RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

NELL'AMBITO DELLA PERIZIA DI STIMA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 18/2024 PERIZIA CESPITE 3 - VALLARSA

T R I B U N A L E D I R O V E R E T O

Esecuzione Immobiliare n. 18/2024

Giudice Esecuzione

Dott. Michele Cuccaro

Anagrafica

Creditore procedente

BANCA PER IL TRENTINO ALTO ADIGE
con sede in Trento
Via Belenzani, 12
C.F. 00107860223

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Daniele Nicholas Boschi
con studio in Rovereto
Corso A. Rosmini n, 8
e-mail: avvdanielenicholasboschi@cnfpec.it

Esecutati

****
****
****
****

Creditore intervenuto

Cassa Rurale Alto Garda – Rovereto
con sede in Arco
Viale Magnolie, 1
P.IVA 00105910228
Rappresentata da avv. Paola Andreis

Esperto incaricato della stima

geometra VITO ROSA
con studio in Rovereto
Via Dante, 17
C.F. RSOVTI67T11Z133W
Tel. 0464 311515
e-mail: studio@vitorosa.com
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trento con il numero 1517

Incarico - Date

Nomina dell'esperto:	15.07.2024
Nomina Esperto per riunione della procedura Esecutiva n. 34/2024 nella n. 18/2024	15.10.2024
Data dell'invio telematico:	14.12.2024
Epoca di riferimento della stima:	dicembre 2024

Identificazione dei lotti

LOTTO 3: Descrizione sintetica

Ubicazione **Vallarsa (TN) – Frazione Cumerlotti, 1**

Identificativi catastali-tavolari **C.C. Vallarsa p.ed. 1312 P.M. 5 sub 8 (appartamento)**
C.C. Vallarsa pp.ff. 5071-5075-5076

Quota di proprietà **intera 1/1**

Diritto di proprietà **Persona fisica 1/1**

Divisibilità dell'immobile Non necessaria

Valore (base d'asta) **€ 51.000,00**
(al netto della detrazione di € 18.000,00 per regolarizzazione urbanistica)

Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia (verifica limitata all'unità oggetto di stima P.M. 5)	□ Si x No
Conformità catastale	□ Si x No
Conformità titolarità	x Si □ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	□ No x Si
Spese condominiali arretrate (non è un condominio)	x No □ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No x Si
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ No x Si

Indice

1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo 3
2. Inquadramento dell'immobile 6
3. Descrizione Tavolare 7
4. Descrizione Catasto Urbano 9
5. Descrizione Catasto Fondiario 10
6. Strumento Urbanistico 11
7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione 13
8. Valutazione 26
9. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari 32
10. Conformità ed oneri per regolarizzazioni 32
11. Vincoli e Oneri Giuridici 33
12. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello 34
13. Esistenza eventuali contributi pubblici 34
14. Riepilogo Elementi Principali di stima 35
15. Locazione 37
16. Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale 37
17. Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti 37
18. Formazione lotti 37
19. Elenco della documentazione allegata 38
20. Bibliografia 39

1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo

QUESITO

"Indichi il C.T.U.

1) l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;

2) la situazione catastale degli immobili ed in particolare;

- *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
- *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;*

3) una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;

4) qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;

5) una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;

6) la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;

7) la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;

8) se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma terzo c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

9) l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

10) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);

11) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

12) la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

13) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

14) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

17) la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- *ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;*
- *non è ammessa la creazione di lotti interclusi;*
- *in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;*

18) la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;

19) la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

20) la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA, che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380".

****

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima (e cioè entro il 15.12.2024) dell'udienza fissata** ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione,

la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.
Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della perizia al 15.12.2024**.**

ANALISI PRELIMINARE FASCICOLO

Controllo completezza documenti ex art. 567, 2° comma cpc	Effettuato. Completo
Segnalazione al Giudice di eventuali documenti mancanti	Non necessaria

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO
Localizzazione

□ Provincia Trento

□ Comune Vallarsa (cap 38060) – Comunità della Vallagarina

□ Via/Piazza Frazione Cumerlotti, 1

Nell'intento di individuare la consistenza del bene da stimare il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti presso i pubblici uffici (Catasto Fabbricati, Catasto Fondiario, Ufficio del Tavolare di Rovereto e Ufficio Tecnico Comunale di Vallarsa) ed ha visionato l'immobile **consistente in un appartamento al piano secondo (ex sottotetto) di un edificio residenziale di tre unità ubicato in Frazione Cumerlotti di Vallarsa con annesso terreno pertinenziale contraddistinto dalle pp.ff. 5071, 5075 e 5076.**

Si precisa sin d'ora che l'appartamento presenta molti problemi sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che nella manutenzione generale legata al fabbricato nel suo complesso.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione della realità, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il perito estimatore ha redatto una propria planimetria (sub doc. 1), su base

documentale reperita presso i pubblici uffici, volta a determinare la consistenza dei beni oggetto di stima. È stato inoltre redatto un disegno comparativo, sub doc. 2, volto ad individuare sommariamente le parti d'opera che risultano essere difformi rispetto ai titoli concessori rilasciati.

3. Descrizione Tavolare

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto l'immobile gli immobili oggetto di esecuzione sono inseriti in due distinte partite tavolari: P.T. 1249 e P.T. 286 C.C. Vallarsa.

Si allega (sub doc. 3 e 4) la visura tavolare di cui si riporta comunque uno stralcio e si allega inoltre il P.C.M.D. sub doc. 8 della p.ed. 1312.

P.T. 1249 C.C. Vallarsa

Foglio A1

p.ed. 1312 edificio *(sup. mq 225)*

Foglio A2

P.M. 5

a piano seminterrato: **sottoscala;**

a piano sottotetto: **cucina, soggiorno, due stanze, bagno, poggiolo, scala dal primo piano;**

nel tetto: **due finestre in falda**

PARTI COMUNI

sono comuni fra le porzioni 1, 2, 3, 4 e 5 in parti uguali:

a piano seminterrato: due legnaie, cortile, deposito;

a piano terra: tre cortili, due tettoie, scala e vano scala da piano seminterrato al primo piano, il tetto.

2012 - VERBALE 5157/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

Riguarda p.ed. 1312

Foglio C Comune

***** Nessuna iscrizione *****

*Foglio B – **P.M. 5***

Gios Silvana GSISVN58H41H612H nata il 01/06/1958 a Rovereto - quota 1/1

20/05/1994 - G.N. 1779/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Atto di donazione dd. 31/03/1994
20/05/1994 - G.N. 1779/2 Contratto dd. 31/03/1994
2012 - Verbale 5157/6

*Foglio C – **P.M. 5***

30/04/2024 - G.N. 2469/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Importo massimo EUR 30.004,26

di cui EUR 20.059,96 per l'importo ingiunto, EUR 4.859,53 per tre anni di interessi calcolati al tasso dell'8,08% ed EUR 5.084,77 per ulteriori interessi e spese come da titolo a carico p.ed. 1312 PM 5
Banca per il Trentino-Alto Adige - Bank für Trentino-Südtirol - Credito Cooperativo Italiano Società Cooperativa sede di Trento, 00107860223
Decreto ingiuntivo d.d. 17/01/2024

annotazione simultaneità con principale P.T. 3146 II Rovereto PM 5 GN 2469/2-2024

26/09/2024 - G.N. 5412/4 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 11-12 settembre 2024, a realizzo del credito di Banca per il Trentino-Alto Adige - Bank für Trentino-Südtirol – Credito Cooperativo Italiano Società Cooperativa sede di Trento 00107860223, per l'importo di Euro 49.842,45 oltre interessi e spese successivi, come da titolo
a carico p.ed. 1312 P.M. 5

Si veda la visura tavolare allegata doc. 3.

