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

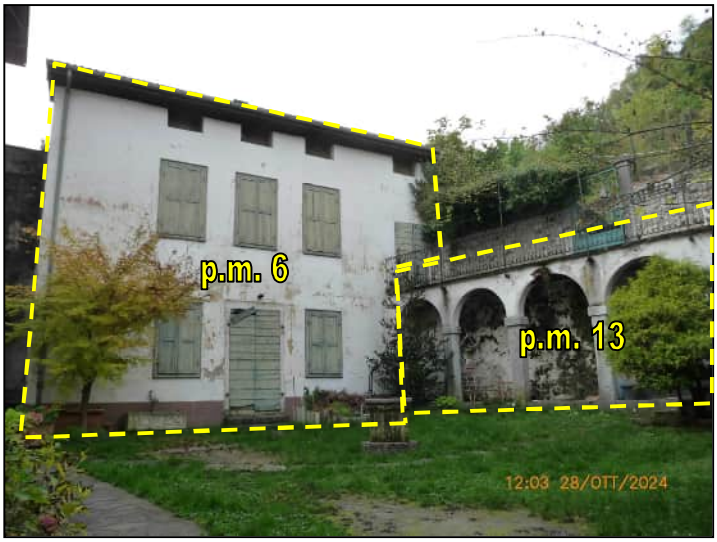
Promossa da
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
intervenuto
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI
(5 lotti)

LOTTO 4 di 5

RELAZIONE



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

LOTTO QUATTRO
Riguarda, in un contesto di edilizia residenziale, l'intero di un edificio su tre piani da ristrutturare e 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.) 6 (**intero edificio), quota di 1/3 della porzione materiale **(p.m.) 13** così come proposta in questa relazione (porticato e poggiolo) e quota di parti comuni (porticato e cortile) in C.C. Borgo.

Valutato Euro 57.000,00 (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	**- 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	**IN QUESTO FASCICOLO** **- 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



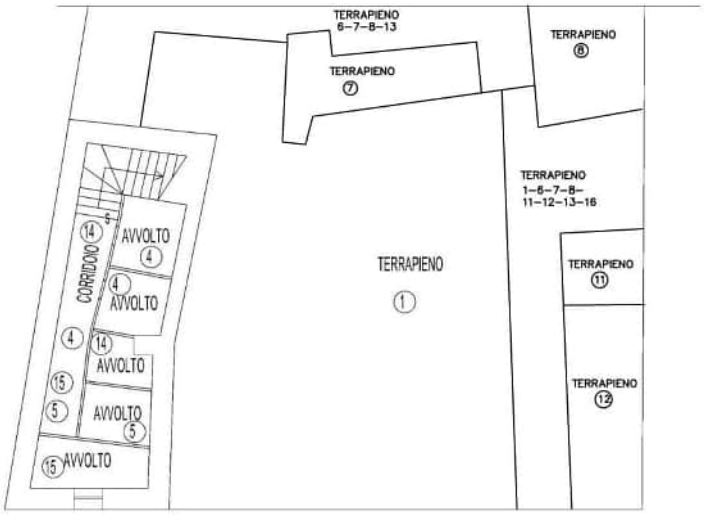


C

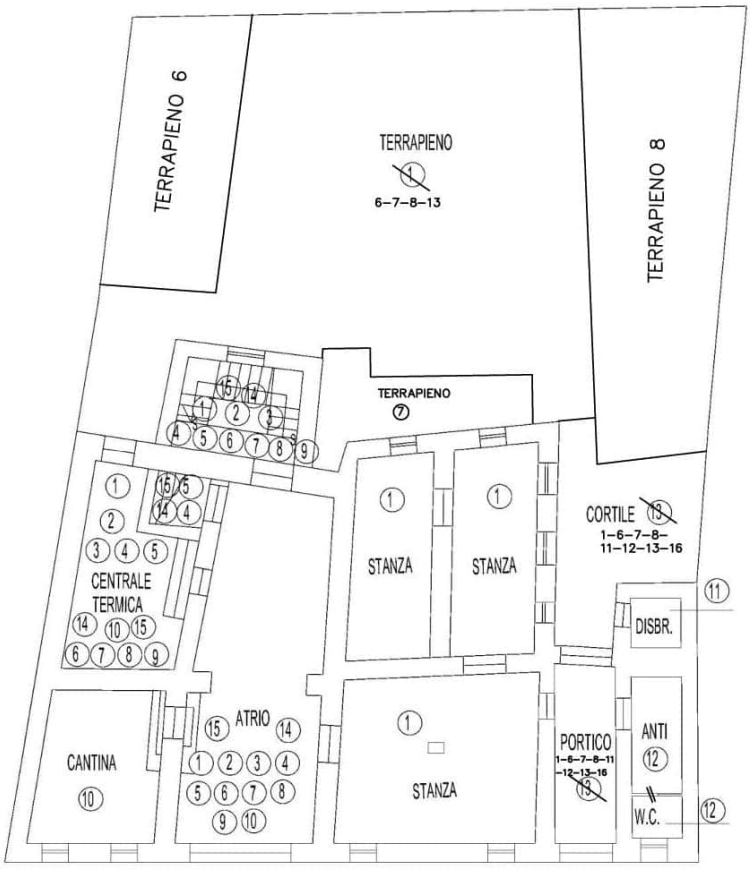
BOZZA DI VARIANTE AL PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA P.ED. 164 C.C. BORGO

