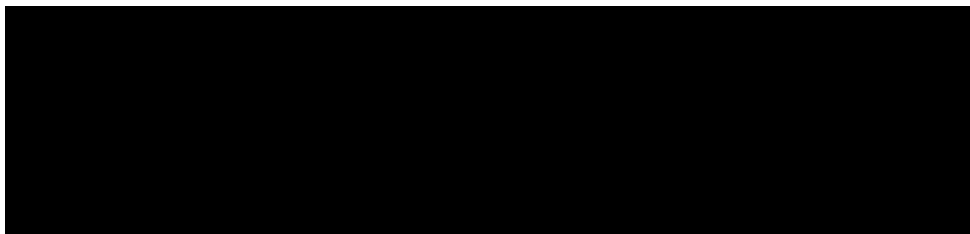




Firmato digitalmente da:
Tomasi Alessandro
Firmato il 19/02/2026 08:23
Seriale Certificato: 3176450
Valido dal 11/01/2024 al
11/01/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI ROVERETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26/2025

promossa da



Il sottoscritto dott. per. ind. Alessandro Tomasi, nato a Rovereto (TN) il 23.02.1978 e residente a Rovereto in Via Lavini n. 11, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della provincia di Trento al numero 2106 dell'Albo, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro di data 21.10.2025, presenta la relazione di stima in osservanza al seguente quesito affidatogli:

" Indichi il C.T.U.

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

2. la situazione catastale degli immobili ed in particolare:

- se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;

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

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

4. qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati,

il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;

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

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

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

8. se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.

Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se,

ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

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

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

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

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

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

14. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. Del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

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

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

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

15. la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

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

garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;

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

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

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

La relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale, che sarà posto a base della pubblicità.

Il perito rediga la perizia secondo lo schema sopra indicato e la spedisca in via telematica su PCT, sia in formato completo, sia in formato epurato dai dati sensibili.

Alla perizia vanno allegati 6 files, in formato zip laddove le dimensioni lo richiedano, con le seguenti denominazioni:

- 1. file da denominarsi “perizia”;*
- 2. file da denominarsi “foto”;*
- 3. file da denominarsi “documenti tavolari e catastali”;*
- 4. file da denominarsi “documenti urbanistici”;*
- 5. file da denominarsi “titoli” (sia di provenienza, sia limitativi del diritto di piena proprietà);*

6. file da denominarsi "perizia epurata".

Oltre che alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i files di cui sopra dovranno essere necessariamente inviati anche all'A.N.E.A.D..

Le richieste di liquidazione vanno trasmesse esclusivamente via PCT, separatamente dalla perizia, con allegati i files delle pezze giustificative delle anticipazioni.

In caso si renda necessario, per il corretto adempimento del proprio incarico, l'accesso forzoso all'immobile, il perito dovrà fare apposita istanza al giudice, affinché quest'ultimo assuma gli opportuni provvedimenti; in caso, altresì, si renda necessaria una proroga del deposito della perizia, il perito è invitato a fare istanza al giudice per tutti i consequenziali provvedimenti.

Ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 gg prima dell'udienza le note in cancelleria.

*Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale **30 giorni prima del termine fissato ex art.***

127 ter c.p.c., ossia il giorno 29.12.2025, prorogato al giorno 26.02.2026

come da concessione del G.E..

Il C.T.U. dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa e svolgimento dell'incarico

Accettato l'incarico il giorno 22.10.2025 con giuramento telematico, il sottoscritto ha preventivamente analizzato la completezza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. non ravvisando la necessità di segnalare al G.E. l'eventuale assenza di informazioni ed ha effettuato una ricerca inerente alle proprietà eseguite.

Il giorno 25.10.2025 il sottoscritto ha trasmesso, tramite lo Sportello del Cittadino, formale richiesta "di accesso agli atti in materia edilizia" al Servizio Edilizia Privata e urbanistica del Comune di Besenello per verificare la conformità edilizia del subalterno 12 e relativi accessori della p.ed. 918 in C.C. Besenello, beni oggetto di pignoramento; contestualmente, a mezzo p.e.c. il perito ha inoltrato al Comune la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di rapporto estimativo, ritirato presso l'Ente in data 13.11.2025. Nella stessa data il perito ha altresì potuto visionare le pratiche edilizie archiviate agli atti relativi al subalterno in epigrafe ricompreso nella p.ed. 918 in C.C. Besenello, di cui all'elenco dei titoli edilizi ricevuto a mezzo posta elettronica in data 27.10.2025, ottenendo altresì le copie della documentazione e degli elaborati tecnici utili alla

produzione della perizia.

In data 25.10.2025, tramite il servizio Openkat, il Perito ha scaricato direttamente:

- il Piano della Casa Materialmente Divisa (acronimo P.C.M.D.) della p.ed. 918 in C.C. Besenello;
- la copia particolare del Libro Maestro – stato attuale, delle PP.MM. 10, 18, 19 e 20 della p.ed. 918 in C.C. Besenello;
- la copia particolare del Libro Maestro – stato attuale, della p.f. 1488/2 in C.C. Besenello;
- la visura catastale per soggetto riferita alla Società ***** Srl;
- la visura catastale per particella della p.f. 1488/2 in C.C. Besenello.

Sempre attraverso l'accesso personale al servizio OpenKat, il Servizio Catasto ha fornito la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico agli atti del subalterno oggetto di pignoramento.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione delle realtà, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il Perito estimatore ha prodotto un proprio elaborato grafico (*sub doc. 01*), su base documentale delle planimetrie agli atti allegate alla D.I.A. 4-BIS/2006 di data 02.02.2006 e delle piante del P.C.M.D., volto a determinare la consistenza del subalterno 12 e relativi accessori della p.ed. 918 in C.C. Besenello, oggetto di stima.

Già in data 28.10.2025, è avvenuto il contatto fra il Perito e il Custode Giudiziario Avvocato Luca Benini, atto alla pianificazione dell'accesso alle proprietà in epigrafe per svolgere il sopralluogo sulle realtà immobiliari al fine

di prenderne visione, accertarne la consistenza, eseguire le necessarie riprese fotografiche e raccogliere ogni informazione utile alla stesura della presente relazione.

Il giorno 19.11.2025, alle ore 14.30 e come previsto dalla comunicazione del Custode alla Società Esecutata, lo scrivente ha effettuato la visita presso i luoghi con il medesimo Custode Giudiziario Avv. Luca Benini. Al sopralluogo ha presenziato costantemente il Sig. ***** , Legale Rappresentante di ***** S.r.l.. Il sottoscritto ha effettuato talune molteplici misurazioni a campione, ove possibile e ha prodotto l'allegata documentazione fotografica (*sub. doc. 17*).

Il giorno 11.12.2025 lo scrivente ha depositato richiesta all'Ill.mo Giudice di proroga per il deposito della relazione di stima in quanto la scadenza del 29.12.2025 non risultava compatibile con le attività peritali ancora da svolgere. Il giorno 15.12.2025, il Tribunale di Rovereto ha ritenuto motivata la richiesta del Perito ed ha autorizzato il differimento per il deposito della relazione peritale al giorno 26.02.2026.

In data 11.02.2026 è avvenuto il sopralluogo, richiesto dal Custode e dal C.T.U., con l'Amministratore pro-tempore del compendio immobiliare "Condominio Beseno" al fine di ottenere ulteriori e precise informazioni nel merito al rilevato distaccamento del sub. 12, oggetto di pignoramento, dall'impianto centralizzato condominiale, peraltro evinto quale totalmente dismesso; il tema viene puntualmente trattato nel proseguo.

Il C.T.U. ha successivamente redatto la presente perizia ed inviato a mezzo p.e.c. la copia del rapporto estimativo al Creditore Procedente a tramite dei

rispettivi Consulenti Legali e alla Società Esecutata; infine, ha depositato la perizia per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Rovereto in data 24.02.2026.

A. RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto, le proprietà oggetto di esecuzione risultano riconducibili alla seguente partita tavolare:

1) P.T. 2506 II, C.C. Besenello, P.M. 10 (sub. 12) della p.ed. 918:

Foglio A1) **p.ed. 918** edificio di mq. 4199;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) Divisione in porzioni materiali. Le porzioni materiali oggetto di stima sono:

P.M. 10 a primo piano sottostrada: zona parcheggio;

a pianoterra: ingresso, negozio, due depositi, anti

wc, wc.

P.M. 17 ESTINTA

15/02/2005 – G.N. 689/5 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA'
CONGIUNTO

di p.ed. 918 P.M.1 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.2 per 1/17 - p.ed. 918
P.M.3 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.4 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.5 per 1/17
- p.ed. 918 P.M.6 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.7 per 1/17 - p.ed. 918
P.M.8 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.9 per 1/119 - **p.ed. 918 P.M.10 per**

1/17 - p.ed. 918 P.M.11 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.12 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.13 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.14 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.15 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.16 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.27 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.28 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.29 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.30 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.31 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.32 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.33 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.34 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.35 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.36 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.37 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.38 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.39 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.40 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.41 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.42 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.43 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.44 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.45 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.46 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.47 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.48 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.49 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.50 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.51 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.52 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.53 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.54 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.55 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.56 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.57 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.58 per 1/544

con p.ed. 918 **P.M. 18**

15/02/2005 – G.N. 689/6 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO

di p.ed. 918 P.M.1 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.2 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.3 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.4 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.5 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.6 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.7 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.8 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.9 per 1/119 - **p.ed. 918 P.M.10 per**

1/17 - p.ed. 918 P.M.11 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.12 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.13 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.14 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.15 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.16 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.27 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.28 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.29 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.30 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.31 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.32 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.33 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.34 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.35 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.36 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.37 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.38 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.39 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.40 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.41 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.42 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.43 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.44 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.45 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.46 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.47 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.48 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.49 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.50 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.51 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.52 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.53 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.54 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.55 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.56 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.57 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.58 per 1/544

con p.ed. 918 **P.M. 19**

15/02/2005 – G.N. 689/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA'
CONGIUNTO

di p.ed. 918 P.M.1 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.2 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.3 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.4 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.5 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.6 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.7 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.8 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.9 per 1/119 - **p.ed. 918 P.M.10 per**

1/17 - p.ed. 918 P.M.11 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.12 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.13 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.14 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.15 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.16 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.27 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.28 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.29 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.30 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.31 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.32 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.33 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.34 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.35 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.36 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.37 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.38 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.39 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.40 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.41 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.42 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.43 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.44 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.45 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.46 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.47 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.48 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.49 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.50 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.51 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.52 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.53 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.54 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.55 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.56 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.57 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.58 per 1/544

con p.ed. 918 **P.M. 20**

15/02/2005 – G.N. 689/8 EVIDENZA CONSORTALITA'

di p.ed. 918 P.M.1, p.ed. 918 P.M.58, p.ed. 918 P.M.3, p.ed. 918 P.M.4, p.ed. 918 P.M.5, p.ed. 918 P.M.6, p.ed. 918 P.M.7, p.ed. 918 P.M.8, p.ed. 918 P.M.9, **p.ed. 918 P.M.10**, p.ed. 918 P.M.11, p.ed. 918 P.M.12, p.ed. 918 P.M.13, p.ed. 918 P.M.14, p.ed. 918 P.M.15, p.ed. 918 P.M.16, p.ed. 918 P.M.18, p.ed. 918 P.M.19, p.ed. 918

P.M.20, p.ed. 918 P.M.21, p.ed. 918 P.M.22, p.ed. 918 P.M.23,
p.ed. 918 P.M.24, p.ed. 918 P.M.25, p.ed. 918 P.M.26, p.ed. 918
P.M.27, p.ed. 918 P.M.28, p.ed. 918 P.M.29, p.ed. 918 P.M.30,
p.ed. 918 P.M.31, p.ed. 918 P.M.32, p.ed. 918 P.M.33, p.ed. 918
P.M.34, p.ed. 918 P.M.35, p.ed. 918 P.M.36, p.ed. 918 P.M.37,
p.ed. 918 P.M.38, p.ed. 918 P.M.39, p.ed. 918 P.M.40, p.ed. 918
P.M.41, p.ed. 918 P.M.42, p.ed. 918 P.M.43, p.ed. 918 P.M.44,
p.ed. 918 P.M.45, p.ed. 918 P.M.46, p.ed. 918 P.M.47, p.ed. 918
P.M.48, p.ed. 918 P.M.49, p.ed. 918 P.M.50, p.ed. 918 P.M.51,
p.ed. 918 P.M.52, p.ed. 918 P.M.53, p.ed. 918 P.M.54, p.ed. 918
P.M.55, p.ed. 918 P.M.56, p.ed. 918 P.M.57, p.ed. 918 P.M.2

con **p.f. 1488/2**

Altre iscrizioni foglio A2) come da estratto tavolare allegato
(*sub. doc. 02*).

Foglio C COMUNE) Iscrizioni come da allegato estratto tavolare (*sub. doc.*
02).

Foglio B) Per la porzione materiale 10:

P.M. 10 la proprietà risulta intavolata:

- per 1/1 a favore di ***** S.r.l. sede di
Trento, codice fiscale *****

07/03/2005 - G.N. 1127/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/1

Contratto d.d. 28/02/2005.

2) **P.T. 2506 II, C.C. Besenello, P.M. 18 della p.ed. 918:**

Foglio A1) **p.ed. 918** edificio di mq. 4199;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) Divisione in porzioni materiali. Le porzioni materiali oggetto di stima sono:

P.M. 18 a primo piano: posto macchina.