Il P.C.M.D. non corrisponde allo stato attuale dei luoghi e deve essere aggiornato a cura e spese dell'aggiudicatrio.

P.T. 286 C.C. Vallarsa

Foglio A1

p.f. 5071 prato cl. 5 mq 329

p.f. 5075 prato cl. 6 mq 173

p.f. 5076 prato cl. 6 mq 240

Foglio A2

***** Nessuna iscrizione *****

Foglio B

[redacted] **quota 1/1**

06/05/1998 - G.N. 1741/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto dd. 15/04/1998

2012 - Verbale 5317/3

Riguarda p.f. 5071

2012 - VERBALE 5317/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto dd. 15/11/2004

Raccolta n. 68

Riguarda p.f. 5075, p.f. 5076

Foglio C

2012 - VERBALE 5317/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi e con mezzi compatibili

a carico p.f. 5076

a favore p.f. 5061

Contratto dd. 15/11/2004

30/04/2024 - G.N. 2469/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo Tavolare

Importo massimo EUR 30.004,26

di cui EUR 20.059,96 per l'importo ingiunto, EUR 4.859,53 per tre anni di interessi calcolati al tasso dell'8,08% ed EUR 5.084,77 per ulteriori interessi e spese come da titolo
Banca per il Trentino-Alto Adige - Bank für Trentino-Südtirol - Credito Cooperativo Italiano Società Cooperativa sede di Trento, 00107860223
Decreto ingiuntivo dd. 17/01/2024

annotazione simultaneità con principale P.T. 3146 II Rovereto PM 5 GN 2469/2-2024

26/09/2024 - G.N. 5412/5 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 11-12 settembre 2024, a realizzo del credito di Banca per il Trentino-Alto Adige - Bank für Trentino-Südtirol – Credito Cooperativo Italiano Società Cooperativa sede di Trento 00107860223, per l'importo di Euro 49.842,45 oltre interessi e spese successivi, come da titolo
a carico p.f. 5071, p.f. 5075, p.f. 5076.

Si veda la visura tavolare allegata doc. 4.

4. Descrizione Catasto Urbano

Al Catasto Urbano la p.ed. 1312 subalterno 8 (appartamento) è così censita: si veda sub doc. 5 la visura catastale e sub doc. 6 la planimetria catastale.

SUB 8 – APPARTAMENTO

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ---------- Valore IM.I.S. (*)	
1	413	1312	8	49	5	-	-	A/3	2	4 vani	111 mq	Euro 148,74 ---------- Euro 24.988,32	VARIAZIONE n. 1787.001.2017 del 11-09-2017 in atti dal 15-09-2017; FUSIONE; RISTRUTTURAZIONE
Indirizzo						FRAZIONE CUMERLOTTI n. 1; Piani: S1-2							

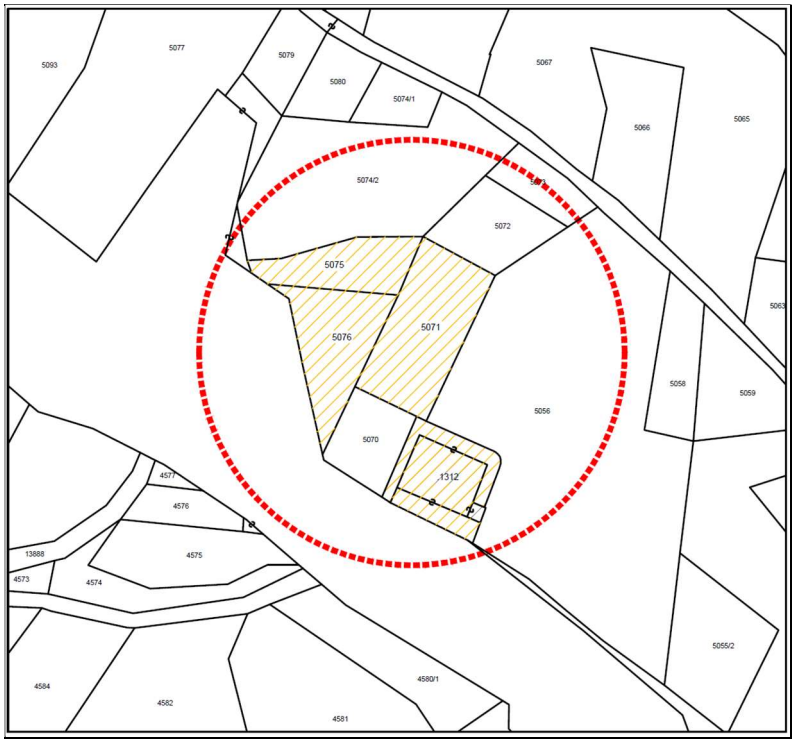
La planimetria catastale della p.ed. 1312 sub 8 non è perfettamente aderente allo stato reale dei luoghi; questa deve essere adeguata a cura e spese dell'aggiudicatario.

5. Descrizione Catasto Fondiario

Al Catasto Fondiario gli immobili oggetto di stima hanno la seguente consistenza.

Comune	Particella		P.T.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Vallarsa	E	1312	1249	Edificio	---	225	---	---
Vallarsa	F	5071	286	Prato	5	329	---	---
Vallarsa	F	5075	286	Prato	6	173	---	---
Vallarsa	F	5076	286	Prato	6	240	---	---

Di seguito lo stralcio della mappa catastale di conservazione.



6. Strumento Urbanistico

STRUMENTO URBANISTICO

Nel Comune di Vallarsa è vigente il P.R.G. che inserisce la p.ed. 1312 nelle "**aree residenziali all'interno del perimetro degli insediamenti storici**". Le tre particelle fondiarie 5071, 5075 e 5076 ricadono invece nelle "**Aree Agricole marginali o ricuperabili alla coltivazione**".



Art. 22 Aree residenziali interne al perimetro dell'insed. storico

Art. 37 Aree agricole marginali o ricuperabili alla coltivazione

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E AGIBILITA'

L'immobile a destinazione residenziale p.ed. 1312 è un edificio di tre unità abitative.

L'appartamento, ristrutturato nel 1995 circa sulla base della concessione edilizia n.

3198 dd. 06/07/1994, presenta molte opere interne ed esterne difformi rispetto all'assentito. Al fine di individuare queste opere è stato redatto il disegno sub doc. 2 che descrive graficamente le opere che risultano essere difformi rispetto al progetto autorizzato.

Il titolo di riferimento per la p.ed. 1312 è il seguente:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione	**3198/1994**	06/07/1994	ESECUZIONE LAVORI DI SISTEMAZIONE DEL PIANO SOTTOTETTO NELLA CASA DI ABITAZIONE IN LOC. CUMERLOTTI
[redacted]			
PARTICELLE: P.ed. 1312			
INIZIO LAVORI: N/D VARIANTI: Nessuna variante VOLTURE: Nessuna voltura **FINE LAVORI**: N/D **AGIBILITÀ COLLEGATE ALL'ATTO: Nessuna agibilità**			

L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità e non sono stati reperiti i certificati degli impianti.