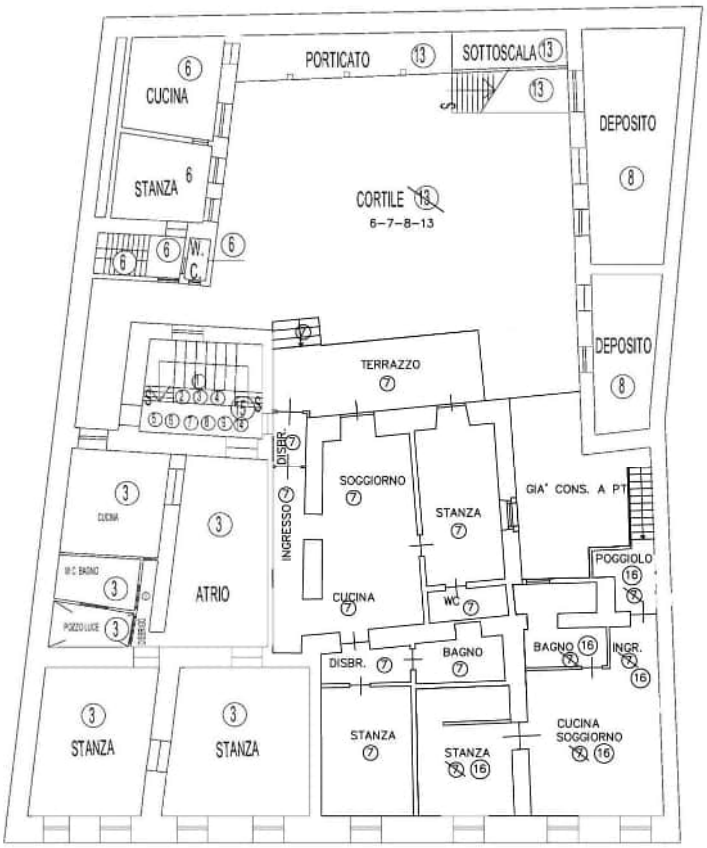
(planimetrie <u>non</u> in scala in questa rappresentazione)