P.M. 17 ESTINTA

15/02/2005 – G.N. 689/8 EVIDENZA CONSORTALITA'

di p.ed. 918 P.M.1, p.ed. 918 P.M.58, p.ed. 918 P.M.3, p.ed. 918 P.M.4, p.ed. 918 P.M.5, p.ed. 918 P.M.6, p.ed. 918 P.M.7, p.ed. 918 P.M.8, p.ed. 918 P.M.9, p.ed. 918 P.M.10, p.ed. 918 P.M.11, p.ed. 918 P.M.12, p.ed. 918 P.M.13, p.ed. 918 P.M.14, p.ed. 918 P.M.15, p.ed. 918 P.M.16, **p.ed. 918 P.M.18**, p.ed. 918 P.M.19, p.ed. 918 P.M.20, p.ed. 918 P.M.21, p.ed. 918 P.M.22, p.ed. 918 P.M.23, p.ed. 918 P.M.24, p.ed. 918 P.M.25, p.ed. 918 P.M.26, p.ed. 918 P.M.27, p.ed. 918 P.M.28, p.ed. 918 P.M.29, p.ed. 918 P.M.30, p.ed. 918 P.M.31, p.ed. 918 P.M.32, p.ed. 918 P.M.33, p.ed. 918 P.M.34, p.ed. 918 P.M.35, p.ed. 918 P.M.36, p.ed. 918 P.M.37, p.ed. 918 P.M.38, p.ed. 918 P.M.39, p.ed. 918 P.M.40, p.ed. 918 P.M.41, p.ed. 918 P.M.42, p.ed. 918 P.M.43, p.ed. 918 P.M.44, p.ed. 918 P.M.45, p.ed. 918 P.M.46, p.ed. 918 P.M.47, p.ed. 918 P.M.48, p.ed. 918 P.M.49, p.ed. 918 P.M.50, p.ed. 918 P.M.51, p.ed. 918 P.M.52, p.ed. 918 P.M.53, p.ed. 918 P.M.54, p.ed. 918 P.M.55, p.ed. 918 P.M.56, p.ed. 918 P.M.57, p.ed. 918 P.M.2

con **p.f. 1488/2**

Altre iscrizioni foglio A2) come da estratto tavolare allegato
(*sub. doc. 03*).

Foglio C COMUNE) Iscrizioni come da allegato estratto tavolare (*sub. doc.*
03).

Foglio B) Per la porzione materiale 18:

P.M. 18 la proprietà risulta intavolata:

...[*omissis*]

- per **224/3808 (1/17) a favore di Proprietario
pro-tempore p.ed. 918 P.M. 10**

...[*omissis*]

15/02/2005 - G.N. 689/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/17

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà
delle partite o dei beni sopraelencati.

3) P.T. 2506 II, C.C. Besenello, P.M. 19 della p.ed. 918:

Foglio A1) **p.ed. 918** edificio di mq. 4199;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) Divisione in porzioni materiali. Le porzioni materiali oggetto di
stima sono:

P.M. 19 a primo piano: posto macchina.

P.M. 17 ESTINTA

15/02/2005 – G.N. 689/8 EVIDENZA CONSORTALITA'

di p.ed. 918 P.M.1, p.ed. 918 P.M.58, p.ed. 918 P.M.3, p.ed. 918
P.M.4, p.ed. 918 P.M.5, p.ed. 918 P.M.6, p.ed. 918 P.M.7, p.ed. 918

P.M.8, p.ed. 918 P.M.9, p.ed. 918 P.M.10, p.ed. 918 P.M.11, p.ed.
918 P.M.12, p.ed. 918 P.M.13, p.ed. 918 P.M.14, p.ed. 918 P.M.15,
p.ed. 918 P.M.16, p.ed. 918 P.M.18, **p.ed. 918 P.M.19**, p.ed. 918
P.M.20, p.ed. 918 P.M.21, p.ed. 918 P.M.22, p.ed. 918 P.M.23,
p.ed. 918 P.M.24, p.ed. 918 P.M.25, p.ed. 918 P.M.26, p.ed. 918
P.M.27, p.ed. 918 P.M.28, p.ed. 918 P.M.29, p.ed. 918 P.M.30,
p.ed. 918 P.M.31, p.ed. 918 P.M.32, p.ed. 918 P.M.33, p.ed. 918
P.M.34, p.ed. 918 P.M.35, p.ed. 918 P.M.36, p.ed. 918 P.M.37,
p.ed. 918 P.M.38, p.ed. 918 P.M.39, p.ed. 918 P.M.40, p.ed. 918
P.M.41, p.ed. 918 P.M.42, p.ed. 918 P.M.43, p.ed. 918 P.M.44,
p.ed. 918 P.M.45, p.ed. 918 P.M.46, p.ed. 918 P.M.47, p.ed. 918
P.M.48, p.ed. 918 P.M.49, p.ed. 918 P.M.50, p.ed. 918 P.M.51,
p.ed. 918 P.M.52, p.ed. 918 P.M.53, p.ed. 918 P.M.54, p.ed. 918
P.M.55, p.ed. 918 P.M.56, p.ed. 918 P.M.57, p.ed. 918 P.M.2

con **p.f. 1488/2**

Altre iscrizioni foglio A2) come da estratto tavolare allegato
(*sub. doc. 04*).

Foglio C COMUNE) Iscrizioni come da allegato estratto tavolare (*sub. doc.*
04).

Foglio B) Per la porzione materiale 19:

P.M. 19 la proprietà risulta intavolata:

...[*omissis*]

- per **224/3808 (1/17) a favore di Proprietario**
pro-tempore p.ed. 918 P.M. 10

...[omissis]

15/02/2005 - G.N. 689/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/17

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà
delle partite o dei beni sopraelencati.

4) P.T. 2506 II, C.C. Besenello, P.M. 20 della p.ed. 918:

Foglio A1) **p.ed. 918** edificio di mq. 4199;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) Divisione in porzioni materiali. Le porzioni materiali oggetto di
stima sono:

P.M. 20 a primo piano: posto macchina.

P.M. 17 ESTINTA

15/02/2005 – G.N. 689/8 EVIDENZA CONSORTALITA'

di p.ed. 918 P.M.1, p.ed. 918 P.M.58, p.ed. 918 P.M.3, p.ed. 918
P.M.4, p.ed. 918 P.M.5, p.ed. 918 P.M.6, p.ed. 918 P.M.7, p.ed. 918
P.M.8, p.ed. 918 P.M.9, p.ed. 918 P.M.10, p.ed. 918 P.M.11, p.ed.
918 P.M.12, p.ed. 918 P.M.13, p.ed. 918 P.M.14, p.ed. 918 P.M.15,
p.ed. 918 P.M.16, p.ed. 918 P.M.18, p.ed. 918 P.M.19, **p.ed. 918**
P.M.20, p.ed. 918 P.M.21, p.ed. 918 P.M.22, p.ed. 918 P.M.23,
p.ed. 918 P.M.24, p.ed. 918 P.M.25, p.ed. 918 P.M.26, p.ed. 918
P.M.27, p.ed. 918 P.M.28, p.ed. 918 P.M.29, p.ed. 918 P.M.30,
p.ed. 918 P.M.31, p.ed. 918 P.M.32, p.ed. 918 P.M.33, p.ed. 918
P.M.34, p.ed. 918 P.M.35, p.ed. 918 P.M.36, p.ed. 918 P.M.37,
p.ed. 918 P.M.38, p.ed. 918 P.M.39, p.ed. 918 P.M.40, p.ed. 918

P.M.41, p.ed. 918 P.M.42, p.ed. 918 P.M.43, p.ed. 918 P.M.44,
p.ed. 918 P.M.45, p.ed. 918 P.M.46, p.ed. 918 P.M.47, p.ed. 918
P.M.48, p.ed. 918 P.M.49, p.ed. 918 P.M.50, p.ed. 918 P.M.51,
p.ed. 918 P.M.52, p.ed. 918 P.M.53, p.ed. 918 P.M.54, p.ed. 918
P.M.55, p.ed. 918 P.M.56, p.ed. 918 P.M.57, p.ed. 918 P.M.2

con **p.f. 1488/2**

Altre iscrizioni foglio A2) come da estratto tavolare allegato
(*sub. doc. 05*).

Foglio C COMUNE) Iscrizioni come da allegato estratto tavolare (*sub. doc.*
05).

Foglio B) Per la porzione materiale 20:

P.M. 20 la proprietà risulta intavolata:

...[*omissis*]

- per **224/3808 (1/17) a favore di Proprietario
pro-tempore p.ed. 918 P.M. 10**

...[*omissis*]

15/02/2005 - G.N. 689/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/17

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà
delle partite o dei beni sopraelencati.

5) P.T. 2507 II, C.C. Besenello, p.f. 1488/2:

Foglio A1) **p.f. 1488/2** vigna di classe 5 di mq. 48 (Reddito dominicale
Euro 0,20 – Reddito agrario Euro 0,15);
(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

- Foglio A2) Nessuna iscrizione (cfr. *sub. doc. 06*)
- Foglio C) Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravi dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.
- Foglio B) Per la p.f. 1488/2 la proprietà risulta intavolata:
- per la quota di 1/1

Proprietario pro-tempore p.ed. 918 P.M. 1, p.ed. 918 P.M. 2, p.ed. 918 P.M. 3, p.ed. 918 P.M. 4, p.ed. 918 P.M. 5, p.ed. 918 P.M. 6, p.ed. 918 P.M. 7, p.ed. 918 P.M. 8, p.ed. 918 P.M. 9, **p.ed. 918 P.M. 10**, p.ed. 918 P.M. 11, p.ed. 918 P.M. 12, p.ed. 918 P.M. 13, p.ed. 918 P.M. 14, p.ed. 918 P.M. 15, p.ed. 918 P.M. 16, **p.ed. 918 P.M. 18**, **p.ed. 918 P.M. 19**, **p.ed. 918 P.M. 20**, p.ed. 918 P.M. 21, p.ed. 918 P.M. 22, p.ed. 918 P.M. 23, p.ed. 918 P.M. 24, p.ed. 918 P.M. 25, p.ed. 918 P.M. 26, p.ed. 918 P.M. 27, p.ed. 918 P.M. 28, p.ed. 918 P.M. 29, p.ed. 918 P.M. 30, p.ed. 918 P.M. 31, p.ed. 918 P.M. 32, p.ed. 918 P.M. 33, p.ed. 918 P.M. 34, p.ed. 918 P.M. 35, p.ed. 918 P.M. 36, p.ed. 918 P.M. 37, p.ed. 918 P.M. 38, p.ed. 918 P.M. 39, p.ed. 918 P.M. 40, p.ed. 918 P.M. 41, p.ed. 918 P.M. 42, p.ed. 918 P.M. 43, p.ed. 918 P.M. 44, p.ed. 918 P.M. 45, p.ed. 918 P.M. 46, p.ed. 918 P.M. 47, p.ed. 918 P.M. 48, p.ed. 918 P.M. 49, p.ed. 918 P.M. 50, p.ed. 918 P.M. 51, p.ed. 918 P.M. 52, p.ed. 918 P.M. 53, p.ed. 918 P.M. 54, p.ed. 918 P.M. 55, p.ed. 918 P.M. 56, p.ed. 918 P.M. 57, p.ed. 918 P.M. 58 –

consortalità.

15/02/2005 - G.N. 689/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà
delle partite o dei beni sopraelencati

riguarda p.f. 1488/2.

Il Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M.D.) della p.ed. 918 in C.C.

Besenello è depositato agli atti e si allega con *sub. doc. 07*.

2. LA SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al Catasto Fondiario, i beni immobiliari oggetto di stima sono individuati nelle sottoelencate particelle, edificiale e fondiaria, inserite nel Comune Catastale (C.C.) di Besenello e graficamente evidenziate nell'estratto mappa catastale allegato al *sub. doc. 10*.

C.C.	P.F. / P.ED.	QUALITA' / COLTURA	CLASSE.	SUP. mq	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
Besenello	.918	Edificio	0	4199	-	-
Besenello	1488/2	Vigna	5	48	0,20	0,15

Il sedime indicato è riferito alle intere particelle, così come derivante dalla descrizione catastale.

La visura catastale per particella riferita alla p.f. 1488/2 in C.C. Besenello è allegata con *sub. doc. 09*.

Presso il Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.), le realtà immobiliari oggetti di esecuzione sono censite come nel seguito:

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.	RENDITA
Besenello	918	12	10	C/1	1	221 mq	220 mq	2'168,60 €
								125'236,65 €*

**Valore IM.I.S.*

In allegato alla presente relazione la visura catastale per soggetto, con *sub. doc. 08*.

Gli elaborati planimetrici per l'individuazione dei subalterni e le planimetrie catastali, presenti agli atti allo stato attuale presso il Servizio provinciale C.E.U., sono allegati, rispettivamente con:

- *sub. doc. 11*: elaborato planimetrico per l'individuazione dei subalterni della p.ed. 918 in C.C. Besenello;
- *sub. doc. 12*: planimetria catastale del sub. 12 P.M. 10 della p.ed. 918 in C.C. Besenello.

La sovrapposizione fra le planimetrie catastali del sub. 12 e le piante riportate nel Piano della Casa Materialmente Divisa agli atti, evidenzia la perfetta corrispondenza fra i due livelli rappresentativi in esame.

CONFORMITA' EDILIZIA: lo stato autorizzato agli atti presso gli Archivi del Comune di Besenello da prendere a riferimento sotto il profilo edilizio-urbanistico, come da elencazione dei titoli di cui all'allegato *sub. doc. 16*, è la Denuncia di Inizio Attività 15 giorni n. 4 bis/2006 di data 02.02.2006, ossia "la variante in corso d'opera alle concessioni edilizie n. 26 di data 17.03.2003 e

nr. 140 di data 02.12.2003". L'agibilità dell'immobile agli atti è la n. 12/2005 – certificato di abitabilità per l'immobile sito sulla p.ed. 918 P.M. 10 – C.C. Besenello di data 27.10.2005, relativamente a "p.ed. 918 PM. 10 sub. 12". La disamina di dette pratiche edilizie, estrapolate dal corposo elenco dei titoli riguardanti la p.ed. 918 in esame, è utile a definire lo "stato legittimo" dell'immobile a cui fare riferimento per il raffronto fra lo stato autorizzato agli atti e lo stato *as-built* dei beni immobili oggetto di esecuzione afferenti alla P.M. 10. In buona sostanza, il corretto riferimento è alle piante dei piani terra e interrato (primo sottostrada catastale) allegati alla suddetta D.I.A., che riporta la distribuzione geometrica interna degli enti in esame.

