Studio tecnico
Geom. Moreno Cappellini
Via Sottopedonda, 8
38038 Tesero (TN)
e-mail: consulenze@stfidelio.it
tel. 0462/813221

ZZA014

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. 116/23 (qui riunita la 22/24)
Giudice delegato dott.ssa Fiorini

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
intervenuto
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
BRONZETTI SNC
contro
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX

ART 173 bis disp.att.cpc
(Incarico: ordinanza del 15/07/2024)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI
(5 lotti)

LOTTO 2 di 5

RELAZIONE



A Borgo Valsugana, (TN) (a 386 m slm.) – Via Ausugum, 99

LOTTO DUE
Riguarda, in un contesto di edilizia residenziale, l'intero di un alloggio a piano primo con terrazzo, locale caldaia a piano terra ed intero edificio su due piani con vani deposito. Quota di 1/3 di porticato e poggiolo.
–Al catasto tavolare quanto sopra è identificato, in particella edificiale (p.ed.) 164, come **l'intero della porzione materiale (p.m.) 7 – alloggio** (nella consistenza proposta in perizia), della **porzione materiale 11 (locale caldaia)**, della **porzione materiale 8 (intero edificio con vani deposito) con la quota di 1/3 della porzione materiale 13** (così come proposta in questa relazione **(porticato e poggiolo)** e quota di parti comuni (porticato e cortile) in C.C. Borgo.

Valutato Euro 194.000,00 (arr)

PREMESSA

BENI PIGNORATI NELL'ESEC. 116/23 (QUI RIUNITA LA 22/24)	- C.C. Borgo in PT 3175 p.ed. 164 pp.mm. 1-6-7-8-10-11-12-13 – intero - C. C. Villamontagna in PT 612 p.ed. 280 pp.mm. 3-18-19 – intero

- In C.C. Villamontagna i beni costituiscono un alloggio con giardino, cantina e due garage.

- I beni di Borgo Valsugana sono situati in un palazzo storico nei pressi del centro e possono essere così riassunti:

- P.m. 1: a piano terra 3 vani deposito; terrapieno a piano interrato e piano terra;
- P.m. 6: a piano primo 2 vani deposito e wc; a piano secondo 2 vani deposito e wc;
- P.m. 7: a piano primo un alloggio abitabile ed uno allo stato grezzo;
- P.m. 8: a primo piano due depositi, a secondo piano altro deposito;
- P.m. 10: cantina a piano terra;
- P.m. 11: disbrigo a piano terra;
- P.m. 12: due vani deposito a piano terra
- P.m. 13: cortile a piano terra e primo piano di collegamento a tutte le porzioni materiali citate ed alle pp.ff. 26, 304 e 303 di proprietà dell'esecutato ma non pignorate. A primo piano porticato e parte di terrazzo ed a secondo piano poggiolo.

In considerazione dell'ubicazione, della natura dei beni e della loro destinazione d'uso, quanto oggetto di pignoramento viene diviso in 5 lotti.

A. FORMAZIONE DEI LOTTI

Come detto, in considerazione dell'ubicazione, della loro natura e destinazione d'uso, i beni, oggetto di questa perizia, vengono proposti suddivisi in 5 LOTTI (con modifica del Piano di Casa Materialmente Divisa delle p.ed. 164 in C.C. Borgo) rappresentati in altrettanti fascicoli così descritti:

LOTTO 1	**- C.C. Villamontagna p.ed. 280 – P.T. 612 – porzioni materiali 3, 18 e 19 - intero** Alloggio a piano terra con giardino, cantina e due garage. Situato in via dei Pradestei, 42 – Frazione Villamontagna - Trento.
LOTTO 2	**IN QUESTO FASCICOLO** **- C.C. Borgo p.ed. 164 – P.T. 3175:** **– porzione materiale 7 (nella conformazione proposta in questa relazione) alloggio, e porzioni materiali 8 (intero edificio con vani deposito) e 11 (locale caldaia) - intero.** **- porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) – quota di 1/3** Alloggio a piano primo con terrazzo (p.m. 7 nuova conformazione), locale caldaia a piano terra (p.m. 11) e intero edificio costituito da depositi su due piani (p.m. 8). Quota di 1/3 della porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) e quota di parti comuni (portico e cortile). Situati in via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.
LOTTO 3	**- C.C. Borgo p.ed. 164 – P.T. 3175** **– neo formanda porzione materiale 16 (così come proposta in questa relazione) e porzione materiale 12 – intero** Alloggio allo stato grezzo a piano primo con terrazzo (neo formanda p.m. 16), vani deposito a piano terra (p.m. 12); Quota di parti comuni (portico e cortile). Situati in via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.
LOTTO 4	**- C.C. Borgo p.ed. 164 – P.T. 3175** **– porzione materiale 6 (intero edificio) – intero** **- porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) – quota di 1/3** Edificio su tre piani, già adibito ad abitazione ed ora da ristrutturare. Quota di 1/3 della porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) e quota di parti comuni (portico e cortile). Situati in via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.
LOTTO 5	**- C.C. Borgo p.ed. 164 – P.T. 3175** **– porzione materiale 1 - intero** Tre vani allo stato utilizzati come depositi a piano terra, al tavolare descritti come "stanze" ed al catasto come "cantine". **– porzione materiale 10 - intero** Cantina a piano terra Situati in via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.

Nota:

Qualora fosse accettata la proposta di divisione in lotti descritti in questa relazione, si sottolinea la necessità tecnica di intavolare la variante al Piano di Casa Materialmente Divisa delle p.ed. 164 C.C. Borgo con la formazione della nuova porzione materiale 16 e la variazione della porzione materiale 13 prima della messa in vendita dei lotti stessi come da bozza proposta nelle pagine successive.

Si sottolinea la necessità tecnico/tavolare di lasciare all'esecutato (quindi non vendere) una quota della p.m. 13, nella conformazione qui proposta, onde, allo stato, permettergli di accedere ai fondi pp.ff. 26, 304 e 303 di sua proprietà non pignorati e che altrimenti rimarrebbero interclusi.

Ne consegue che, qualora questi fondi diventassero anch'essi oggetto di vendita forzata, potrebbero costituire un lotto con la sopraccitata quota della p.m. 13 per cui l'accesso ad essi rimarrebbe immutato rispetto alla situazione attuale.



Contornata con colore arancio la sagoma catastale della p.ed. 164

NOTA
A-B-C) accesso alle pp.ff. 26, 304 e 303 di proprietà dell'esecutato ma non pignorate, il loro accesso attualmente avviene passando dal cortile interno della p.ed. 164 sull'attuale p.m. 13 della quale, per quanto detto, è previsto in perizia rimanga quota all'esecutato.



A

B



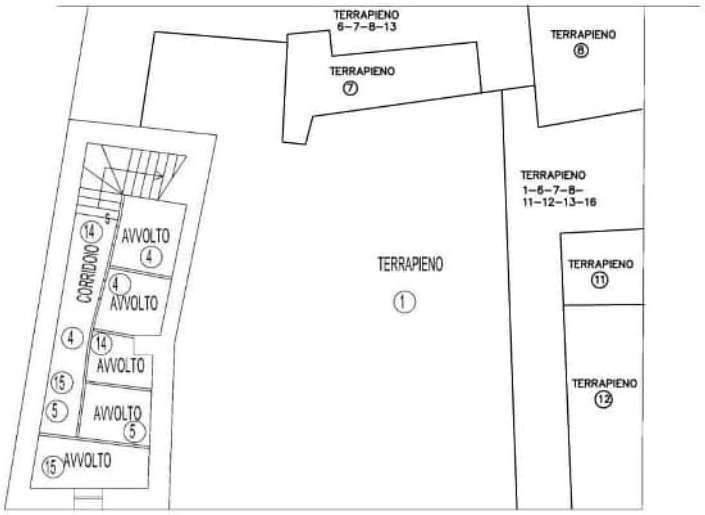


C

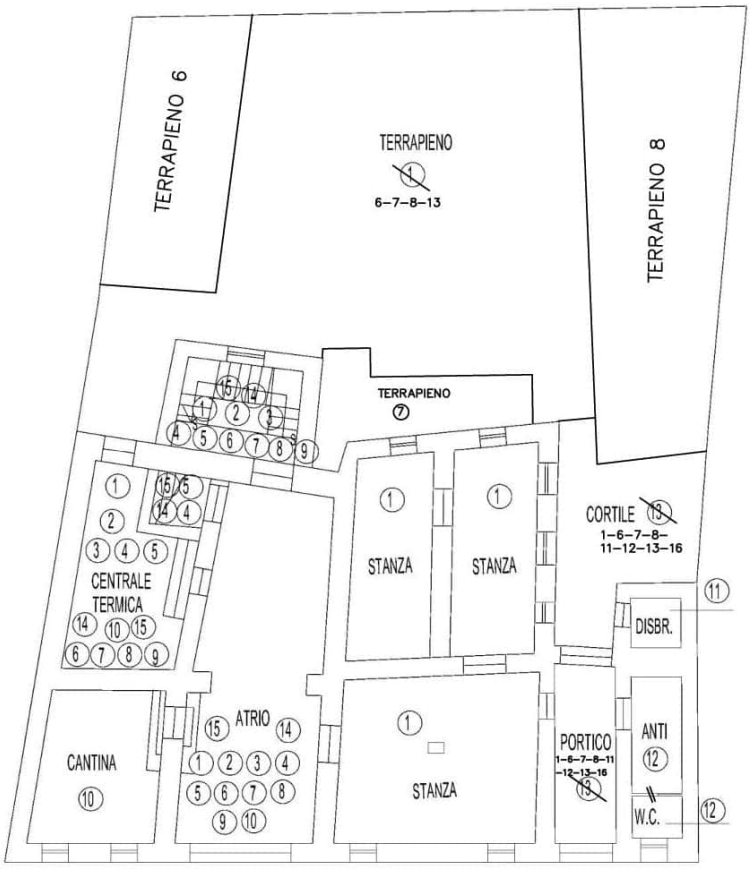
BOZZA DI VARIANTE AL PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA P.ED. 164 C.C. BORGO

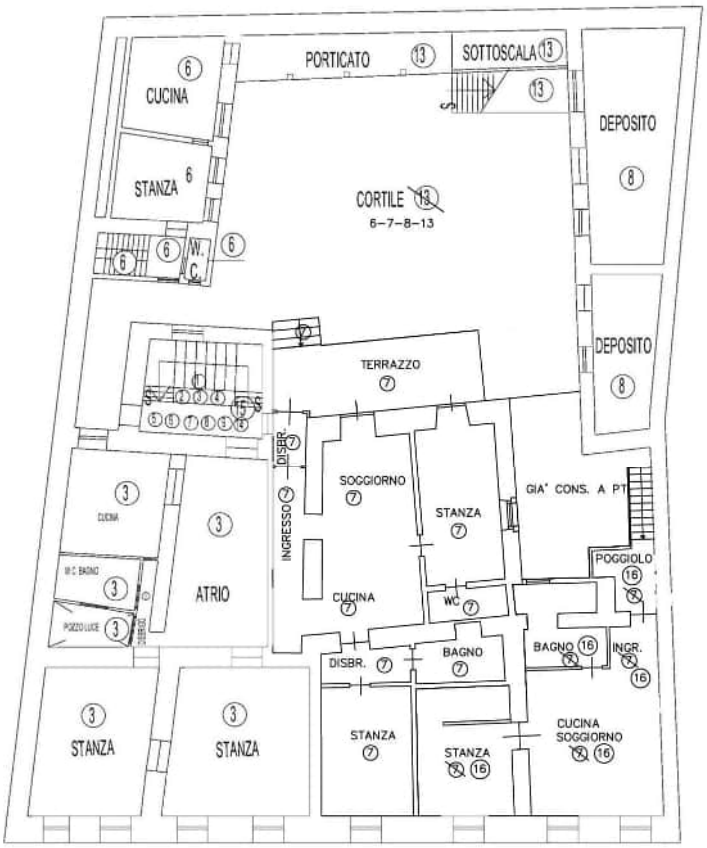
(planimetrie <u>non</u> in scala in questa rappresentazione)