PIANTA PIANO INTERRATO



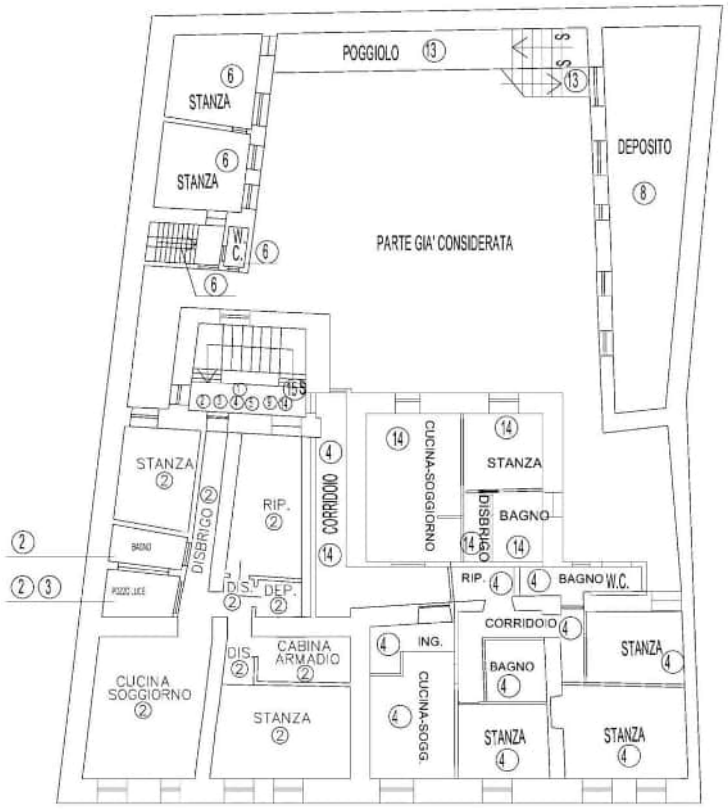
PIANTA PIANO TERRA

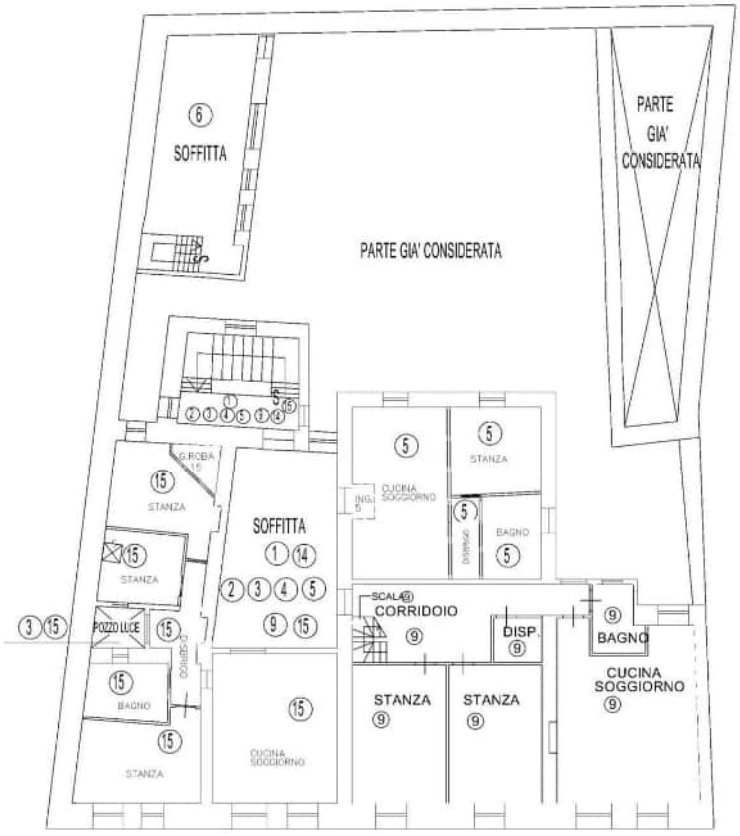




PIANTA PRIMO PIANO

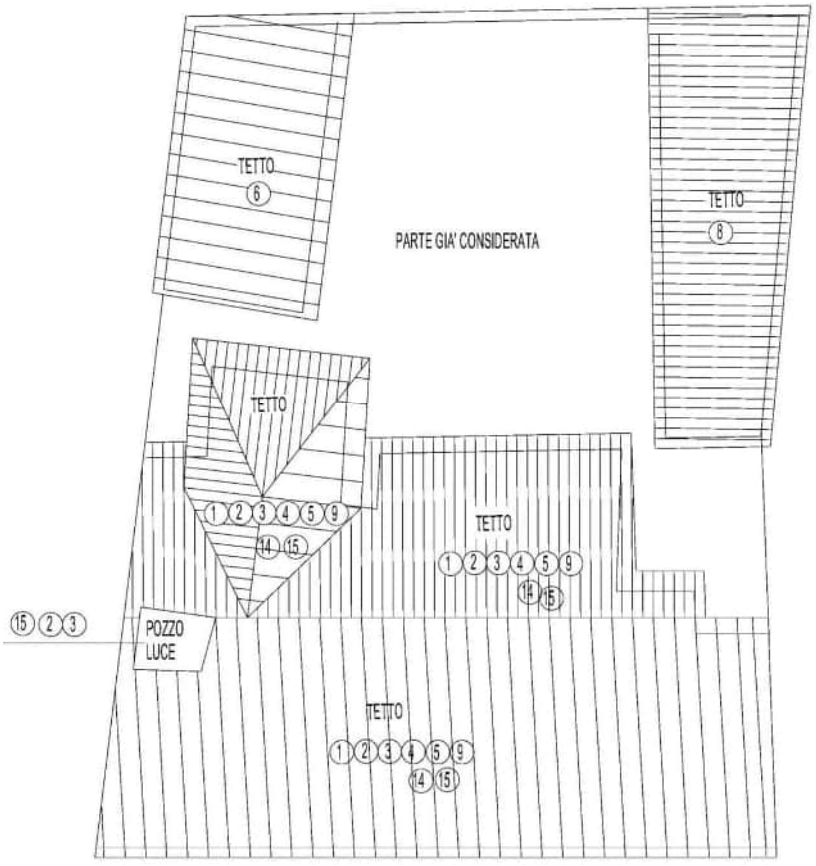
PIANTA SECONDO PIANO



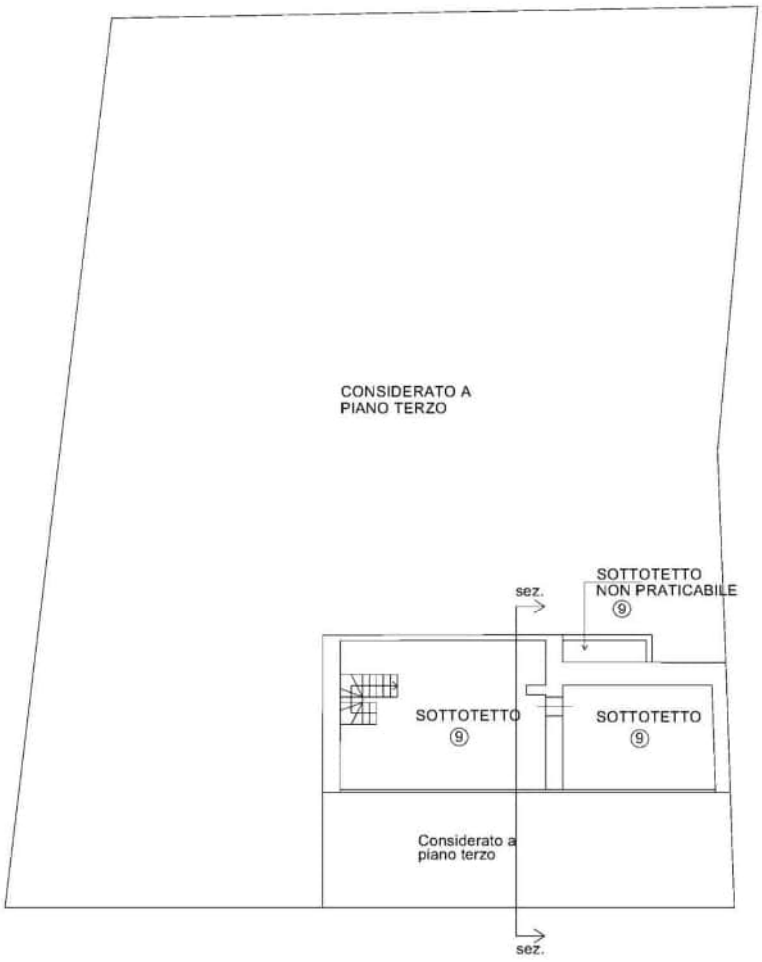


PIANTA TETTO

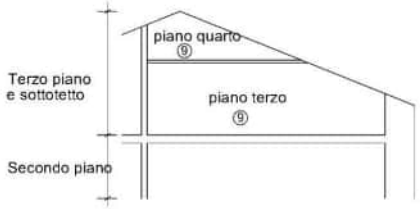
PIANTA TERZO PIANO



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 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 est dell'edificio p.m. 6 e sud est del porticato e 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.