Visionando il disegno prodotto sub doc. 2 emergono le problematiche relative alle varie difformità rilevate in capo all'unità P.M. 5 p.ed. 1312.

In primo luogo, si pone in evidenza una generalizzata diversa posizione di alcune parti di pareti interne. Aspetto questo che non sarebbe di grande rilievo ma che, unitamente ad alcune difformità esterne, rende l'immobile NON REGOLARE sotto il profilo edilizio-urbanistico. In particolare, per quanto concerne gli interventi sui fronti esterni si rileva un diverso posizionamento dei fori finestra sul fronte a valle, la realizzazione di una finestra sotto il timpano della copertura invece che delle due finestre previste progettualmente (che ragionevolmente consta di una scelta nettamente migliorativa), la mancanza della realizzazione delle due finestre filo falda (peraltro descritte tavolarmente) con conseguente mancanza del rapporto di illuminazione/aerazione delle due camere in spregio delle norme igienico-sanitarie e soprattutto una diversa realizzazione della scala in legno che collega il piano primo al secondo piano (sottotetto) che risulta essere di proprietà esclusiva della P.M. 5 e

che presenta dei gradini a piè d'oca con geometrie diverse da quelle previste nel progetto originario. Solo attraverso un rilievo di dettaglio sarà possibile addivenire ad una corretta individuazione delle difformità edilizie, ma si preannuncia che talune carenze esecutive incidono pesantemente sui costi della regolarizzazione urbanistica dell'immobile in ragione del fatto che le opere riguardano anche la parte esterna dell'edificio che è inserito all'interno del perimetro del centro storico dell'abitato di Cumerlotti.

Sul fronte esterno vi è da rilevare anche una leggera diversità di dimensionamento del poggiolo ed il diverso disegno del parapetto del poggiolo stesso. Anche la tenda da sole collocata all'intradosso del timpano aperto del tetto non risulta essere autorizzata.

L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità e l'ottenimento dello stesso è necessario all'esito della regolarizzazione che potrebbe comportare anche lavori di rimessa in pristino localizzati, quali ad esempio la rimodellazione della scala in legno che presenta molti gradini a piè d'oca ed ha una pendenza fortemente inclinata ed i gradini in forte pendenza verso il piano più basso.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione, come pure gli oneri necessari e conseguenti sono a carico dell'aggiudicatario.

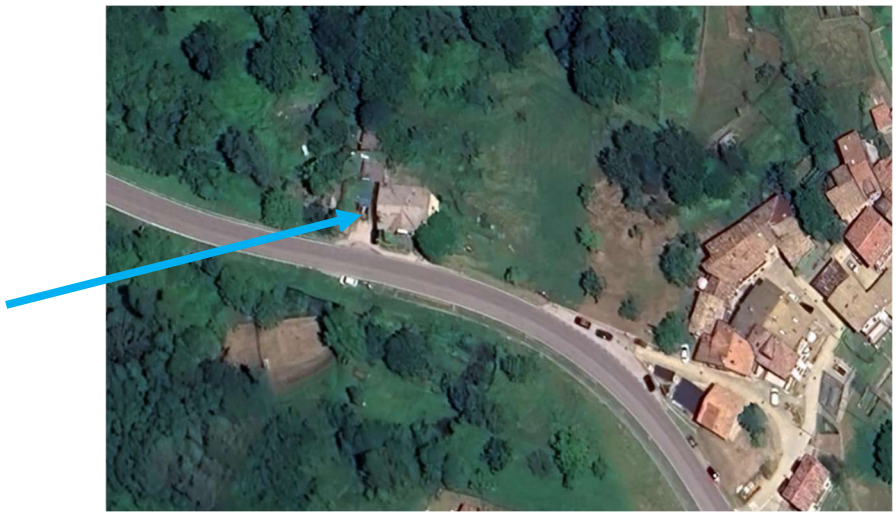
Si ritiene che **gli oneri derivanti** da una pratica di **sanatoria comprensiva di spese tecniche, sanzione, ripristini possa ammontare a circa € 18.000,00.**

Alla luce dell'istruttoria in sede di attivazione della pratica di sanatoria e dopo aver eseguito un rilievo di dettaglio del fabbricato, sarà possibile determinare il costo complessivo dell'iter che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

Confini □ Nord: p.f. 5074/2, p.f. 5072 prati

- ☐ Est: p.f. 5056 prato
- ☐ Sud: p.f. strada (SP n. 89 sinistra Vallarsa)
- ☐ Ovest: p.f. 13769/1 (slargo della strada provinciale SP n. 89)



Consistenza

☐ **Data del sopralluogo: 27 novembre 2024**

☐ Desunta graficamente da: P.C.M.D. e planimetria catastale

Criterio di misurazione: SEL – Superficie Esterna Lorda – Superficie commerciale

Superficie commerciale lorda: (cfr. disegno sub doc. 1)

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato "*Cost approach*" e coefficienti di qualità.
Alla superficie calcolata dallo scrivente si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto tramite indagine come descritto in seguito.

Il calcolo delle consistenze è riepilogato di seguito.

P.M. 5 APPARTAMENTO			
DESCRIZIONE	**SUP. COMM. MQ**	**COEFF.**	**SUPERFICIE PARAMETRIZZATA**
PIANO SEMINTERRATO			
RIPOSTIGLIO (sottoscala)	2,43	0,3	0,729
PIANO TERRA			
SCALA	0,95	0,5	0,475
PRIMO PIANO			
APPARTAMENTO	109,10	0,9	98,190
POGGIOLO	3,85	0,3	1,155
TOTALE PARZIALE	116,33		100,549

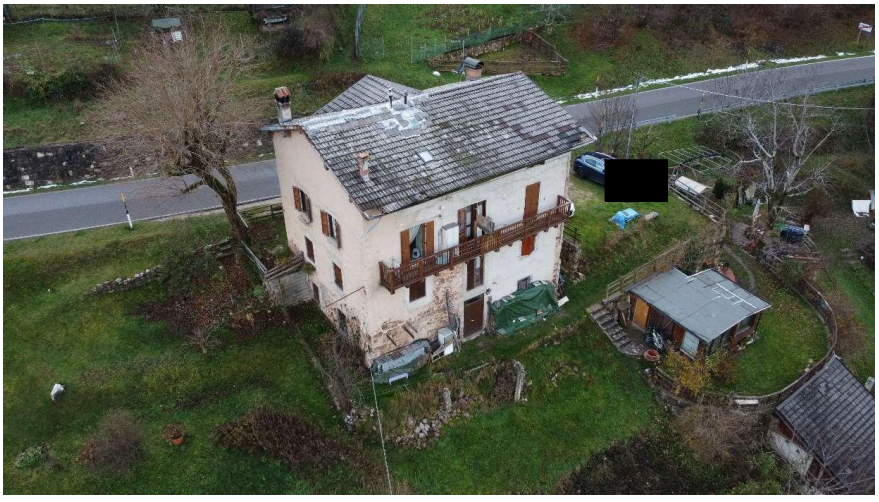
TERRENI			
DESCRIZIONE	**QUALITA'**	**CLASSE**	**SUP. CAT. MQ**
P.F. 5071	PRATO	5	329
P.F. 5075	PRATO	6	173
P.F. 5076	PRATO	6	240

Le superfici sono desunte graficamente dagli elaborati reperiti presso i pubblici uffici e non derivano da un rilievo in loco. Devono pertanto ritenersi suscettibili di variazioni all'esito della misurazione reale. Le parti comuni, così come derivanti dalla descrizione tavolare, sono considerate ambiti pertinenziali e della loro esistenza se ne è tenuto conto in fase di attribuzione del valore unitario.