La D.I.A. variante in corso d'opera ha previsto il frazionamento della superficie del negozio a piano terra (sub. 12) in:

- negozio al dettaglio (frangente ovest);
- negozio all'ingrosso (retrostante frangente est e sud-ovest).

Nella pratica edilizia, detta divisione è indicata quale da realizzarsi mediante scaffalatura a parete cieca, con inserimento di una porta nella vetrina ovest per il diretto ingresso al frangente del negozio all'ingrosso e la creazione di comunicazione fra le due aree di vendita riservata al solo personale addetto.

Tali previsioni sono progettualmente indicate negli elaborati grafici accompagnatori alla D.I.A. in epigrafe e in particolar modo nella tavola grafica di codice 01 rappresentante lo stato attuale, di progetto e di raffronto della pianta del negozio. La tavola grafica di codice 02 assevera il rispetto degli standard a parcheggio, riportando il calcolo per la definizione della quantità necessaria degli stalli per autoveicoli e l'ubicazione dei medesimi a

piano terra della p.ed. 918 in C.C. Besenello.

All'atto dell'accesso ai luoghi, come citato in premessa, il Perito ha effettuato talune molteplici misurazioni delle geometrie del compendio commerciale, peraltro caratterizzate da fattiva scomodità operativa determinata dalla scarsità di luce naturale e dalla pressoché totale assenza di illuminazione artificiale, oltre all'interferenza ai rilievi enfatizzata dalla presenza degli arredi e della moltitudine di oggetti depositati, anche in modo sparso, all'interno dei locali da verificare.

Ciò premesso, l'analisi circa la conformità dello stato attuale determinato dal sommario rilievo geometrico effettuato dal Perito rispetto al "concessionato" derivante dal titolo sopra menzionato, permette di evidenziare che talune delle discrasie evidenziate con il rilievo in loco possono motivatamente ricondursi a tolleranze costruttive ed esecutive di cui al comma 1. e al comma 2., art. 86 ter, della L.P. n. 15/2015. I lievi discostamenti geometrici evinti in talune misurazioni rientrano infatti nella tolleranza del 2% prevista dal suddetto articolo. Il riferimento è relativo alle seguenti rilevate discrasie:

- la posizione della divisoria lato sud, posta fra il negozio al dettaglio e il frangente sud-ovest del retrostante negozio-ingrosso, allo stato attuale risulta traslata verso sud di circa 30 cm rispetto allo stato concessionato. Le divisorie create fra le due tipologie di punto vendita, assentite con la D.I.A. variante n. 4 bis/2006 di data 02/02/2006, diversamente dalle previsioni progettuali, sono state realizzate di spessore nominale pari a 9,00 cm mediante l'assemblaggio di lastre in gesso rivestito su sottostruttura;

- la porta di collegamento fra il negozio-dettaglio e il negozio-ingrosso prevista, nello stato autorizzato, sulla divisoria lato est del primo vano e di dimensioni di passaggio netto 80 x 200 (h) cm, nella realtà è traslata verso sud di circa 2,10 m e realizzata con un serramento in PVC bianco, vetrato e a due battenti (presumibilmente una porta-finestra “di recupero”), di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 95 x 227 (h) cm;
- la parte in vista verso il negozio-ingrosso delle colonne cerchiate in C.A. lato sud, nella realtà sono state realizzate squadrate e a spigoli vivi;
- la parete divisoria ovest e il tratto ovest di quella nord del deposito 1 (sito nel frangente sud-est del sub. 12), nella realtà risultano di spessore pari a 22 cm in luogo dei 10 cm di progetto e lievemente traslate verso ovest. La porta di accesso al vano dal finitimo negozio-ingrosso è lievemente spostata verso sud, di dimensioni di larghezza di passaggio netto pari a 113 cm (in luogo degli assentiti 120 cm) e con apertura a sinistra verso il negozio, ossia con opposto senso di apertura. Anche la parete divisoria nord del deposito 1, allo stato attuale è traslata verso sud di circa 10 cm e la porta di collegamento con l’adiacente deposito 2, allocata sul lato est, risulta di larghezza di passaggio netto pari a 90 cm in luogo degli assentiti 80 cm;
- la situazione *as built* rilevata per il deposito 2 (frangente nord-est del subalterno) risente delle discrasie, rispetto allo stato concesso, che riguardano altresì gli adiacenti anti-wc e wc: in buona sostanza, le contigue pareti divisorie ovest del deposito 2 e dell’anti-wc risultano di spessore 22 cm in luogo dei 10 cm di progetto e annoverano le rispettive porte di

accesso che presentano le seguenti difformità. La porta dell'anti-wc risulta traslata verso sud di circa 10 cm, mentre l'altra ha il senso di apertura opposto a quello assentito. L'anti-wc è profondo circa 10 cm in più del progetto mentre il wc presenta le dimensioni corrette ma le pareti divisorie est e ovest traslate verso oriente; detto spostamento si riflette sull'adiacente deposito 2 e sulle geometrie del medesimo.

Il rilievo del deposito 1 ha evidenziato che la conformazione del locale presenta altresì le sottoelencate difformità, rispetto al progetto assentito (D.I.A. variante), che ne richiedono la rettifica mediante la pratica di sanatoria edilizia da presentare al Comune di Besenello:

- la posizione della parete sud del vano non corrisponde e risulta traslata verso nord. Inoltre, la sua estensione verso ovest è di circa 1,50 m oltre il filo della colonna a sezione circolare che dovrebbe essere ivi presente e conglobata in un setto murario che, nella realtà, non risulta.
- sempre per quanto riguarda il deposito 1, il lato est, che di progetto annovera la presenza di un serramento prospiciente la retrostante bocca di lupo (o intercapedine), nella realtà presenta la superficie dell'intercapedine annessa a quella del deposito e la finestra in alluminio con apertura a ribalta posizionata in sommità alla parete portante.

Quanto sopra elencato, a parere dello scrivente Perito, come anzi detto, comporta la richiesta al Comune del permesso di costruire in sanatoria atta a regolarizzare dette difformità: le necessarie spese tecniche ammontano presuntivamente a circa 4'000,00 Euro compresi gli oneri previdenziali e

fiscali a cui sommare la sanzione (oblazione) dovuta al Comune di circa presunti 1'500,00 Euro.

CONFORMITA' CATASTALE E TAVOLARE: come enunciato in premessa al presente capitolo, sussiste la perfetta corrispondenza fra la planimetria catastale e quella tavolare (ossia il Piano della Casa Materialmente Divisa), tuttavia, la rappresentazione planimetrica agli atti del sub. 12 in esame, rapportata allo stato *as built* rilevato, sconta talune difformità e pertanto è necessario ricondurla alla conformità allo stato reale mediante la pratica di variazione catastale che riguarda l'interno subalterno, anche del parcheggio al piano interrato, che non riporta la divisoria in muratura del lato nord del vano medesimo. Anche il P.C.M.D. dev'essere ragguagliato all'attualità, per quanto riguarda la P.M. 10 oggetto di pignoramento, a piano terra e a piano interrato. Le spese tecniche necessarie per l'esecuzione degli aggiornamenti catastali e tavolari, in conformità allo stato reale dell'unità, sono stimate in presunti circa 3'300,00 Euro, al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento della presente perizia e al netto di eventuali oblazioni e dei diritti di segreteria catastale e tavolare.

Per quanto riguarda i posti auto comuni di superficie sud-est contraddistinti dalle PP.MM. 18, 19 e 20, la rappresentazione dei medesimi sul P.C.M.D. risulta pienamente conforme.

3. TABELLA DI CORRISPONDENZA FRA ENTE TAVOLARE ED ENTE CATASTALE

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	DEST.USO	UBICAZIONE (LIVELLO)
Besenello	918	12	10	C/1	Negoziò Parcheggio	Piano terra Piano primo sottostrada
Besenello	918	-	18	-	Posto macchina comune	Piano primo
Besenello	918	-	19	-	Posto macchina comune	Piano primo
Besenello	918	-	20	-	Posto macchina comune	Piano primo

4. CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto Edilizio Urbano.

5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune amministrativo di Besenello, centro a vocazione agricola della rinomata Vallagarina solcata dal fiume Adige, che annovera circa 2800 abitanti, sito ad un'altitudine di 218 m.s.l.m. e collocato fra le città di Trento e Rovereto dalle quali dista, rispettivamente, 16,0 km in direzione nord e 9,5 km verso sud.

La p.ed. 918 in C.C. Besenello è un grande edificio a destinazione commerciale, direzionale e residenziale che presenta nr. 3 piani fuori terra e

nr. 1 livello entro terra (*foto 01*).

La costruzione è inserita nella zona di espansione posta all'estremità nord-ovest dell'agglomerato urbano di Besenello, sita a circa 900 m dal centro storico, perlopiù caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari edificati anche nell'ambito di piani di lottizzazione alla fine degli anni '90 del secolo scorso, anche se non mancano interventi più recenti. Il contesto è di comoda accessibilità, a destinazione prevalentemente abitativa, con la presenza, più a nord, di edifici produttivi e commerciali appartenenti alla zona artigianale e caratterizzato altresì dall'adiacenza alla principale arteria locale di comunicazione stradale, la Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero, posta sull'asse sud-ovest / nord-est (*foto 04* e *foto 05*).

Al compendio edilizio in trattazione si accede da ovest direttamente dalla S.S. 12, attraverso il varco carrabile (*foto 03*) che conduce all'ampio cortile comune ivi situato, pavimentato in conglomerato bituminoso. L'ingresso al subalterno 12 oggetto di pignoramento si trova nel frangente sud (*foto 02*) del porticato che interessa l'intero prospetto ovest del piano terra (*foto 07*) che, nella parte nord annovera il passaggio carrabile ai parcheggi coperti a piano terra, con la discenderia pavimentata in conglomerato cementizio anti-scivolo che conduce al piano sottostrada ove è localizzata l'autorimessa.

Il compendio immobiliare, libero su tutti i punti cardinali, è altresì raggiungibile da nord dallo svincolo sulla S.S. 12 di Via della Posta Vecchia, oltre che da est dalla medesima strada pubblica che corre tangente al confine est della costruzione polifunzionale, sopraelevata rispetto alla S.S.12.

Il cortile ovest è collegato alla strada pubblica est attraverso la rampa

comune carrabile e pedonale nord (*foto 06*) e a sud dalla finitima p.f. 1488/2 (*foto 08*), parzialmente pavimentata e con percorrenza solo pedonale, per chi proviene dalla p.ed. 918 e verso la medesima.

La p.ed. 918, di forma sommariamente rettangolare, confina a nord con la p.f. 3113/2; a est confina con le pp.ff. 1488/4 e 1487/1, facenti parte della strada pubblica Via della Posta Vecchia. A sud, lato estremo est, confina con la p.f. 1488/5 e verso ovest con la sopra citata e consortale p.f. 1488/2. Il lato sud del confine ovest risulta con la p.f. 1491/2, mentre lo sviluppo verso nord confina con la finitima p.f. 3094/1 che identifica la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero.

Come premesso, l'edificio annovera internamente le unità immobiliari oggetto di esecuzione: un negozio e relativi accessori sito nel frangente sud-ovest del pian terreno e un parcheggio a piano sottostrada; i nr. 3 posti auto in linea di cui la Società Esecutata detiene una quota indivisa, sono localizzati nel frangente sud-est del piano primo e raggiungibili direttamente dalla strada pubblica (*foto 09*). Trattasi di un imponente e articolato compendio edilizio a destinazione commerciale, ricettiva e residenziale, localizzato in Via Posta Vecchia, nel comune amministrativo di Besenello (TN). L'insediamento consta di una superficie catastale di complessivi 4199 m², ricompresi sia nel sedime edificato che nelle aree comuni ossia i percorsi pedonali, cortili, grigliati, aree di manovra e rampa di collegamento. L'edificio presenta nr. 3 piani fuori terra, dal pian terreno a piano terzo; il piano terra annovera i negozi sul lato ovest prospiciente il cortile comune a livello della strada statale e nel frangente nord sono presenti i posti auto coperti con la corsia di

manovra e l'accesso alla discenderia al piano sottostrada ossia all'autorimessa. La maggior parte del sedime del piano primo è occupata da un ampio negozio; sul lato sud è presente un ristorante-pizzeria. Il piano secondo e il piano terzo sono completamente a destinazione residenziale, con molteplici unità abitative (*foto 09* e *foto 10*). I suddetti livelli sono collegati verticalmente da due vani scale, siti a nord e a sud del frangente est del sedime del fabbricato.