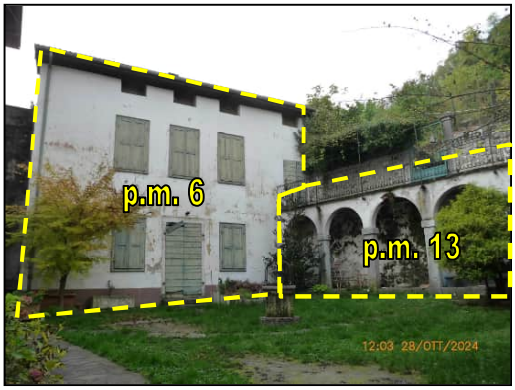
1

2

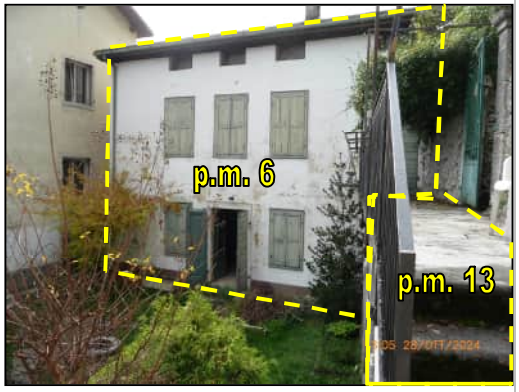


3





4-5

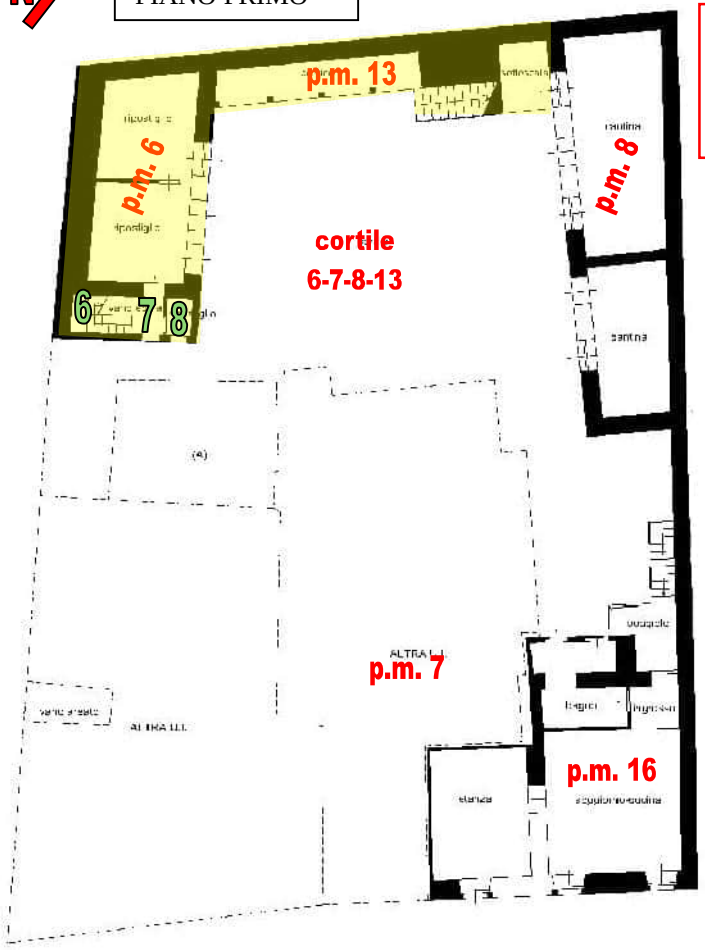


GLI INTERNI

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. 6: intero edificio da ristrutturare su tre piani e quota di 1/3 della p.m. 13 porticato e poggiolo.