Descrizione Generale

L'immobile oggetto di esecuzione consta di un appartamento ubicato al piano secondo (ex sottotetto-soffitta) che è stato oggetto di trasformazione all'incirca nel 1995. L'unità è inserita nel fabbricato a destinazione residenziale che ospita altri due alloggi ed è ubicato in loc. Cumerlotti di Vallarsa, sponda sinistra della Vallarsa.

L'edificio rientra nel perimetro del centro storico anche se di fatto è posto leggermente distante dal nucleo storico di Cumerlotti, nella zona fronteggiante la viabilità principale della sinistra Vallarsa (SP 89) subito dopo l'abitato di Aste e prima di quello di Riva.





L'immobile necessita di un intervento radicale e urgente di rifacimento del tetto che contestualmente dovrà prevedere la realizzazione delle due finestre filo falda previste nel progetto del 1994 ma non esistenti.

L'appartamento, che si compone di una cucina-soggiorno, due stanze da letto, un corridoio, un bagno ed un poggiolo, è caratterizzato dalla falda del tetto a vista (all'interno con paramento di varia natura – cfr. foto). L'edificio si presenta in condizioni di manutenzione appena sufficienti.



La foto testé riprodotta del tetto mette in evidenza come sui colmi vi sia una protezione con del nylon e vi siano parecchie tegole (di cemento) rotte.

Gli appezzamenti di terreno allibrati alle pp.ff. 5071, 5075 e 5076 sono prati posti a valle della casa caratterizzati dal forte declivio del piano naturale. Su parte del sedime di questi prati giacciono gazebo e legnaie di varia natura, la cui esistenza andrà regolarizzata urbanisticamente (oneri già ricompresi), ovvero rimessi in pristino ove non regolarizzabili.

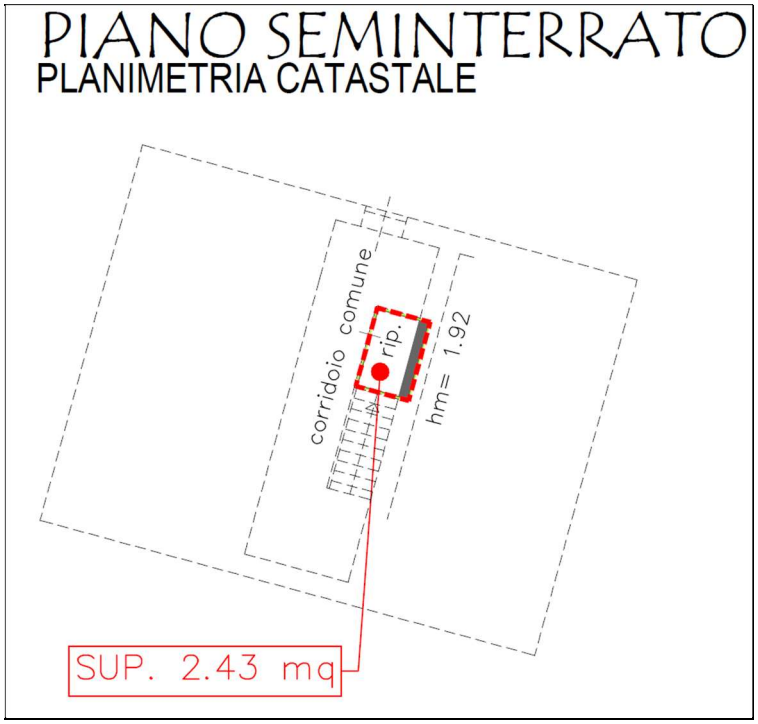


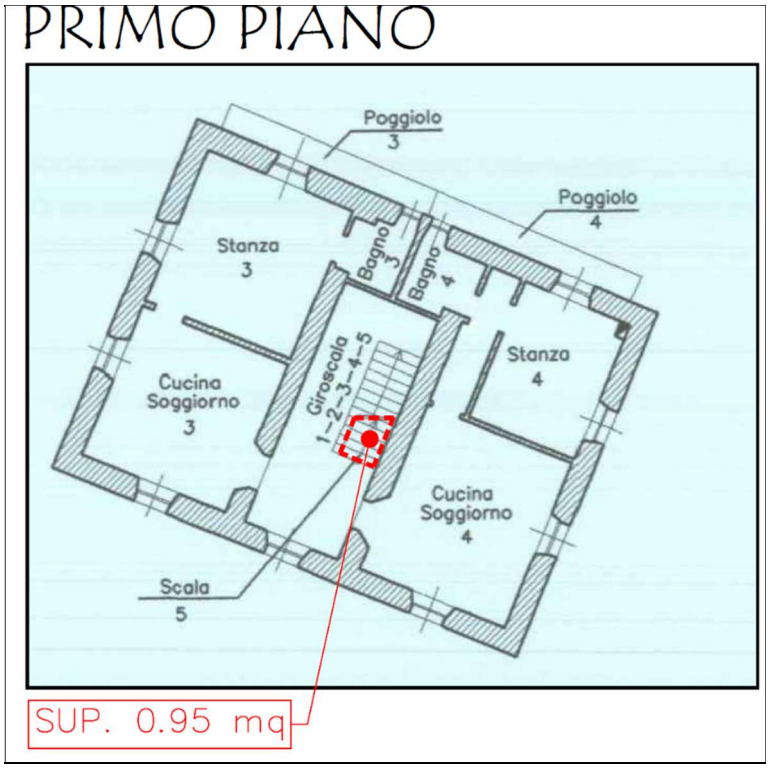


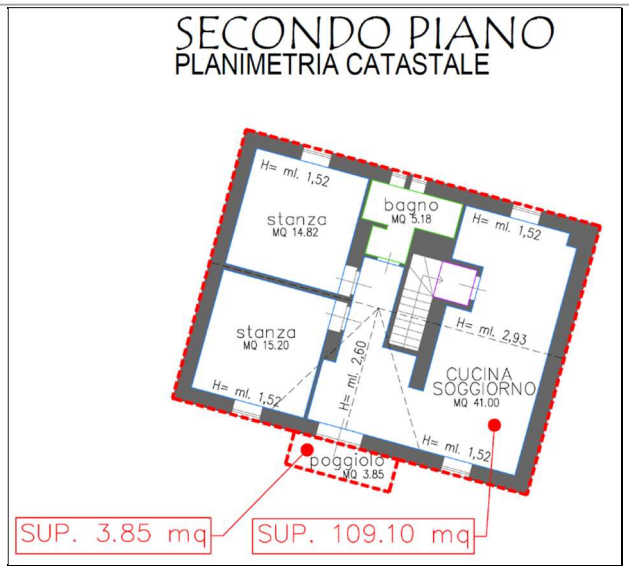
La vetustà generale e particolare dell'appartamento è pertanto ascrivibile alla data di risanamento interno (anno 1995), ma incide negativamente quella generalizzata del fabbricato con particolare riferimento alla componente del tetto.