PIANTA PIANO INTERRATO



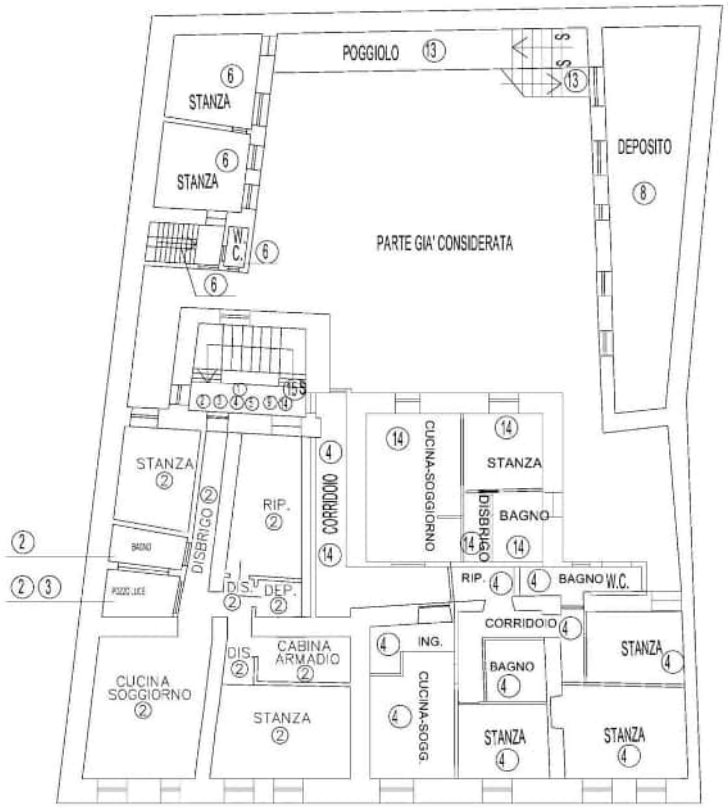
PIANTA PIANO TERRA

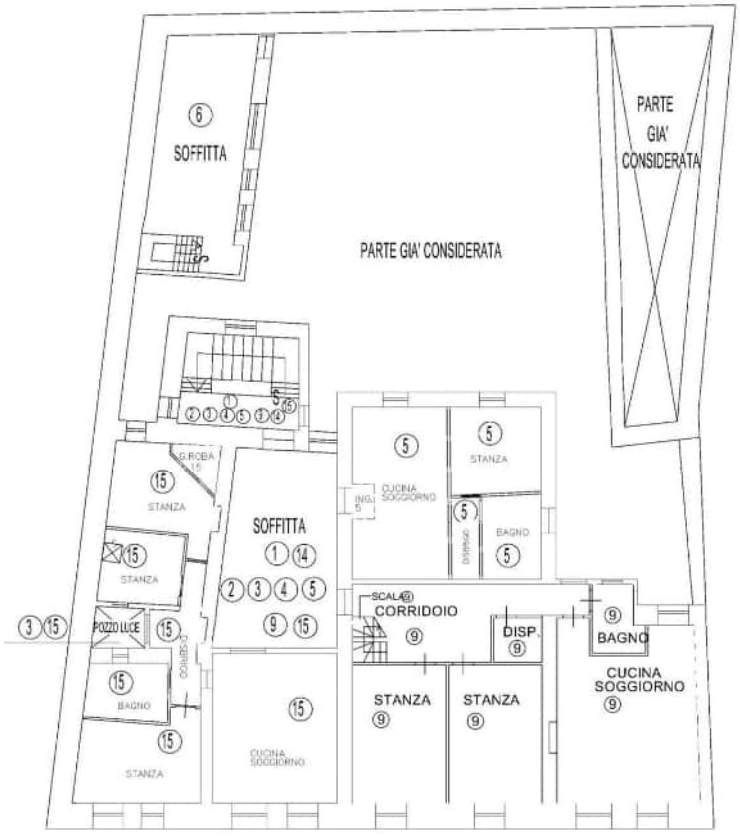




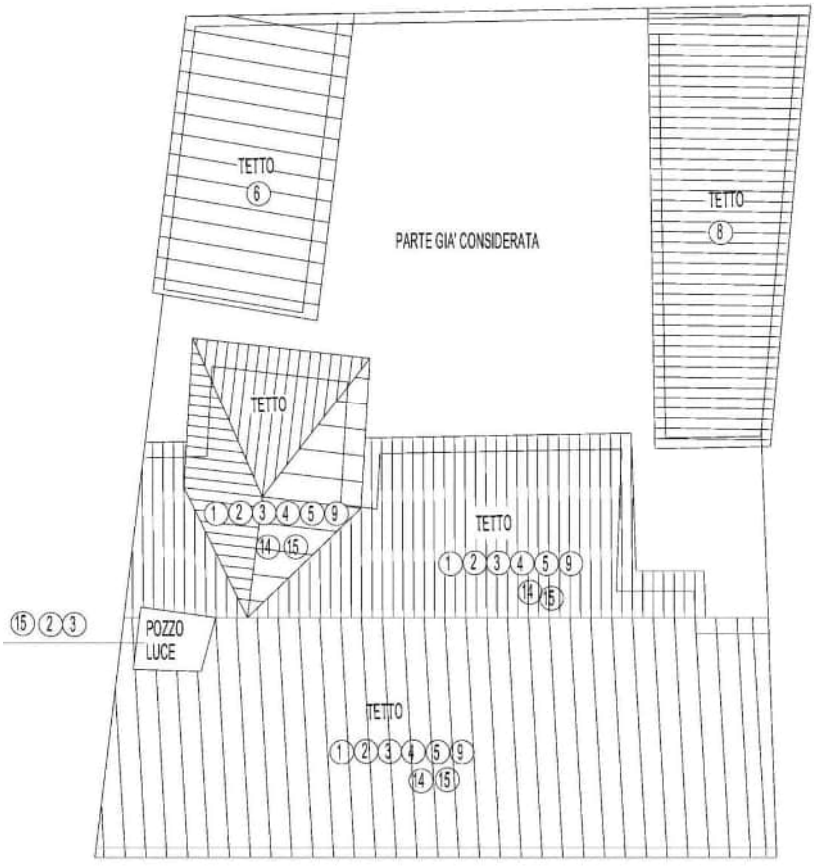
PIANTA PRIMO PIANO

PIANTA SECONDO PIANO



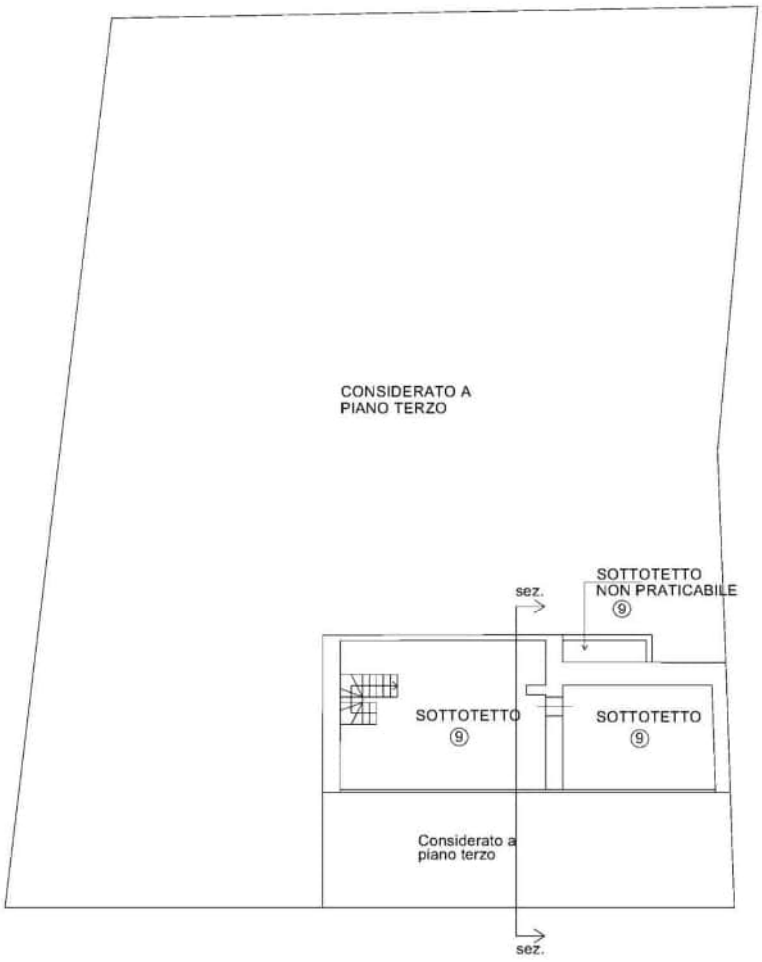


PIANTA TERZO PIANO

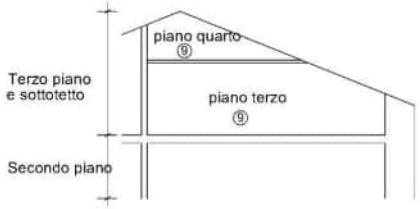


PIANTA TETTO

PIANTA QUARTO PIANO - SOTTOTETTO



SEZIONE SOTTOTETTO PM.9



RELAZIONE PRESENTE FASCICOLO

1. L' IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

Quanto pignorato e descritto in questa relazione è nel Comune di Borgo Valsugana (6975 ab. a 386 m s.l.m) in Via Ausugum,99. L'alloggio al grezzo qui trattato è in palazzo storico residenziale di cinque livelli.

La costruzione (p.ed. 164) si trova nei pressi del centro del Comune.

A Borgo Valsugana (circa 40 km da Trento) vi sono asilo nido, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado e scuole superiori; sportelli postali e bancari, presidio ospedaliero, ambulatori medici, farmacia, attività commerciali e centri sportivi.





L'EDIFICIO IN CUI SONO I BENI PIGNORATI DESCRITTI IN QUESTO FASCICOLO



Vista dei prospetti dell'edificio:
1) facciata principale su Corso Ausugum vista da sud ovest;
2) facciata principale su Corso Ausugum vista da nord est;
3) portico interno (previsto comune), accesso
4-5) prospetto nord ovest dell'alloggio (p.m. 7), foto riprese da cortile interno (previsto comune).

Nota: il tratteggio giallo sulle foto indica sommariamente la proprietà pignorata in questo



1

2



3





4

5





Vista dei prospetti dell'edificio:
6) edificio p.m. 8 visto dal cortile comune;
7) vista dell'edificio p.m. 8 dal poggiolo p.m. 13;

Nota: il tratteggio giallo sulle foto indica sommariamente la proprietà pignorata in questo lotto e non i suoi confini del catasto/tavolare.

6



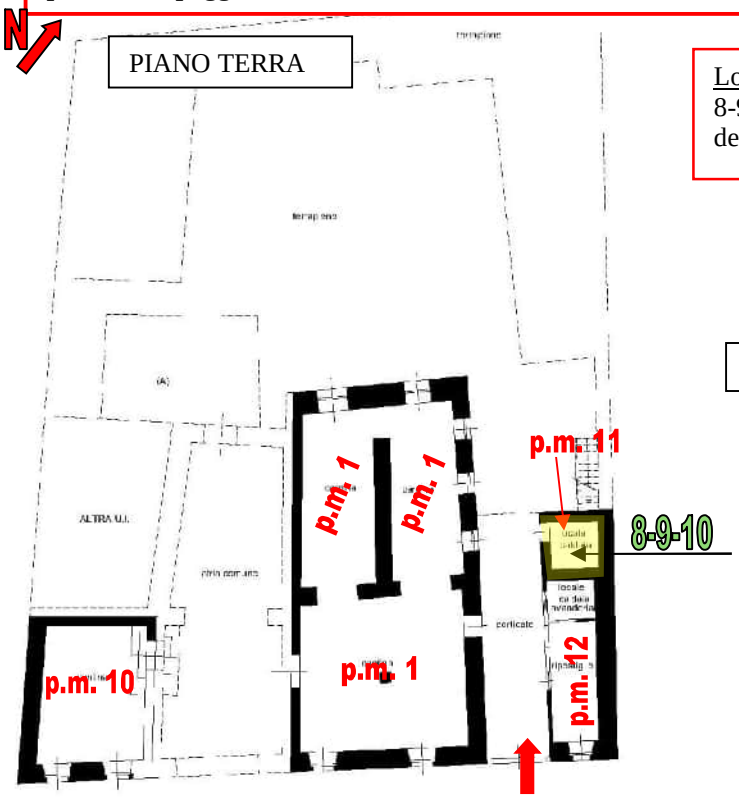
7



GLI INTERNI

Le piante non in scala che seguono, riportate per contestualizzare le foto, sono tratte dalle planimetrie catastali che sostanzialmente rappresentano la situazione attuale dei luoghi (in rosso le eventuali principali difformità riscontrate vds § successivi). Sono indicati i punti di presa delle foto.

P.ED. 164: p.m. 7 (nella conformazione proposta in questa relazione): alloggio con terrazzo, p.m. 11 locale caldaia, p.m. 8 intero edificio con vani deposito. Quota di 1/3 della p.m. 13 porticato e poggiolo.



Locale caldaia p.m. 11
8-9-10) locale caldaia a servizio dell'alloggio p.m. 7)

8



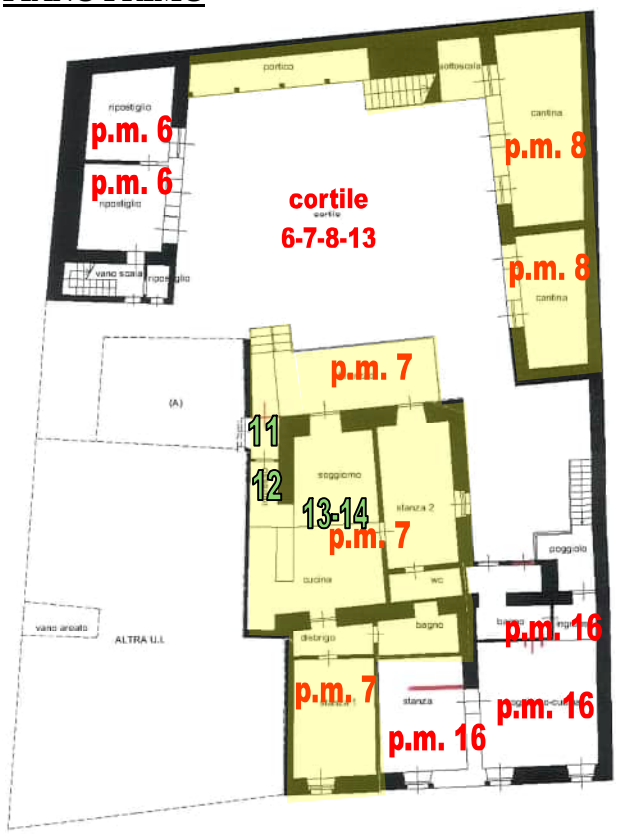
9



10



PIANO PRIMO



Alloggio p.m. 7 nella conformazione proposta in questa relazione.