Non avendo la possibilità di condurre approfondite quanto invasive ed inopportune indagini di tipo distruttivo e non disponendo degli elaborati strutturali (reperibili presso il Servizio Cementi Armati della P.A.T. con tempistiche tecniche non compatibili con quelle richieste per la produzione e consegna della presente relazione), il Perito ha solamente potuto procedere con quelle visive. Per quanto visivamente desumibile, le caratteristiche costruttive dell'edificio, di complessa connotazione plano-volumetrica, consistono in un'articolazione strutturale a "telaio" con fondazioni, murature di elevazione del piano interrato, pilastri, travi, cordoli e aggetti in conglomerato cementizio armato; il medesimo materiale è stato adottato per la realizzazione dei solai del piano sottostrada e del piano terra. Le pareti perimetrali di tamponamento sono presumibilmente in blocchi di laterizio intonacato bilateralmente al civile e tinteggiate in diverse cromie. I restanti solai di interpiano sono in laterocemento; le scale di collegamento verticale e gli aggetti (poggioli e balconi) sono in conglomerato cementizio armato. La copertura lignea lamellare è a falde inclinate e presenta la carpenteria e il soprastante perlinato sbiancati (perlomeno in gronda), con le lattonerie di

coronamento e di drenaggio in lamiera d'acciaio pressopiegata preverniciata di colore grigio medio.

Il piano terra si estende verso ovest, oltre il sedime dei soprastanti livelli; all'estradosso del solaio è presente il lastrico solare pavimentato in piastrelle di grès (*foto 11*), caratterizzato da ampi frangenti degradati, con le mattonelle in fase di distacco se non completamente disgiunte dal sottofondo. Il parapetto del lastrico è costituito da elevazioni sporgenti in conglomerato cementizio armato a faccia vista, gettate in opera e sovrastate da parapetto metallico. Il porticato longitudinale ovest a piano terra è caratterizzato da colonne, sia a sezione rettangolare che tonda, di sostegno all'orizzontamento in conglomerato cementizio a faccia vista e pavimentato in piastrelle di grès poste in diagonale (*foto 13*). Nel frangente sud del suddetto porticato è localizzato l'ingresso e le vetrine dell'unità commerciale oggetto di pignoramento, catastalmente riconducibile al sub. 12, P.M. 10, della p.ed. 918 in C.C. Besenello (*foto 12*). Il parcheggio esclusivo sito nel frangente sud-ovest del piano sottostrada è raggiungibile a livello pedonale anche attraverso la scala ovest che collega i piani primo, terra e sottostrada (*foto 39*).

Le caratteristiche costruttive dell'intero compendio sono riconducibili ad una ricercata progettazione architettonica e compositiva che le rendono appetibili anche all'attualità. L'edificio gode di una buona esposizione che garantisce un vantaggioso apporto solare, soprattutto nei mesi invernali.

Per valutare l'edificio sotto il profilo del risparmio energetico, si deve fare riferimento all'epoca di costruzione (2005) e conseguentemente, alla

normativa vigente: si presume che la realizzazione del compendio edilizio ottemperi pienamente ai suddetti dettami di legge in materia. L'Attestato di Prestazione Energetica (acronimo A.P.E.) fornito dal Legale Rappresentante della Società Esecutata è datato 16/03/20215 e pertanto non in corso di validità. Il certificato classifica energeticamente l'unità commerciale oggetto di esecuzione in classe C con energia primaria globale pari a 29,21 kWh/m²a.

Per quanto riguarda i beni oggetto di stima, si rilevano visibili e plurime manifestazioni di degrado superficiale, presumibilmente riconducibili a fenomeni di penetrazione umida, che si tratteranno nello specifico nel proseguo.

Il subalterno 12 della Porzione Materiale 10 oggetto di pignoramento consiste in un'unità commerciale sita a piano terra del compendio immobiliare in esame, con esposizione libera solo a ovest ove sono situati i due accessi e le vetrine. Sul lato sud confina a ovest con una bocca di lupo e a est con il locale caldaia comune solo a talune PP.MM. in cui è suddiviso il fabbricato. Il lato est risulta controterra nel solo ristretto frangente centrale ove è localizzata la finestra del deposito 1: sia i lati nord che quello sud annoverano la presenza di intercapedine/bocca di lupo. Sul lato nord confina con la finitima P.M. 9, unità commerciale con deposito e servizi.

L'accesso all'unità immobiliare, contraddistinta da altezza netta dei locali di circa 3,18 m, avviene per l'appunto, sia per la parte di negozio al dettaglio (frangente nord) sia per il negozio-ingrosso (frangente sud) dal lato ovest, attraverso i rispettivi varchi vetrati a singolo battente e muniti di maniglione

“push-bar” sul lato interno, di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 133 x 210 (h) cm e dotati di sopraluce apribile a ribalta, inseriti nelle ampie vetrine in profilati d'alluminio a taglio termico con doppio vetrocamera, di colore grigio antracite (*foto 14*). La siffatta facciata continua vetrata è dotata, sul lato interno, di veneziane appacchettabili in PVC di colore giallo. Il volume nord-ovest destinato alla vendita al dettaglio ha sedime sommariamente trapezoidale e contraddistinto dalle pareti divisorie est e sud in lastre di gesso rivestito su sottostruttura, stuccate e verniciate di colore giallo tenue, tinta che contraddistingue altresì la parete in muratura nord e le colonne in C.A. (*foto 15*). Il rivestimento orizzontale, parimenti a quello del negozio-ingrosso, è in piastrelle di grès di colore grigio chiaro di formato 30 x 30 cm, a posa diritta e a fuga normale. Il plafone, intonacato al civile come le murature perimetrali, è rifinito in idropittura di colore bianco. Il vano in trattazione presenta nr. 4 manifestazioni di degrado superficiali riconducibili a presunte penetrazioni umide e/o stillicidi:

- una interessa il frangente centrale nord del soffitto, in adiacenza al raccordo con la muratura, ove giace la colonna a sezione circolare (*foto 16*);
- una è evidente sul medesimo lato, nel settore est e oltre al soffitto interessa anche l'adiacente parete (*foto 17*);
- una macchia di umidità è presente sul lato est del soffitto, nelle adiacenze della parete divisoria e in posizione baricentrica;
- il fenomeno di degrado più evidente si riscontra nel raccordo fra soffitto e colonna sud-est e interessa gran parte della superficie verticale di quest'ultima (*foto 18*).

Il negozio all'ingrosso ha la forma di L rovesciata e occupa il frangente sud-ovest e centrale del sedime dell'unità commerciale; presenta le medesime finiture del negozio al dettaglio ed è direttamente collegato a quest'ultimo attraverso un vano porta sito sulla parete divisoria con serramento in PVC bianco vetrato a doppia anta, corrispondente ad una porta finestra "di recupero" di passaggio netto pari a 95 x 227 (h) cm che, progettualmente, è utile solamente al passaggio del personale addetto alla vendita.

Il negozio-ingrosso presenta evidenti e diffusi fenomeni di degrado superficiale a livello del soffitto, soprattutto localizzati nel frangente sud, come documentato nelle allegate *foto 19* e *foto 20*, che producono altresì vistosi accumuli di detriti di finitura murale sulla sottostante superficie del pavimento, in proiezione orizzontale. Ulteriori manifestazioni di possibili penetrazioni umide sono localizzate nell'estremità est del frangente sud del negozio-ingrosso e nella zona nord in adiacenza alla colonna parzialmente fuoriuscente dal filo della muratura (*foto 23*), oltre che nella parte inferiore della muratura perimetrale sud, lato ovest dell'"ingrosso".

Sul lato est del vano in trattazione si affacciano nr. 3 porte; quella metallica di colore bianco, situata più a sud, è classificata REI 120 e di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 113 x 200 (h) cm, con apertura sinistra a tirare. Conduce al deposito 1 (*foto 24*), ampio locale dal sedime irregolare con pavimentazione in continuità con i negozi e dotato di nicchia centrale est munita di finestra sommitale in alluminio con apertura a ribalta (*foto 25*) prospiciente una bocca di lupo. Le pareti e le colonne sono tinteggiate di colore giallo tenue mentre il soffitto è rifinito a idropittura di colore bianco. La

parete in muratura divisoria lato nord, confinante con il finitimo deposito 2, è di altezza pari a 2,70 m e permette la comunicazione superiore con detto vano (*foto 26*); l'accesso al deposito 2 avviene, oltre che da ovest (passaggio pari a 80 x 200 (h) cm), anche attraverso la porta in legno melaminico bianca di dimensioni passaggio netto pari a 90 x 200 (h) cm. Il deposito 2 è contraddistinto da pavimentazione ceramica in piastrelle di grès di formato 30 x 30 cm di colore blu e giallo a scacchiera e posa diritta, oltre che di battiscopa in legno di colore bianco (*foto 29* e *foto 30*). Anche i due locali deposito poc'anzi descritti presentano degli evidenti fenomeni di degrado superficiale, presumibilmente dettati da stillicidio di acqua, come quello che interessa il frangente centrale sud del plafone del deposito 1 (*foto 24*) e la parete est, oltre all'adiacente soffitto, della nicchia finestrata del medesimo locale (*foto 25*). Il deposito 2 è contraddistinto dall'evidente degrado superficiale del soffitto nel frangente centrale nord (*foto 31*) e di quello esteso alla pressoché interezza della parte inferiore delle divisorie confinanti con l'anti wc e il wc a servizio dell'unità commerciale (*foto 32*).

La porta melaminica di colore bianco e di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 80 x 200 (h) cm, conduce dapprima al vano anti-wc riscaldato da radiatore tubolare in acciaio bianco e dotato di lavabo sospeso (*foto 27*) con rubinetteria in buono stato di conservazione e nel seguito, al vano wc con vaso sospeso e cassetta a muro a scomparsa, munita di aspirazione meccanica forzata con presa e sfogo nell'adiacente deposito 2 (*foto 28*). L'antibagno e il vano wc sono pavimentati e rivestiti verticalmente per l'altezza di 2,20 m in piastrelle di monocottura di formato 20 x 20 cm.

Il subalterno 12 della P.M. 10 oggetto di esecuzione annovera altresì il parcheggio (definizione catastale e tavolare) sito, come anzidetto, nel frangente sud-ovest dell'ampia autorimessa condominiale a piano sottostrada, raggiungibile a livello carrabile e pedonale attraverso la già citata discenderia nord-ovest (*foto 34*) pavimentata in calcestruzzo antisdrucchiolo, che si snoda dal pianterreno (*foto 33*). Il vano accessorio è altresì accessibile, solo a livello pedonale e dal frangente ovest dei soprastanti piani primo e terra, mediante la percorrenza della scala aperta esterna in conglomerato cementizio ivi ubicata (*foto 39*) che consente di raggiungere il vano comune a piano sottostrada (*foto 38*); attraverso il varco dotato di chiusura metallica tagliafuoco REI 120 (*foto 37*), si accede comodamente all'autorimessa sita al livello interrato ove è localizzato il parcheggio in trattazione, già descritto nella disamina catastale e tavolare operata nel capitolo precedente. La superficie di proprietà esclusiva della P.M. 10 oggetto di esecuzione, è delimitata a ovest e a sud dalle murature portanti in conglomerato cementizio armato del compendio immobiliare, a nord da una divisorio in muratura intonacata, di materiale non definibile e a est sono presenti nr. 2 portoni metallici zincati ad apertura a basculante di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 323 x 224 (h) cm (*foto 35*), ad apertura manuale e pertanto non automatizzata. La chiusura presente sul lato sud annovera altresì una porta di accesso a battente di passaggio netto pari a 126 x 224 (h) cm. Nonostante la presenza delle due suddette chiusure, il volume è unico, con pavimentazione industriale in calcestruzzo di colore grigio rifinita al quarzo (parimenti a tutta la superficie dell'autorimessa) e

murature ovest e sud in calcestruzzo a faccia vista da cassero rifinite a idropittura di colore bianco (*foto 36*). Nel frangente sud ovest del siffatto vano di altezza netta pari a 2,50 m, è altresì presente il foro, privo di serramento, prospiciente la bocca di lupo comune ivi ubicata. Lo scrivente, nell'ambito delle specialistiche verifiche non di competenza del Perito Estimatore, da condurre per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) o della S.C.I.A. antincendio dell'autorimessa, auspica l'indagine atta a decretare che la presenza delle chiusure basculanti del vano che compartimentano la suddetta bocca di lupo non inficino il rapporto di areazione naturale dell'autorimessa medesima. Inoltre, la posizione dei portoni, arretrata verso ovest rispetto al bordo est della proprietà, riduce la lunghezza netta dei due stalli identificati all'interno del parcheggio che assumono la dimensione minima di 5,00 m (la larghezza di 2,50 m è pienamente garantita) proprio mantenendo i basculanti in posizione aperta. L'approfondita analisi ha permesso di evidenziare la presenza di degrado superficiale sulla fascia centrale del soffitto, in adiacenza alle chiusure est, presumibilmente dovuto a penetrazione umida di acqua meteorica.

Sotto il profilo impiantistico, tutti i vani appartenenti all'unità commerciale a piano terra sono dotati di un basilare impianto elettrico di primaria serie civile, con corpi illuminanti a neon tradizionali. Come citato in premessa, i rilievi del Perito si sono svolti in precarie condizioni di luminosità (vedasi la scarsa qualità dell'allegata documentazione fotografica) poiché l'impianto di illuminazione non è funzionante; agendo sul centralino di protezione munito di interruttore magnetotermico differenziale presente nel quadro elettrico

posto nel frangente nord del negozio-dettaglio, il medesimo entra in corto circuito e secondo quanto dichiarato dall'Esecutato, la ragione è da ricercarsi nelle copiose infiltrazioni a soffitto che hanno altresì interessato i corpi illuminanti, soprattutto quelli presenti nel frangente sud del negozio-ingrosso. L'unità è dotata d'impianto d'allarme anti-intrusione a rilevatori, comandato dalla centralina posta a sinistra dell'ingresso al negozio-dettaglio e da filodiffusione sonora apportata da box periferici localizzati prevalentemente nel volume del negozio-ingrosso. Sono presenti le lampade di emergenza e l'impianto telefonico (vedasi all'ingresso ovest al deposito 1) e nel locale deposito 2, in apposita nicchia sita nella parete perimetrale nord-est, è installato un naspo antincendio.