L'alloggio ha una superficie lorda di circa 109 mq ma vi è una forte incidenza delle murature perimetrali in pietra.

Di seguito lo stralcio delle piante per ogni piano.







Caratteristiche Strutturali

L'edificio è costruito con struttura portante in pietra (murature perimetrali) e solai in laterocemento. La scala interna è in legno, come pure il poggiolo sul fronte principale.

Copertura

Tetto in legno con manto in tegole di cemento; obsoleto e da rifare con urgenza.

Composizione – accessibilità e descrizione

Il fabbricato è articolato su tre livelli ed ospita tre alloggi. Quello oggetto di esecuzione è situato al piano secondo nel sottotetto.

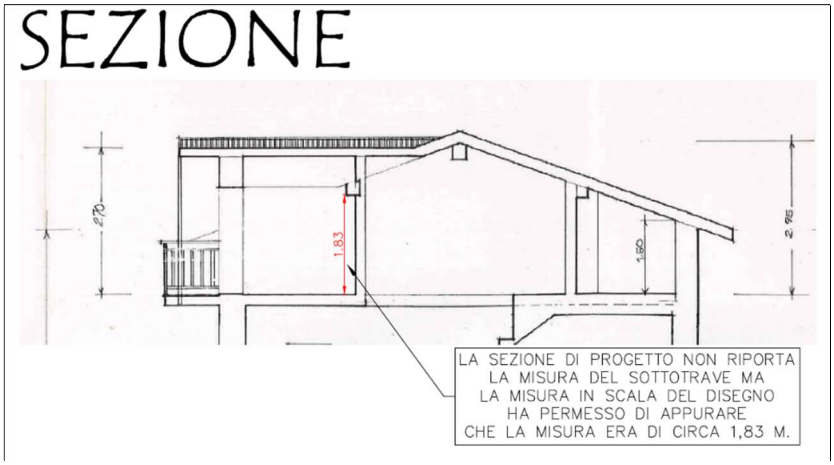
DESCRIZIONE

L'appartamento ha due soli lati dotati di finestre; uno con poggiolo.



Vi sono alcuni spazi comuni come il giardino fronteggiante la strada provinciale e il vano scala interno piuttosto vetusto.

L'appartamento ha altezza interna minima di m. 1,50 circa in banchina e di m. 2,90 circa in colmo. La pendenza del tetto unitamente alla sua conformazione genera in alcuni punti (travi di mezze case) delle altezze interne molto ridotte (circa 1,85 m.). Tale situazione era tuttavia contemplata nel progetto del 1994, tant'è che nella sezione era ben visibile la parte bassa del tetto che, pur mancando di quota diretta, mostra, alla desunzione grafica, un'altezza di m. 1,83 circa (cfr. tav. difformità sub doc. 2).



<u>Le principali caratteristiche di finitura sono le seguenti:</u>

In linea generale tutte le finiture e la dotazione impiantistica risalgono all'epoca di ristrutturazione generale e dunque al 1995 circa:

- Pavimenti in ceramica nella zona giorno e nel bagno
- Rivestimento del bagno in ceramica di colore chiaro
- Bagno dotato di water, bidet, doccia e lavandino (quest'ultimo considerato arredo)
- Serramenti in legno
- Oscuri, ove presenti, in legno a chiusura ad impacco
- Poggiolo in legno con parapetto in legno e pavimento in assito di legno
- Porte interne in legno
- Caldaia a gpl piuttosto vetusta. Non è nota la posizione del bombolone del gas
- Radiatori in tubolare di acciaio verniciati colore bianco
- Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate al civile
- Porta d'ingresso in legno

- Pavimento delle stanze rivestito in materiale sintetico (gomma tipo tappyflex)



LE FINESTRE SONO PRIVE DEI PARAPETTI ESTERNI



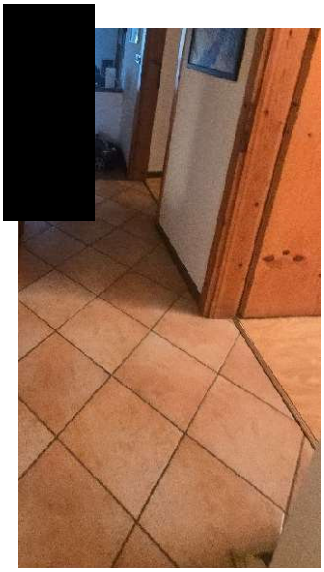
DETTAGLIO PORTA-PAVIMENTO-RADIATORE



DETTAGLIO BAGNO



DETTAGLIO GRONDA DEL TETTO (DA RIFARE)



DETTAGLIO PAVIMENTO ZONA GIORNO



CONTROSOFFITTO ZONA CORRIDOIO (RICAVATO RIPOSTIGLIO NON CONFORME)



DETTAGLIO PAVIMENTO ZONA GIORNO/STANZA



ZONA SOTTO ABBAINO CON USCITA SU POGGIOLO



DETTAGLIO CALDAIA (STUFA A PELLET CONSIDERATA ARREDO)



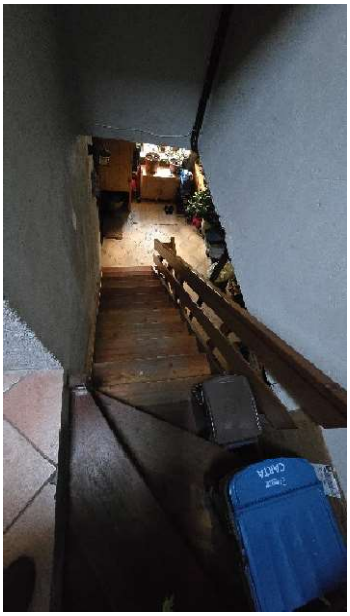
DETTAGLIO QUADRO ELETTRICO



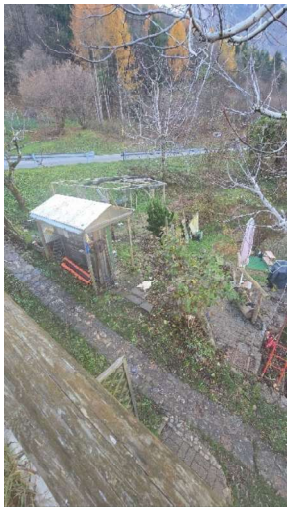
DETTAGLIO CALDAIA-TUBAZIONI (SI NOTI CAMINO TROPPO VICINO ALLA TRAVE)