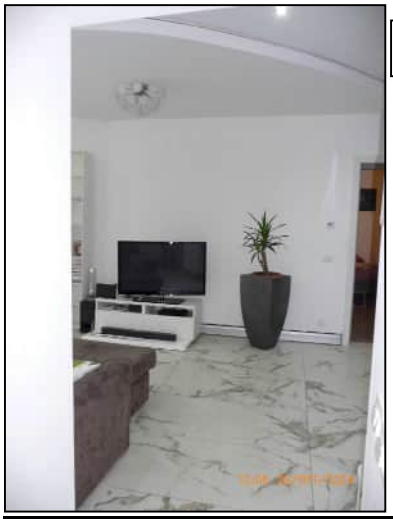
11) porta verso la terrazza;
12) porta d'ingresso dal disbrigo;
13-14) zona soggiorno

11



12



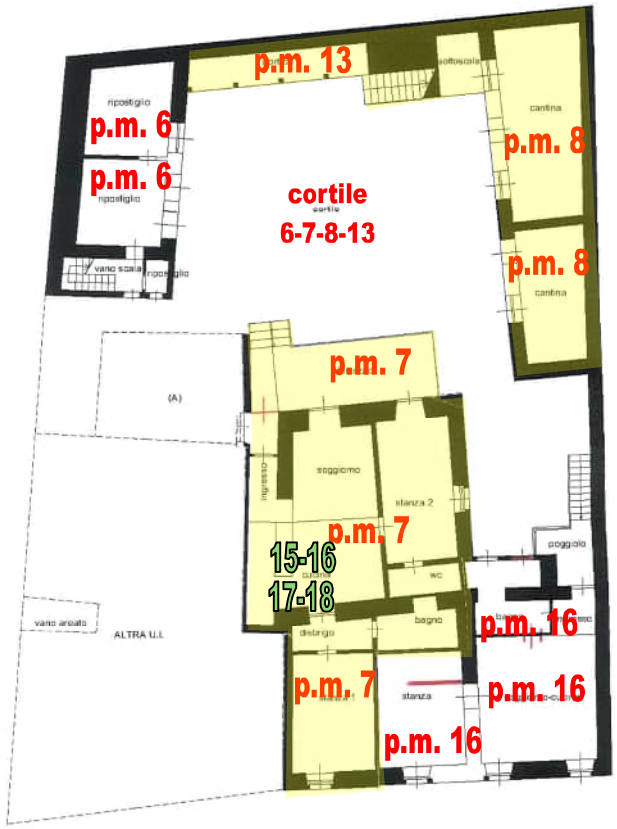


13

14



PIANO PRIMO



15-16) cucina;
17) particolare del soffitto;
18) particolare del pavimento



15

16



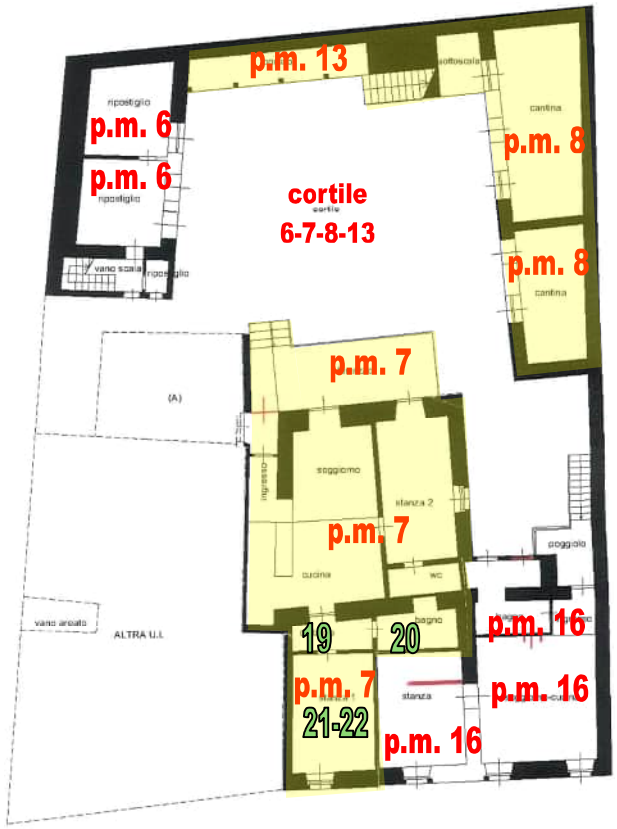


17

18



PIANO PRIMO

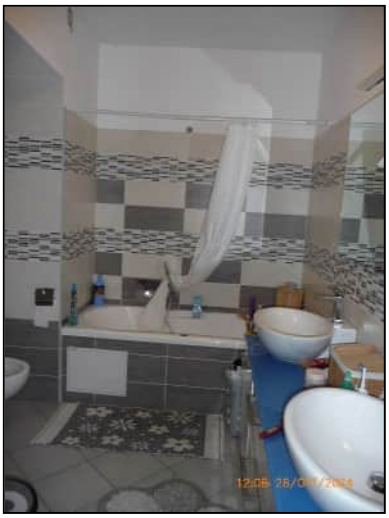


19) disbrigo;
20) bagno;
21-22) una delle due stanze



19

20



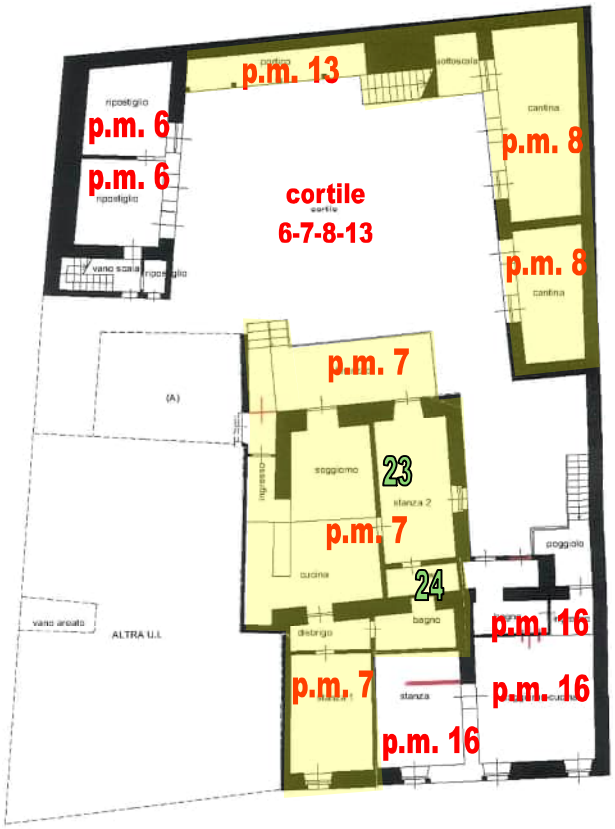


21

22



PIANO PRIMO



23) stanza con wc;
24) wc;

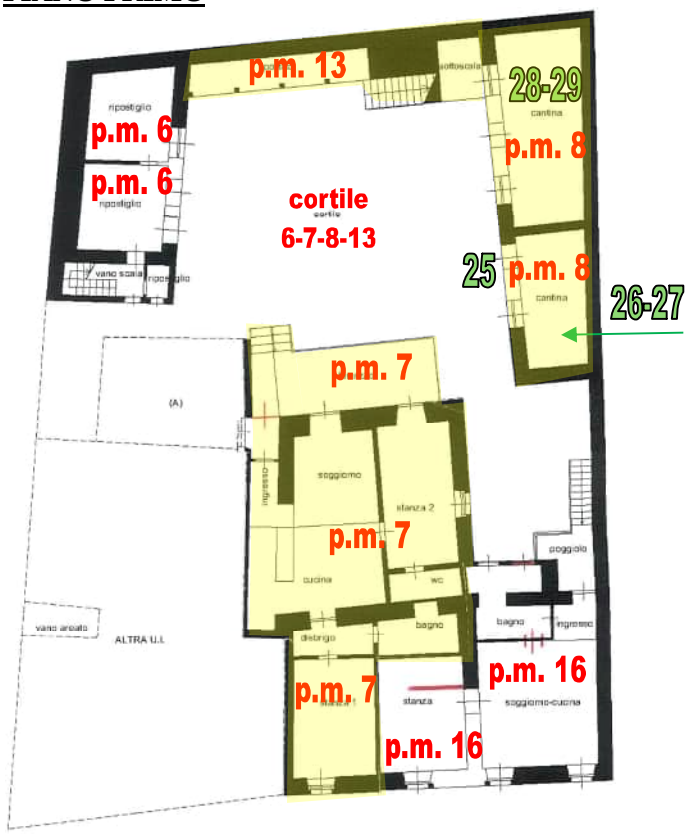
23



24



PIANO PRIMO



Vani deposito p.m. 8.

25) porta accesso ad una delle cantine;
26-27) ripostiglio;
28-29) altro ripostiglio

25





26

27



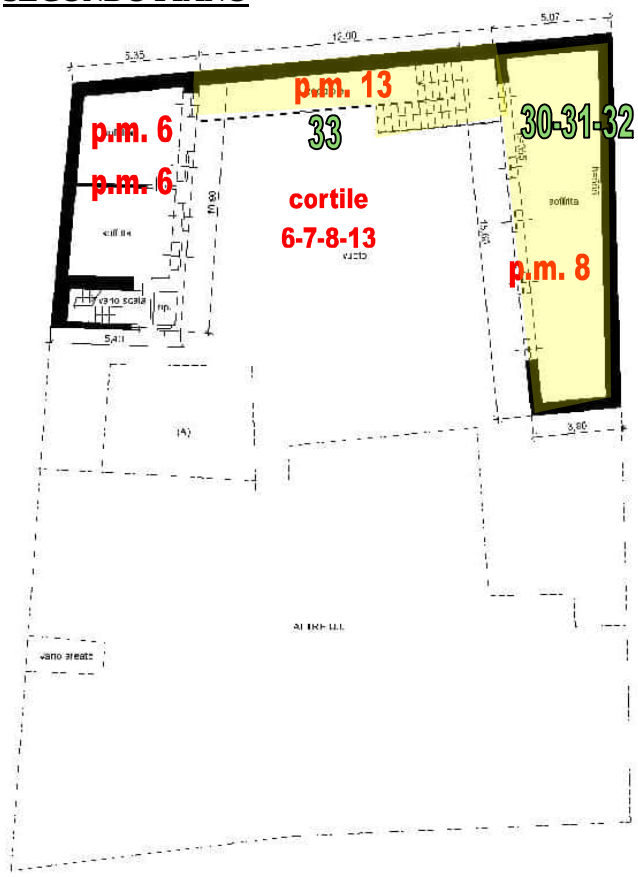


28

29



SECONDO PIANO



30-31-32) deposito/soffitta
33) portico e poggiolo p.m. 13

30



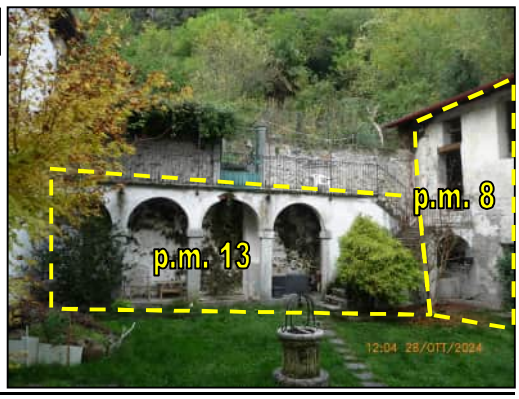
31



32



33



2. CONSISTENZA

Descrizione sommaria (riepilogo pagine precedenti)	**P.ED. 164 PP.MM. 7 (come proposta in questa relazione), 11, 8 E 13 C.C. BORGO** L'alloggio con accessori riguardante questo lotto, della procedura esecutiva 116/23, è in un palazzo storico residenziale su cinque livelli che comprendono alloggi e vani deposito. L'alloggio (p.m. 7) oggetto di valutazione in questo lotto è a piano primo del corpo principale dell'edificio, locale caldaia (p.m. 11) a piano terra. I vani deposito (p.m. 8) costituiscono un intero edificio su due livelli a nord rispetto il cortile comune che li collega (vds planimetrie riportate nelle pagine precedenti). La p.m. 13 è costituita da porticato e poggiolo che sono anche accesso alla p.m. 8. Le planimetrie considerate per la verifica urbanistica dell'alloggio e del locale caldaia sono quelle allegate alla S.C.I.A. nr 29575 dd 09/10/2018. COERENZE *(da nord – a corpo – in senso orario)* P.ed. 164 p.m. 7 alloggio: cortile comune, affaccio su via pubblica, vani di proprietà di terzi; P.ed. 164 p.m. 11 locale caldaia: cortile comune, in aderenza con p.ed. di terzi, vani di altro lotto di questa esecuzione, cortile comune P.ed. 164 p.m. 8 vani deposito: su p.f. 26 di proprietà dell'esecutato ma non pignorata, su p.ed. di terzi, su cortile comune. P.ed. 164 p.m. 13: p.f. 26 di proprietà dell'esecutato ma non pignorata; p.m. 8 di questo lotto; su cortile interno comune; p.m. 6

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

P.ed. 164 pp.mm. 7, 11 e 8

Alloggio

Pavimenti principali	Piastrelle, laminato
Pareti e soffitti	Pareti intonacate
Serramenti esterni	PVC con vetrocamera
Serramenti interni	Legno tamburato
Servizi igienici	Un bagno ed un wc
Riscaldamento e acqua calda	Autonomo con generatore di calore a gas posto nel locale caldaia p.m. 11 a piano terra. Impianto di riscaldamento con diffusori di calore a battiscopa.
Altro	