I locali sono climatizzati mediante impianto di riscaldamento a ventil-convettori posizionati verticalmente in basso (nel frangente nord-ovest del negozio-dettaglio e in quello sud-ovest del negozio-ingrosso) e in alto, in posizione orizzontale, come nell'angolo sud-est e nell'angolo nord-est del negozio ingrosso e nei due locali deposito, comandati da termostati ambiente situati nei locali in cui è frazionata l'unità commerciale. I servizi sono riscaldati da un radiatore tubolare in acciaio verniciato bianco posto nel locale antibagno. All'atto del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non è in funzione e non è stato possibile effettuare la visita alla centrale termica comune in quanto, l'Esecutato, ha dichiarato che l'impianto centralizzato è stato dismesso, peraltro senza preventivo preavviso e accordo bilaterale. Ergo, l'unità è dotata di corpi riscaldanti ma non è allacciata ad alcun generatore di calore e di acqua calda sanitaria. Inoltre, all'attualità, la

fornitura di acqua potabile risulta disattivata o perlomeno sospesa.

A suffragio di quanto sopra affermato, durante il sopralluogo di data 11.02.2026 citato in premessa eseguito contestualmente all'Amministratore pro-tempore del Condominio e al Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al vano demandato di ospitare la centrale termica comune sita nel frangente nord-est del primo livello, constatando che la medesima è in stato di totale dismissione (*foto 40*). Nel consegue che, come anzidetto, l'immobile oggetto di pignoramento è dotato dell'impianto di riscaldamento descritto in precedenza ma che, tuttavia, non risulta allacciato ad alcun generatore di calore che non risulta presente all'interno della P.M. 10. L'acquirente dell'immobile dovrà attivarsi all'installazione di detto generatore nel pieno rispetto della vigente normativa, mediante il supporto di un progettista termotecnico abilitato e di un installatore all'uopo qualificato.

Il garage localizzato a piano sottostrada presenta l'illuminazione artificiale prodotta da nr. 3 corpi illuminanti a neon tradizionali (di cui solamente uno funzionante, all'atto del sopralluogo) comandati da interruttore, con impianto elettrico a cablaggio esterno che annovera altresì due prese UNEL, posizionate sui lati nord e sud. All'attualità il parcheggio è caratterizzato dalla presenza di una moltitudine di oggetti ivi depositati, peraltro non di proprietà dell'Esecutata, secondo quanto dichiarato dal Legale Rappresentante di ***** S.r.l., che rendono difficoltoso il comodo accesso e lo svolgimento delle operazioni di rilievo. L'autorimessa condominiale gode di luce artificiale al neon con azionamento automatico mediante rilevatore di movimento.

Le finiture interne dell'unità commerciale sono di fattura semplice e decorosa: le pareti perimetrali, i divisori e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura in tinta. La superficie dell'intonaco delle pareti e dei plafoni risulta regolare e non fessurata e i pavimenti non presentano alcun tangibile cedimento differenziale; tuttavia, sono presenti i molteplici fenomeni di degrado superficiale ampiamenti descritti in precedenza, riconducibili presumibilmente a stillicidio di acqua meteorica e/o da penetrazioni umide di ignota provenienza, anche in ragione della conformazione architettonica del frangente sud ove è localizzata l'unità commerciale che, all'estradosso del solaio, risulta parzialmente scoperta solamente in un ristretto frangente del lastrico solare ovest, essendo la maggior parte del solaio corrispondente al sedime del locale ristorante-pizzeria. L'Amministratore pro-tempore del compendio condominiale, ***** Amministrazione*, ha fornito al Custode Giudiziale le nr. 2 relazioni d'intervento prodotte dalla Ditta Idromap Srl, rispettivamente di data 06.08.2025 e di data 19.09.2025, che illustrano le prove effettuate sul campo allo scopo di comprendere la natura delle suddette penetrazioni umide, che invero interessano molteplici frangenti del complesso edilizio. In ogni caso, risultano necessarie e vincolanti delle ulteriori e approfondite analisi specialistiche atte alla comprensione della genesi delle penetrazioni umide in parola e alla loro urgente risoluzione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità commerciale, fatti salvi i fenomeni di degrado superficiale da presunte infiltrazioni poc'anzi citati, appaiono sostanzialmente discrete, in linea con la sua vetustà: gli infissi e l'impiantistica sono caratterizzati dal normale grado di usura che è

riconducibile essenzialmente all'epoca di installazione (anno 2005), con l'essenziale valutazione relativa all'attuale assenza di un generatore di calore e di acqua calda sanitaria.

L'unità è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (acronimo A.P.E.) che, tuttavia, è stato redatto in data 03.06.2015 e pertanto non risulta in corso di validità (> di anni 10); il costo delle spese tecniche necessarie alla produzione ex-novo del certificato è stimato presumibilmente in circa Euro 1'200,00 al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento dell'emissione della presente perizia.

Il sub. 12 P.M. 10 della p.ed. 918 in C.C. Besenello è, come anzi detto, provvisto di certificato di abitabilità/agibilità e, all'attualità e da circa due anni, come dichiarato dall'Esecutato, l'unità commerciale non è fruita per l'esercizio di attività alcuna.

Per quanto riguarda le Porzioni Materiali 18, 19 e 20 (catastalmente non riconducibili a subalterni), ossia i nr. 3 posti auto esterni siti a sud-est descritti in premessa, la verifica *on-site* condotta dallo scrivente ha permesso di evidenziare la conformità dei medesimi stalli in linea e pavimentati in conglomerato bituminoso, di dimensioni caduno pari a 5,00 x 2,50 m. La Società Esecutata detiene per ognuna delle P.M. in trattazione la quota di proprietà indivisa pari a 1/17.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI DELLA P.ED. 918 IN C.C. BESENELLO

Dalla copia del libro maestro risultano le seguenti molteplici parti comuni, che

riguardano la P.M. 10 della p.ed. 918 in C.C. Besenello:

A) Alle p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, **10**, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58:

a primo piano sottostrada: tredici bocche di lupo, corsia di manovra, due ripostigli, due sottoscala, due locali filtro, tre scale e vanoscale fino a primo piano, due intercapedini fino a terzo piano, locale macchine ascensore, rampa fino a primo piano;

a pianoterra: piazzale, corsia di manovra, rampa pedonale, portico, due griglie, bocca di lupo, dieci intercapedini, locale contatori, terrapieno, scala e vanoscala fino a primo piano;

a primo piano: quattro marciapiedi con due scale, terrazza, piazzale, due zone parcheggio, sette aiuole, quattro griglie, portico, due locali contatori, disbrigo;

a pianta copertura: tetto, finestra in falda.

B) Alle p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, **10**, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26:

a primo piano sottostrada: locale filtro, ascensore fino a terzo piano.

C) Alle p.m. 9, **10**, 11, 12, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58:

a primo piano sottostrada: quattro zone parcheggio;

a pianoterra: due zone parcheggio.

D) Alle p.m. 9, **10**, 11, 12, 21, 22, 23, 24, 25, 26:

a pianoterra: locale filtro, centrale termica, bocca di lupo.

E) Alle p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, **10**, 11, 12, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58:

a pianoterra: zona parcheggio, aiuola, giardino, prato;

a primo piano: terrazza.

F) Alle p.m. 21, 24, 25, 26:

a pianoterra: corridoio.

G) Alle p.m. 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58:

a pianoterra: locale servizi.

H) Alle p.m. 9, 11, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58:

a primo piano sottostrada: parcheggio.

I) Alle p.m. 13, 14, 15, 16:

a primo piano: scale e vanoscale fino a terzo piano.

L) Alle p.m. 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57:

a pianta piano terra: caldaia con scalini, bocca di lupo, scala fino a primo piano.

M) Alle p.m. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 54, 55:

a pianta primo piano sottostrada: locale macchine ascensore, locale filtro e ascensore e vano ascensore fino a terzo piano;

a pianta piano terra: intercapedine;

a pianta primo piano: disbrigo, scale e vano scale (ascensore) da pianta primo piano a pianta terzo piano;

a pianta secondo piano: ingresso;

a pianta terzo piano: ingresso, intercapedine.

N) Alle p.m. 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58:

a primo piano: scala e vano scala con relativo ingresso da primo piano a pianta piano terzo;

a pianta terzo piano: due intercapedini;

a pianta copertura: finestra in falda.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni immobili in elenco è stata determinata secondo quanto previsto dalla pubblicazione “Codice delle Valutazioni Immobiliari, Quarta Edizione” edito da Tecnoborsa che fa riferimento alle norme UNI ISO 9836, UNI ISO 10750 e al D.P.R. 138/98, Allegato C.

NORMA ISO 9836: tale normativa internazionale definisce gli indicatori di superfici e volumi. Per quanto riguarda la consistenza delle superfici essa stabilisce le modalità per la loro determinazione sottolineando come le superfici orizzontali o inclinate debbano essere sempre ricondotte alla proiezione sul piano orizzontale e che le misure siano espresse con due decimali.

NORMA UNI 10750: la norma riporta i criteri di computo della “superficie

commerciale” per immobili a destinazione residenziale e commerciale. Tale metodologia differisce da quella normalmente applicata dei coefficienti correttivi su base S.I.M. (cfr. paragrafo che segue) sostanzialmente per la definizione della superficie contemplando quella calpestabile e considerando i soli muri interni non portanti ed il 50% dei muri perimetrali.

D.P.R. 138/98 Allegato C – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Si tratta della metodologia di calcolo della superficie ai fini catastali, che non si differenzia di molto dalla metodologia del S.I.M.. Essa precisa, tra l'altro, che le superfici delle porzioni di unità abitative aventi altezza interna inferiore a m. 1,50 non rientrano nel computo della superficie.

S.I.M. – NUOVO SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE – COEFFICIENTI CORRETTIVI

La seguente metodologia di calcolo delle superfici con destinazione d'uso residenziale e commerciale deriva dalla sintesi delle pratiche commerciali diffuse presso gli operatori del settore (valutatori, costruttori, promotori, agenzie immobiliari); nel caso delle superfici secondarie, le aree reali vengono moltiplicate per dei coefficienti mercantili correttivi (coefficienti di differenziazione), ordinariamente espressi dal mercato per calcolarne la corrispondente superficie commerciale-convenzionale, che sono di norma ritenuti i più idonei nella definizione dei valori medi di mercato degli edifici.

Per la misura della consistenza dei beni in trattazione, il Perito valutatore, parimenti a molti professionisti operanti nel settore estimativo, ha adottato il c.d. S.I.M. (Sistema Italiano di Misurazione) sulla base del quale il computo

della superficie dell'immobile viene determinato:

- a) dall'area dell'edificio, la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di 50 cm per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di 25 cm;
- b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione. Nello specifico:
 - Magazzini: 25%, elevato al **30%** dal perito estimatore per le caratteristiche di tali accessori;
- c) per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, nello specifico sono stati usati i seguenti criteri:
 - Autorimessa/garage, 50%.
- d) Per le aree scoperte pertinenziali, 10%.

Detti coefficienti, ove ritenuto necessario, sono stati modificati dal perito estimatore, in ragione dello stato reale dei beni immobili; le eventuali variazioni sono evidenziate in **grassetto**.

La consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento è stata desunta dall'elaborato (*sub. doc. 01*) all'uopo redatto dal perito estimatore sulla base delle piante estrapolate dallo stato autorizzato edilizio-urbanistico (D.I.A. del 2006) e dalle piante del P.C.M.D. agli atti; nei disegni sono evidenziati gli ambiti oggetto di stima con apposita cromia grafica. Le superfici, definite automaticamente mediante applicativo informatico AutocadLT2015, sono ricavate da elaborati tecnici non prodotti dal C.T.U. e, pertanto, possono

essere suscettibili di modeste variazioni. Laddove il tecnico ha evinto notevoli discostamenti fra le misurazioni a campione dello stato attuale rispetto a quanto riportato negli elaborati di base ovvero diversa distribuzione delle geometrie dei vani, nell'elaborato tecnico di cui al *sub. doc. 01* sono state evidenziate tali discrasie in colore rosso.

Vedasi la seguente tabella esplicativa, che espone, in via sintetica, la quantificazione metrica commerciale degli immobili.

Le superfici delle parti comuni sono considerate pertinenziali e nella definizione della superficie commerciale non vengono prese in considerazione, in quanto per la loro consistenza e le caratteristiche intrinseche, di fatto, non producono un vantaggio che genera un incremento di “valore” del bene, ma, piuttosto, unicamente ulteriori “costi” relativi alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE DA S.I.M. [m2]	QUOTA PROPRIETA'	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA [m2]
PIANO TERRA*				
NEGOZIO - DETTAGLIO	71,88	1	1,00	71,88
NEGOZIO - INGROSSO	86,98	1	1,00	86,98
SERVIZI AL NEGOZIO – ANTI E WC	5,28	1	1,00	5,28
DEPOSITO 1 CON BOCCA DI LUPO - DIRETTO	74,89	1	0,30	22,47
DEPOSITO 2 – DIRETTO	21,55	1	0,30	6,47
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA*				

PARCHEGGIO AUTO (<u>VALORIZZATO</u> "A CORPO")	38,70	1	0,50	19,35
TOTALE SUP.COMMERCIALE SUB. 12 P.M. 10				212,42

6. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

6.1 Determinazione del valore commerciale dei beni immobili

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima è ricercato in funzione dello scopo per il quale è richiesta la perizia, avendo ogni valutazione una ben determinata ragione pratica che la promuove in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione.

La presente perizia estimativa è finalizzata all'individuazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"* nell'ambito di una procedura esecutiva.

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

Basi del valore

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

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un

acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

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

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

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

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

di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

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

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

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

Fatte salve le considerazioni effettuate preliminarmente in relazione alla zona d'ubicazione dell'edificio, al generale grado di vetustà, al profilo impiantistico e del risparmio energetico e alla connotazione architettonica del compendio oggetto di stima, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

➤ MCA ossia il Market Comparison Approach.