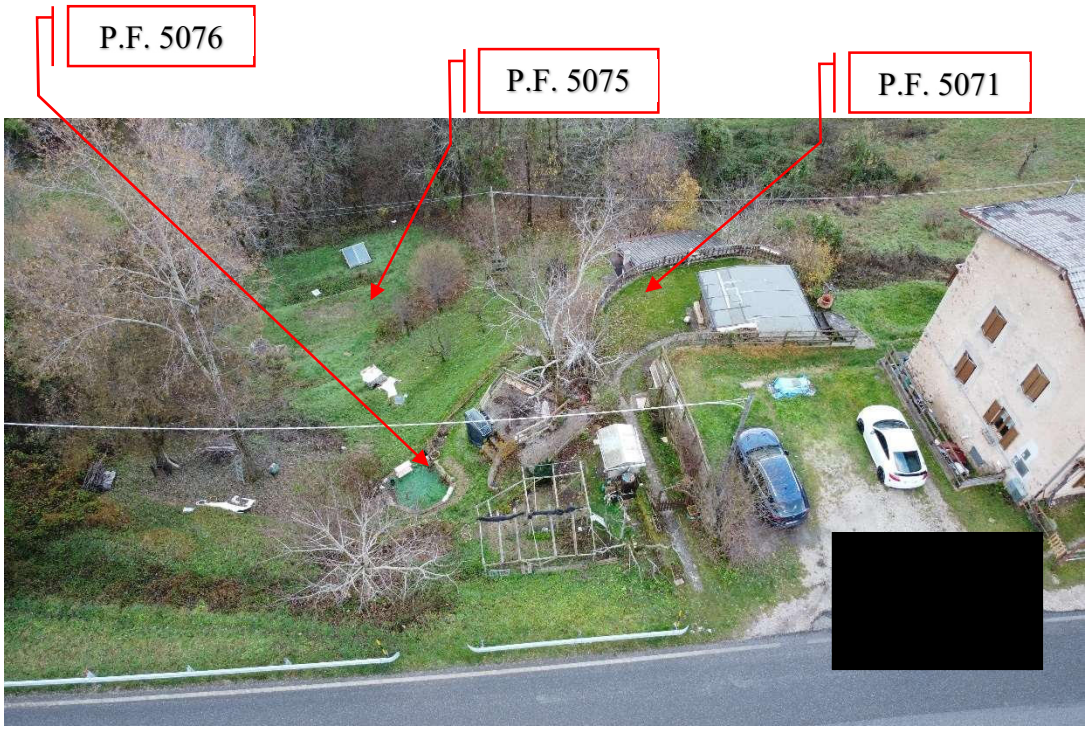
DETTAGLIO RADIATORE



DETTAGLIO SCALA IN LEGNO MOLTO RIPIDA E CON GRADINI IN PENDENZA



P.F. 5076



Si segnala come le opere insistenti sul sedime delle tre particelle fondiarie, se non regolarizzabili, sono da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

8. Valutazione

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata***" nell'ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"**Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato**".*

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

□ ***Cost approach e coefficienti di qualità***.

****

Sono fonti d'informazione: l'Agenzia del Territorio, Guida Casa edito da F.I.M.A.A., alcune agenzie immobiliari, riviste specializzate di settore e le perizie di stima del

sottoscritto quando ha operato in qualità di CTU nell'ambito di vertenze giudiziali nel territorio Trentino.

FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Agenzia del Territorio (OMI)
Listino "Guida Casa" edito "F.I.M.A.A."

FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Agenzie immobiliari locali ben distribuite sul territorio.

ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

Recenti stime del sottoscritto in materia di esecuzioni immobiliari, divisioni di patrimoni immobiliari e altre sia in materia giudiziale che stragiudiziale.

METODOLOGIA DI STIMA

COSTO VETUSTATO (COST APPROACH) E COEFFICIENTI DI QUALITA'

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato "***Cost approach***" *e coefficienti di qualità.*

Alla superficie che è stata esposta si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto. Valore questo adeguato e corretto attraverso valutazioni di tipo tecnico/estimativo, con l'impiego di opportuni coefficienti correttivi che descrivano la specificità delle realità oggetto di stima.

Concorrono alla determinazione del valore un'indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti per tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

la grandezza dell'immobile, la divisione interna, lo stato d'uso delle opere di finitura, gli impianti tecnologici, l'ubicazione.

Ovviamente, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'unione di tutti questi elementi costituisce la base di partenza per l'attribuzione del valore medio all'immobile oggetto di stima.

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
STIMA GEOM. ROSA RIFERITA AD IMMOBILE NUOVO SIMILARE IN ZONA	€	1.900,00
VALUTAZIONE GUIDA CASA **"nuovo"** Abitazioni a nuovo da €/mq 1.900,00 a €/mq 2.000,00	€	2.000,00
QUOTAZIONE MEDIA OMI (abitazioni civili da €/mq 1.800,00 a € 2.000,00 -ZONA UNICA)	€	1.800,00

Valore medio a nuovo (arrotondato) €/mq 1.900,00

Sulla base di quanto precedentemente dedotto, computato e analizzato il ***valore medio unitario*** dell'immobile in questione **è assumibile come da quadro riepilogativo che si produce di seguito e cioè attraverso l'applicazione dei coefficienti di differenziazione che permettono di ottenere la valutazione dell'immobile.**

La determinazione delle consistenze scaturisce dal calcolo elaborato dal sottoscritto sulla base di documenti reperiti presso i pubblici uffici e dunque in base al disegno a tale scopo redatto che si produce sub doc. 1, nel quale sono evidenziati gli ambiti oggetto di stima con apposita grafica e dove si trova anche l'indicazione della singola superficie. Superficie che, essendo ricavata da elaborati tecnici non propri, potrebbe essere suscettibile di variazioni.

In primo luogo, si determina l'indice di vetustà dell'immobile.

CALCOLO DELL'INDICE DI VETUSTA' - EDIFICI RESIDENZIALI	
formule codificate dall'UNIONE EUROPEA dei PERITI CONTABILI, ECONOMICI e FINANZIARI (UECC)	
P.ED. 1312 P.M. 5 C.C. VALLARSA	
età delle componenti strutturali	anni 50
età delle componenti funzionali	anni 29
intervallo temporale della ristrutturazione "leggera"	anni 29
[(età struttura + 20)^2/140 - 2,86] * 0,65	
indice di vetustà strutturale	**20,89%**
[(età struttura *k + 20)^2/140 - 2,86] * 0,35	
indice di vetustà funzionale	**35,00%**
indice totale di vetustà	**55,89%**
indice di deprezzamento	**0,4411**

Dunque, si applicano i coefficienti di qualità al fine di pervenire al valore unitario.

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" E COEFFICIENTI DI QUALITA'	
P.ED. 1312 P.M. 5 C.C. VALLARSA	
prezzo massimo a nuovo - €/mq comm.le	***1.900,00***
coefficiente VETUSTA'	*0,4410*
coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE	*1,000*
coefficiente LIVELLO PIANO	*0,900*
coefficiente POSIZIONE TESSUTO URBANISTICO	*0,950*
coefficiente ESPOSIZIONE	*1,000*
coefficiente PROSPICIENZA	*1,000*
coefficiente CARATT. POSIZ. ESTRINS.	*1,000*
coefficiente SPAZI ACCESSORI	*1,000*
coefficiente IMPIANTI	*0,950*
coeff. ASSETTO EDILIZIO URBANISTICO	*0,950*
COEFFICIENTE GLOBALE	0,340
Valore di stima unità - €/MQ	*646,56*
Valore di stima arrotondato - €/MQ	***650,00***

Sulla scorta della superficie calcolata nel disegno sub doc. 1 si determina il valore.