PIANO PRIMO



p.m.6
6) vano
7) si intravede il vano scala
8) ripostiglio

6



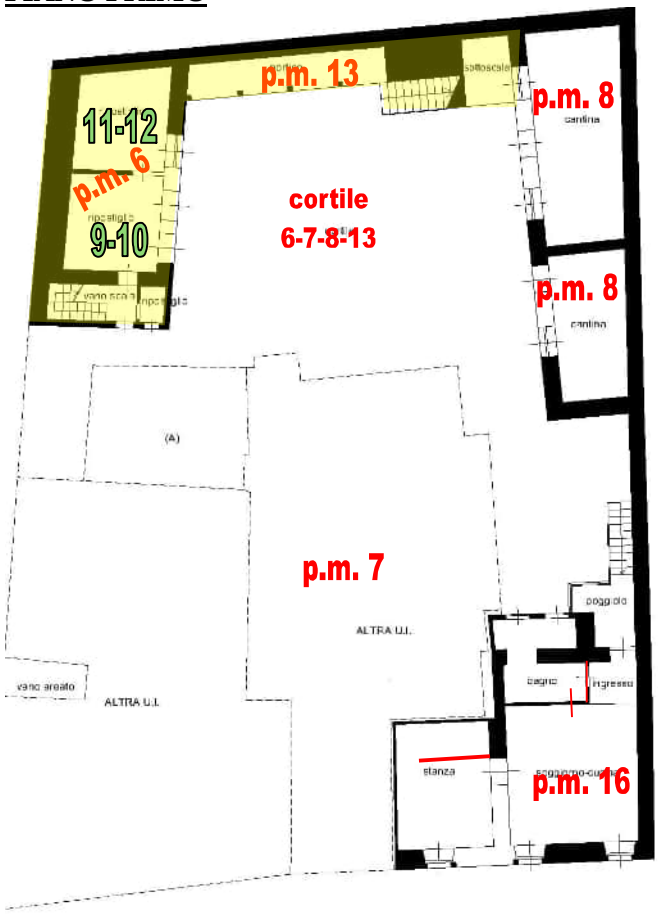
8



7



PIANO PRIMO



p.m. 6

9-10) vano ripostiglio;
11-12) altro vano ripostiglio



9

10



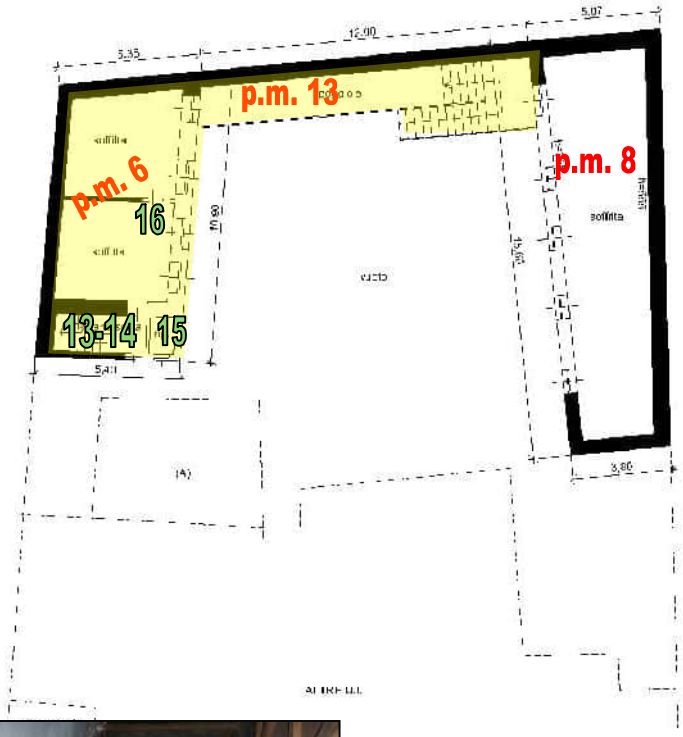


11

12



PIANO SECONDO



p.m. 6

13-14) scala tra i piani;
15) ripostiglio;
16) porta tra i due vani



13

14





15

16



PIANO SECONDO



p.m. 6

17-18) vano soffitta;
19-20) vano soffitta

17



18



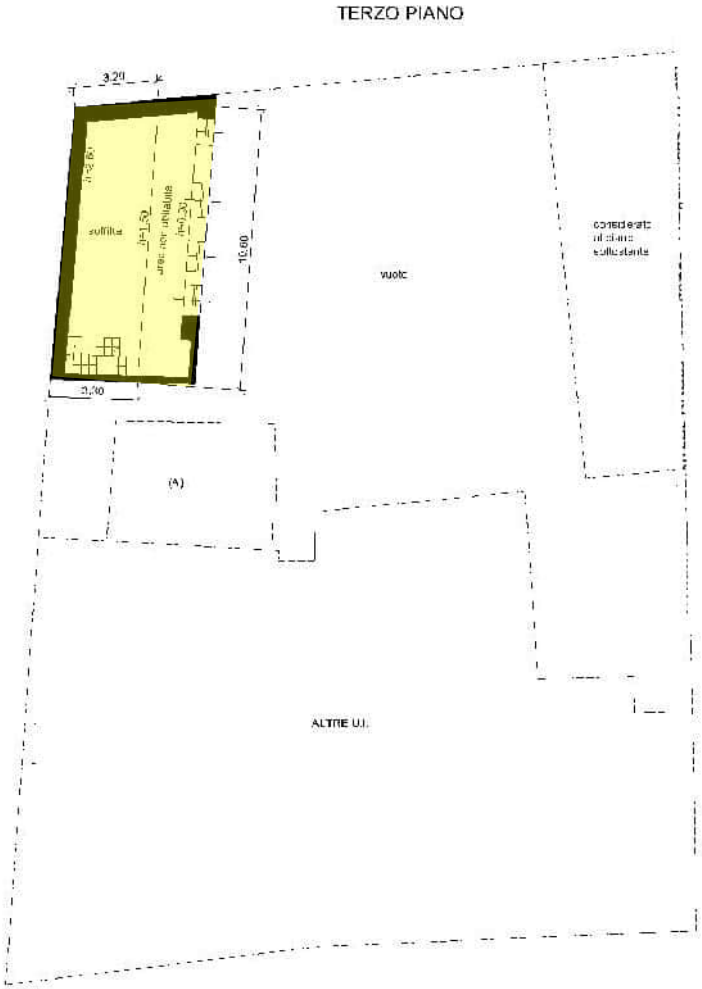
19



20



PIANO TERZO



2. CONSISTENZA

Descrizione sommaria (riepilogo pagine precedenti)	**P.ED. 164 P.M. 6 C.C. BORGO** L'edificio, un tempo alloggio, ora da ristrutturare e riguardante questo lotto della procedura esecutiva 116/23, è all'interno del cortile di un palazzo storico residenziale su cinque livelli che comprendono alloggi e vani deposito. Si tratta di un edificio su tre piani indipendente con accesso da cortile interno di uno storico palazzo. Attualmente è da ristrutturare e non risulta documentazione amministrativa. COERENZE *(da nord – a corpo – in senso orario)* P.ed. 164 p.m. 6: p.f. 26 di proprietà dell'esecutato ma non pignorata; p.m. 13 di proprietà in quota; affaccio su cortile interno comune; p.f. 25 di terzi P.ed. 164 p.m. 13: p.f. 26 di proprietà dell'esecutato ma non pignorata; p.m. 8 di proprietà in quota; su cortile interno comune; p.m. 6

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

P.ed. 164 p.m. 16

Vani da ristrutturare

Pavimenti principali	legno
Pareti e soffitti	Legno, intonacate
Serramenti esterni	Legno con vetro semplice
Serramenti interni	legno
Servizi igienici	Allo stato nessuno
Riscaldamento e acqua calda	Allo stato no
Altro	

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

P.ed. 164 p.m. 6

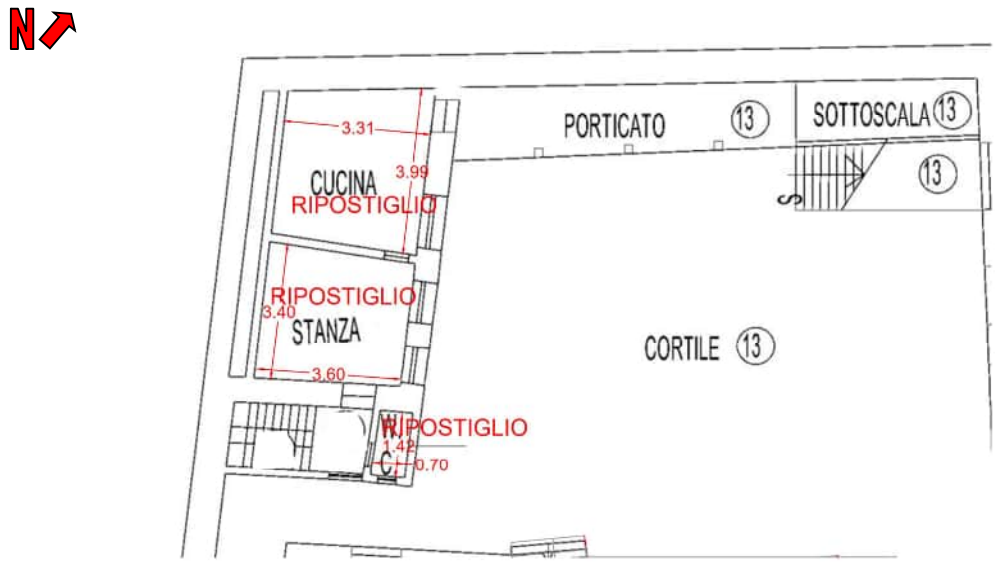
Idoneità dei locali	Allo stato depositi
Certificazione energetica	Immobile non riscaldato
Stato di conservazione dell'unità	Da ristrutturare
Giudizio d'assieme (sintetico, per i dettagli vds relazione)	Da ristrutturare
Evidenze	Nessuna.

PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE

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

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 – P.M. 6



PIANO SECONDO



PIANO TERZO – P.M. 6





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 tavolari e/o catastali attuali.

LOTTO 4							
p.ed. 164 intero della p.m. 6 e quota di 1/3 della p.m. 13 C.C. Borgo							
Intero di un edificio rustico su tre piani costituito -allo stato attuale- da vani deposito (una volta utilizzati come alloggio) e soffitta							
P.M.6							
Superfici e volumi considerati ai fini del calcolo	**mq cons**	**mq cons**					mc cons
primo piano	**SIN***	**SEL****	**r.m.*****	**SNC***	**SLC ****	h cons	Volumi
deposito (al catasto: ripostiglio)	13,74	50,41	0,22	3,02	11,09	3,20	161,31
deposito (al catasto: ripostiglio)	11,22		0,22	2,47			
deposito (al catasto: ripostiglio)	1,2		0,22	0,26			
vano scala	5,38		0,22	1,18			
tot	**31,54**	**50,41**		**0,26**	**11,09**		
secondo piano							
deposito (al catasto: soffitta)	12,79	48,29	0,22	2,81	10,62	3,55	171,43
deposito (al catasto: soffitta)	11,98		0,22	2,64			
deposito (al catasto: ripostiglio)	1,24		0,22	0,27			
vano scala	4,94		0,22	1,09			
tot	**30,95**	**48,29**		**1,45**	**10,62**		
terzo piano							
soffitta	41,19	53,92	0,22	9,06	11,86	1,83	98,85
tot	**41,19**	**53,92**		**9,06**	**11,86**		
TOTALI	**103,68**	**152,62**		**10,77**	**33,58**		431,59
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 2/12)	2,58	2,58	0,01	0,03	0,03	
cortile (quota cons. lotto 2/12)	5,21	5,21	0,01	0,05	0,05	
tot	**7,79**	**7,79**		**0,08**	**0,08**	
Piano terra (pp.mm. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-14-15)						
atrio (quota cons. lotto 1/10)	6,07	8,16	0,01	0,06	0,08	
vano CT (quota cons. lotto 1/10)	2,50	3,75	0,15	0,37	0,56	
tot	**8,56**	**11,91**		**0,43**	**0,64**	
Primo piano (pp.mm. 6-7-8-13)						
cortile (quota cons. lotto 4/12)	59,56	59,56	0,01	0,60	0,60	
tot	**59,56**	**59,56**		**0,60**	**0,60**	
TOTALI parti comuni	**75,92**	**79,27**		**1,11**	**1,32**	

*** SIN**: Superficie Interna Netta considerata ai fini del calcolo	mq	193,94
*****SNC**: Superficie Netta Commerciale considerata ai fini del calcolo	mq	12,03
*** SEL**: Superficie Esterna Lorda considerata ai fini del calcolo	mq	250,36
*****SLC**: Superficie Lorda Commerciale considerata ai fini del calcolo	mq	35,08
****r.m.:** rapporti mercantili		

Nota:

1. Le superfici interne **nette, le volumetrie 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** **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – 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 Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **P.m. 13** **- 23/02/2024 – GN 436/1 ANNOTAZIONE** Dell'annotazione di pignoramento immobiliare notificato il 14/02/2024 a realizzo del credito della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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	Come detto all'Ufficio Tecnico del Camune di Borgo Valsugana non vi sono depositati titoli edilizi per quanto riguarda questa porzione materiale oggetto di valutazione. Trattandosi di un edificio da ristrutturare è necessario procedere prima di progettare modifiche con la richiesta di un parere preventivo all'U.T.C. sulla possibilità di utilizzazione e/o trasformazione. In generale le misure interne sommariamente rilevate mostrano scostamenti, rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali, di alcuni centimetri.
ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'OGGETTO DI QUESTA RELAZIONE	Per quanto sopra detto, allo stato, gli oneri non sono determinabili. **nessuno** Vds §7b – "limiti ed assunzioni".
CONFORMITÀ IMPIANTI	Non reperita
COSTI PER CONTROLLO IMPIANTI	Per il controllo delle linee elettriche si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta, **pari a € 500,00** nota: impossibile valutare gli oneri che potrebbero scaturire da una non conformità alla normativa vigente dell'impianto elettrico. Il certificato di conformità degli impianti non è in atti.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Immobile non riscaldato
COSTI PER CERTIFICAZIONE	**Allo stato nessuno**
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Per questo lotto si ritiene necessario produrre nuova planimetria catastale
COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:	Per 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 sono conformi allo stato dei luoghi ma vanno aggiornate ed intavolate prima della vendita per la variazione della p.m. 13 come da bozza di piano di casa materialmente divisa
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	**pari a € 800,00** (quota considerata per questo lotto proposto comprensiva dei rilievi necessari) Vds §7b –"limiti ed assunzioni
CONTRATTI IN CORSO	nessuno
ALTRO	<u>Si ribadisce che tutte le cifre esposte per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § 7B assunzioni)</u>

6 ALTRE INFORMAZIONI

MODALITÀ DI ACCESSO	Sopralluogo concordato con il custode
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	A disposizione dell'esecutato
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	Condominio non costituito
ALTRO	

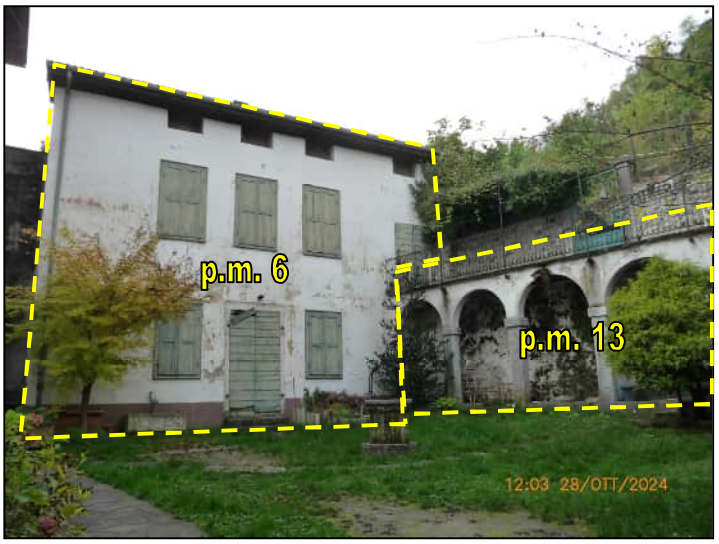
7. VALUTAZIONE

INTERO DELLA P.M. 6 E QUOTA DI 1/3 DELLA P.M. 13 IN P.ED. 164 C.C. BORGO

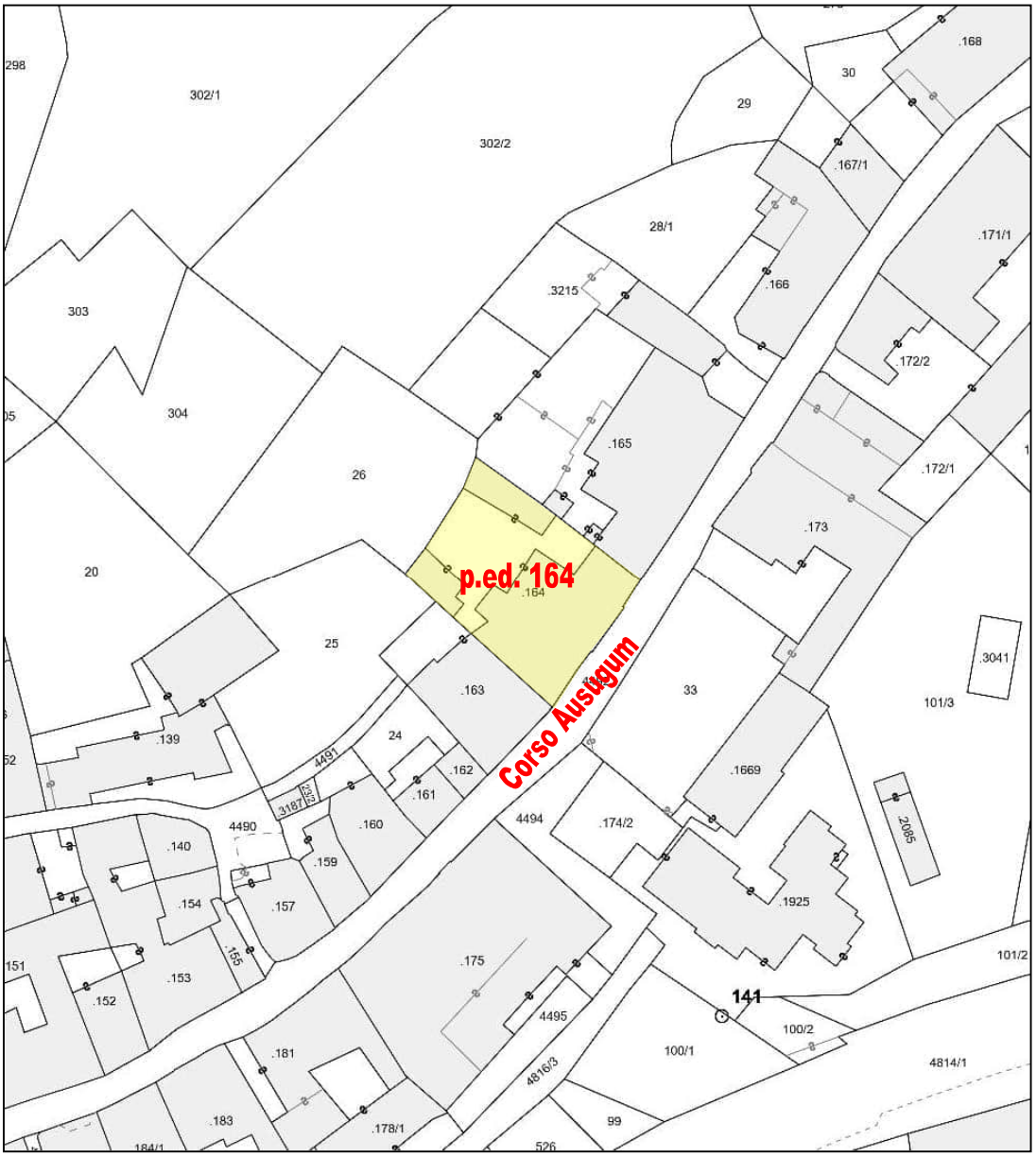
INTERO EDIFICIO SU TRE PIANI DA RISTRUTTURARE

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



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

[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.

	dell'interessato- offerente assicurarsi dello stato di fatto o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi 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;
- 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 una fase espansiva dell'edilizia fra circa 12 mesi; il rinnovo degli impianti dell'immobile da stimare è considerato entro il 50° anno di vita.

Per la struttura in esame, vedasi tabella sottostante

(elaborazioni di calcoli e ricerche prot. ZL074 producibili)				
Costi unitari considerati				
Volumi fuori terra (senza ascensore) (depositi)			*€/mc*	*385,93*
Vita probabile considerata (voci principali)				
	strutture, scavi, murature		*anni*	*100*
	impianti (elettrico, idraulico, sanitario)		*anni*	*50*
	pavimenti, pitture, sist. esterne		*anni*	*50-20*

Da valutazioni precedenti non contestate producibili.

Nota:

- I valori unitari €/mc riportati in questa pagina sono il risultato di elaborazioni di dati raccolti dall'ufficio ed inseriti in fogli di calcolo. Non sono tratti dalla pubblicistica.

Incidenza area:

Le condizioni di applicazione del procedimento del costo deprezzato sono: la stima del costo di costruzione a nuovo, del deprezzamento e del valore dell'area edificata come fosse edificabile.
La determinazione del relativo valore unitario dell'area è stata ottenuta considerando il 20% del prezzo medio unitario risultante dal confronto di mercato del lotto 2.

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

Principi di valutazione
Cap. 4 CVI (quinta edizione)

- 1.2.2 stima al tempo presente;
- 1.4 scopo esplicito: vendita forzata.

Procedimento di stima: metodo del costo
CVI (quinta edizione)

C.V.I. cap. 11, 1.1: "*il metodo del costo è un procedimento si stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato del fabbricato può essere stimato con il costo ricostruzione, eventualmente deprezzato per le condizioni di vetustà*".

C.V.I. cap. 11, 1.2: "*il metodo del costosi basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una*

	somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente". C.V.I. cap. 11, 1.6: *"l'impiego del metodo del costo può essere utilizzato nei casi in cui non siano reperibili dati di mercato, inoltre è suggerito nella stima del valore di mercato di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in genere di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale."* C.V.I. cap. 11, 2.1: *"il metodo del costo è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'opera o dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato. Il procedimento di stima si compone quindi di tre elementi:* *- il valore di mercato del terreno edificato;* *- il costo di ricostruzione a nuovo;* *- il deprezzamento.*
Criterio di stima	Valore di trasformazione (C.V.I. 3.2) pag 45 : "Il valore di trasformazione di un immobile suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione" "Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, eccetera, a seconda della costruzione, dell'opera o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima"
<u>Definizioni</u>	<u>Valore di mercato:</u> Cap. 3 CVI 2.2 Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni, Cap. 3 CVI 2.3 La definizione di valore di mercato implica essenzialmente che: - la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; - il compratore e il venditore siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano bene informati su tutti gli aspetti della transazione e agiscano con prudenza e in modo indipendente; - non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione e le spese inerenti la stipula dell'atto di compravendita e l'eventuale intermediazione.
<u>Misurazione degli immobili</u>	Ricavate dalla documentazione reperita e confrontate ed integrate con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo. Misura delle superfici: - **Superficie Interna Netta (SIN)** per la quale si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza di m 0.50 dal piano pavimento. - **Superficie Esterna Lorda (SEL)** si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano pavimento. <u>Nota</u>: <u>La stima finale rilasciata</u>, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) <u>prescinde</u> dalle effettive misure dell'immobile e quindi <u>è da intendersi</u> come **valutazione a corpo e non a misura**.

7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE

VALUTAZIONE							
LOTTO 4							
p.ed. 164 p.m. 6 e quota di 1/3 della p.m. 13 C.C. Borgo							
Procedimento: costo di riproduzione deprezzato (cap 8 CVI 4,1 - Cap 11 1.1)							
Piani fuori terra							
1) volume considerato vani							
volume considerato ai fini della stima		431,59	mc				
costo unitario €/mc	385,93	(da calcoli e ricerca prot. ZL074 producibili)					
costo riprod. a **nuovo** di stima loc. tecnici entr	**(a1)**	**166.565,51**	Euro				
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)		a nuovo		deprezzamento		vita prob.le assunta	Vetustà considerata
	%	Euro	%	Euro			
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	2,15%	3.577,87	50%	1.788,94		100	50
opere strutturali	12,28%	20.452,70	50%	10.226,35		100	50
incidenza copertura	10,56%	17.590,10	83%	14.658,42		60	50
Tamponamento/murature/strutture	3,98%	6.634,79	83%	5.528,99		60	50
divisori interni	3,39%	5.644,29	100%	5.644,29		30	30
canne fumarie torrette Quota)	2,25%	3.743,88	100%	3.743,88		40	40
serramenti interni	4,36%	7.268,37	100%	7.268,37		30	30
finestre e serramenti	9,96%	16.597,97	100%	16.597,97		30	30
balconi, parapetti ecc	0,00%	-	100%	-		40	40
intonaci/pannelli/isolazioni	6,37%	10.615,04	100%	10.615,04		40	40
impianto risc idrico-sanitario (parziale)	14,30%	23.826,18	100%	23.826,18		50	50
Impianto elettrico (parziale)	8,27%	13.777,14	100%	13.777,14		50	50
ascensore	0,00%	-	100%	-		40	40
pavimenti e rivestimenti	9,17%	15.269,88	100%	15.269,88		20	20
opere in ferro	1,40%	2.328,89	50%	1.164,45		100	50
pitture	3,96%	6.598,32	100%	6.598,32		20	20
opere in pietra naturale	0,00%	-	50%	-		100	50
assistenze cantiere	7,59%	12.640,08	50%	6.320,04		100	50
totali	100,00%	166.565,51	85,87%	143.028,26		**(D3)**	
Piani fuori terra: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (**D3**)							
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)				**23.537,25**			
3) Totale piani							
(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)							
		a nuovo tot (a*)		deprezzamento (D*)			
		€ 166.565,51		€ 143.028,26			
(nuovo - deprezzamento)				**€ 23.537,25**			
4) Altri fattori da considerare							
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore							
Utile del promotore	25%	€ 7.584,51					
oneri urbanizzazione a mc	-	€ -	non cons				
spese tecniche %	15%	€ 3.530,59					
cnp	5%	€ 176,53					
imprevisti	10%	€ 2.353,73					
oneri finanziari % mesi 6	3%	€ 739,95					
Totale		**€ 14.385,31**	**(AC)**				

5) incidenza area					
Da prezzo medio unitario Lotto 2 si considera il 20%:					
Prezzo medio unitario Lotto 2	1.720,40 €	20%	344,08 €		
Mq cons. Lotto 4	50,41				
Incidenza area				**€**	**17.345,07**
6) quota di 1/3 della p.m. 13 (porticato)					
Valore come da calcoli relativi al Lotto 2				**€**	**5.427,51**
RIEPILOGO					
		rif		valore	
Costo di ricostruz. Deprezzato (edificio)		3)		€	23.537,25
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore		4)		€	14.385,31
Incidenza area		5)		€	17.345,07
Quota di 1/3 della p.m. 13 (porticato)		6)		€	5.427,51
				€	**60.695,14**
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA					
Oneri per:					
stato d'uso e manutenzione:			€		
(già considerato nella metodologia)					
per vizi occulti dell'immobile :	6% tot. RT (riepilogo)		€		3.641,71
(in ristrutturazione, non collaudato)					
- per conformità					
regolarità edilizia presunta			€		-
certificazione energetica			€		-
controllo impianti			€		500,00
regolarità catastale e tavolare (errori grafici)			€		-
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.					
Totale adeguamento e correzioni				**€**	**4.141,71**
VALORE RILASCIATO			**€**		**56.553,43**

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

LOTTO QUATTRO

I beni pignorati in questo lotto, nella procedura immobiliare 116/23 (qui riunita 22/24) - Tribunale di Trento, sono costituiti da:
- **Intero della p.m. 6 (edificio da ristrutturare su tre 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. 6 e 13 della p.ed. 164 in PT 3175 in CC Borgo.

Al Catasto Fabbricati C.C. Borgo la p.m. 7,13 della p.ed. 164 sono censite come sub. 27, le pp.mm. 1,6÷8,10÷13 sono censite come sub 28.

Superfici considerate:

SIN (superficie interna netta cons. vani deposito)	103,68 mq
Valore unitario su SIN	549,77 €/mq
SEL (superficie esterna lorda netta cons. vani deposito)	152,62 mq
Valore unitario su SEL	373,48 €/mq

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, **l'intero** della p.m. 6, 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:

€ 57.000,00

euro cinquantasettemila

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:

- C.C. Villamontagna in PT 612

p.ed. 280 pp.mm. 3, 18 e 19 – intero

Pp.mm. 3-19

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – 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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 1/1

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

Contratto dd 09/01/2002

- C.C. Borgo in PT 3175

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – 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 17
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI 23
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO 25
5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi") 28
6 ALTRE INFORMAZIONI 29
7. VALUTAZIONE 30
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 30
7.B LIMITI e ASSUNZIONI 32
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI 35
7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE 37
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA 39
9 APPENDICE: 41
B. ANAGRAFICA ED INCARICO 41
C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE 42
D. ATTO DI PIGNORAMENTO 42

La perizia si compone di n. 43 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. comunicazione U.T.C.;
8. Norme di Attuazione;