Attraverso la conoscenza di valore di immobili simili o stima di immobili noti permette di definire per “comparazione” il valore degli immobili oggetto di pignoramento.

Fonte di informazione ed osservatori

Sono fonti d'informazione: la pubblicazione “Guida FIMAA 2025 – Borsino Immobiliare del Trentino” edito da F.I.M.A.A. (per la sola comparazione dei valori di cui nel prosieguo), l'Agenzia del Territorio (O.M.I.), alcune agenzie

immobiliari della zona, riviste specializzate di settore e l'esperienza scaturita dalle perizie di stima pregresse svolte dal sottoscritto C.T.U..

Metodologia di stima

MCA ossia il Market Comparison Approach.

Il presente rapporto estimativo si basa sul procedimento di valutazione che avviene attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni immobili analoghi o simili a quelli in esame. I fattori determinanti per tale valutazione sono le peculiarità intrinseche ed estrinseche che nel caso in fattispecie risultano essere le sottoelencate:

- l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, l'orientamento espositivo e la visibilità;
- le dimensioni dell'immobile;
- la distribuzione interna;
- lo stato d'uso e di conservazione delle finiture;
- lo stato degli impianti tecnologici;

Il sunto di tutti questi elementi rappresenta la base di partenza per l'attribuzione del valore medio agli immobili oggetto di stima.

La ricerca dei valori di riferimento è concentrata nella zona di Besenello; in mancanza di dati, la ricerca si sposta altresì su zone limitrofe dell'alta Vallagarina e in particolar modo alla zona di Volano, sita circa 5,5 km in direzione sud e a quella di Mattarello, posizionata circa 8,0 km verso nord.

Stime di confronto

STIME DI RIFERIMENTO		
DESCRIZIONE	U.M.	VALORE
Borsino “Guida FIMAA 2025”, Vallagarina – Besenello (non dichiarato). <u>Si prende a riferimento:</u> 1) <u>la realtà di Volano:</u> Negozi, vendita : da min. 1'800,00 €/m2 comm.le a max 2'100,00 €/m2; 2) <u>la realtà di Mattarello:</u> Negozi, vendita : da min. 2'000,00 €/m2 comm.le a max 2'300,00 €/m2. Si applica €/mq 1'900,00.	€/m2 comm.le	1'900,00
QUOTAZIONE MEDIA OMI, 1° sem. 2025 Commerciale – Besenello, Centrale Negozi in ottimo stato €/m2 1'700,00- € 2'000,00. Si applica €/mq 1'700,00.	€/m2 comm.le	1'700,00

Valore medio ponderato (arrotondato): 1'700,00 €/m2 commerciale.

Il valore medio determinato dallo scrivente perito, ponderato e ascrivibile all'attualità è pari a 1'700,00 €/m2.

Come specificato al precedente capitolo, la determinazione delle consistenze scaturisce dal calcolo elaborato dal C.T.U. sulla scorta dell'elaborato grafico all'uopo redatto e allegato con *sub. doc. 01*.

Nella procedura di valutazione adottata è fondamentale riportare la ricerca ad una disamina analitica dei parametri intrinseci ed estrinseci che contribuiscono alla determinazione del valore degli immobili. Attraverso la comparazione dell'immobile oggetto di esecuzione a quello di riferimento medio-statistico, si possono determinare dei coefficienti incrementali e/o decrementali che riconducono alla definizione del coefficiente globale quale

media dei coefficienti in esame. Questa metodologia considera implicitamente la vetustà e le altre particolarità che all'unisono concorrono a determinare qualitativamente la realtà in parola. I coefficienti presi in esame per determinare il coefficiente globale sono quelli elencati nella seguente tabella:

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPARAZIONE	DESCRIZIONE	INDICE
K1 – COEFFICIENTE DIMENSIONALE	Dimensione grande	1,000
K2 – COEFFICIENTE ZONALE	Zona periferica	0,950
K3 – COEFFICIENTE ESTETICO- ARCHITETTONICO	Edificio polifunzionale	1,000
K4 – COEFFICIENTE AMBIENTALE	Discreta esposizione, a sud-ovest	0,950
K5 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO- STRUTTURALE	Normale	1,000
K6 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO- IMPIANTISTICO	Discreto	0,950
K7 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO- FINITURE	Discreto	0,950
K8 – COEFFICIENTE PERTINENZE ESTERNE	Ampio cortile esterno	1,050
K9 – COEFFICIENTE FORMA DI MERCATO	Fase di contrazione ed incertezza	0,950
K10 – COEFFICIENTE FISICO INTERNO	Discreta partizione interna	1,000
K11 – COEFFICIENTE RAPPORTO	Normale	1,000

FUNZIONALE		
K12 – COEFFICIENTE DISTRIBUTIVO	Normale	1,000
K13 – COEFFICIENTE LIVELLO DI PIANO	Terra – primo sottostrada	1,000
K14 – DESTINAZIONE D'USO	Commerciale	1,050
COEFFICIENTE GLOBALE (Kglb)		0,853

VALORE MEDIO UNITARIO DI RIFERIMENTO	€/m2 1'700,00			
TRASPOSIZIONE PARAMETRICA				
VALORE MEDIO ADOTTATO	€/m2 1'700,00	Kglb	0,853	€/m2 1'450,00
VALORE MEDIO ARROTONDATO (per difetto)				€/m2 1'400,00

DESCRIZIONE	SUP. DA S.I.M. [m2]	COEFF. MERC.	SUP. PARAMETR. [m2]	VALORE COMM.CONV. [€/m2]	VALORE [€]
PIANO TERRA*					
NEGOZIO - DETTAGLIO	71,88	1,00	71,88	€ 1'400,00	€ 100'632,00
NEGOZIO - INGROSSO	86,98	1,00	86,98	€ 1'400,00	€ 121'772,00
SERVIZI AL NEGOZIO – ANTI E WC	5,28	1,00	5,28	€ 1'400,00	€ 7'392,00
DEPOSITO 1 CON BOCCA LUPO	74,89	0,30	22,47	€ 1'400,00	€ 31'453,80
DEPOSITO 2	21,55	0,30	6,47	€ 1'400,00	€ 9'051,00
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA*					
PARCHEGGIO AUTO (VALORIZZATO A CORPO)	38,70	0,50	19,35		€ 40'000,00

<i>*LE PARTI COMUNI INTERNE ED ESTERNE SONO CONSIDERATE PERTINENZIALI</i>					
TOTALE SUP.COMMERCIALE			212,42		
VALORE COMPLESSIVO					<u>€ 310'300,80</u>

Il più probabile valore commerciale della P.M. 10, sub. 12, della p.ed. 918 in P.T. 2506 Il C.C. Besenello, ossia i due negozi comunicanti a piano terra, uno per il commercio al dettaglio e uno per quello all'ingrosso, con due depositi comunicanti, wc e anti-wc posti sullo stesso livello, un parcheggio per nr. 2 autovetture a piano primo sottostrada e relative parti comuni, di proprietà della Società ***** S.r.l., è stimato pari ad euro 310'300,80.

BENI IN PROPRIETA' CONGIUNTA:

- P.M. 18 della p.ed. 918 in C.C. Besenello, consistente in un posto macchina esterno sito a piano primo – quota 1/17;
- P.M. 19 della p.ed. 918 in C.C. Besenello, consistente in un posto macchina esterno sito a piano primo – quota 1/17;
- P.M. 20 della p.ed. 918 in C.C. Besenello, consistente in un posto macchina esterno sito a piano primo – quota 1/17;

trattasi di beni immobiliari in quota di proprietà irrilevante, e comunque si ritiene che il loro valore sia già compreso nella quota esclusiva di ogni singola unità immobiliare. Ai sensi delle allegate copie particolari del libro maestro, si evince peraltro che dette PP.MM. sono gravate da intavolazione di servitù ad uso pubblico.

Si evidenzia altresì la proprietà indivisa della finitima consortale p.f. 1488/2 (cfr. *sub. doc. 06*), per la quale valgono le medesime considerazioni esposte per le comproprietà poc'anzi trattate.

Il valore scaturito dev'essere decurtato del costo delle spese tecniche e accessorie necessarie a:

- sanatoria edilizia del sub. 12 P.M. 10 a piano terra per la mancata corrispondenza dello stato reale rispetto al più recente stato autorizzato depositato agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Besenello, ossia la Denuncia di Inizio Attività 15 giorni n. 4 bis/2006 di data 02.02.2006, "la variante in corso d'opera alle concessioni edilizie n. 26 di data 17.03.2003 e nr. 140 di data 02.12.2003", fornito al C.T.U. dal Servizio Edilizia Privata: presuntivamente, le spese tecniche constano in circa euro 4'000,00 compresi gli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge, a cui sommare la sanzione dovuta al Comune e i diritti di segreteria pari circa euro 1'500,00;
- variazioni catastali e tavolare, descritte nei relativi capitoli, necessarie a regolarizzare le rispettive situazioni depositate agli atti: presuntivamente, le spese tecniche constano in circa euro 3'300,00, compresi gli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge ed esclusi i diritti di segreteria e le oblazioni dovuti ai due Servizi;
- produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), con spese tecniche quantificate in euro 1'200,00 circa al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione degli ambiti sopra descritti e da

quelli che eventualmente emergeranno nel corso dell'istruttoria definitiva, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il valore commerciale finale della P.M. 10, sub. 12 della p.ed. 918 in C.C. Besenello ammonta dunque ad euro 300'300,80 (€ 310'300,80 - € 4'000,00 - € 1'500,00 - 3'300,00 € - € 1'200,00 € = € 300'300,80), arrotondati per difetto ad euro 300'000,00 (diconsi euro trecentomila/00).

7. LA VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ

I beni immobili oggetto di pignoramento inseriti nella p.ed. 918 in C.C. Besenello risultano interamente di proprietà della Società Esecutata, come da iscrizioni riportate nella partita tavolare. Si consiglia di posizionare tali beni immobili sul mercato con l'attuale assetto fondiario-tavolare, in quanto il lotto di vendita ricomprendente sia l'unità commerciale che lo spazio di parcheggio esclusivo a piano sottostrada risulta più attraente e appetibile.

8. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Allo stato attuale, i beni immobili oggetto di esecuzione risultano nel possesso della Società Esecutata.

L'informazione circa l'attuale inesistenza di contratti registrati in essere in data antecedente al pignoramento è stata reperita dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Rovereto, mediante richiesta di accesso agli atti effettuata a mezzo p.e.c. in data 25.10.2025 e successiva risposta dell'Agenzia a mezzo posta elettronica certificata, con identificativo

messaggio: DD63CD7F.00AE6E2C.3474DB7F.D290DC8A.posta-certificata@legalmail.it di data 30.10.2025, che si allega con *sub. doc. 13*.

9. EVENTUALE PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il C.T.U. non ha notizie di ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento oltre all'esecuzione immobiliare n. 26/2025 promossa da Tulot 64 S.r.l. con la procuratrice Hipoges S.p.A., presso il Tribunale di Rovereto.

Al foglio C della menzionata partita tavolare non sono annotate litispendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si rileva l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

Si rimanda all'allegata visura tavolare per quanto concerne le annotazioni relative all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito vantato dalla Procedente.

10. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel merito di eventuali vincoli di carattere storico-artistico, preso atto dei medesimi dettami del vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.R.G.) del Comune di Besenello, nonché dall'analisi del Libro Fondiario, si può enunciare che i beni immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti ad alcun gravame.

Vedasi il successivo punto 12. ove vengono trattati i vincoli urbanistici a cui

sono assoggettati i beni oggetto di pignoramento.

Ai fini dell'indagine circa l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute, il Custode Giudiziario ha preso ufficialmente contatto con l'Amministratore pro-tempore del Condominio denominato "Beseno Center" (p.ed. 918 in C.C. Besenello) che, a mezzo mail di data 23.12.2025 ha formalmente evidenziato quanto nel seguito, estratto dal Consuntivo di gestione esercizio 2024 e dal Preventivo di gestione 2025, documentazione non allegata alla presente perizia per ovvie ragioni di tutela della privacy dei soggetti costituenti il condominio.

Al 31.12.2024 il saldo di gestione della Società Esecutata ammontava a un credito di 1'336,51 €. Il preventivo per l'anno 2025 a carico di ***** S.r.l. è pari a 1'120,46 € con l'ultima rata in scadenza il giorno 30.11.2025. Allo stato attuale, pertanto, il saldo a credito di cui all'estratto conto alla data del 23.12.2025 fornito dall'Amministratore ammonta a 216,50 €, da verificare all'effettivo momento della vendita forzata.

L'Amministratore non ha fornito alcuna informazione nel merito della già intervenuta delibera di spese di straordinaria amministrazione riguardanti il compendio condominiale.