P.ED. 1312 P.M. 5 C.C. VALLARSA

P.M. 5 APPARTAMENTO

DESCRIZIONE	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE/ QUOTA	VALORE UNITARIO	VALORE
PIANO SEMINTERRATO							
RIPOSTIGLIO (sottoscala)	2,43	0,3	0,729	1	0,729	650,00	€ 473,85
PIANO TERRA							
SCALA	0,95	0,5	0,475	1	0,475	650,00	€ 308,75
PRIMO PIANO							
APPARTAMENTO	109,10	0,9	98,190	1	98,190	650,00	€ 63 823,50
POGGIOLO	3,85	0,3	1,155	1	1,155	650,00	€ 750,75
TOTALE PARZIALE	116,33		100,549		€ 100,55		**€ 65.356,85**

TOTALE P.ED. 1312 P.M. 5 **€ 65.356,85**

NB. LE SUPERFICI SONO DESUNTE GRAFICAMENTE DAGLI ELABORATI REPERITI PRESSO I PUBBLICI UFFICI E NON DERIVANO DA UN RILIEVO IN LOCO. DEVONO PERTANTO RITENERSI SUSCETTIBILI DI VARIAZIONI ALL'ESITO DELLA MISURAZIONE REALE. GLI SPAZI COMUNI SONO CONSIDERATI PERTINENZIALI

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA **€ 65.356,85**

A DEDURRE ONERI PER REGOLARIZZAZIONE **€ 18.000,00**

VALORE COMPLESSIVO **€ 47.356,85**

Il valore dell'appartamento P.M. 5 è sensibilmente inficiato dagli oneri derivanti dalla necessità di dover regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico la situazione.

Il valore dei terreni è così determinato.

TERRENI

DESCRIZIONE	QUALITA'	CLASSE	SUP. CAT. MQ	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE/ QUOTA	VALORE UNITARIO	VALORE
P.F. 5071	PRATO	5	329	1	329	5,00	€ 1.645,00
P.F. 5075	PRATO	6	173	1	173	4,00	€ 692,00
P.F. 5076	PRATO	6	240	1	240	5,00	€ 1.200,00
TOTALE VALORE TERRENI							**€ 3.537,00**

Ne consegue che il valore complessivo del cespite 3 di questa procedura esecutiva è così riassumibile.

VALORE EDIFICIO	€ 65.356,85
VALORE TERRENI	€ 3.537,00
VALORE COMPLESSIVO CESPITE 3	€ 68.893,85
A DEDURRE ONERI REGOLARIZZAZIONE	(-)€ 18.000,00
VALORE COMPLESSIVO CESPITE 3	€ 50.893,85
VALORE COMPLESSIVO BASE D'ASTA arrotondato	**€ 51.000,00**

Il valore della p.ed. 1312 P.M. 5 e delle pp.ff. 5071, 5075 e 5076 C.C. Vallarsa è dunque pari a € 68.893,85 a cui bisogna detrarre € 18.000,00 quali oneri derivanti da regolarizzazioni urbanistiche per un totale netto di € 50.893,85

arrotondabili a € 51.000,00

9. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari

L'immobile pignorato è descritto nella P.T. 1249 e P.T. 286 C.C. Vallarsa. Al foglio C delle menzionate partite tavolari non risultano annotate litispendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si può dichiarare l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

Si rimanda alle visure tavolari per quanto concerne l'annotazione relativa all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito del procedente.

10. Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità Edilizia

Gli immobili contenuti nel cespite 3 di questa perizia di stima afferente la procedura esecutiva sub RG 18/2024 **NON** sono **regolari** sotto il profilo edilizio-urbanistico. In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune opere e parti d'opera realizzate che risultano essere difformi dal titolo concessorio. Si rimanda all'apposito capitolo di questa relazione, ai contenuti richiamati in relazione e alla tav. 2 sub doc. 2 che riassume in veste grafica in via sommaria le principali difformità riscontrate.

Oneri per regolarizzazione edilizia

L'onere per la regolarizzazione e parzialmente per la rimessa in pristino delle opere non sanabili ammonta a complessivi € 18.000,00.

Conformità Impianti

Non sono stati reperiti i certificati degli impianti.

Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di APE.

L'eventuale costo per la redazione della certificazione è pari a circa **€ 800,00**

Conformità planimetrie catastali

La planimetria catastale del sub 8 p.ed. 1312 C.C. Vallarsa non è aderente allo stato reale dei luoghi, al pari del P.C.M.D. L'eventuale adeguamento si renderà comunque necessario dopo aver perfezionato e regolarizzato la situazione edilizio-urbanistica. Si stima un costo pari a circa € 1.800,00 complessivi.

Oneri condominiali

Le realità oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio.

****

Importi quelli esposti qui sopra a cui aggiungere l'IVA e gli accessori in genere se dovuti. Gli importi sono comunque a carico dell'aggiudicatario.

****

Dell'esistenza di questi oneri se ne è tenuto conto nella fase di attribuzione del valore all'immobile oggetto di stima. Il futuro aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere gli oneri derivanti dalle varie regolarizzazioni anche se eccedenti quanto sommariamente valutato in questa sede e ciò in ragione del fatto che alcuni adempimenti non sono oggi determinabili con certezza (cfr. singoli capitoli).

11. Vincoli e Oneri Giuridici

Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata che lo utilizza stagionalmente assieme al proprio nucleo familiare.

Convenzioni Matrimoniali

Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C della P.T. 1249 e della P.T. 286 C.C. Vallarsa.

Atti di asservimento urbanistico

Alle descrizioni tavolari non risultano associati atti di asservimento urbanistico o convenzioni di sorta.

Ipoteche e pignoramento

Per un preciso dettaglio si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare P.T. 1249 e P.T. 286 C.C. Vallarsa e si consiglia l'accertamento della situazione tavolare nel periodo prossimo all'assegnazione.

12. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello

Uso immobile **Occupato dall'esecutata**

Assoggettamento Iva I beni sono intestati a persona fisica e provengono all'esecutata in ragione dell'atto di donazione dd. 31/03/1994 (G.N. 1779/1994) e del contratto dd. 15/04/1998 (G.N. 1741/98) e del contratto dd. 15/11/2004 (verbale 5317/2012).

Confini

- ☐ Nord: p.f. 5074/2, p.f. 5072 prati
- ☐ Est: p.f. 5056 prato
- ☐ Sud: p.f. strada (SP n. 89 sinistra Vallarsa)
- ☐ Ovest: p.f. 13769/1 (slargo della strada provinciale SP n. 89)

13. Esistenza eventuali contributi pubblici

All'esito della richiesta del CTU la Comunità della Vallagarina ha comunicato che per il bene oggetto di esecuzione **non sono stati erogati contributi pubblici** (cfr. doc. 9 allegato a questa perizia di stima).

