al progetto che ha ottenuto la concessione, a spese dei responsabili.

Nel caso specifico secondo il sottoscritto la strada del ripristino della situazione autorizzata con la demolizione delle opere abusive non è percorribile in quanto comporterebbe la demolizione di gran parte dell'interrato (più di due terzi), con la rimozione anche di strutture portanti e con grosse modifiche strutturali anche al piano terra, in prossimità dell'ingresso.

La strada percorribile, se pur molto onerosa è il pagamento della sanzione pecuniaria determinata in misura pari al 150 per cento del valore delle opere abusive (opere eseguite con variazioni essenziali).

La determinazione del valore delle opere abusive (*vedi allegato 4*) da parte del sottoscritto è da intendersi come previsione di larga massima e non vincolante essendo quantificate in modo sommario, in quanto qualificare gli abusi in modo certo ed autonomo (senza il parere dell'ente pubblico) risulta molto difficile anche per la specifica interpretazione delle modifiche riscontrate.

Per avere un valore più attendibile si dovrebbe presentare una richiesta di regolarizzazione delle opere abusive presso il comune di Trento, che tramite i propri organi di vigilanza possono definire il valore di tali opere (Servizio Patrimonio).

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda ¹⁾ (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).

La superficie di calcolo è ricavata :

- per il piano terra dal progetto depositato in comune (Concessione Edilizia n.ro prot. 47754 d.d. 22/04/2009) integrato con le misure prese durante il sopralluogo;

- per quanto riguarda il piano interrato, essendo il progetto depositato in comune completamente difforme (sia per forma, dimensione e volumetrico), si fa riferimento alla pianta ricostruita con le misurazioni prese durante il sopralluogo.

- per le superfici esterne da quanto riportato sui dati catastali e estratto mappa.

Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM ²⁾ a cui si collega il Codice delle Valutazioni.

Taluni rapporti mercantili possono subire minime variazioni, (in più o in meno) rispetto a quelli consigliati dal SIM, dettate sia dal mercato sia dallo specifico contesto ambientale in cui gli immobili oggetto di valutazione ricadono.

1) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, 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 ml. 1,50 dal piano pavimento. La SEL 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 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi.

2) Nuovo Sistema Italiano di Misurazione delle superfici proposto dal prof. Giampiero Bambagioni.

VANO	SUPERFICI LORDE		INDICE MERCANTILE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE	
PIANO INTERRATO					
Autorimessa	mq.	230,00	40%	mq.	92,00
Locali Accessori	mq.	432,00	30%	mq.	129,60
PIANO TERRA					
abitazione (unità immobiliare "grande")	mq.	293,00	100%	mq.	293,00
abitazione (unità immobiliare "piccola")	mq.	73,00	100%	mq.	73,00
Cavedio interno a cielo aperto	mq.	89,00	20%	mq.	17,80
Terreno pertinenziale	mq.	901,00	8%	mq.	72,08
		TOTALE		mq.	677,48

Ai fini della stima l'immobile, con tutti i vari vani accessori, assume la seguente consistenza:

Superficie Commerciale: 677,48 mq. (di cui mq. 311,48 per gli accessori e mq. 366,00 per la superficie principale dell'alloggio).

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili per la metodologia adottata, a corpo e non a misura.

Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Il piano terra (abitazione) non presenta alcuna pavimentazione. Il piano interrato nel grande locale autorimessa la pavimentazione è di tipo industriale, negli altri locali accessori non è presente.
PARETI	Piano terra (abitazione): le pareti si presentano allo stato grezzo in parte con mattoni in vista e con i pannelli di cartongesso a vista da stuccare i intonacare. Piano interrato: murature perimetrali e interne grezze in cls e mattoni a vista.
SERRAMENTI ESTERNI	Piano terra (abitazione): I serramenti sono in alluminio preverniciato bianco con doppia vetrocamera a tre lastre del tipo antisfondamento e a taglio termico. Quelli della zona notte sono dotati di oscurante filtrante al passaggio d'aria di areazione estiva e autunnale del locale servito, con predisposizione di movimentazione ed azionamento autonomo ed elettrico. I serramenti sono a tapparella elettrica in cassonetto isolato. Piano interrato: privo di serramenti esterni ad eccezione dei due accessi carrabili dove sono stati montati due portoni in alluminio di colore bianco.
SERRAMENTI INTERNI	Nessun serramento interno.
SERVIZI IGIENICI	Tutti i servizi igienici (n.ro 6 al piano terra) si trovano allo stato grezzo privi di sanitari. Al piano terra, vicino alla scala sono stati predisposti gli allacci per la realizzazione di un servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Il riscaldamento è di tipo a pavimento. Da quanto mi riferisce l'esecutato l'impianto di distribuzione è realizzato in tubo in propilene ad alta densità e con i circuiti perimetrali in strisce isolanti di polietilene a cellule chiuse onde evitare che la dilatazione del massetto di sottofondo subisca delle crepe. Il pacchetto isolante è in polistirolo con pannelli in bugnato per il fissaggio della tubazione ed è rivestito con materiale plastico per evitare danneggiamenti. Spessore della caldana circa 12 cm. Tutte le zone servite dall'impianto a pavimento sono state predisposte in modo da essere controllate indipendentemente una dall'altra da appositi termostati uno per locale. Realizzazione sonde geotermiche.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia allo stato grezzo. Predisposizione impianti di raffrescamento e climatizzazione. Impianto fotovoltaico sulla copertura (integrato) con potenza di 10,35 kW. Risulta registrata una convenzione con il GSE per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica. (vedi allegato 8 – Copia Convenzione con Gse) Da quanto mi riferisce l'esecutato nel progetto era previsto la realizzazione delle seguenti dotazioni ma non realizzate: - Pompa di calore da 24Kw; - Accumulo inerziale da 1.000 Lt; - Boiler sanitari da 1.000 Lt.

IDONEITÀ DEI LOCALI Locali idonei per uso abitativo per un nucleo familiare di 4-5 persone nell'unità immobiliare principale, mentre quella secondaria (appartamento più piccolo) i locali risultano idonei per un nucleo familiare di 3 persone.

LOCALI ACCESSORI Tutti i locali del piano interrato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Nessuna. Edificio in stato grezzo avanzato.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ Edificio in stato di abbandono.

(Vedi allegato n.ro 2 - **documento fornito dall'esecutato** "Relazione tecnico-illustrativa sulle dotazioni tecnologiche della P.ed. 1356 in C.C. Povo)

FOTO DEGLI INTERNI
PIANO TERRA
APPARTAMENTO – UNITA’
IMMOBILIARE PRINCIPALE:

INGRESSO



INGRESSO



ZONA CUCINA/SOGGIORNO



ZONA CUCINA/SOGGIORNO



CAVEDIO INTERNO



CAVEDIO INTERNO



CORRIDOI INTORNO AL CEVEDIO



CORRIDOI INTORNO AL CEVEDIO



STANZA



STANZA



BAGNO



BAGNO



VANO ASCENSORE



VANO SCALA PER LOCALI INTERRATI



PARTICOLARI



PARTICOLARI



DOCUMENTAZIONE DANNI ATTI VANDALICI



PIANO TERRA APPARTAMENTO – UNITA' IMMOBILIARE SECONDARIA:

INGRESSO



CUCINA/SOGGIORNO



CUCINA/SOGGIORNO



CUCINA/SOGGIORNO



BAGNO



STANZA



STANZA



PARTICOLARE



SOTTOTETTO





PIANO INTERRATO LOCALI ACCESSORI

AUTORIMESSA



AUTORIMESSA



LOCALE SOTTO CAVEDIO



LOCALE DESTINATO A CENTRALE TERMICA



LOCALE DEPOSITO LATO NORD/OVEST
(si evidenzia la presenza di acqua stagnante)



LOCALE DEPOSITO LATO NORD/OVEST
(si evidenzia la presenza di acqua stagnante)



FOTO VARIE INTERRATO





8. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO Il Piano Regolatore Generale del Comune di Trento identifica l'immobile p.ed. 1356 nel seguente modo:

Piano Regolatore Generale vigente

- per intero in E1 - Zone agricole di interesse primario (vedi anche artt. 57 - 57 bis) - art. 58
- per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79

Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317

- parte in Aree con penalità trascurabile o assente - P1
- parte in Aree da approfondire - APP

(vedi all. 3)

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

scala a vista



LEGENDA:

	E1	Zone agricole di interesse primario	art.58
---	----	-------------------------------------	--------

**PRATICHE
EDILIZIE**

L'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la particella P.ed. 1356 non ha portato a conoscenza di nessuna pratica edilizia. Le pratiche edilizie sono state rilasciate sulla ex P.ed. 478, in quanto gli interventi edilizi di costruzione dell'edificio in oggetto riguardavano l'ampliamento della P.ed. 478 che in seguito all'inserimento in mappa della nuova costruzione è stata estinta nella neo P.ed. 1356.

Anno e num. pratica	Data rilascio	Numero prot. uscita	Descrizione	Indirizzo ubicazione	Nominativo	Numero particella
1943/1721	31/12/1943	0	costruzione casa colonica			478
1977/6027	25/05/1977	0	sostituzione manto copertura			478
2008/51612	22/04/2009	47754	CONCESSIONE EDILIZIA AMPLIAMENTO edificio residenziale	VIA CASTEL DI PIETRAPIANA 38 TRENTO TN		478
2008/51612	22/04/2009	47754	CONCESSIONE EDILIZIA AMPLIAMENTO edificio residenziale	VIA CASTEL DI PIETRAPIANA 38 TRENTO TN		478
2010/140797	15/11/2010	0	DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' (LP 1/2008) MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) pannelli fotovoltaici	VIA CASTEL DI PIETRAPIANA 38 TRENTO TN		478
2010/140797	15/11/2010	0	DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' (LP 1/2008) MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) pannelli fotovoltaici	VIA CASTEL DI PIETRAPIANA 38 TRENTO TN		478
2010/140797	15/11/2010	0	DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' (LP 1/2008) MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) pannelli fotovoltaici	VIA CASTEL DI PIETRAPIANA 38 TRENTO TN		478
2012/46509	17/04/2012	0	D.I.A. - COMPLETAMENTO OPERE (LP 1/2008) sistemazione	VIA CASTEL DI PIETRAPIANA 38 TRENTO TN		478

(vedi allegato. 5)

AGIBILITÀ

Nessuna. Edificio allo stato grezzo avanzato da ultimare.

Occorre evidenziare come l'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi e alla verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti approvati e con l'esame per il rispetto delle tolleranze, come ad esempio richiesto per la *Certificazione di stato legittimo dell'immobile* ex art. 86 bis e 86 ter LP 15/2015. Tale attività resterà pertanto in carico al futuro aggiudicatario.

9. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 si prosegue con l'indicazione degli adeguamenti e le correzioni della stima. Degli oneri esposti nel presente capitolo si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

REGOLARITÀ EDILIZIA Dagli accertamenti eseguiti con le documentazioni raccolte ed il sopralluogo hanno evidenziato **gravi difformità** sia interne che esterne descritte a pag. 21-22 - capitolo 7 (descrizione dell'unità oggetto di stima).

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA Ai fini della stima, a tutela dell'acquirente ed in modo da evitare possibili riserve da parte del futuro aggiudicatario e cercando di limitarne gli eventuali incomodi, si computa un valore in detrazione di stima da intendersi come indennizzo complessivo per tutto quanto esposto.

(vedi allegato 4)

La cifra indicata che è da intendersi come previsione di larga massima e non vincolante, è quantificata in modo sommario ed a corpo.

Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.

Riduzione applicata pari a € 387.400,00

OPERE DI COMPLETAMENTO Per poter completare l'edificio e renderlo abitabile si dovranno realizzare i seguenti lavori:

- Esecuzione delle pavimentazioni interne e rivestimento scala interna;
- Completamento dell'impianto elettrico e termoidraulico;
- Posa dei serramenti interni;
- Posa dei parapetti dei balconi e vano scala;
- Tinteggiatura esterna e interna;
- Realizzazione ascensore;
- Sistemazioni esterne;
- Sistemazione pareti e controsoffitto e sistemazione serramenti danneggiati (danni causati da atti vandalici).

(vedi allegato 6)

La cifra indicata che è da intendersi come previsione di larga massima e non vincolante, è quantificata in modo sommario ed a corpo

Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.

Riduzione applicata pari a € 214.000,00

CONFORMITÀ IMPIANTI Impianti ancora da ultimare.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

COSTI PER CERTIFICAZIONE	-
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Non risultano depositate planimetrie catastali in quanto l'immobile deve ancora essere ultimato e attualmente non è usufruibile.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	-
CONFORMITÀ TAVOLARE	Edificio non diviso in porzioni materiali.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuna.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	-

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

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

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

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

10. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Il foglio C della P.ed. 1356 del libro maestro non riporta alcuna iscrizione che può determinare limitazioni d'uso degli immobili.

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Nessuna

CONVENZIONI MATRIMONIALI Nessuna

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI Nessuna

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuno

IPOTECHE P.ED. 1356

01/02/2005 - G.N. 646/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare 2

EUR 430.000,00

di capitale, EUR 172.000,00 per un triennio di interessi al tasso di mora del 6,25%, spese e d accessori, con clausola di indicizzazione a sensi dell'art.1 dell'atto

Atto d.d. 28/01/2005

15/04/2013 - G.N. 3164/178 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare 1 2

EUR 924.041,36

di capitale ed EUR 263.000,00 quale importo massimo per interessi di mora, spese ed accessori come da decreto

Decreto ingiuntivo d.d. 04/03/2013

annotazione simultaneità con principale P.T. 4717 Il Trento G.N.3164/3 - 2013

15/04/2013 - G.N. 3164/179 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare 1 2

EUR 556.307,70

di capitale ed EUR 92.000,00 quale importo massimo per interessi di mora, spese ed accessori come da decreto

Decreto ingiuntivo d.d. 04/03/2013

annotazione simultaneità con principale P.T. 4717 Il Trento G.N.3164/4 - 2013

09/05/2013 - G.N. 3881/22 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3882/2013 Grava Corpo tavolare 1 2 importo massimo EUR 1.000.000,00 di cui Euro 709.765,99 per capitale ed Euro 290.234,01 per un triennio di interessi ai tassi di mora contrattualmente previsti, spese ed accessori ai sensi del decreto ingiuntivo. Decreto ingiuntivo d.d. 06/05/2013 annotazione simultaneità con principale P.T. 5049 Il Trento P.M25 G.N.3881/1 - 2013
09/05/2013 - G.N. 3882/22 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3881/2013 Grava Corpo tavolare 1 2 importo massimo EUR 250.000,00 di cui Euro 155.543,34 per capitale ed Euro 94.456,66 per un triennio di interessi ai tassi di mora contrattualmente previsti, spese ed accessori ai sensi del decreto ingiuntivo. Decreto ingiuntivo d.d. 08/05/2013 annotazione simultaneità con principale P.T. 5049 Il Trento P.M25 G.N.3882/1 - 2013
06/06/2013 - G.N. 4775/82 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 4776/2013 Grava Corpo tavolare 1 2 importo massimo EUR 550.000,00 di cui EUR 423.954,85 per capitale e il resto per interessi e spese come da decreto ingiuntivo Decreto ingiuntivo d.d. 31/05/2013 annotazione simultaneità con principale P.T. 155 Il Aldeno G.N.4775/1 - 2013
06/06/2013 - G.N. 4776/82 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 4775/2013 Grava Corpo tavolare 1 2 importo massimo EUR 2.500.000,00 di cui EUR 2.006.677,56 per capitale ed il resto per interessi e spese come da decreto ingiuntivo Decreto ingiuntivo d.d. 31/05/2013 annotazione simultaneità con principale P.T. 155 Il Aldeno G.N.4776/1 - 2013
10/06/2013 - G.N. 4837/66 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Grava Corpo tavolare 1 2 importo massimo EUR 350.000,00 di cui EURO 255.528,83 di capitale, interessi e spese come da decreto ingiuntivo Decreto ingiuntivo d.d. 05/06/2013 annotazione simultaneità con principale P.T. 155 Il Aldeno G.N.4837/1 - 2013

18/06/2013 - G.N. 5089/77 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
Grava	Corpo tavolare 1 2	
		importo massimo EUR 1.300.000,00
di cui Euro 982.395,14 per capitale, per interessi spese ed accessori come da decreto ingiuntivo.		
Decreto ingiuntivo d.d. 14/06/2013		
annotazione simultaneità con principale P.T. 155 II Aldeno G.N.5089/1 - 2013		
05/07/2013 - G.N. 5668/9 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
Grava	Corpo tavolare 1 2	
		importo massimo EUR 600.000,00
Decreto ingiuntivo d.d. 17/06/2013		
annotazione simultaneità con principale P.T. 155 II Aldeno G.N.5668/1 - 2013		
21/10/2013 - G.N. 8398/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
Grava	Corpo tavolare 1 2	
		importo massimo EUR 600.000,00
comprensivo di EUR 415.915,93 per capitale, di interessi, spese ed accessori come da decreto ingiuntivo		
Decreto ingiuntivo d.d. 16/10/2013		
annotazione simultaneità con principale P.T. 155 II Aldeno G.N.8398/1 - 2013		
23/10/2013 - G.N. 8482/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
Grava	Corpo tavolare 1 2	
		importo massimo EUR 200.000,00
comprensivo di EUR 123.204,83 per capitale, di interessi, spese ed accessori come da decreto ingiuntivo.		
Decreto ingiuntivo d.d. 16/10/2013		
annotazione simultaneità con principale P.T. 155 II Aldeno G.N.8482/1 - 2013		
24/01/2014 - G.N. 606/26 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
Grava	Corpo tavolare 1 2	
		EUR 176.658,46
di capitale, oltre interessi dal 17.05.2013 sino al saldo come da titolo, oltre spese liquidate di EURO 2.864,95,-, oltre spese successive occorrente per l'importo massimo di EURO 20.000,00,-		
Decreto ingiuntivo d.d. 11/01/2014		
annotazione simultaneità con principale P.T. 5049 II Trento P.M.25 G.N.606/1 - 2014		

27/10/2017 - G.N. 8988/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
Grava	Corpo tavolare 1 2	
		EUR 166.902,68
importo complessivo		
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16		
annotazione simultaneità con principale P.T. 155 II Aldeno G.N.8988/1 - 2017		

**PIGNORAMENTI
P.ED. 1356**

22/01/2020 - G.N. 525/20 ANNOTAZIONE	
dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 17 dicembre 2019 a realizzo del credito di	
- nell'importo di EURO 2.156.319,44.	
a carico	p.f. 1973/2, p.f. 1974/2, p.f. 1975, p.f. 1976/1, p.ed. 1356

Nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare allegato (vedi all. 2).

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
REGIME FISCALE**

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

- la proprietà attuale appartiene a soggetto privato –
- il bene non presenta caratteristiche di lusso così come definite secondo il D.M. 02/08/1969 -

SPESE CONDOMINIALI -

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

12. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

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

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

13. VALUTAZIONE

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia *all'allegato n. 6* in cui è sviluppata la stima dei beni con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riportano in sintesi i risultati ottenuti:

VALORE Lotto 16

Valore totale **€ 1.592.000**
(euro Unmilione cinquecentonovantaduemila/00)

Solo a titolo didascalico e in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie. Per l'unità, in rapporto alla superficie commerciale come indicata nel capitolo apposito, pari a mq. 677,00 (arr.) si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di 2.350,00€/mq.

LIMITAZIONI:

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

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

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

14. VALORE DI STIMA

La P.ed. 1356 nel C.C. Povo, identifica una villa allo stato grezzo avanzato con due unità abitative al piano terra (un grande appartamento con quattro stanze dotate di servizio igienico con cavedio ottagonale centrale a cielo aperto e un appartamento più piccolo di due stanze), un grande piano interrato dove si trovano i locali accessori alle unità abitative con ampio terreno pertinenziale, sita in Via Castel di Pietrapiana, frazione di Povo nel Comune Amministrativo di Trento (Tn).

€ 1.592.000,00
(Euro Unmilione cinquecentonovantaduemila/00)

15. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).
Detrazione = (€ 1.592.000,00) * 0.05 = € 79.600,00

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

Costo per:

→ Regolarizzazione edilizia	= €	-	387.400,00
→ Opere di completamento	= €	-	214.000,00
→ Peculiarità di vendita	= €	-	79.600,00

Somma delle detrazioni = € 681.000,00

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

DETRAZIONE = € - 681.000,00 (Euro seicentotrantunmila/00)

16. VALORE CORRETTO

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

Valore normale	€ 1.592.000,00
Detrazioni	€ 681.000,00
Sommano	€ 911.000,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.ed. 1356 in C.C. Povo, è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO (arr.) = € 911.000,00

17. CONCLUSIONI

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

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali dell'immobile identificato con la P.ed. 1356 in C.C. Povo è valutato complessivamente pari

VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA (1/1) = € 911.000,00
(Euro novecentoundicimila/00)

Vista la grande difficoltà nel stimare in modo corretto la sanzione pecuniaria delle opere abusive, si demanda al Giudice la scelta se porre all'asta l'immobile con le deduzioni stimate sommariamente dal sottoscritto o se reputi sia invece opportuno predisporre e presentare una pratica di sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune di Trento per ottenere la precisa definizione della sanzione. Evidentemente in tal caso gli oneri saranno però a carico della procedura e la vendita riguarderà un immobile sanato per gli aspetti urbanistico-edilizi.

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

Borgo Vals., Gennaio 2022.

L'esperto geom. Giorgio Felicetti



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'G. Felicetti', written over a circular professional stamp. The stamp is also in blue ink and contains the following text: 'COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI' around the top edge, 'GEOM. FELICETTI GIORGIO' in the center, and 'ISCR. ALBO N° 1756 * TRENTO *' around the bottom edge.