Per quanto riguarda la P.T. 2506 II, a carico dell'Acquirente della P.M. 10 e delle collegate PP.MM. 18, 19 e 20 (ciascuna per la quota indivisa di 1/17) della p.ed. 918 in C.C. Besenello, rimarranno le intavolate servitù riportate sul foglio C comune della partita tavolare allegata con *sub. doc. 02*, ossia:

06/03/1986 - G.N. 809/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con qualsiasi mezzo per tratto del fondo servente quale

delimitato in retino punteggiato sul tipo di frazionamento

a carico p.ed. 918

a favore p.f. 1488/3

Contratto d.d. 28/11/1985

15/02/2005 - G.N. 690/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la posa di insegne, anche luminose e tabelle, a carico dei muri perimetrali esterni delimitanti il fondo dominante

a carico p.ed. 918

a favore p.ed. 918 P.M. 12

Contratto d.d. 04/02/2005

07/03/2005 - G.N. 1127/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la posa di insegne, anche luminose, e tabelle come apparenze dalla planimetria allegata sub "A" al contratto

a carico p.ed. 918

a favore **p.ed. 918 P.M. 10**

Contratto d.d. 28/02/2005

19/06/2006 - G.N. 3024/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare il parcheggio ai sensi della planimetria, a carico del parcheggio comune di primo piano

a carico p.ed. 918 P.M. 1, p.ed. 918 P.M. 2, p.ed. 918 P.M. 3, p.ed. 918 P.M. 4, p.ed. 918 P.M. 5, p.ed. 918 P.M. 6, p.ed. 918 P.M. 7, p.ed. 918 P.M. 8, p.ed. 918 P.M. 9, **p.ed. 918 P.M. 10**, p.ed. 918 P.M. 11, p.ed. 918 P.M. 12, p.ed. 918 P.M. 13, p.ed. 918 P.M. 14, p.ed. 918 P.M. 15, p.ed. 918 P.M. 16, p.ed. 918 P.M.

21, p.ed. 918 P.M. 22, p.ed. 918 P.M. 23, p.ed. 918 P.M. 24,
p.ed. 918 P.M. 25, p.ed. 918 P.M. 26, p.ed. 918 P.M. 27, p.ed.
918 P.M. 28, p.ed. 918 P.M. 29, p.ed. 918 P.M. 30, p.ed. 918
P.M. 31, p.ed. 918 P.M. 32, p.ed. 918 P.M. 33, p.ed. 918 P.M.
34, p.ed. 918 P.M. 35, p.ed. 918 P.M. 36, p.ed. 918 P.M. 37,
p.ed. 918 P.M. 38, p.ed. 918 P.M. 39, p.ed. 918 P.M. 40, p.ed.
918 P.M. 41, p.ed. 918 P.M. 42, p.ed. 918 P.M. 43, p.ed. 918
P.M. 44, p.ed. 918 P.M. 45, p.ed. 918 P.M. 46, p.ed. 918 P.M.
47, p.ed. 918 P.M. 48, p.ed. 918 P.M. 49, p.ed. 918 P.M. 50,
p.ed. 918 P.M. 51, p.ed. 918 P.M. 52, p.ed. 918 P.M. 53, p.ed.
918 P.M. 54, p.ed. 918 P.M. 55, p.ed. 918 P.M. 56, p.ed. 918
P.M. 57, p.ed. 918 P.M. 58

a favore p.ed. 918 P.M. 27, p.ed. 918 P.M. 28, p.ed. 918 P.M. 29, p.ed.
918 P.M. 30, p.ed. 918 P.M. 31, p.ed. 918 P.M. 32, p.ed. 918
P.M. 33, p.ed. 918 P.M. 34, p.ed. 918 P.M. 35, p.ed. 918 P.M.
36, p.ed. 918 P.M. 37, p.ed. 918 P.M. 38, p.ed. 918 P.M. 39,
p.ed. 918 P.M. 40, p.ed. 918 P.M. 41, p.ed. 918 P.M. 42, p.ed.
918 P.M. 43, p.ed. 918 P.M. 44, p.ed. 918 P.M. 45, p.ed. 918
P.M. 46, p.ed. 918 P.M. 47, p.ed. 918 P.M. 48, p.ed. 918 P.M.
49, p.ed. 918 P.M. 50, p.ed. 918 P.M. 51, p.ed. 918 P.M. 52,
p.ed. 918 P.M. 53, p.ed. 918 P.M. 54, p.ed. 918 P.M. 55, p.ed.
918 P.M. 56, p.ed. 918 P.M. 57, p.ed. 918 P.M. 58

Contratto d.d. 14/06/2006.

Rimarranno altresì a carico le annotazioni riportate sul foglio A2 della partita

tavolare in parola, ossia:

30/06/1972 - G.N. 1296/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare il transito, senza sostarvi, di veicoli ed autoveicoli, solo per accedere e recedere al e dal fondo dominante

a favore p.ed. 918 parte (G.N. 689/2005)

a carico p.ed. 364 parte (G.N. 878/1993; G.N. 1500/1989; G.N. 2250/2025)

15/02/2005 – G.N. 689/5 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO

di p.ed. 918 P.M.1 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.2 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.3 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.4 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.5 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.6 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.7 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.8 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.9 per 1/119 - **p.ed. 918 P.M.10 per 1/17** - p.ed. 918 P.M.11 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.12 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.13 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.14 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.15 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.16 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.27 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.28 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.29 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.30 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.31 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.32 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.33 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.34 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.35 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.36 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.37 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.38 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.39 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.40 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.41 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.42 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.43 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.44 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.45 per 1/544 - p.ed.

918 P.M.46 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.47 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.48 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.49 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.50 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.51 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.52 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.53 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.54 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.55 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.56 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.57 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.58 per 1/544

con **p.ed. 918 P.M. 18**

15/02/2005 – G.N. 689/6 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO

di p.ed. 918 P.M.1 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.2 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.3 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.4 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.5 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.6 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.7 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.8 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.9 per 1/119 - **p.ed. 918 P.M.10 per 1/17** - p.ed. 918 P.M.11 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.12 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.13 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.14 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.15 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.16 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.27 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.28 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.29 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.30 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.31 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.32 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.33 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.34 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.35 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.36 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.37 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.38 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.39 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.40 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.41 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.42 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.43 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.44 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.45 per 1/544 - p.ed.

918 P.M.46 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.47 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.48 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.49 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.50 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.51 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.52 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.53 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.54 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.55 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.56 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.57 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.58 per 1/544

con **p.ed. 918 P.M. 19**

15/02/2005 – G.N. 689/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO

di p.ed. 918 P.M.1 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.2 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.3 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.4 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.5 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.6 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.7 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.8 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.9 per 1/119 - **p.ed. 918 P.M.10 per 1/17** - p.ed. 918 P.M.11 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.12 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.13 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.14 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.15 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.16 per 1/17 - p.ed. 918 P.M.27 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.28 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.29 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.30 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.31 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.32 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.33 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.34 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.35 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.36 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.37 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.38 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.39 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.40 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.41 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.42 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.43 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.44 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.45 per 1/544 - p.ed.

918 P.M.46 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.47 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.48 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.49 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.50 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.51 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.52 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.53 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.54 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.55 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.56 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.57 per 1/544 - p.ed. 918 P.M.58 per 1/544

con **p.ed. 918 P.M. 20**

15/02/2005 – G.N. 689/8 EVIDENZA CONSORTALITA'

di p.ed. 918 P.M.1, p.ed. 918 P.M.58, p.ed. 918 P.M.3, p.ed. 918 P.M.4, p.ed. 918 P.M.5, p.ed. 918 P.M.6, p.ed. 918 P.M.7, p.ed. 918 P.M.8, p.ed. 918 P.M.9, **p.ed. 918 P.M.10**, p.ed. 918 P.M.11, p.ed. 918 P.M.12, p.ed. 918 P.M.13, p.ed. 918 P.M.14, p.ed. 918 P.M.15, p.ed. 918 P.M.16, p.ed. 918 P.M.18, p.ed. 918 P.M.19, p.ed. 918 P.M.20, p.ed. 918 P.M.21, p.ed. 918 P.M.22, p.ed. 918 P.M.23, p.ed. 918 P.M.24, p.ed. 918 P.M.25, p.ed. 918 P.M.26, p.ed. 918 P.M.27, p.ed. 918 P.M.28, p.ed. 918 P.M.29, p.ed. 918 P.M.30, p.ed. 918 P.M.31, p.ed. 918 P.M.32, p.ed. 918 P.M.33, p.ed. 918 P.M.34, p.ed. 918 P.M.35, p.ed. 918 P.M.36, p.ed. 918 P.M.37, p.ed. 918 P.M.38, p.ed. 918 P.M.39, p.ed. 918 P.M.40, p.ed. 918 P.M.41, p.ed. 918 P.M.42, p.ed. 918 P.M.43, p.ed. 918 P.M.44, p.ed. 918 P.M.45, p.ed. 918 P.M.46, p.ed. 918 P.M.47, p.ed. 918 P.M.48, p.ed. 918 P.M.49, p.ed. 918 P.M.50, p.ed. 918 P.M.51, p.ed. 918 P.M.52, p.ed. 918 P.M.53, p.ed. 918 P.M.54, p.ed. 918 P.M.55, p.ed. 918 P.M.56, p.ed. 918 P.M.57, p.ed. 918 P.M.2

con **p.f. 1488/2**

07/03/2005 - G.N. 1127/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la posa di insegne, anche luminose, e tabelle come apparente dalla planimetria allegata sub "A" al contratto

a favore **p.ed. 918 P.M. 10**

a carico p.ed. 918.

Con l'acquisizione della P.M. 10 della p.ed. 918 in C.C. Besenello e il conseguente subentro nella quota indivisa di 1/17 delle PP.MM. 18, 19 e 20 della p.ed. 918, rimarranno intavolate le iscrizioni riportate ai rispettivi fogli C della P.T. 2506 II.

- foglio C della P.M. 18, allegato *sub. doc. 03*:

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravii dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

21/06/2006 - G.N. 3084/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

uso pubblico, ai sensi dell'art. 5 dell'atto

a carico **p.ed. 918 P.M. 18**

a favore p.f. 1487/1

Atto d.d. 19/06/2006.

- foglio C della P.M. 19, allegato *sub. doc. 04*:

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravii dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

21/06/2006 - G.N. 3084/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

uso pubblico, ai sensi dell'art. 5 dell'atto

a carico **p.ed. 918 P.M. 19**

a favore p.f. 1487/1

Atto d.d. 19/06/2006.

- foglio C della P.M. 20, allegato *sub. doc. 05*:

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravii dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

21/06/2006 - G.N. 3084/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

uso pubblico, ai sensi dell'art. 5 dell'atto

a carico **p.ed. 918 P.M. 20**

a favore p.f. 1487/1

Atto d.d. 19/06/2006.

Infine, inerentemente la P.T. 2507 II (allegato *sub. doc. 06*), per la consortile p.f. 1488/2, al relativo foglio A2 non appare alcuna iscrizione; al foglio C della P.T. appare l'annotazione che "Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravii dell'immobile indicato nel foglio di proprietà".

11. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Con l'alienazione delle realtà immobiliari oggetto di pignoramento risulteranno non opponibili all'acquirente le seguenti iscrizioni di cui al foglio C della partita tavolare 2506 II (*sub. doc. 02*):

C- P.M. 10

07/03/2005 - G.N. 1128/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 360.000,00

EUR 360.000,00 di capitale, EUR 180.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 3,64%, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi dell'art. 1 del contratto

a carico p.ed. 918 P.M. 10

Cassa Rurale di Trento - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa
sede di Trento

Atto d.d. 28/02/2005

02/12/2024 - G.N. 6746/1 INTAVOLAZIONE RINNOVAZIONE

23/09/2025 - G.N. 5293/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 09.09.2025 a realizzo del credito di TULOT 64 S.r.l. con sede in Roma - C.F. 05510250268, per l'importo di EUR 165.353,49, oltre a spese e interessi come da titolo.

a carico p.ed. 918 P.M. 10

12. LA VERIFICA DELL'ESISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI DA 376 A 378 DELLA LEGGE 178/2020

Non esiste l'evidenza dei presupposti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della Legge 178/2020 in quanto la procedura esecutiva non ha per oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

13. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

DEL BENE, L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella edificiale di cui alla presente relazione di stima risulta vincolata, per lo strumento urbanistico, come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (*sub. doc. 14*), negli estratti cartografici dalle tavole del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Besenello (*sub. doc. 15*). Lo stralcio degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. a cui fanno riferimento le particelle in analisi, sono enucleati in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Besenello risultano depositati i vari titoli abilitativi edilizi inerenti agli interventi effettuati sulla particella edificiale in trattazione: si allega alla presente relazione il documento rilasciato in data 27.10.2025 dal succitato Ente, che contiene l'elenco delle concessioni/autorizzazioni edilizie assentite, nonché l'univoco riferimento alla certificazione di agibilità (*sub. doc. 16*).

Dalle analisi esperite presso l'Archivio Comunale, il Perito ha potuto pertanto evincere anche il certificato di agibilità dei beni immobili oggetto di esecuzione, il cui riferimento è altresì riportato nella suddetta elencazione.

14. VERIFICA DI OPERE ABUSIVE

In seguito alla visura delle pratiche archiviate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Besenello e messe a disposizione del Perito, lo scrivente ha effettuato il raffronto dello stato autorizzato agli atti con lo stato attuale del subalterno 12 della particella edificiale 918 in C.C. Besenello, evidenziando

l'esistenza di talune opere abusive. Vedasi l'approfondita disamina circa la "conformità edilizia" effettuata nel merito al capitolo 2. della presente relazione, a cui si rimanda puntualmente, fatti salvi sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal Perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata. Si ribadisce altresì che, difformemente allo stato autorizzato e a quanto allegato alla domanda che ha condotto al rilascio del certificato di abitabilità nr. prot. 4396 di data 27.10.2005 ove si rileva la dichiarazione del Direttore dei Lavori di data 24.10.2005 che cita espressamente che *"l'impianto di riscaldamento del negozio P.M. 10 è allacciato alla centrale termica condominiale che ha una potenzialità termica inferiore alle 100.000 kcal..."*, l'unità commerciale oggetto di esecuzione, allo stato attuale, risulta priva di un generatore di calore e di acqua calda sanitaria.

15. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Il Perito estimatore, dall'analisi della documentazione riguardante i beni immobili oggetto di pignoramento, non ha riscontrato alcune indicazioni di gravami derivanti da censo, livello o uso civico.

Ai sensi degli allegati estratti tavolari inerenti le PP.MM. della p.ed. 918 in C.C. Besenello in trattazione, la Società Esecutata vanta il diritto di proprietà

acquisito come nel seguito esposto:

P.M. 10 la proprietà risulta intavolata:

- per 1/1 a favore di ***** S.r.l. sede di ***** ,
codice fiscale *****

07/03/2005 - G.N. 1127/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/1

Contratto d.d. 28/02/2005.

P.M. 18 la proprietà risulta intavolata:

- per la quota di 224/3808 (1/17) a favore del Proprietario
pro-tempore della p.ed. 918 P.M. 10

15/02/2005 - G.N. 689/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI
PROPRIETÀ per 1/17

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di
proprietà delle partite o dei beni sopraelencati.

P.M. 19 la proprietà risulta intavolata:

- per la quota di 224/3808 (1/17) a favore del Proprietario
pro-tempore della p.ed. 918 P.M. 10

15/02/2005 - G.N. 689/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI
PROPRIETÀ per 1/17

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di
proprietà delle partite o dei beni sopraelencati.

P.M. 20 la proprietà risulta intavolata:

- per la quota di 224/3808 (1/17) a favore del Proprietario
pro-tempore della p.ed. 918 P.M. 10

15/02/2005 - G.N. 689/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI
PROPRIETÀ per 1/17

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di
proprietà delle partite o dei beni sopraelencati.

Ai sensi dell'allegato estratto tavolare relativo alla p.f. 1488/2 in C.C.
Besenello, la proprietà è riconducibile a:

Proprietario pro-tempore p.ed. 918 P.M. 1, p.ed. 918 P.M. 2, p.ed. 918 P.M.
3, p.ed. 918 P.M. 4, p.ed. 918 P.M. 5, p.ed. 918 P.M. 6, p.ed. 918 P.M. 7,
p.ed. 918 P.M. 8, p.ed. 918 P.M. 9, **p.ed. 918 P.M. 10**, p.ed. 918 P.M. 11,
p.ed. 918 P.M. 12, p.ed. 918 P.M. 13, p.ed. 918 P.M. 14, p.ed. 918 P.M. 15,
p.ed. 918 P.M. 16, **p.ed. 918 P.M. 18**, **p.ed. 918 P.M. 19**, **p.ed. 918 P.M. 20**,
p.ed. 918 P.M. 21, p.ed. 918 P.M. 22, p.ed. 918 P.M. 23, p.ed. 918 P.M. 24,
p.ed. 918 P.M. 25, p.ed. 918 P.M. 26, p.ed. 918 P.M. 27, p.ed. 918 P.M. 28,
p.ed. 918 P.M. 29, p.ed. 918 P.M. 30, p.ed. 918 P.M. 31, p.ed. 918 P.M. 32,
p.ed. 918 P.M. 33, p.ed. 918 P.M. 34, p.ed. 918 P.M. 35, p.ed. 918 P.M. 36,
p.ed. 918 P.M. 37, p.ed. 918 P.M. 38, p.ed. 918 P.M. 39, p.ed. 918 P.M. 40,
p.ed. 918 P.M. 41, p.ed. 918 P.M. 42, p.ed. 918 P.M. 43, p.ed. 918 P.M. 44,
p.ed. 918 P.M. 45, p.ed. 918 P.M. 46, p.ed. 918 P.M. 47, p.ed. 918 P.M. 48,
p.ed. 918 P.M. 49, p.ed. 918 P.M. 50, p.ed. 918 P.M. 51, p.ed. 918 P.M. 52,
p.ed. 918 P.M. 53, p.ed. 918 P.M. 54, p.ed. 918 P.M. 55, p.ed. 918 P.M. 56,
p.ed. 918 P.M. 57, p.ed. 918 P.M. 58 - consortalità - quota 1/1

15/02/2005 - G.N. 689/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei
beni sopraelencati

riguarda p.f. 1488/2.

16. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Al presente quesito si ritiene di aver esaurientemente risposto al precedente punto 10.: si ribadisce che, per quanto riguarda l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute, il Custode Giudiziario ha preso ufficialmente contatto con l'Amministratore pro-tempore del Condominio denominato "Beseno Center" (p.ed. 918 in C.C. Besenello) che, a mezzo mail di data 23.12.2025 ha formalmente evidenziato quanto nel seguito, estratto dal Consuntivo di gestione esercizio 2024 e dal Preventivo di gestione 2025, documentazione non allegata alla presente perizia per ovvie ragioni di tutela della privacy dei soggetti costituenti il condominio.

Al 31.12.2024 il saldo di gestione della Società Esecutata ammontava a un credito di 1'336,51 €. Il preventivo per l'anno 2025 a carico di ***** S.r.l. è pari a 1'120,46 € con l'ultima rata in scadenza il giorno 30.11.2025. Allo stato attuale, pertanto, il saldo a credito di cui all'estratto conto alla data del 23.12.2025 fornito dall'Amministratore ammonta a 216,50 €, da verificare all'effettivo momento della vendita forzata.

17. FORMAZIONE DI LOTTI

Si ritiene di poter formare nr. 1 (uno) e unico lotto di vendita:

LOTTO 01 (UNICO):

"In C.C. Besenello, P.M. 10 sub. 12 della p.ed. 918 in P.T. 2506 II, consistente in un'unità commerciale sita a piano terra di un articolato

complesso polifunzionale a destinazione residenziale, ricettiva e commerciale localizzato in Via della Posta Vecchia a Besenello (TN), prospiciente la Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero. L'unità annovera un negozio al dettaglio, un negozio all'ingrosso, nr. 2 depositi, anti-wc e wc, oltre ad un parcheggio per nr. 2 autoveicoli nell'autorimessa a piano sottostrada e la comproprietà delle parti comuni del compendio, fra cui nr. 3 posti auto scoperti (PP.MM. 18, 19 e 20) con quota di proprietà indivisa della Società Esecutata pari a 1/17 ciascuno. La superficie commerciale totale dei beni pignorati riconducibili alla P.M. 10 è pari a 212,42 m².

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di Euro 300'000,00 (diconsi Euro trecentomila/00)".

18. ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DEI BENI IMMOBILI

Essendo le proprietà in epigrafe iscritte a nome di persona giuridica, l'alienazione degli immobili oggetto di pignoramento rientra nel regime fiscale dell'I.V.A..

Il Legale Rappresentante della Società Esecutata, nonostante plurimi solleciti effettuati a mezzo p.e.c., non ha fornito la dichiarazione in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità dell'I.V.A..

19. LA VERIFICA SULLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Besenello (TN) e più nel

dettaglio nella pratica di abitabilità n. 12/2005 di prot. n. 4396 di data 27.10.2005, sono depositate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti tecnologici installati nelle realtà immobiliari oggetto di esecuzione di cui alla P.M. 10 della p.ed. 918 in C.C. Besenello. Si ribadisce quanto esposto al precedente punto 14., ossia che, difformemente allo stato autorizzato e a quanto allegato alla domanda che ha condotto al rilascio del certificato di abitabilità nr. prot. 4396 di data 27.10.2005 ove si rileva la dichiarazione del Direttore dei Lavori di data 24.10.2005 che cita espressamente che *“l'impianto di riscaldamento del negozio P.M. 10 è allacciato alla centrale termica condominiale che ha una potenzialità termica inferiore alle 100.000 kcal...”*, l'unità commerciale oggetto di esecuzione, allo stato attuale, risulta priva di un generatore di calore e di acqua calda sanitaria.

20. LA DATA DI FINE LAVORI, QUALORA L'ESECUTATO RISULTI ESSERE UNA PERSONA GIURIDICA O COMUNQUE MUNITA DI PARTITA I.V.A.

L'Esecutata risulta essere una persona giuridica. I lavori riguardanti la costruzione dell'immobile si sono conclusi in data 24.10.2005 e sono riconducibili alla lettera e) dell'art. 3, primo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

B. ALLEGATI

Al presente rapporto di stima si allegano i seguenti documenti, richiamati nei

vari capitoli che lo compongono:

- sub. doc. 01: Elaborato grafico redatto dal perito estimatore dott. per. ind. Alessandro Tomasi per la definizione della consistenza degli immobili oggetto di pignoramento;
- sub. doc. 02: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della P.M. 10 della p.ed. 918 C.C. Besenello (P.T. 2506 II);
- sub. doc. 03: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della P.M. 18 della p.ed. 918 C.C. Besenello (P.T. 2506 II);
- sub. doc. 04: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della P.M. 19 della p.ed. 918 C.C. Besenello (P.T. 2506 II);
- sub. doc. 05: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della P.M. 20 della p.ed. 918 C.C. Besenello (P.T. 2506 II);
- sub. doc. 06: Copia completa del libro maestro – stato attuale, della p.f. 1488/2 C.C. Besenello (P.T. 2507 II);
- sub. doc. 07: Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M.D.) della p.ed. 918 in C.C. Besenello;
- sub. doc. 08: Visura catastale per soggetto riferita alla p.ed. 918 sub. 12 P.M. 10, in C.C. Besenello;
- sub. doc. 09: Visura catastale per particella riferita alla p.f. 1488/2, in C.C. Besenello;
- sub. doc. 10: Estratto mappa catastale C.C. Besenello con evidenza della p.ed. 918 e della p.f. 1488/2;
- sub. doc. 11: Elaborato planimetrico della p.ed. 918 in C.C. Besenello;

- sub. doc. 12: Planimetria catastale del sub. 12 P.M. 10 della p.ed. 918 in C.C. Besenello;
- sub. doc. 13: Esito interrogazione atti presso l'Agenzia delle Entrate di Trento;
- sub. doc. 14: Certificato di Destinazione Urbanistica della p.ed. 918 e della p.f. 1488/2 in C.C. Besenello;
- sub. doc. 15: Estratti cartografici dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Besenello;
- sub. doc. 16: Elenco dei titoli edilizi della p.ed. 918 C.C. Besenello, rilasciato dal Comune;
- sub. doc. 17: Fascicolo documentazione fotografica delle realtà immobiliari oggetto di procedura in C.C. Besenello;
- sub. doc. 18: Perizia di stima epurata;
- sub. doc. 19: Ricevute della trasmissione della perizia di stima al Creditore Procedente e alla Società Esecutata.

C. RIEPILOGO FINALE

I beni immobili oggetto di stima consistono in:

LOTTO 01 (UNICO):

“In C.C. Besenello, P.M. 10 sub. 12 della p.ed. 918 in P.T. 2506 II, consistente in un'unità commerciale a piano terra, di superficie commerciale pari a 212,42 m2, situato nel compendio residenziale, ricettivo e commerciale localizzato in Via della Posta Vecchia nel Comune di Besenello (TN). L'unità immobiliare, attualmente priva di generatore di calore e di acqua calda

sanitaria, è composta da negozio al dettaglio, negozio all'ingrosso, anti-wc e wc e da nr. 2 depositi di cui uno finestrato; annovera altresì un parcheggio esclusivo per nr. 2 automobili a piano primo sottostrada, oltre alle parti comuni interne ed esterne in comproprietà condominiale, fra cui la quota indivisa di 1/17 delle PP.MM. 18, 19 e 20 ossia nr. 3 posti auto scoperti.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di Euro 300'000,00 (diconsi Euro trecentomila/00)".

D. TRASMISSIONE E INFORMATIVA ALLE PARTI

Il sottoscritto C.T.U. ha inviato la copia della relazione di stima con relativi allegati:

a) alla Società Esecutata, nella persona del Legale Rappresentante Sig.

*****, a mezzo p.e.c. all'indirizzo: *****@pec.it;

b) al Creditore Procedente Tulot 64 S.r.l. c/o il Legale Avvocato Federica

Apollonio a mezzo p.e.c. all'indirizzo:

federica.apollonio@ordineavvocatiterni.it e c/o il Legale Avvocato Pier

Luigi Boscia a mezzo p.e.c. all'indirizzo:

pierluigi.boscia@ordineavvocatiterni.it ;

c) al Custode Giudiziario degli immobili, Avvocato Luca Benini, a mezzo

p.e.c. all'indirizzo: studio@pec.bplex.it ;

comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le

note al sottoscritto perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandata alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in Cancelleria.

Il sottoscritto ha altresì inviato la perizia completa di allegati all'A.N.E.A.D. all'indirizzo email: anead@postacertificata.notariato.it.

Il sottoscritto tecnico valutatore confida con ciò di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto, 24 febbraio 2026

Firmato digitalmente da:

Il C.T.U.

dott. per. ind. Alessandro Tomasi



Firmato digitalmente da:

Tomasi Alessandro

Firmato il 19/02/2026 08:24

Seriale Certificato: 3176450

Valido dal 11/01/2024 al 11/01/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

LOTTO 01 - UNICO

Descrizione sintetica:	unità commerciale a piano terra con parcheggio per nr. 2 automobili a piano interrato;
Ubicazione:	via della Posta Vecchia a 38060 Besenello (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 2506 Il C.C. Besenello;
Identificativo catastale	sub. 12 P.M. 10 p.ed. 918 C.C. Besenello. per variazione catastale e del P.C.M.D. necessari 3'300,00 euro circa
Quota di proprietà:	1/1 ***** S.r.l.;
Diritto pignorato:	proprietà;

Conformità edilizia:	no. Per sanatoria e oblazione necessari 5'500,00 euro circa. Per redazione A.P.E. necessari 1'200,00 euro circa;
Conformità tavolare:	no – da predisporre nell'ambito della variazione catastale;
Annotazioni precedenti al pignoramento:	nessuna;
Immobile occupato:	attualmente non occupato da attività alcuna e privo di generatore di calore e di acqua calda sanitaria;
Spese condominiali arretrate:	no – ai sensi del saldo di data 23.12.2025;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	si, come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da vigenti strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 300'000,00.