14. Riepilogo Elementi Principali di stima

PROCEDENTE	BANCA PER IL T.A.A. - RG. ES. 18/2024
CREDITORE INTERVENUTO	Cassa Rurale Alto Garda - Rovereto
ESECUTATO	**********
BENE OGGETTO DI STIMA	P.ED. 1312 P.M. 5 C.C. VALLARSA PP.FF. 5071-5075-5076 C.C. VALLARSA
SITUAZIONE TAVOLARE (cfr. visura allegata)	BENI DESCRITTI IN P.T. 1249 E P.T. 286 C.C. VALLARSA PROPRIETA': ********** (1/1)
SITUAZIONE CATASTALE (cfr. visura catastale)	P.ed. 1312 C.C. VALLARSA **sub 8 APPARTAMENTO A/3 CL. 2** 4 VANI 111 MQ RENDITA € 148,74 VALORE AI FINI IMIS € 24.988,32
UBICAZIONE (COMUNE)	COMUNE DI VALLARSA
VIA E N° CIVICO	LOC. CUMERLOTTI, 1 (FRAZIONE DI VALLARSA)
PIANO	PIANO SEMINTERRATO: RIPOSTIGLIO PIANO TERRA: SCALA PRIMO PIANO: APPARTAMENTO
CARATTERISTICHE	**PED. 1312 PM 5 SUB 8** APPARTAMENTO IN FABBRICATO STORICO SITUATO IN FRAZIONE CUMERLOTTI DI VALLARSA. EDIFICIO DI TRE UNITA' BISOGNOSO DI URGENTE INTERVENTO DI RIFACIMENTO DEL TETTO E CON MOLTE PROBLEMATICHE LEGATE ALL'ASSETTO EDILIZIO-URBANISTICO. APPARTAMENTO OTTENUTO MEDIANTE TRASFORMAZIONE DEL SOTTOTETTO IN RESIDENZA NELL'ANNO 1995 CIRCA. L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI CUCINA, SOGGIORNO, DUE STANZE DA LETTO, BAGNO, CORRIDOIO E POGGIOLO. AL PIANO SEMINTERRATO È PRESENTE UN PICCOLO RIPOSTIGLIO. FANNO PARTE DEL LOTTO DI QUESTO CESPITE N. 3 DELLA PROCEDURA ESECUTIVA ANCHE LE PP.FF. 5071-5075-5076 CONSISTENTI IN TRE PRATI PERTINENZIALI DELLA P.ED. 1312 P.M. 5 SITUATI AI MARGINI DELL'EDIFICIO E CARATTERIZZATI DALLA FORTE PENDENZA E DALL'ESISTENZA DI MANUFATTI ACCESSORI DI VARIA NATURA

PAVIMENTO	PAVIMENTO ZONA GIORNO E BAGNO IN PIASTRELLE DI CERAMICA. PAVIMENTO STANZE TIPO TAPPYFLEX
SERRAMENTI	SERRAMENTI IN LEGNO CON VETRCAMERA (ANNO 1995 CIRCA) OSCURI, OVE PRESENTI, IN LEGNO
PORTE	LEGNO
SANITARI	CERAMICA
IMPIANTO RISCALDAMENTO	RISCALDAMENTO CON RADIATORI TUBOLARI IN ACCIAIO VERNICIATO COLORI BIANCO. CALDAIA A GPL
VANO SCALA	VANO SCALA COMUNE CON ALTRE UNITA' IN CEMENTO ARMATO E SCALA ACCESSO SECONDO PIANO IN LEGNO IN FORTE PENDENZA E CON GRADINI A PIE' D'OCA
SUPERFICIE COMMERCIALE	APPARTAMENTO CIRCA 110 MQ (FORTE INCIDENZA MURI PIETRA) RIPOSTIGLIO CIRCA 2 MQ POGGIOLO CIRCA 4 MQ P.F. 5071 MQ 329 P.F. 5075 MQ 173 P.F. 5076 MQ 240
SITUAZIONE CONDOMINIALE	L'UNITA' NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO
STATO DI POSSESSO	IMMOBILE NEL POSSESSO DELL'ESECUTATA CHE LO UTILIZZA STAGIONALMENTE
VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI	NON REGOLARE - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PARI A CIRCA € 18.000,00
VINCOLO STORICO ARTISTICO	NO
AGIBILITA'	ASSENTE
FORMAZIONE LOTTI	UNICO LOTTO
QUOTE DI PROPRIETA'	QUOTA INTERA
ASSOGGETTAMENTO IVA	È INTESTATO AD UNA PERSONA FISICA
CONFORMITA' IMPIANTI	NON DISPONIBILI
VALORE STIMATO	€ 68.893,85
VALORE BASE D'ASTA (ARR.)	€ 51.000,00

15. Locazione

L'unità immobiliare allibrata alla P.M. 5 p.ed. 1312 C.C. Vallarsa è nella disponibilità dell'esecutata che la utilizza stagionalmente assieme alle pp.ff. 5071-5075-5076.

16. Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale

La realità oggetto di esecuzione è così individuata.

C.C. E P.ED.	P.M.	SUB	CAT.	DESCRIZIONE
C.C. VALLARSA P.ED. 1312	5	8	A/3	APPARTAMENTO

17. Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti

L'immobile non è divisibile.

18. Formazione lotti

Si precisa che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo derivante dall'assegnazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dall'interesse specifico dell'aggiudicatario. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti in sede di sopralluogo, nonché dalla documentazione messa a disposizione al perito da parte dei pubblici uffici. Gli oneri indicati in perizia, quali impegni a carico dell'aggiudicatario, devono intendersi riferiti alla data di redazione della perizia di stima e dunque potranno essere suscettibili di variazione se intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-urbanistiche o per sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

Si propone la formazione di un unico lotto così descritto:

Lotto n° 3:

"In C.C. Vallarsa P.M. 5 p.ed. 1312 in P.T. 1249 consistente in un appartamento ubicato al secondo piano e pp.ff. 5071, 5075 e 5076 descritti in P.T. 286 e consistenti in prati attigui alla p.ed. 1312 P.M. 5 considerabili pertinenziali alla stessa il tutto ubicato in frazione Cumerlotti n. 1 di Vallarsa.

L'appartamento si compone di: cucina, soggiorno, due stanze da letto, corridoio, bagno e poggiolo oltre ad un piccolo ripostiglio al piano seminterrato. L'appartamento la cui vetustà è databile al 1995 circa è in discrete condizioni manutentive mentre il tetto dell'edificio è da rifare completamente con urgenza. L'unità è inserita in un edificio isolato storico avente complessivamente tre alloggi, alcuni spazi accessori comuni esterni. Gli immobili oggetto di questo lotto presentano irregolarità edilizio-urbanistiche piuttosto rilevanti che comportano un onere di regolarizzazione/rimessa in pristino stimabile in circa € 18.000,00.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del perito estimatore, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 51.000,00.

(diconsi euro cinquantunomila/00)".

19. Elenco della documentazione allegata

1. disegno n° 1 – *calcolo consistenze*
2. disegno n° 2 – *individuazione opere difformi/non regolari*
3. visura Tavolare p.ed. 1312 P.M. 5
4. visura Tavolare pp.ff. 5071-5075-5076
5. visura Catasto Urbano p.ed. 1312 sub 8

6. planimetria catastale p.ed. 1312 sub 8
7. stralcio pratiche edilizie di maggior rilievo
8. P.C.M.D. p.ed. 1312
9. dichiarazione Comunità Vallagarina in ordine ad eventuali contributi pubblici
10. fascicolo fotografico
11. dati Catasto e Tavolare.

Si allegano all'istanza di liquidazione le ricevute di avvenuta notifica al creditore procedente e agli esecutati.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice.

Rovereto, 14 dicembre 2024 ***Firmato digitalmente da: geom. Vito Rosa***

20. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti