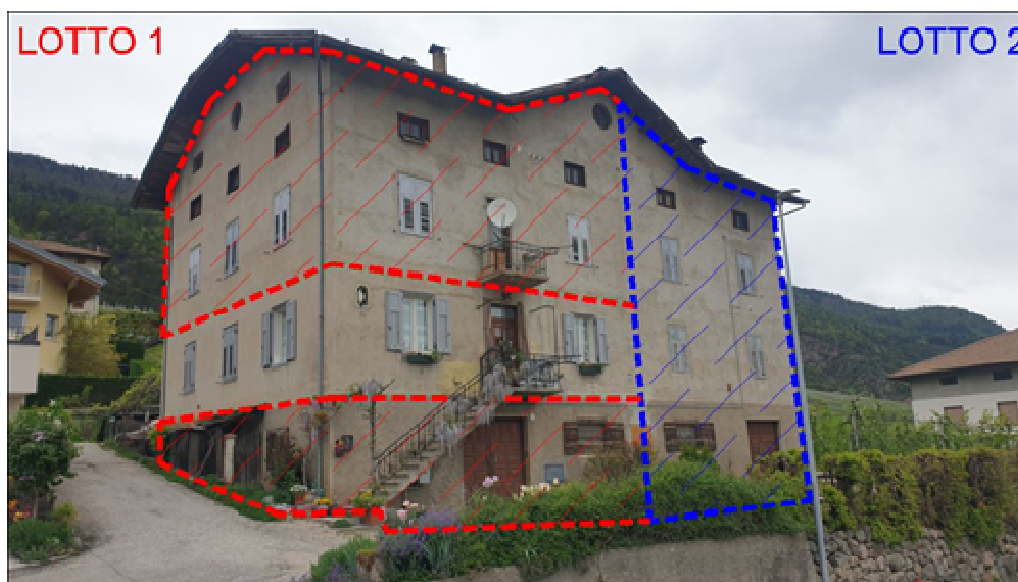

TRIBUNALE DI TRENTO
Esecuzioni immobiliari
Esecuzione forzata
PROCEDURA RGE n. 112/2022
Giudice delegato dott. Stefano Aceto

Promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



LOTTO 1:

P.ed. 100 (neo P.M.3) - C.C. MECHEL

Porzione di edificio a sud con locali accessori al piano terra, appartamento al secondo piano, sottotetto e terreno pertinenziale comune in Fraz. Mechel nel Comune Amministrativo di Cles (Tn)

Tecnico incaricato: geom. Giorgio Felicetti
Con studio in Via Liverone, n. 1C – 38051 Borgo Valsugana
Tel. 0461/1481295 – e-mail: st.felicetti@gmail.com

SOMMARIO

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

La perizia del lotto si compone di n. 35 pagine e di n. 1 allegato¹.

ALLEGATI

1. Copia visure e planimetrie catastali;
2. Copia Estratto Tavolare e Piano Divisione Materiale;
3. Copia Contratto di Comodato;
4. Provvedimento in sanatoria nro 4/2014 dd 08/05/2014 con elaborati grafici rilasciati dal Comune di Cles;
5. Copia Prg e norme di attuazione;
6. Elenco titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cles;
7. Sviluppo procedimento di stima;
8. Copia certificato stato civile e Certificato di matrimonio con annotazioni a margine.

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

LOTTO nro 1

Porzione di edificio a sud con locali accessori al piano terra, appartamento al secondo piano, sottotetto e terreno pertinenziale comune in Fraz. Mechel nel Comune Amministrativo di Cles (Tn)
P.ed. 100 (neo P.M. 3) – C.C. MECHEL

1. PREMESSA

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

2. NOTE

Il bene oggetto di pignoramento riguarda la P.ed. 100 P.M. 1-2-3 che complessivamente rappresentano un appartamento posizionato al secondo piano sul lato sud in discrete condizioni, e due appartamenti posizionati uno al primo piano e uno al secondo piano sul lato nord in pessime condizioni e completamente da ristrutturare, più i locali accessori al piano terra con terreno pertinenziale e l'intero sottotetto. All'interno dell'edificio si trova anche la P.M. 4 non oggetto d'esecuzione che rappresenta un appartamento al primo piano posizionato sul lato sud.

La vendita dell'immobile può essere fatta nel seguente modo:

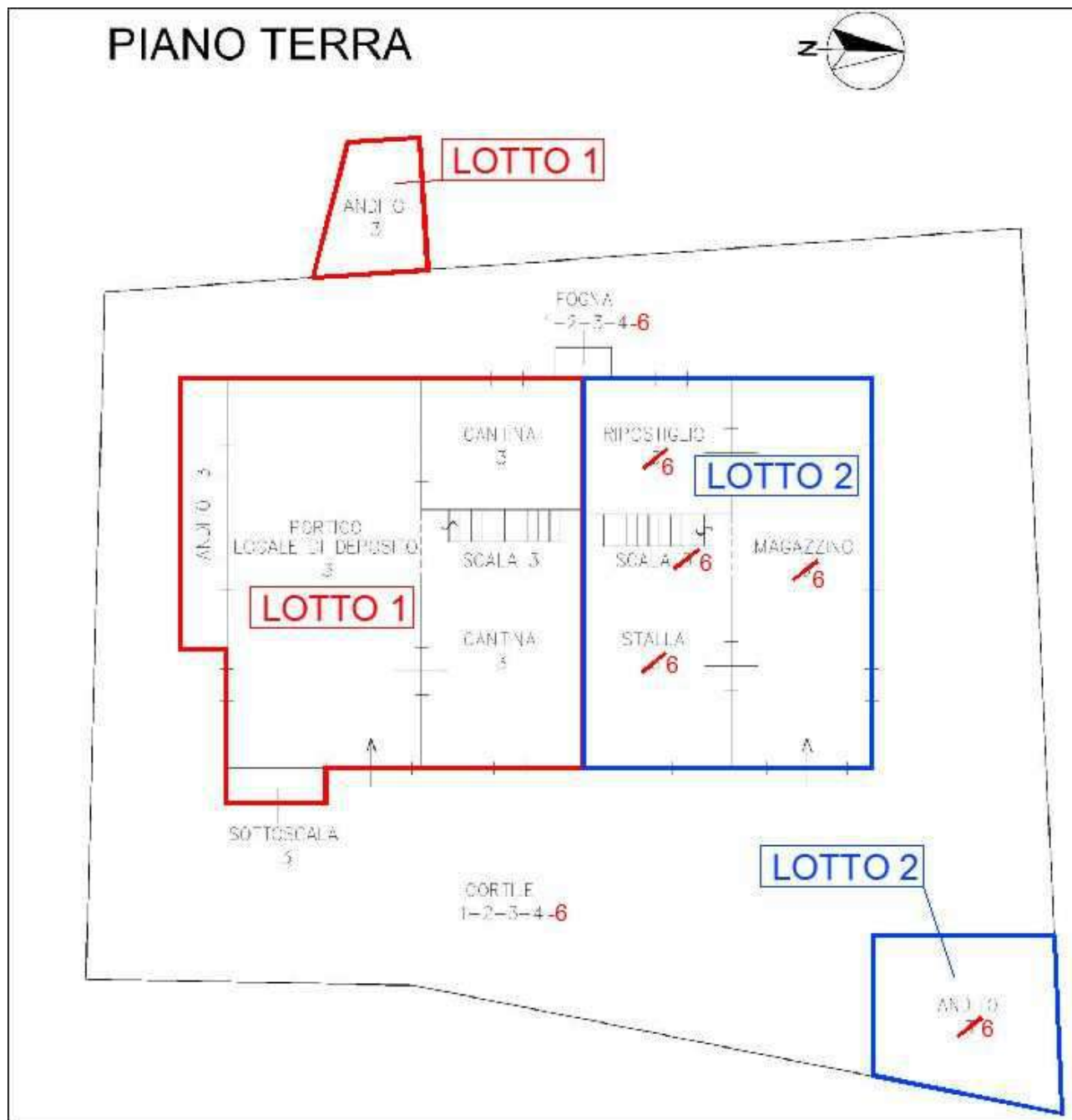
- con un unico lotto vendendo le tre P.M. 1-2-3 senza dover effettuare nessuna variazione ne catastale ne tavolare;

- predisporre la vendita in due lotti distinti, uno per la parte di fabbricato posizionato sul lato sud (appartamento in discrete condizioni più relativi locali accessori al piano terra, porzione di sottotetto e spazi esterni pertinentenziali) e l'altro per la parte di fabbricato posizionato sul lato nord con estensione cielo/terra (due appartamenti in pessime condizioni completamente da ristrutturare con relativi locali accessori al piano terra, porzione di sottotetto e spazi esterni pertinentenziali). **Con questa seconda soluzione per procedere alla vendita si dovranno modificare le planimetrie catastali e relativo piano di divisione materiale.** L'immobile era già stato oggetto di tentativi di vendita da parte di un'agenzia immobiliare. Il sopralluogo è stato fatto con un agente immobiliare delegato dall'esecutata il quale mi riferisce che in base ai tentativi di vendita realizzati sembrerebbe più appetibile la vendita dell'immobile in due distinti lotti come sopra rappresentati.

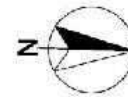
Il sottoscritto in base agli elementi desunti in fase di sopralluogo procede alla stesura della presente perizia di stima suddividendo la vendita dell'immobile nei due distinti lotti.

Qualora si decidesse di mettere in vendita l'intero immobile senza dover procedere alla spesa per la stesura delle variazioni delle planimetrie catastali e tavolari, basta mettere in vendita congiuntamente i due lotti.

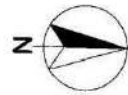
Di seguito si riporta lo schema del Piano di Divisione Materiale con l'identificazione dei LOTTI 1 E 2.



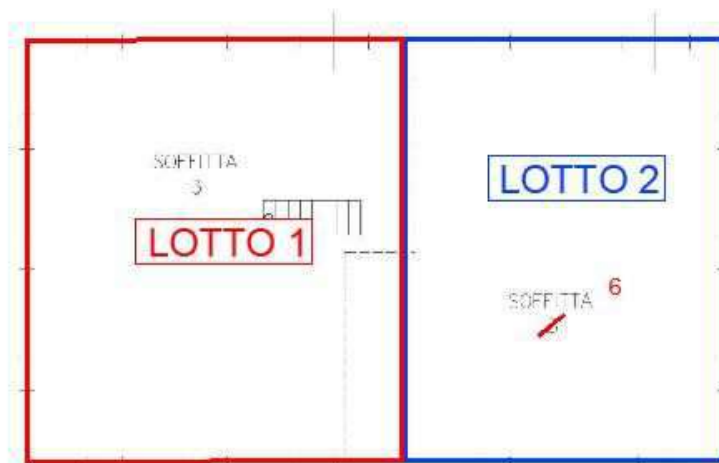
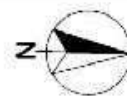
PIANO PRIMO



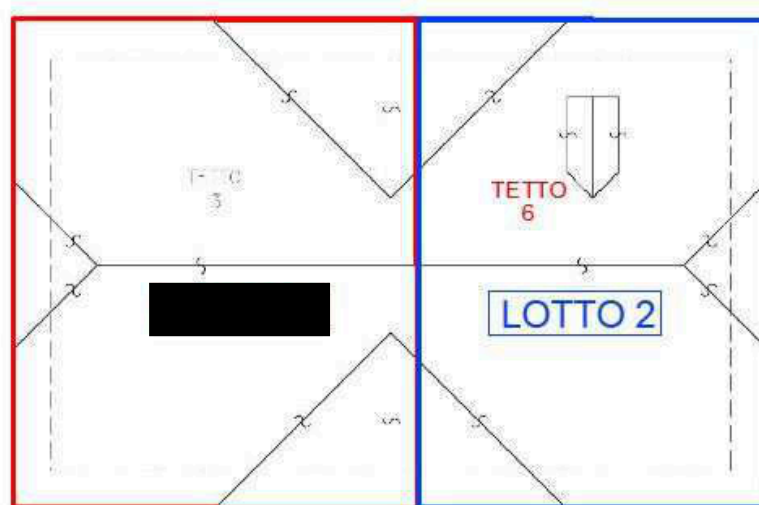
PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



TETTO



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune Cat.	Particella		P.T.	Coltura	CI	Superficie	R.D.	R.A.
Mechel	E	100	691 II	Edificio	0	787 mq.	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune Catastale	Particella		Sub	F.M.	P. M.	Zona Cens.	Categ	CI	Consis.	Sup	Rendita
Mechel	E	100	1	7	3	-	C/2	1	62 mq.	76 mq	€ 124,88
Mechel	E	100	2	7	3		A/3	2	10vani	194mq.	€ 671,39

Si segnala che la situazione catastale del Sub. 2 dovrà essere modificata in quanto nell'attuale rappresentazione sono comprese entità che andranno a far parte del lotto n.ro 2.

In allegato copia visure e planimetrie catastali (all. 1)

DESCRIZIONE TAVOLARE

L' immobile P.ed. 100 - P.M. 3 attualmente è allibrato in PT 691 II del C.C. Mechel, distretto di Cles con proprietà iscritta a nome dell'esecutata per la quota dell'intero 1/1.

- La P.M. 3 è così descritta:

_a piano terra: tre anditi, sottoscala, portico locale di deposito, due cantine, stalla, ripostiglio, magazzino e due scale;

_a primo piano: tre scale;

_a secondo piano: tre scale, corridoio, tre stanze, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e poggiolo;

_a piano sottotetto: due soffitte;

_al tetto: tutto il tetto.

PARTI COMUNI:

Fra le porzioni 1, 2, 3 e 4: cortile circostante la casa e fogna a sera della casa.

La nuova descrizione tavolare della neo P.M. 3 (vedi Cap. 2.NOTE) sarà:

- Al Piano Terra: due anditi, sottoscala, portico locale di deposito, due cantine, stalla e una scala ;

- Al Primo Piano: due scale;

- Al Secondo piano: due scale, corridoio, tre stanze, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e poggiolo;

- Al Piano Sottotetto: soffitta;

- Tetto: parte di tetto.

PARTI COMUNI:

Fra le porzioni 1, 2, 3, 4 e 6: cortile circostante la casa e fogna a sera della casa.

I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono

riscontrare dettagliatamente nell' estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

(all. 2 – copia estratto tavolare)

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

COERENZE

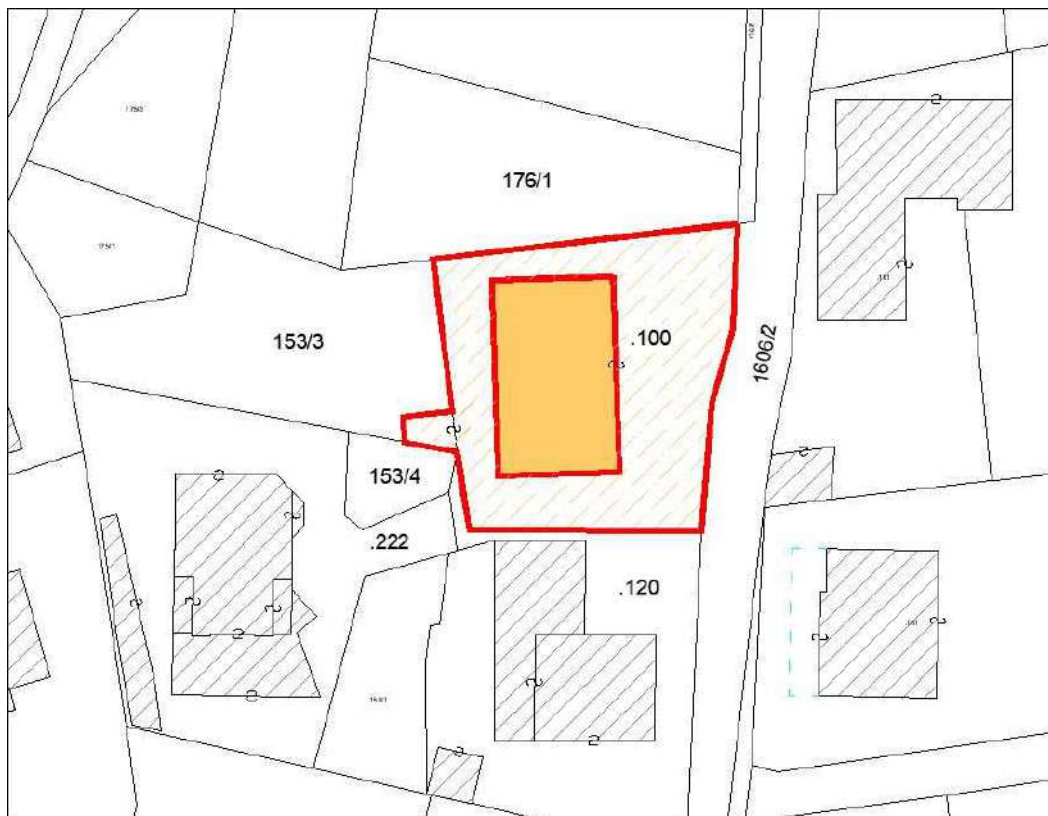
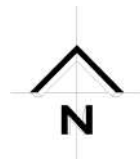
Di seguito planimetria identificativa dei confini – intera P.ed. 100.

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

- Nord: P.fond. 176/1 (terreno agricolo-frutteto);
- Est: P.fond. 1606/2 (strada pubblica);
- Sud: P.ed. 120 (edificio civile abitazione con terreno pertinenziale);
- Ovest: P.ed. 222 (edificio civile abitazione con terreno pertinenziale), P.fond. 153/4 e P.fond. 153/3 (terreno agricolo-frutteto)

Con l'ausilio dell'estratto mappa catastale seguente si individua la particella dell'edificio che contiene l'unità oggetto di stima.

IDENTIFICATIVA DEI CONFINI ESTRATTO MAPPA C.C. MECHEL - Scala a Vista



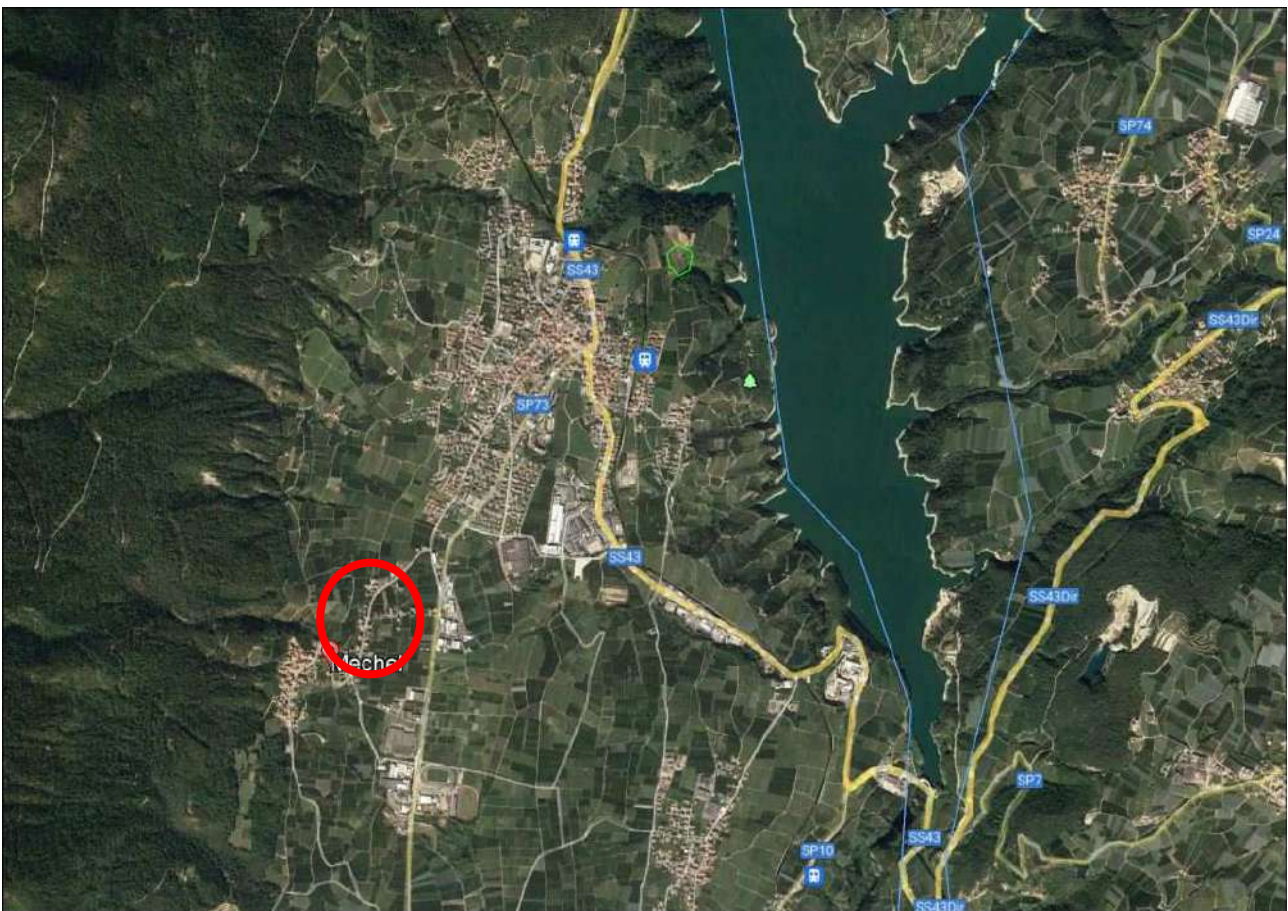
4. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

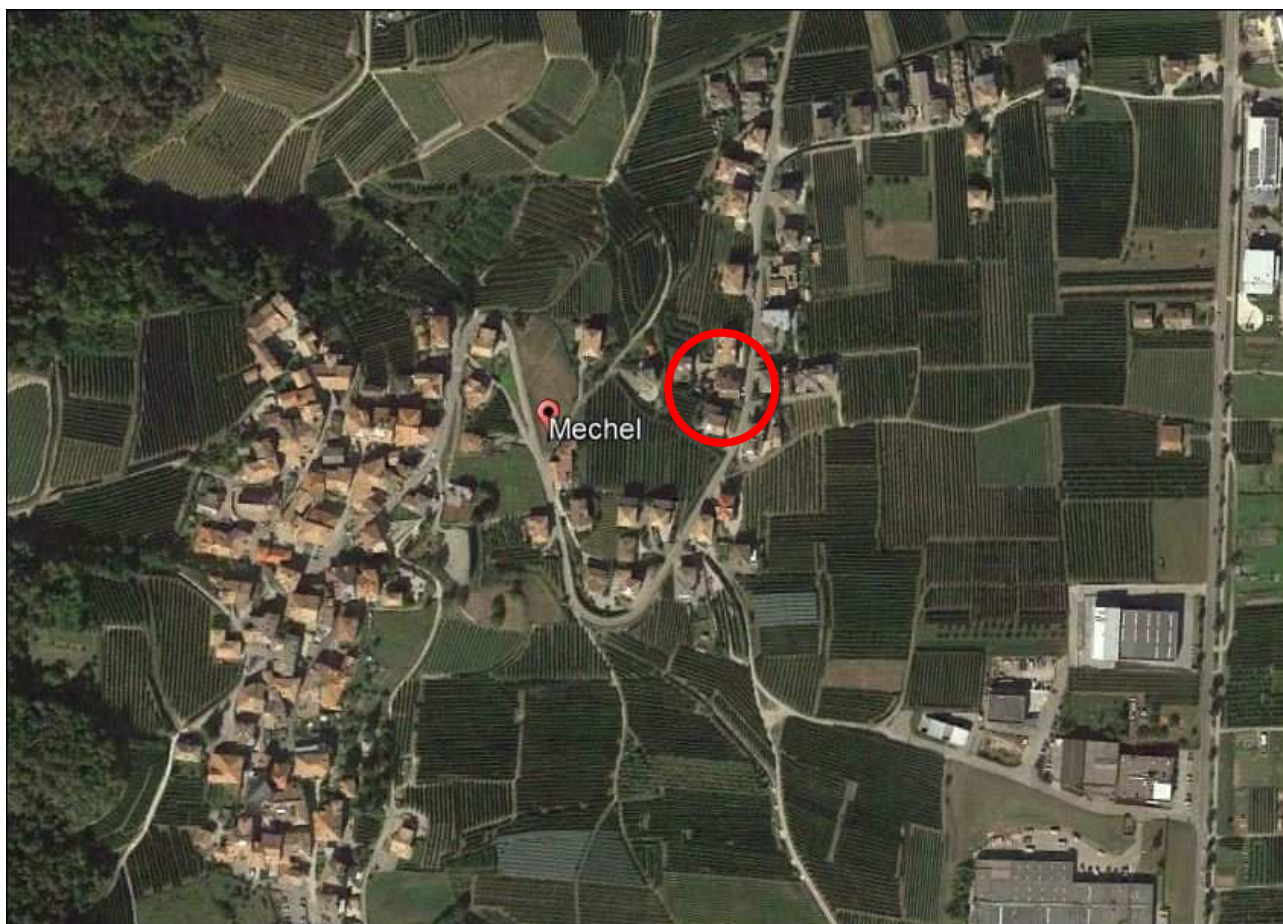
PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà P.ed. 100 - P.M. 3 (P.T. 691 II) è iscritta presso il Libro fondiario a nome dell' esecutata: ----- nato/nata il ----- a Cles - quota 1/1 03/11/2014 - G.N. 1903/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 31/10/2014 03/11/2014 - G.N. 1903/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO per anni 20 a carico P.ed. 100 – P.M.3 a favore: ----- sede di Cles, 02115220226 Contratto d.d. 31/10/2014 (vedi all. 2 – copia estratto tavolare)
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo l'immobile non sembrava abitato con la presenza al piano terra nel locale deposito di alcuni mezzi agricoli.
CONTRATTI IN CORSO	Risulta registrato in data 04/10/2022 un contratto di comodato d'uso gratuito sulla P.ed. 100 – Sub. 2 – P.M.3 che mi è stato consegnato via email da parte dell'esecutata. L'atto di pignoramento risulta essere stato notificato in data 11/11/2022. Il contratto riporta che il comodatario potrà usufruire della disponibilità dell'immobile esclusivamente per scopo abitativo della disponibilità dell'immobile a partire dal 06/09/2022 fino al 06/09/2028. Il comodatario si obbliga altresì alla liberazione dell'immobile a semplice richiesta del comodante, nel termine di giorni 30 dalla richiesta stessa, che dovrà esser effettuata in forma scritta tramite mail. PEC. (vedi allegato 3 – Contratto di comodato)
MODALITÀ DI ACCESSO E DATA DEI SOPRALLUOGHI	In data 03/05/2023 il sottoscritto inviava lettera raccomandata A/R e lettera normale all'esecutata. Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 15/05/2023 con la presenza dell'agente di vendita (delegato dall'esecutata) dell'Immobiliare Anaunia Sig. -----.

5. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	L'edificio si è situato in Località Mechel che è un piccolo sobborgo del principale centro di valle Cles, nella Val di Non. Rispetto al centro abitato si trova ai margini sul lato est.
ACCESSO	All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica.
CARATTERISTICHE ZONA	L'edificio si trova in zona periferica rispetto al centro abitato che come detto si trova più a ovest in zona prettamente residenziale. Nelle vicinanze si trovano molti terreni a vocazione frutticola intensiva.

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





6. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ed. 100 è un fabbricato costruito prima del 1967 e successivamente è stato oggetto di lavori di opere interne autorizzate con Concessione Edilizia nro prot. 4231/1986, la costruzione di un poggiolo autorizzato con Concessione Edilizia nro prot. 52/1997 e successivamente è stato rilasciato un Condonio Edilizio n.ro 15/2014 d.d. 2 maggio 2014 e una Sanatoria n.ro 4/2014 d.d. 8 maggio 2014.

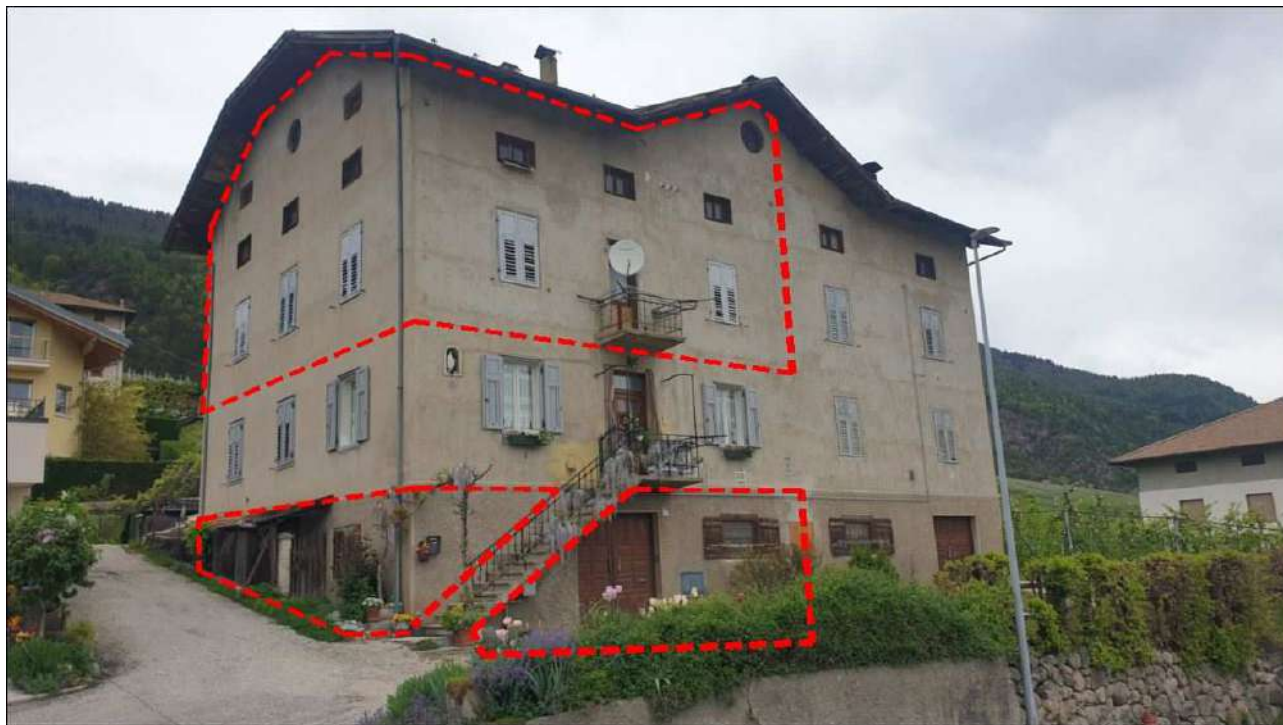
Si sviluppa su quattro piani fuori terra. Al piano terra si trovano i locali accessori alle abitazioni (cantine, centrale termica e locali di deposito), al primo piano e secondo piano quattro appartamenti, due per piano e il sottotetto (soffitta). Esternamente un cortile di proprietà comune e due piccoli anditi privati.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