P.ed. 164 p.m. 8

Depositi

Pavimenti principali	Battuto di cemento
Pareti e soffitti	Pareti in muratura e tetto a vista.
Serramenti esterni	Legno con vetro semplice, alcuni mancanti
Altro	

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

P.ed. 164 pp.mm. 7 e 11

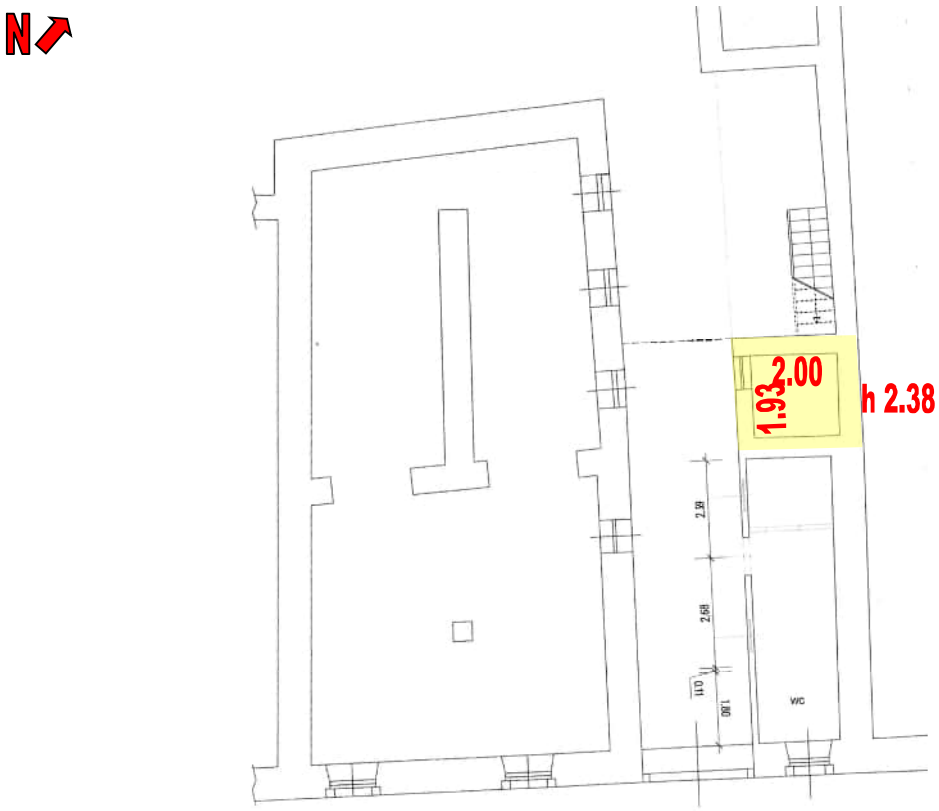
Idoneità dei locali	Idoneo all'alloggio di 3-4 persone
Certificazione energetica	Non è stata reperita
Stato di conservazione dell'unità	buono
Giudizio d'assieme (sintetico, per i dettagli vds relazione)	medio (la scala Tamborrino così sintetizza le caratteristiche di edifici ed alloggi: gran lusso, lusso, signorile, medio, popolare, mediocre)
Evidenze	Nessuna.

PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE

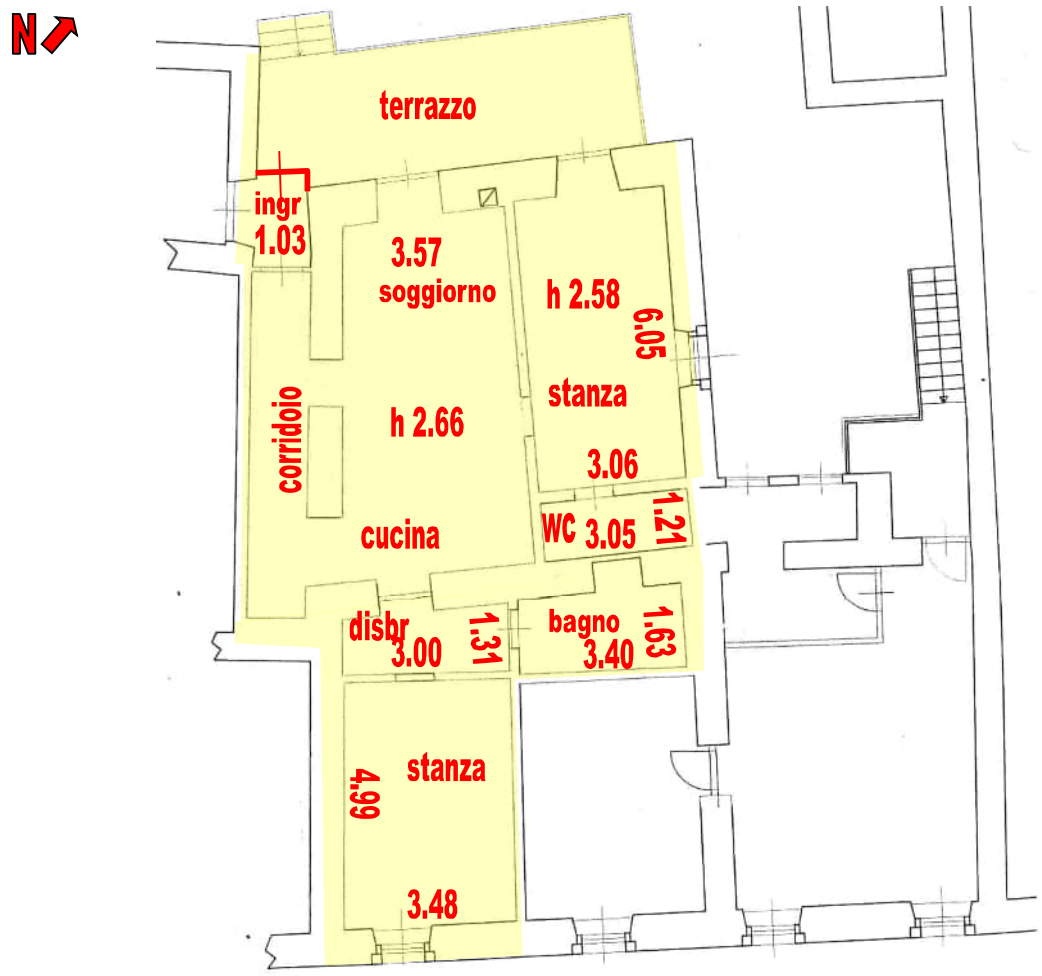
Stralcio di piante (non in scala in queste rappresentazioni) tratte dalle planimetrie allegate alla S.C.I.A. nr 29575 dd 09/10/2018.

In **rosso** le principali difformità riscontrate e le misure **interne** sommarie rilevate durante il sopralluogo al solo scopo di dare al lettore ordini di grandezza.

PIANO TERRA – LOCALE CALDAIA P.M. 11



PIANO PRIMO – ALLOGGIO P.M. 7 (nella conformazione proposta in questa relazione)

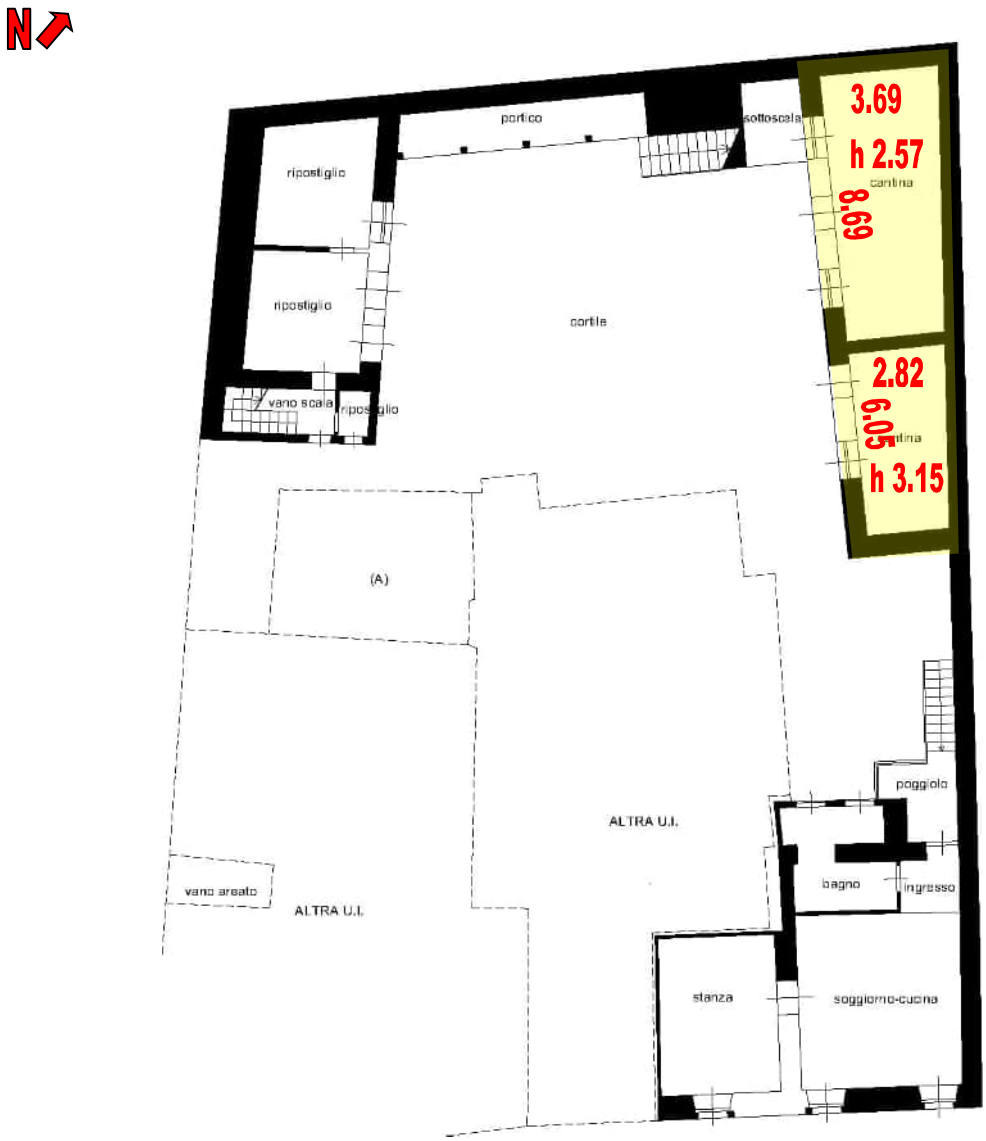


PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE

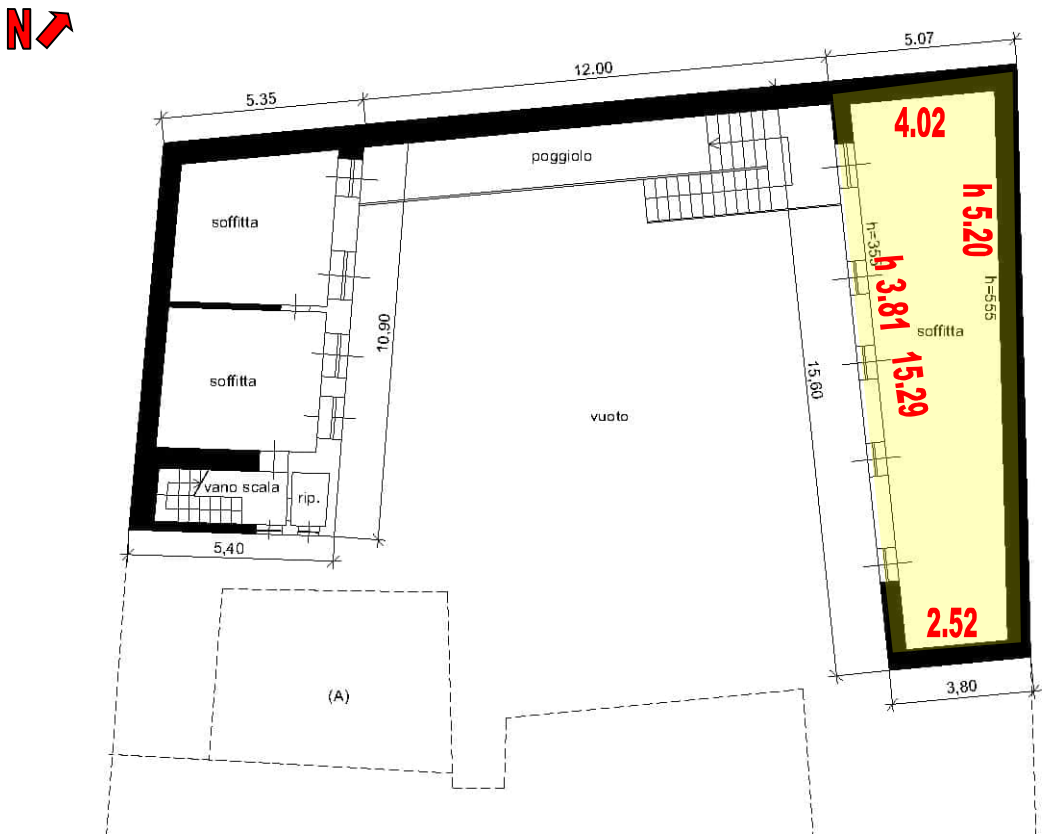
Stralcio di piante (non in scala in queste rappresentazioni) tratte dalle planimetrie catastali.

In **rosso** le principali difformità riscontrate e le misure **interne** sommarie rilevate durante il sopralluogo al solo scopo di dare al lettore ordini di grandezza.

PIANO PRIMO – DEPOSITI P.M. 8



PIANO SECONDO – DEPOSITI P.M. 8



SUPERFICI CONSIDERATE (AI SOLI FINI DELLA VALUTAZIONE)

Superfici nette (SIN), considerate ai fini della valutazione, dedotte dal rilievo sommario eseguito il giorno del sopralluogo confrontate e/o integrate con le planimetrie allegate alla S.C.I.A. nr 29575 dd 09/10/2018.

LOTTO 2						
p.ed. 164 intero della p.m.7 (nella conformazione proposta in questa relazione), delle pp.mm. 8 e 11 e quota di 1/3 della p.m. 13 C.C. Borgo						
Alloggio a primo piano con terrazzo (p.m.7 nuova conformazione), locale caldaia a piano terra (p.m.11), intero edificio costituito da depositi su due piani (p.m.8) e quota di 1/3 di portico e poggiolo (p.m. 13)						
P.M.11 - intero						
Superfici considerate ai soli fini del calcolo	**mq cons**	**mq cons**				
Piano terra	**SIN***	**SEL****	**r.m.*****	**SNC***	**SLC ****	h int.
locale caldaia	4,17	6,70	0,22	0,92	1,47	2,38
tot	**4,17**	**6,70**		**0,92**	**1,47**	
P.M.7 - intero						
Primo piano						
alloggio						
bussola	2,55		1,00	2,55		
ingresso	3,41		1,00	3,41		
soggiorno	28,82		1,00	28,82		
cucina	5,24		1,00	5,24	123,44	2,62
stanza	18,62	123,44	1,00	18,62		
wc	3,57		1,00	3,57		
disbrigo	4,49		1,00	4,49		
bagno	6,19		1,00	6,19		
stanza	17,73		1,00	17,73		
tot	**90,62**	**123,44**		**90,62**	**123,44**	h media
terrazzo	**22,48**	**22,48**	0,25	**5,62**	**5,62**	

P.M.8 - intero						
Piano terra						
deposito	15,26	69,09	0,22	3,36	15,20	3,15
deposito avvolto	30,7		0,22	6,75		2,57
tot	**45,96**	**69,09**		**10,11**	**15,20**	
Primo piano						
deposito	46,94	69,09	0,22	10,33	15,20	4,51
tot	**92,90**	**138,18**		**20,44**	**30,40**	h media
TOTALI	**210,17**	**290,80**		**127,71**	**160,93**	
P.M.13 - quota di 1/3						
Piano primo						
porticato (quota 1/3)	3,48	5,16	0,01	0,03	0,05	
scala (quota 1/3)	2,41	2,41	0,01	0,024	0,02	
sottoscala (quota 1/3)	2,27	2,27	0,01	0,023	0,02	
tot	**8,17**	**9,84**		**0,08**	**0,10**	
Secondo piano						
poggiolo e scala	6,17	8,63	0,01	0,06	0,09	
tot	**6,17**	**8,63**		**0,06**	**0,09**	
TOTALI	**14,34**	**18,48**		**0,14**	**0,18**	
parti comuni						
Piano terra (pp.mm.1-6-7-8-11-12-13-16)						
portico (quota cons. lotto 5/12)	6,45	6,45	0,01	0,06	0,06	
cortile (quota cons. lotto 5/12)	13,03	13,03	0,01	0,13	0,13	
tot	**19,48**	**19,48**		**0,19**	**0,19**	
Piano terra (pp.mm. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-14-15)						
atrio (quota cons. lotto 2/10)	12,13	16,33	0,01	0,12	0,16	
vano CT (quota cons. lotto 2/10)	4,99	7,49	0,15	0,75	1,12	
tot	**17,12**	**23,82**		**0,87**	**1,29**	
Primo piano (pp.mm. 6-7-8-13)						
cortile (quota cons. lotto 7/12)	104,24	104,24	0,01	1,04	1,04	
tot	**104,24**	**104,24**		**1,04**	**1,04**	
TOTALI parti comuni	**140,84**	**147,54**		**2,11**	**2,52**	

*** SIN**: Superficie Interna Netta considerata ai fini del calcolo	mq	365,35
*****SNC**: Superficie Netta Commerciale considerata ai fini del calcolo	mq	119,85
*** SEL**: Superficie Esterna Lorda considerata ai fini del calcolo	mq	456,82
*****SLC**: Superficie Lorda Commerciale considerata ai fini del calcolo	mq	163,64
****r.m.:** rapporti mercantili		

Nota:

1. Le superfici interne **nette e le misure** riportate in questa relazione con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono dettagliate al solo fine informativo – vds assunzioni § 7B - e per rappresentare la consistenza utile dei beni. Si sottolinea che l'area totale netta riportata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a "*superfici commerciali*" spesso non definite
2. In generale, per quanto riguarda le superfici assunte per il calcolo ed il valore finale rilasciato, si sottolinea che per queste aree l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dell'immobile (vds. assunzioni) e, vista anche la qualità *dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi e per le comparazioni, (*generalmente computi metrici di altri fabbricati e/o atti amministrativi e di compravendita legittimamente assunti) la stima prescinde dalle effettive misure dell'immobile ed il valore rilasciato è da considerarsi a corpo e non a misura.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale

Nota: le tabelle che seguono riportano i dati catastali aggiornati alla data del 02/09/2024 (epoca di stima).

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 164 pp.mm. 7, 13, 1, 6÷8, 10÷13 in C.C. Borgo sono così censite:

C.C.	Particella		Sub	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore IM.I.S.
Borgo	E	164	27	31	7,13	A/3	2	5,5 vani	126 mq	€ 312,46 € 52.493,28
Borgo	E	164	28	31	1,6÷8,10÷13	A/3	2	8 vani	113 mq	€ 454,48 € 76.352,64

Identificazione tavolare
P.ed. 164 – P.T. 3175

Nota : si riporta la situazione tavolare aggiornata alla data del 02/09/2024 (epoca di stima).

Parti comuni/ evidenze per quanto riguarda i beni oggetto di valutazione	Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10-14 e 15 (alle pp.mm. 4,5,14 e 15 congiuntamente tra loro spetta la quota già spettante alle originarie pp.mm. 4 e 5): piano terra: atrio e centrale termica. Alle porzioni 1,2,3,4,5,6,8,9,14 e 15 (alle pp.mm. 4,5,14 e 15 congiuntamente tra loro spetta la quota già spettante alle originarie pp.mm. 4 e 5): pianoterra: scale e vano scale per il primo piano. Alle porzioni 1,2,3,4,5,9,14 e 15 (alle pp.mm. 4,5,14 e 15 congiuntamente tra loro spetta la quota già spettante alle originarie pp.mm. 4 e 5): secondo piano: scale e vano scale per il terzo piano; terzo piano: soffitta; pianta tetto: tetto. a) Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 e 21: piano terra: spazio di manovra; b) Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20: il tetto; c) Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 11: piano terra: corridoio tra le cantine, cortile, 2 ingressi, 2 giroscale e 2 scale da piano terra al secondo piano;
Aggravi foglio "C" parti comuni	Nessuna iscrizione
Descrizione tavolare beni oggetto di relazione in questa p.ed.	**p.m. 1** a piano interrato: terrapieno; a piano terra: terrapieno, tre stanze **p.m. 6** a primo piano: wc, stanza, cucina, scale e vano scale per il terzo piano. A secondo piano: wc, due stanze. A terzo piano: soffitta. A piano tetto: tetto. **p.m. 7** primo piano: wc, due corridoi, bagno, cucina, cinque stanze, terrazzo, terrazza, disbrigo, ripostiglio. **p.m. 8** primo piano: due deposit. Secondo piano: deposito Piano tetto: tetto. **p.m. 10** piano terra: cantina.

	p.m. 11 pianoterra: disbrigo. **p.m. 12** piano terra: wc e anti. **p.m. 13** a piano terra: cortile, portico. A primo piano: cortile, porticato, sottoscala, parte di terrazzo e scale che portano a secondo piano. A secondo piano: pianerottolo, poggiolo.
Titolarità	**Pp.mm. 1,6,7,8,10,11,12,13** **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – quota 1/1** 28/01/2014 – GN 227/1/3/5/7/9/11/13/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1 Contratto dd 24/01/2024
Aggravi foglio "C"	**Pp.mm. 1,6,8,10,11,12,13** - 28/01/2014 - GN 228/1/2/4/5/6/7/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – PT PRINCIPALE Euro 165.000,00 di capitale, ed Euro 62.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 6,30% annuo, spese ed accessori Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Atto dd 24/01/2014 21/04/2009 – GN 1058/1 atto dd 16/04/2009 Annotazione simultaneità con accessorie - 28/01/2014 - GN 228/10/11/13/14/15/16/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – PT PRINCIPALE Euro 143.000,00 import complessivo, di cui euro 100.000,00 di capitale, ed Euro 43.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 7,35% annuo, spese ed accessori Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Atto dd 24/01/2014 17/08/2011 – GN 2224/1 atto dd 10/08/2011 Annotazione simultaneità con accessorie - 03/01/2017 - GN 13/1/3/7/9/11/13/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – PT ACCESSORIA Euro 380.000,00 importo complessivo, comprensivo di euro 250.000,00 per capitale ed euro 130.000,00 per tre annualità di interessi al tasso complessivo del 4% annuo, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Atto dd 29/12/2016 03/01/2017 – GN 13/2 ANNOTAZIONE Della simultaneità con la PT 612 II C.C. Villamontagna p.m. 3 p.ed. 280 (Distretto di Trento) quale partita principale "per le modificazioni riguardanti l'ipoteca simultanea non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata l'ipoteca principale"
Pignoramento	**Pp.mm. 1,6,7,8,10,11,12** **- 15/01/2024 – GN 79/2/3/4/5/6/7/8 ANNOTAZIONE** Dell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2023 a realizzo del credito della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxi Euro 150.479,44. **P.m. 13** **- 23/02/2024 – GN 436/1 ANNOTAZIONE** Dell'annotazione di pignoramento immobiliare notificato il 14/02/2024 a realizzo del credito xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nell'importo di Euro 150.478,44.

4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

Situazione urbanistica	La p.ed. 164 nel P.R.G. del Comune di Borgo Valsugana ricade in “art. 16: restauro, art. 17: risanamento conservativo, art. 18: ristrutturazione edilizia, art. 32-34-3: spazi liberi in centro storico”.





Dalle Norme Tecniche di Attuazione:

ART. 16

R1- RESTAURO

16.1. Definizione. Si applica la definizione di cui all’articolo 77, comma 1, lett.c) della L.P. n.15/2015 e ss.mm. 16.2 Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono possibili, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:

- *sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;*
- *rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ...); rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali ;*
- *consolidamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali (scale, coperture,solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ...);*
- *riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;*
- *demolizione delle superfetazioni degradanti;*
- *eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;*

	nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni...); *destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;* *destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);* *restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini,forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni).* *ART. 17* *R2- RISANAMENTO CONSERVATIVO* *17.1. Definizione. Si applica la definizione di cui all'articolo 77, comma 1, lett.d) della L.P. n.15/2015 e ss.mm. 17.2. È ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici entro i limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.* *17.3. Non è ammesso l'ampliamento di volume né la sopraelevazione se non espressamente previsti nella specifica scheda dell'edificio. Per le eventuali sopraelevazioni e gli ampliamenti vale quanto previsto dall'art.21 della Norme di attuazione del PGTIS.* *Al solo fine di consentire il recupero di spazi abitativi nei sottotetti è consentita la variazione in sopraelevazione della quota d'imposta delle coperture entro il limite di ml. 0.60, come previsto dall'art. 21 della Norme di attuazione del PGTIS e con specifico parere positivo della Commissione Edilizia comunale che approvi tale modifica.* *17.4. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti commi sono anche ammesse le sottoelencate opere:* *ripristino, sostituzione e integrazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento degli apparati decorativi;* *ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali quali fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Limitatamente a parti di elementi strutturali verticali interni qualora non sia possibile il loro ripristino e consolidamento, a causa della cattiva esecuzione originaria e/o delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti mal eseguite, degradate o crollate.* *Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali interni, anche con materiali e tecniche attuali, purché compatibili con i caratteri dell'edificio.* *È ammessa la sostituzione motivata (da degrado o da esigenze statiche) dei solai. Sono ammesse lievi modifiche allo spessore ed alla quota dei solai per adeguamenti tecnologici e per il miglioramento dell'abitabilità, ove ciò non comporti alterazioni delle forature e dei prospetti esterni. È ammesso il rifacimento dei collegamenti verticali (scale e rampe) preferibilmente nella stessa posizione.* *È ammesso il ripristino e la valorizzazione dei prospetti esterni nella loro unitarietà, il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuta la posizione originale.* *Sono ammesse modifiche ai fori o al sistema dei fori (purché i contorni originari non siano in pietra) nel rispetto delle caratteristiche tradizionali e della tipologia dell'edificio. Per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali sono ammesse nuove aperture esterne, purché non vengano realizzate sui prospetti principali dell'edificio. Le nuove aperture devono inserirsi armonicamente, per proporzioni e distanze, nella composizione della facciata esistente. Per le modalità progettuali si veda l'art. 23 della Norme di attuazione del PGTIS* *Per gli edifici isolati di tipologia L (Val di Sella) è ammessa l'apertura di fori preferibilmente di forma quadrata (max cm.90 x 90) o rettangolare (max cm.80x110)* *Sono ammesse parziali modifiche nel rispetto dei caratteri originari e della tipologia edilizia anche di: balconi, portoni, finestre e portefinestre anche posti sulla facciata principale e purché i contorni originali non siano in pietra.* *Nelle unità edilizie a destinazione originaria non residenziale per le quali è possibile il cambio di destinazione, sono ammesse nuove aperture esterne nella misura strettamente necessaria agli usi residenziali; tali aperture andranno realizzate secondo regole compositive, formali e materiali coerenti con l'edilizia tradizionale locale.* *Ripristino e valorizzazione di ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati*

	dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'unità edilizia con particolare riguardo alle parti comuni. *Ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, infissi e pavimenti, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.* *Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico–sanitari. Nel caso di demolizione di superfetazioni incongrue con le caratteristiche storiche dell'edificio , ed al fine della realizzazione di servizi igienici è ammesso un ampliamento di volume pari al 5% del volume dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio.* *Sono ammesse soppalcature interne.* *È ammessa l'installazione di impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori). I volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio purché non alterino complessivamente e significativamente i caratteri architettonici e distributivi della facciate e delle coperture.* *È ammessa, a servizio di spazi recuperati nei sottotetti, la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, l'installazione di finestre in falda o la costruzione di abbaini nella tipologia a "canile" e nei rapporti dimensionali previsti dalla scheda 23.1.3 delle Norme di attuazione del PGTIS.* *Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca.* *E' ammessa la realizzazione di pannelli solari e fotovoltaici in copertura in numero limitato. La loro installazione è ammessa, ai sensi della normativa provinciale vigente.* *17.5 Tutte le opere dovranno essere valutate in rapporto non solo ai caratteri tipologici- architettonici dell'edificio, ma anche alla omogeneità delle cortine edilizie, della strada o della piazza in cui l'edificio è inserito. Materiali, tecniche e particolari dovranno essere quelli tradizionali contenuti nell'art. 23 delle Norme di attuazione del PGTIS o documentati come esistenti e comuni in analoghi edifici storici.* *ART. 18* *R3-R5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA* *18.1 Definizione. Si applica la definizione di cui all'articolo 77, comma 1, lett.e) della L.P.n.15/2015 e ss.mm.* Vds allegati
Pratiche edilizie	L'Ufficio Tecnico del Comune di Trento ci ha rilasciato stralcio dei seguenti titoli edilizi (vds allegati): - S.C.I.A. nr 29575 dd 09/10/2018 "completamento dei lavori di adeguamento funzionale interno e divisione in due appartamenti – p.m. 7; - permesso di costruire n 20994/2018 dd 19/004/2018 "progetto di costruzione di una scala esterna alla p.ed. 164 p.m. 7"; - S.C.I.A. nr 20058 dd 23/10/2014 "adeguamento funzionale interno dell'appartamento p.m. 1 sub 18"; - Concessione edilizia n 19194/2014 dd 10/12/2014 "sostituzione di serramenti esistenti della p.ed. 164 p.m. 1 sub 18" - D.I.A. n 15841/08 prot 13053 dd 11/09/2008 "sostituzione dei serramenti p.m. 1 p.ed. 164" **Nota**: tutto quanto rilasciato riguarda l'alloggio in p.m. 7, il locale caldaia p.m. 11 ed i vani p.m. 12; nulla è stato rilasciato per quanto riguarda le altre porzioni materiali.

5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § *"limiti, assunzioni, criteri estimativi"*)

REGOLARITÀ EDILIZIA	Per quanto riguarda la p.m.7: Sulla planimetria allegata alla S.C.I.A. nr 29575 dd 09/10/2018 non è indicato il tramezzo tra il terrazzo ed il disbrigo interno all'alloggio. In generale le misure interne sommariamente rilevate mostrano scostamenti, rispetto a quanto riportato sui titoli edilizi, di alcuni centimetri. Per quanto riguarda la p.m.8: Allo stato depositi, in Comune non è stata trovata documentazione. Per questo motivo prima di progettare modifiche sarebbe necessario chiedere un parere preventivo all'U.T.C. sulla possibilità di utilizzazione/trasformazione.
ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'OGGETTO DI QUESTA RELAZIONE	P.m. 7: Per la regolarizzazione di quanto sopra detto si prevedono, sommariamente- incluse le spese tecniche, da dedurre dal valore di stima oneri pari ad **€ 1.000,00** P.m. 8: Per quanto sopra detto, allo stato, gli oneri non sono determinabili. Vds §7b – "limiti ed assunzioni".
CONFORMITÀ IMPIANTI	Non reperita
COSTI PER CONTROLLO IMPIANTI	Per il controllo degli impianti elettrici e circuiti idraulici per i sanitari si prevede sommariamente un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta, **pari a € 500,00** nota: impossibile valutare gli oneri che potrebbero scaturire da una non conformità alla normativa vigente dell'impianto elettrico. Il certificato di conformità degli impianti non è in atti.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non reperita
COSTI PER CERTIFICAZIONE	**pari a € 500,00**
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Per le planimetrie catastali vale quanto detto per la regolarizzazione edilizia
COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:	Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevedono, sommariamente- incluse le spese tecniche, oneri **pari a € 400,00** (costi per il rilievo considerati nella regolarizzazione tavolare) Vds §7b –"limiti ed assunzioni
CONFORMITÀ TAVOLARE	Le planimetrie tavolari non sono conformi allo stato dei luoghi. Inoltre vanno aggiornate ed intavolate prima della vendita per la creazione della nuova p.m. 16 come da bozza di piano di casa materialmente divisa
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	**pari a € 1.500,00** (quota considerata per questo lotto proposto comprensiva dei rilievi necessari) Vds §7b –"limiti ed assunzioni

CONTRATTI IN CORSO	Contratto d'affitto nr 847 serie 3T dd 29/07/2022 per la durata di anni quattro al canone mensile di € 500,00.
ALTRO	Si ribadisce che tutte le cifre esposte per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § 7B assunzioni)

6 ALTRE INFORMAZIONI

MODALITÀ DI ACCESSO	Sopralluogo concordato con il custode
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	A disposizione dell'avente diritto in base al contratto citato
DATA SOPRALLUOGHI/O	28/10/2024
NOTIZIE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): – proprietà: privati – non ci sono state recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno)
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) non è compreso nella valutazione prodotta.
SPESE CONDOMINIALI	L'esecutato ci ha fornito la seguente tabella con le spese esercizio 2024/2025, a giudizio del sottoscritto questa tabella si riferisce sia alla p.m. 7 (in questa relazione) che alla neoformanda p.m. 16 (lotto 3).

	Totale versamenti	Rata n. 1 31/01/2025	Rata n. 2 31/03/2025	Rata n. 3 31/05/2025	Rata n. 4 31/07/2025	Totale rate da versare
	196,00	0,00	0,00	89,00	95,18	184,18
	0,00	32,00	32,00	32,00	33,42	129,42
	226,00	0,00	154,00	190,00	193,61	537,61
	113,00	110,00	223,00	223,00	226,48	782,48
	569,38	0,00	0,00	114,62	230,89	345,51
	113,00	146,00	259,00	259,00	261,46	925,46
	0,00	227,00	227,00	227,00	230,08	911,08
	184,00	0,00	46,00	115,00	118,37	279,37
	0,00	32,00	32,00	32,00	33,62	129,62
	113,00	150,00	263,00	263,00	264,91	940,91
Totale (Euro)	**1.514,38**	**697,00**	**1.236,00**	**1.544,62**	**1.688,02**	**5.165,64**

ALTRO	

7. VALUTAZIONE

INTERO DELLE PP.MM. 7, 8 E 11 E **QUOTA DI 1/3** DELLA P.M. 13 IN P.ED. 164 C.C. BORGO

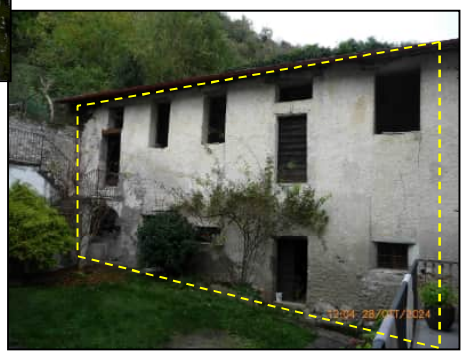
ALLOGGIO CON LOCALE CALDAIA E VANI DEPOSITO IN INTERO EDIFICIO SU DUE PIANI

Date	Di stima	02/09/2024
	Di esecuzione della valutazione	Febbraio 2025
	Del rilascio del rapporto di valutazione	12/03/2025

7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

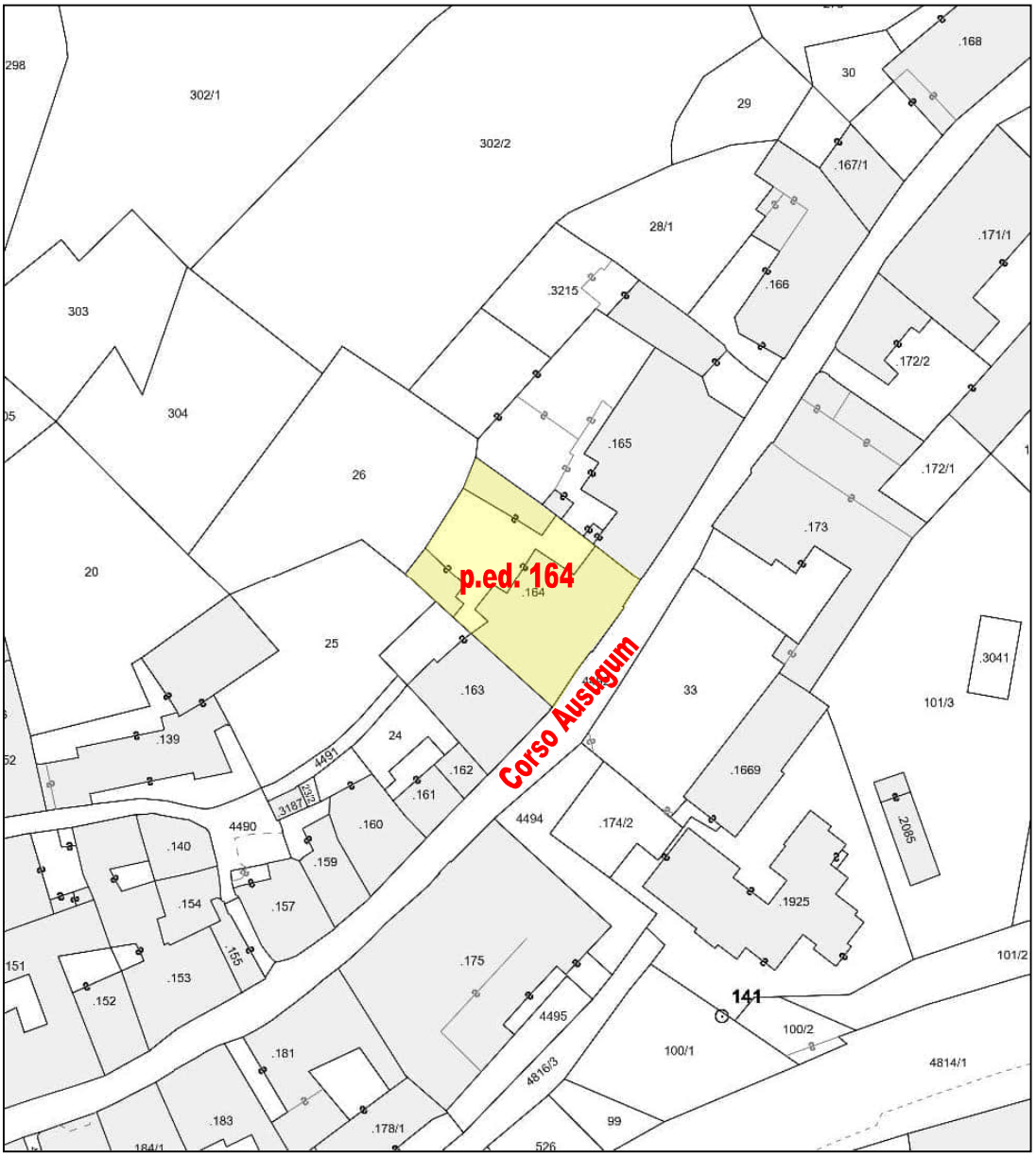


Alloggio p.m. 7 (nella consistenza proposta in questa relazione)



Vani deposito p.m. 8

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



7.B LIMITI e ASSUNZIONI

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

di applicazione;

- Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.
  Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce:
  l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52)
- che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione
- che il lettore è altresì consapevole <u>dei limiti estimativi delle valutazioni "full"</u>: la valutazione comprende sì una visita sopralluogo interna dell'immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell'immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, dal cliente e dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;
- Le condizioni di vendita[1] sono regolate dall'avviso pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato- offerente assicurarsi dello stato di fatto o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi

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

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

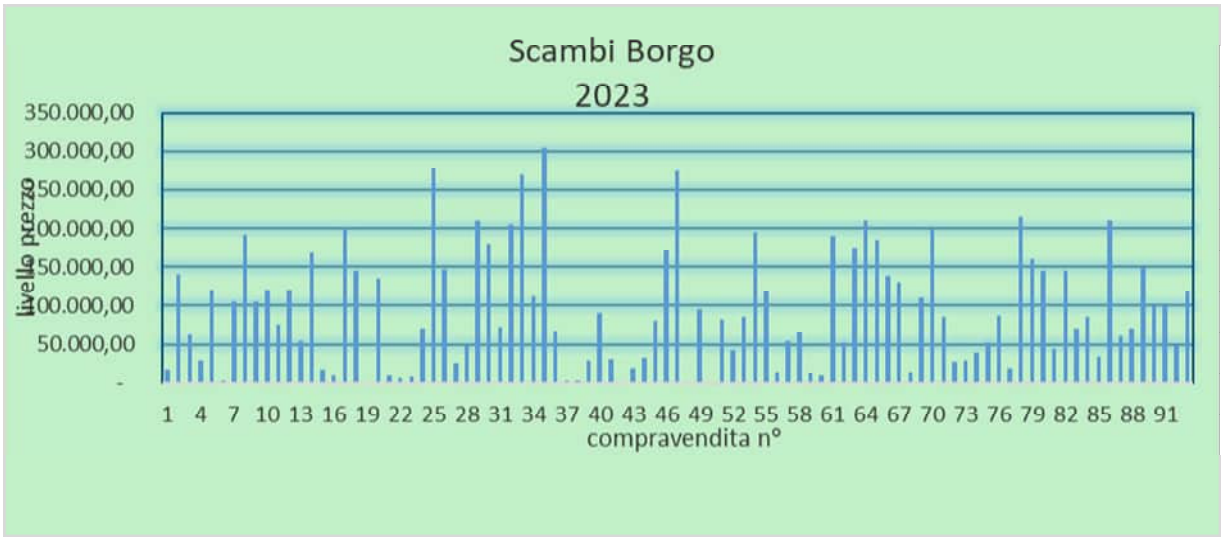
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

Segmento di mercato e caratteristiche economiche:	• immobile a Borgo Valsugana in via Ausugum • mercato immobiliare: con picchi di prezzo (Vds grafico pag successiva); • il tempo di esposizione, in generale, di questi immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, ed in generale di circa 250/300 giorni; • si considera che siamo in una fase di rialzo dei prezzi dell'edilizia; il rinnovo degli impianti dell'immobile da stimare è considerato entro il 50° anno di vita.
Caratteri domanda e offerta:	• privati, intermediatori, società.
Forma di mercato e caratteristiche economiche	• concorrenza monopolistica. localizzazione: comune di 7113 abitanti tipo di contratto: compravendita destinazione: alloggi residenziali tipologia immobiliare: fabbricato storico residenziale tipologia edilizia: residenziale dimensioni: impronta edificio residenziale: 503 mq lotto catastale: 762 mq

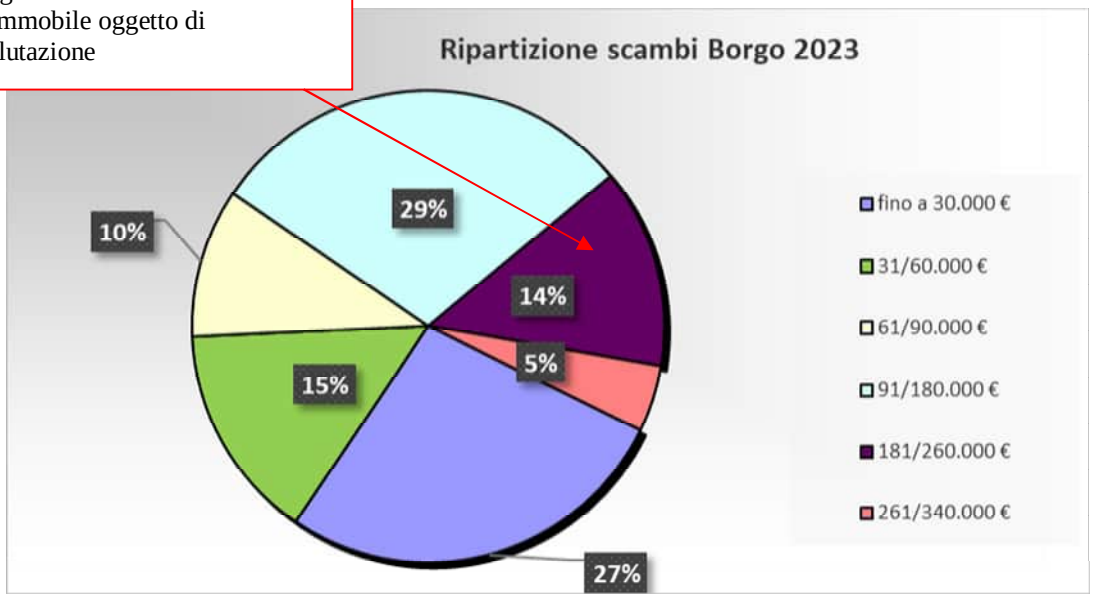
Le indagini di mercato
(Acquisizione dati ed elaborazioni Studio Cappellini – Tesero)

Di seguito si riportano le elaborazioni dello scrivente sul mercato immobiliare del Comune di Borgo Valsugana.
Nella Comune di Borgo nel 2023 sono stati rilevati 86 atti di compravendita e 67 nel 2024. Tre atti sono stati assunti per i calcoli nelle valutazioni di questo lotto.

I prezzi nella zona	2023

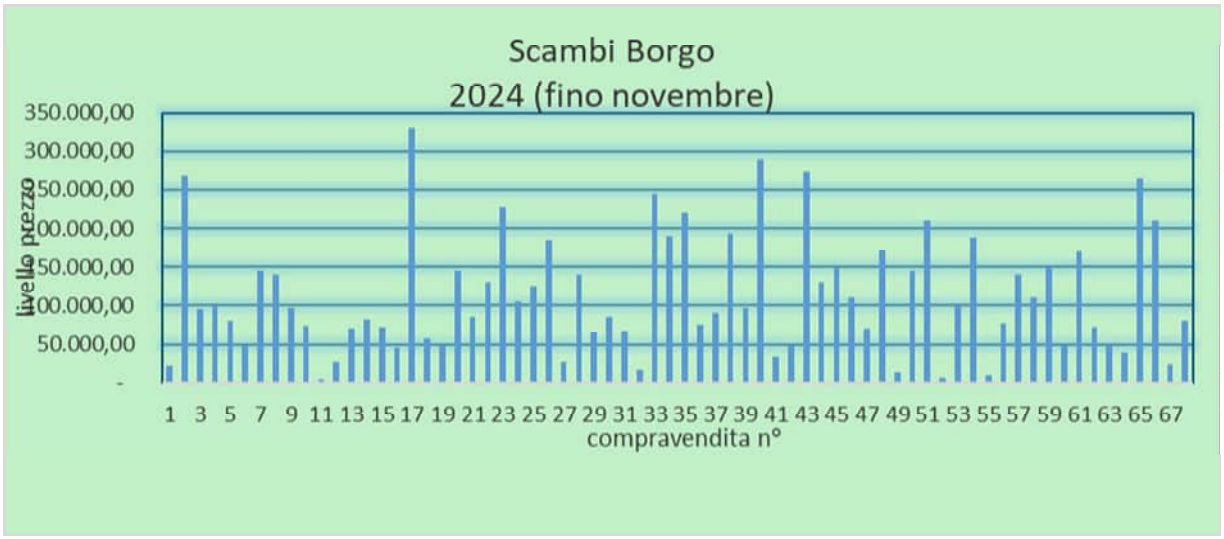


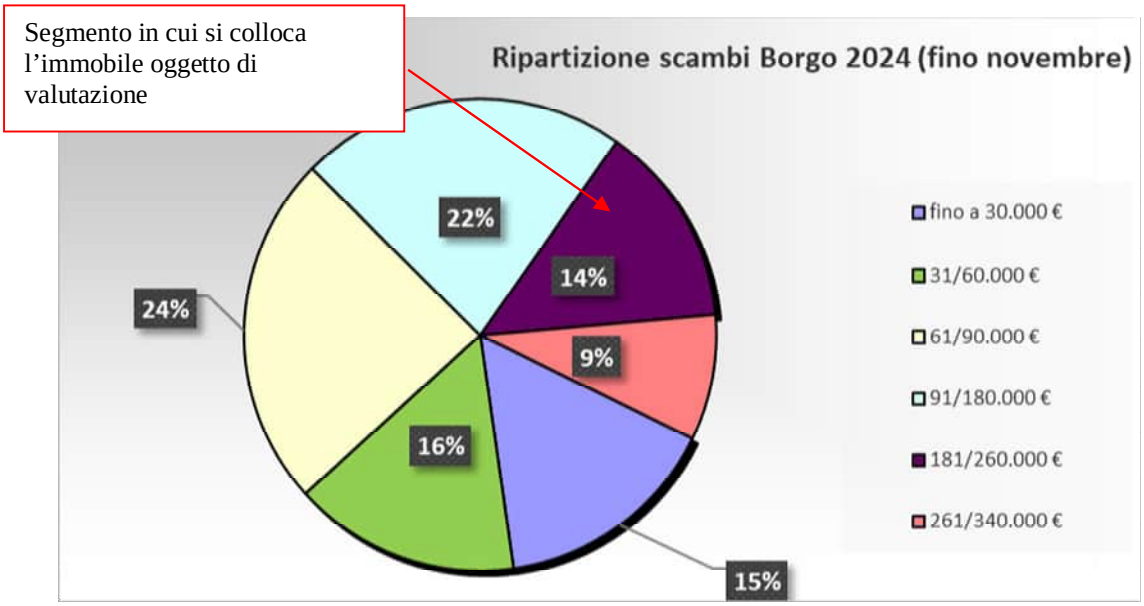
Segmento in cui si colloca l'immobile oggetto di valutazione



Elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

I prezzi nella zona	2024





Elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

Scambi e comparabili (assunti)	Comparabili assunti: - BO-2023-29 - GN xx99/23 - BO-2024-34 - GN xx52/24 - BO-2024-37 - GN xx70/24 (archivio ricerche di mercato dello studio)



Schede comparabili assunti (archivio ricerche di mercato dello studio)	

SCHEDA CARATTERISTICHE IMMOBILE - BO-2023-29

	p.ed. xxx p.m. x				GN xx99/23
anno di costruzione	1977			E	
anno di ristrutturazione					
data di vendita/compromesso		mag-23			
Località:					eventuali prezzi di
Superfici				mq	
- principale (mq calpestabili alloggio)				48,55	
- tot. balconi, terrazze,					
- secondarie (tot. cantine,pertinenze esclusive)				6,69	
-sup esterna propr esclusiva					
particelle fondiarie					
- garage o box auto					
- posti auto					
Dati sull'immobile			Prezzo di vendita TOTALE		68.000,00

- posizione	centro paese	limitrofo	periferia	frazione
- stato alloggio	nuovo	vecchio	in ristrutturaz	età
- condizione	ottimo	buono	nornale	scadente
- tipo immobile	condominio	villa plurifam.	villa unifam.	-
- livello di piano	P3		-	-



SCHEDA CARATTERISTICHE IMMOBILE - BO-2024-37

	p.ed xx p.m. xx					GN xx70/24
anno di costruzione						
anno di ristrutturazione	1989					
data di vendita/compromesso	mag-24					
Località:						eventuali
Superfici					mq	
- principale (mq calpestabili alloggio)					57,69	
- tot. balconi, terrazze,						
- secondarie (tot. cantine,pertinenze esclusive)						
-sup esterna propr esclusiva					4	
-sup esterna propr comune					8	
- garage o box auto						
- posti auto						
Dati sull'immobile				Prezzo di vendita TOTALE		90.500,00

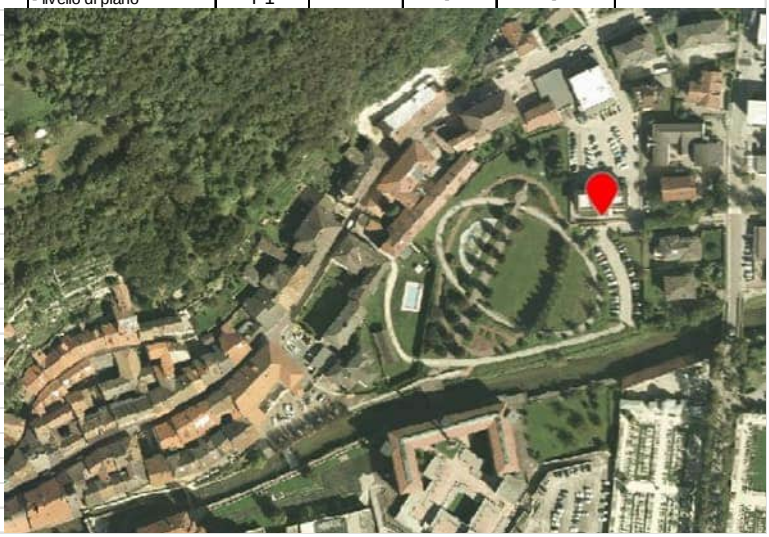
- posizione	centro paese	limitrofo	periferia	frazione	
- stato alloggio	nuovo	vecchio	in ristrutturaz	età	
- condizione	ottimo	buono	nornale	scadente	
- tipo immobile	condominio	villa plurifam.	villa unifam.	-	
- livello di piano	P1		-	-	



SCHEDA CARATTERISTICHE IMMOBILE - BO-2024-34

p.ed xx p.m. xx					GN xx52/24
anno di costruzione					
anno di ristrutturazione	1990				
data di vendita/compromesso	mag-24				
Località:					eventuali
Superfici				mq	
- principale (mq calpestabili alloggio)				112,25	
- tot. balconi, terrazze,				7,18	
- secondarie (tot. cantine,pertinenze esclusive)					
-sup esterna propr esclusiva				-	
-sup esterna propr comune				42	
- garage o box auto				21,61	
- posti auto					
Dati sull'immobile			Prezzo di vendita TOTALE		189.500,00

- posizione	centro paese	limitrofo	periferia	frazione
- stato alloggio	nuovo	vecchio	in ristrutturaz	età
- condizione	ottimo	buono	nornale	scadente
- tipo immobile	condominio	villa plurifam.	villa unifam.	-
- livello di piano	P1		-	-



Rapporti mercantili (assunti)	SIN principale 1.00 sup. secondarie dirette : 0,22 balconi: 0,25 garage: 0,60 p. auto esterni: 0,35 sup. esterna esclusiva: 0,08 sup. esterna comune: 0,01
Principi di valutazione Cap. 4 CVI (quinta edizione)	- 1.2.2 stima al tempo presente; - 1.4 scopo esplicito: vendita forzata.
Procedimento di stima: confronto di mercato	Cap. 8 C.V.I. 2.1 Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Cap. 8 C.V.I. 2.2 Il MCA (market comparison approach) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche e della consistenza degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, quale termine di raffronto estimativo.
Definizioni	Valore di mercato: Cap. 3 CVI 2.2 Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni, Cap. 3 CVI 2.3 La definizione di valore di mercato implica essenzialmente che: - la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; - il compratore e il venditore siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano bene informati su tutti gli aspetti della transazione e agiscano con prudenza e in modo indipendente; - non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione e le spese inerenti la stipula dell'atto di compravendita e l'eventuale intermediazione.
Misurazione degli immobili	Ricavate dalla documentazione reperita e confrontate ed integrate con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo. Misura delle superfici: - **Superficie Interna Netta (SIN)** per la quale si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza di m 0.50 dal piano pavimento. - **Superficie Esterna Lorda (SEL)** si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano pavimento. Nota: La stima finale rilasciata, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) prescinde dalle effettive misure dell'immobile e quindi è da intendersi come **valutazione a corpo e non a misura**.

7.D NOMENCLATORI VALUTAZIONI

Tabella stato / nomenclatori assunta

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

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

		Prezzo
Differenza livello di piano senza ascensore	1>2	1%

7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE

LOTTO 2

p.ed. 164 intero pp.mm. 7-8-11 e quota 1/3 p.m. 13 - C.C. Borgo

			Elementi considerati					
			misure		Dati immobile	**Dati atti comparabili**		
			unità	rappo	in valutazione	GN xx70/24	GN xx52/24	GN xx99/23
#	**Descrizioni**	acronimo	di misur	merca	(Subject)	BO-2024-37	BO-2024-34	BO-2023-29
A1	Data contratto (epoca stima per subiect)				set-24	mag-24	mag-24	mag-23
A2	Anno di costruzione/ristrutturazione	AcAr	ANNO		2018	1989	1990	1977
A3	Livello di piano senza ascensore cons.				1,00	1,00	1,00	3,00
A4	Livello di piano con ascensore				-	-	-	-
A5	stato di conservazione				2,00	2,00	2,00	2,00
A6	Impianti tecnologici anni		anni		0,88	0,30	0,32	0,06
A7	Esposizione/zona				2,00	2,00	2,00	2,00
A8	**Superfici (SIN)***							
A9	Principale	SIN	mq		90,62	57,69	112,25	48,55
A9A	altri vani (soffitta superf. <1,50)	SOPP	mq					
A10	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq		22,48		7,18	
A11	secondarie (cantine, pertinenze - sup tecnica))	CANT/PE	mq		97,07			6,69
A12	garages o box auto	GAR/BOX	mq				21,61	
A12A	Quota secondarie comuni	CAN/com	mq		4,99			
A12B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq					
A13	Posti auto esterni	PA	mq					
A14	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq			4,00		
A15	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq		-			
A15A	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq		150,19	8,00	42,00	
A16	**Superfici nette commerciali**							
A17	Principale	SIN	mq	1	90,62	57,69	112,25	48,55
A17A	altri vani (soffitta superf. <1,50)	SOPP	mq	0,1	-	-	-	-
A18	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq	0,25	5,62	-	1,80	-
A19	secondarie (cantine, pertinenze esclusive)	CANT/PE	mq	0,22	21,36	-	-	1,47
A20	garages o box auto	GAR/BOX	mq	0,60	-	-	12,97	-
A12A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq	0,15	0,75	-	-	-
A21B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq	0,45	-	-	-	-
A21	posti auto esterni	PA	mq	0,35	-	-	-	-
A22	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq	0,08	-	0,32	-	-
A23	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq	0,01	-	-	-	-
A23A	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq	0,01	1,50	0,08	0,42	-
A24	**Sup.com. nette immobile**	SUPC	mq		119,85	58,09	127,43	50,02
nota	* SIN (superficie interna netta considerata)							

	RICERCA PREZZO MARGINALE							
B1	P. vendita comparabili	PRZ				90.500,0	189.500,0	68.000,0
B1/1	Data contratto (epoca stima per subiect)		mesi		1,00	4	4	17
B1/2	Correzioni per data contratto		saggio/a		- 0,005	- 150,83	- 315,83	- 481,67
B1A	Valore unitario sup est. esclusiva	SE1	€/mq					
B1B	Valore sup est. esclusiva		€					
B1C	Prezzo calcolato comparabili corretti per epoca contratto					90.349,2	189.184,2	67.518,3
B2	Prezzo unitario di vendita comp.li	PRZ/RIF				1.555,3	1.484,6	1.349,8
B3	Prezzo medio unitario comparab.				1.463,24			
B4	Rapporto di posizione assunto				0,87			
B5	Prezzo marginale (SIN commerciale)	PRZ/UNI			1.269,86			

TABELLA DI COMPARAZIONE - Superfici marginali (commerciali) e nomenclatori

	Elementi considerati				oni subject-comparabili		
#	Descrizioni	acronimo	unità di misura	Subject	BO-2024-37	BO-2024-34	BO-2023-29
C1							
C2	Sup. Principale comm.le	SIN	mq	90,62	32,93	- 21,63	42,07
C2A	altri vani (soffitta superf. <1,50)	SOPP	mq	-	-	-	-
C3	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq	5,62	5,62	3,83	5,62
C4	secondarie (cant, pertinenze escl)	CANT/PE	mq	21,36	21,36	21,36	19,88
C5	garages o box auto	GAR/BOX	mq	-	-	- 12,97	-
C5A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq	0,75	0,75	0,75	0,75
C5B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq	-	-	-	-
C6	posti auto esterni	PA	mq	-	-	-	-
C6A	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq	-	- 0,32	-	-
C6B	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq	-	-	-	-
C6C	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq	1,50	1,42	1,08	1,50
C7	Livello di piano senza ascensore	NO ASC	9000	1,00	-	-	- 2,00
C8	Livello di piano con ascensore	ASC	1%	-	-	-	-
C9	stato di conservazione	SC		2,00	-	-	-
C10	Impianti tecnologici**	IT		0,88	0,58	0,56	0,82
C11	Esposizione/zona	ESP		2,00	-	-	-

TABELLA DI VALUTAZIONE

	Prezzo/i e caratteristiche				Comparabili e correzioni		
		acronimo	unità. di mis	Importo	BO-2024-37	BO-2024-34	BO-2023-29
D1	Prezzo alla data della stima	PRZ			90.349,2	189.184,2	67.518,3
D2							
D3	Sup. Principale	SIN	mq		41.816,3	- 27.467,0	53.422,8
D3A	Altri vani	SOPP	mq		-	-	-
D4	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq		7.136,59	4.857,20	7.136,59
D5	secondarie (cantine, rip. pertinenze esclusive)	CANT/PE	mq		27.118,26	27.118,26	25.249,29
D6	garages o box auto	GAR/BOX	mq		-	- 16.464,94	-
D6A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq		950,49	950,49	950,49
D6B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq		-	-	-
D7	posti auto esterni	PA	mq		-	-	-
D7A	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq		- 406,35	-	-
D7B	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq		-	-	-
D7C	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq		1.805,62	1.373,87	1.907,21
D8	Livello di piano senza ascensore	NO ASC			-	-	18.000,00
D9	Livello di piano CON ascensore	ASC			-	-	-
D10	stato di conservazione	SC		€ 30.000,00	-	-	-
D11	Impianti tecnologici	costo impianti		€ 49.000,00	28.420,00	27.440,00	40.180,00
D12	Esposizione/zona	%comp	€0,05		-	-	-
D13	Prezzi corretti (€)	V			197.190,1	206.992,1	214.364,7

SINTESI DI STIMA

			Comparabili corretti	
		BO-2024-37	BO-2024-34	BO-2023-29
	Prezzi corretti (€)	197.190,10	206.992,08	214.364,71
D16	Valore atteso subject (fabbricato)	€	206.182,30	
D17	scostamenti min-max % (fabbricato)	-8,01		
D18	Prezzo medio unitario agg (fabbricato)	1.720,40		
D19	Superficie est. Esclusiva limitrofa			
D20	Superficie est. Esclusiva non lim.			
	Valore atteso subject	**€**	**206.182,30**	

	ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA					
E1	Oneri per:					
	- per stato d'uso e manutenzione:					
	(già considerato "stato di conservazione" - riga A5)				€	-
E2	- per conformità (come da § 4E)					
		controllo impianti			€	500,00
		certificazione energetica			€	500,00
		regolarità edilizia			€	1.000,00
	Nota: non si sottraggono dalla valutazione i costi per le regolarizzazioni tavolari e catastali in quanto					
	si assume che queste vengano effettuate prima della messa in vendita e siano a carico della					
	procedura così come premesso al paragrafo "A" formazione dei lotti.					
E3	per vizi occulti dell'immobile:		5%	tot. (valore atteso)		
					€	10.309,11
	Totale adeguamento e correzioni				**€**	**12.309,11**
	VALORE RILASCIATO				**€**	**193.873,18**

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

LOTTO DUE

I beni pignorati in questo lotto, nella procedura immobiliare 116/23 (qui riunita 22/24) - Tribunale di Trento, sono costituiti da:
- **Intero di alloggio a piano primo con terrazza, locale caldaia e vani deposito in intero edificio su due piani;**
- **quota di 1/3 della p.m. 13 (porticato e poggiolo)**
- **quota di parti comuni (cortile e porticato).**

- nel Comune di Borgo Valsugana (TN), in via Ausugum.

Al Tavolare i beni attualmente sono individuati come pp.mm. 7, 8, 11 e 13 della p.ed. 164 in PT 3175 in CC Borgo.

Al Catasto Fabbricati C.C. Borgo le pp.mm. 7 e 13 della p.ed. 164 sono censite come sub. 27, le pp.mm. 6÷8, 10÷13 sono censite come sub 28.

Superfici considerate:

SNC (superficie netta commerciale cons. alloggio e accessori)	119,85 mq
Valore unitario su SNC	1.618,65 €/mq

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, **l'intero** delle pp.mm. 7, 8 e 11, la **quota di 1/3** della p.m. 13 della p.ed. 164 e le parti comuni in C.C. Borgo, possono essere poste all'asta per il valore arrotondato, già adeguato e corretto di:

€ 194.000,00

euro centonovantaquattromila

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati con i criteri ed i procedimenti descritti e tenuto conto delle assunzioni e limitazioni considerate, sono da ritenersi congrui all'epoca di stima.
Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti prima del deposito in Cancelleria dell'originale.

Rilasciata in
Tesero, 12 marzo 2025

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

*

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

9 APPENDICE:

B.ANAGRAFICA ED INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Moreno Cappellini geometra - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 819 con studio in Via Sottopedonda n. 8 - 38038 Tesero (TN) Tel. 0462/813221 – fax 0462/812633 - e-mail: consulenze@stfidelio.it C.F. CPPMRN49T17I461Z- P.IVA 00322910225
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa Fiorini
INCARICO EX ART 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e quesiti posti con ordinanza di data 15/07/2024, prossima udienza: 17/03/2025.
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. ..... B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. ..... C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.
DATE	Sopralluogo 28/10/2024 Valutazione (epoca di stima) 02/09/2024 Rapporto di valutazione 12/03/2025

C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

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

D. ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli atti di pignoramento intavolati con sub. GN 79 (notificato il 23/12/2023) e sub GN 436 (notificato il 14/02/2024) colpiscono i seguenti beni immobili:

<u>- C.C. Villamontagna in PT 612</u>

p.ed. 280 pp.mm. 3, 18 e 19 – intero

Pp.mm. 3-19

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – quota 1/1

18/08/2000 – GN 5242/2/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto dd 01/08/2000

P.m. 18

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – quota 1/1

18/03/2002 – GN 2016/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto dd 09/01/2002

<u>- C.C. Borgo in PT 3175</u>

p.ed. 164 pp.mm. 1, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 – intero

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – quota 1/1

28/01/2014 – GN 227/1/3/5/7/9/11/13/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto dd 24/01/2024

INDICE

PREMESSA 3
A. FORMAZIONE DEI LOTTI 4
1. L' IMMOBILE 10
2. CONSISTENZA 20
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI 28
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO 30
5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi") 33
6 ALTRE INFORMAZIONI 35
7. VALUTAZIONE 36
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 36
7.B LIMITI e ASSUNZIONI 38
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI 41
7.D NOMENCLATORI VALUTAZIONI 49
7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE 50
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA 53
9 APPENDICE: 55
B. ANAGRAFICA ED INCARICO 55
C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE 56
D. ATTO DI PIGNORAMENTO 56

La perizia si compone di n. 57 pagine e di n. 8 allegati in fascicolo a parte.

Allegati:

1. estratto tavolare;
2. visura catastale;
3. planimetrie catastali;
4. piano di casa materialmente divisa
5. estratto mappa;
6. richiesta atti all'U.T.C.;
7. stralcio documentazione U.T.C.;
8. Norme di Attuazione;