Da un esame visivo l'immobile nel suo complesso appare in mediocre stato di conservazione, con finiture molto datate. Anche l'alloggio oggetto d'esecuzione si presenta in mediocri condizioni.

FOTO DEGLI ESTERNI

PROSPETTO SUD/EST
(in evidenza parte oggetto d'esecuzione)



PROSPETTO SUD/EST
(accesso dalla strada pubblica)



PROSPETTO SUD
(in evidenza parte oggetto d'esecuzione)



PROSPETTO OVEST
(in evidenza parte oggetto d'esecuzione)



ANDITO (LATO OVEST)



CORTILE COMUNE LATO EST



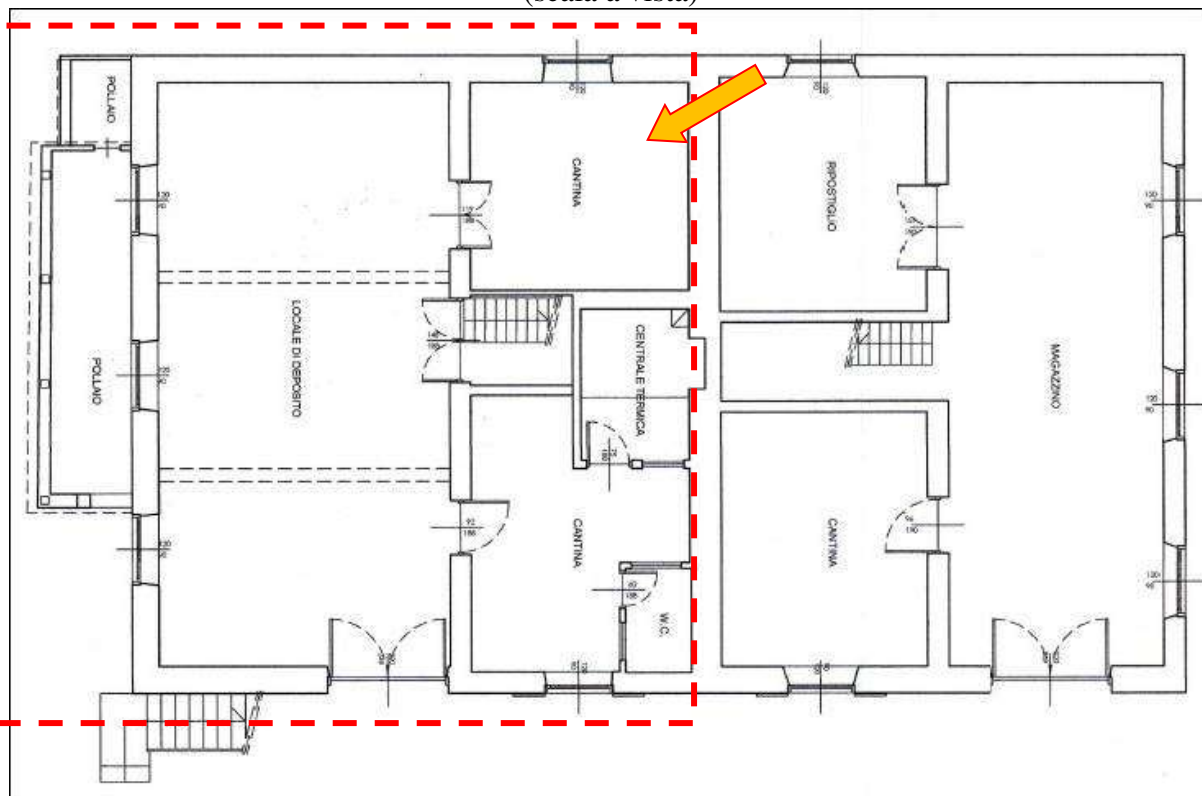
QUADRO CONTATORI CORRENTE ELETTRICA
(LATO EST)



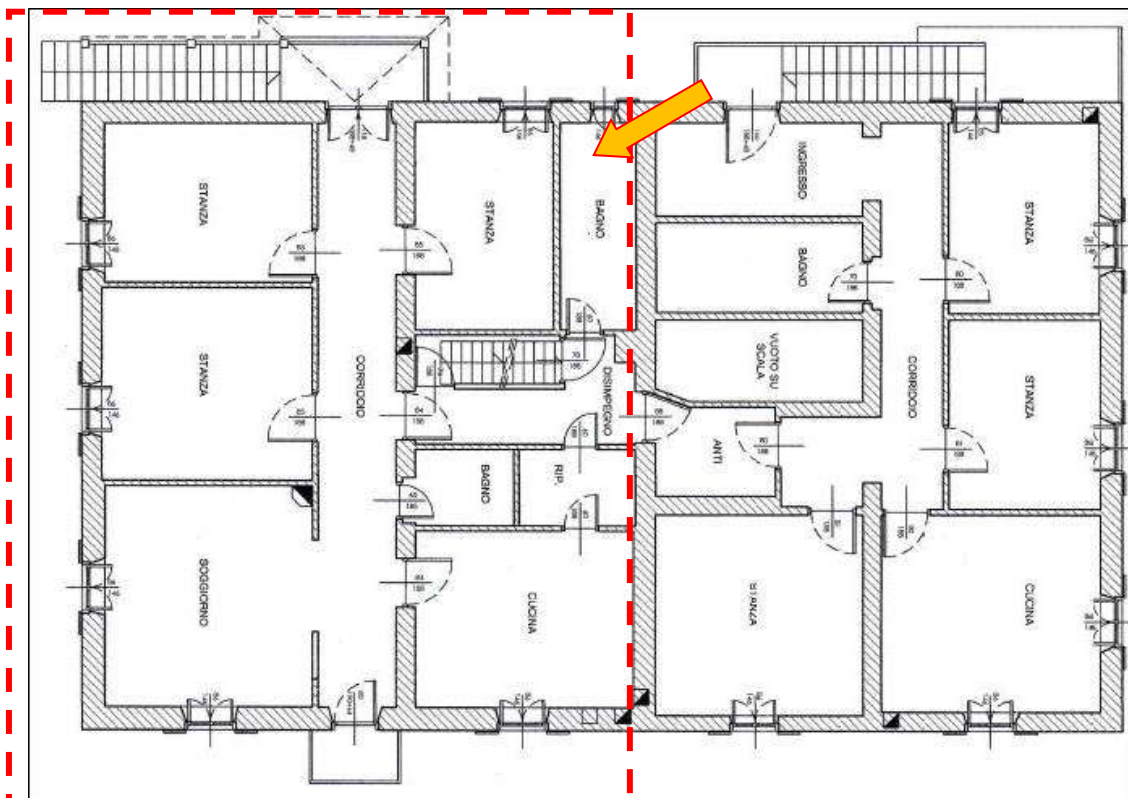
7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

- POSIZIONE** L'appartamento oggetto della presente esecuzione è posizionato al secondo piano sul lato sud dell'edificio ed è libero su tre lati (sud, ovest e est), mentre il lato a nord è in aderenza ad altra unità immobiliare (lotto 2 oggetto di altra esecuzione immobiliare). E' accessibile da una scala esterna posta sul lato ovest. Tramite una vecchia scala interna in legno si può accedere direttamente ai locali accessori del piano terra e al piano sottotetto. Sul lato ovest risulta di proprietà anche un piccolo appezzamento di terreno (andito).
- COMPOSIZIONE** Nel dettaglio l'unità immobiliare (**neo P.M. 3**) è così composta:
- al Piano Terra: locale di deposito, due cantine, centrale termica, wc, pollai, sottoscala e andito esterno;
 - al Primo Piano: vano scala;
 - al Secondo Piano: appartamento composto da scala esterna, corridoio, tre stanze, soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, disimpegno, poggiatesta e scala di accesso alla soffitta;
 - Sottotetto: soffitta, due ripostigli e vano scala.
- Esternamente terreno pertinenziale comune: cortile.
- PLANIMETRIA** La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia delle piante allegate al progetto di Sanatoria nro 4/2014 d.d. 8 maggio 2014 (vedi allegato 4), che bene rappresentano la situazione riscontrata durante il sopralluogo.

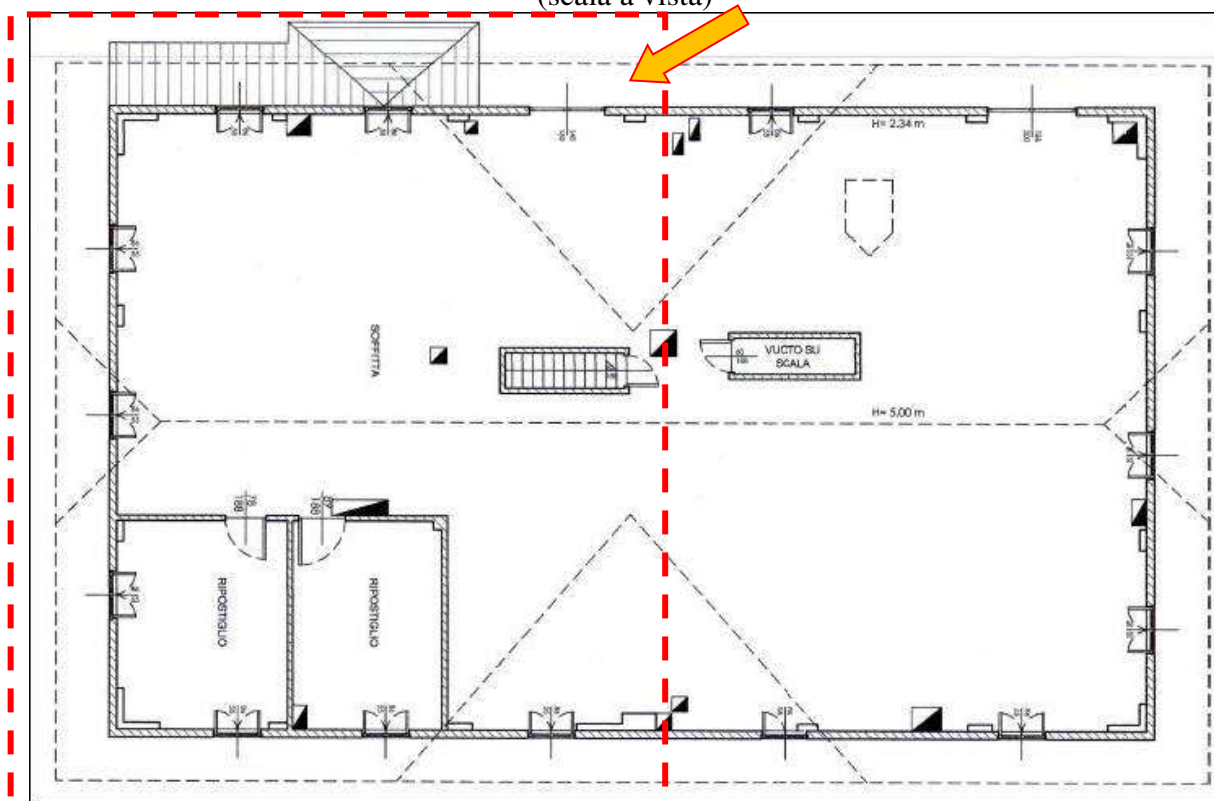
PIANTA PIANO TERRA – in evidenza la parte in oggetto
(scala a vista)



PIANTA SECONDO PIANO – in evidenza la parte in oggetto
(scala a vista)



PIANTA SOTTOTETTO
(scala a vista)



PLANIMETRIA CATASTALE P.ed. 100 – Sub 1
(scala a vista)

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 633)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CLES**

Via **Mechel**

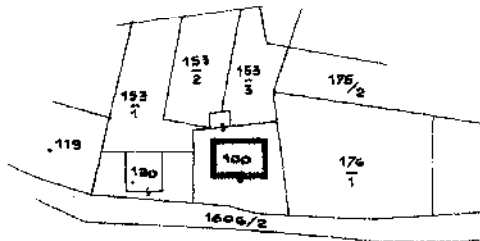
Ditta **[REDACTED]** n. **16-S-1921 CLES (Fraz. Mechel)**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TRENTO**

C.C. MECHEL FM. 7 P.Ed. 100 SUB. 1 PM. 3 PT. 691 Scheda N° 0595071



PLANIMETRIA 1:1440

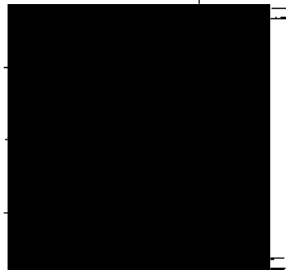


CONFINANTI:

p.f. 176/1 Nicotri Giuseppe
" 183/3 Leonardi Guido
" 183/2 " Angelo
" 183/4 " Silvio
" 1600/2 Bene pubbl. strade

PIANO TERRA

h = m. 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal **geometra**

Iscritto all'Albo dei **geometri**

della Provincia di **TRENTO**

DATA **25-XI-1970**

Firma:

PLANIMETRIA CATASTALE P.ed. 100 – Sub 2

DA MODIFICARE

(scala a vista)



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



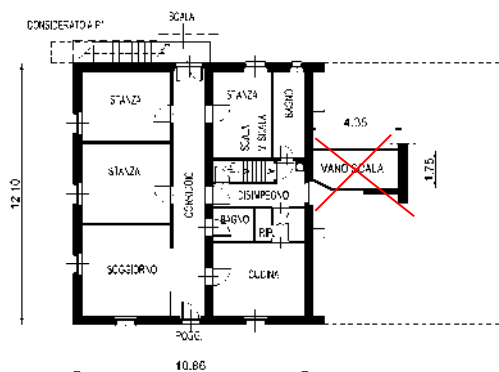
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di -----
Identificativi dell'Unità Immobiliare.

Comune amministrativo di C794 - -----

PIANO SECONDO

H = 283 cm



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

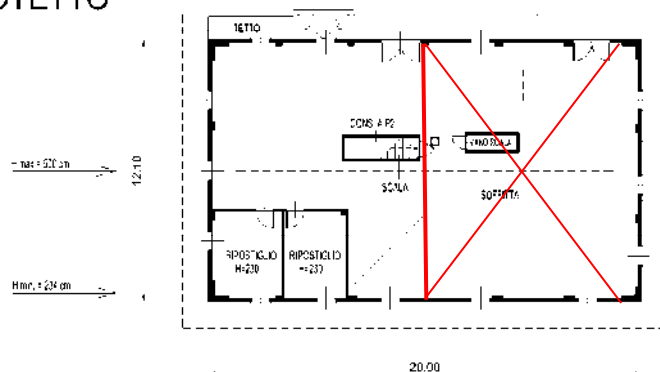
Ufficio del catasto di -----
Identificativi dell'Unità Immobiliare.

Comune amministrativo di C794 - -----

PIANO SOTTOTETTO

H min. = 234 cm

H max = 500 cm



CONSISTENZA

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

La superficie di calcolo è ricavata dalle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio catasto di Cles.

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

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

1) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi (max. 50 cm.) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max. 25 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi.

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

P.ED. 100 - neo P.M. 3					
VANO	SUPERFICI LORDE		INDICE MERCANTILE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE	
PIANO TERRA					
Cantine, Cent Term, Wc, vano scala	mq.	55,8	25%	mq.	13,95
Deposito	mq.	75,6	30%	mq.	22,68
Pollaio	mq.	14,3	15%	mq.	2,15
Andito esterno (prop. esclusiva)	mq.	12,2	10%	mq.	1,22
SECONDO PIANO					
Alloggio	mq.	131,40	100%	mq.	131,40
Poggioli	mq.	3,90	30%	mq.	1,17
SOTTOTETTO					
Soffitta/ripostigli	mq.	131,40	20%	mq.	26,28
			TOTALE	mq.	198,85

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

Superficie Commerciale: 198,85 mq. (di cui mq. 67,45 per gli accessori e mq. 131,40 per la superficie principale dell'alloggio).

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene.

Tutte queste indicazioni sono da ritenersi utili a livello "informativo", con la precisazione che la vendita avviene a corpo e non a misura. Eventuali discostamenti o differenze riscontrabili non potranno dare adito a modifiche del valore, a riserve o rivalse nei confronti del perito o della vendita.

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

CARATTERISTICHE DI FINITURA

Si prosegue con una descrizione sommaria delle finiture sulla scorta anche delle informazioni avute in sede di sopralluogo.

PAVIMENTI	Appartamento al secondo piano: le tre stanze ed il soggiorno sono pavimentate in legno mentre gli altri locali sono in piastrelle ceramiche. Al piano terra: deposito in cls., le due cantine e wc in piastrelle e la centrale termica parte in piastrelle e parte in cls. Soffitta: pavimentazione in cls.
PARETI	Pareti interne dell'appartamento in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in legno. Parte delle pareti della cucina risultano rivestite in piastrelle ceramiche come i due servizi igienici. Al piano terra le pareti del deposito risultano in gran parte tinteggiate, quelle del bagno in parte rivestite in piastrelle, le cantine in parte tinteggiate e in parte rivestite in legno. Quelle della centrale termica tinteggiate. Soffitta: pareti in mattoni a vista e una piccola parte intonacata e tinteggiata con copertura priva di isolamento con tegole a vista.
SERRAMENTI ESTERNI	Tutti i serramenti esterni del fabbricato sono in legno come le ante d'oscuro. Porta d'ingresso dell'appartamento in legno a due ante parzialmente vetrata.
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno.
SERVIZI IGIENICI	Appartamento: - bagno confinante con la stanza: finestrato con la presenza di wc, lavabo e lavatrice; - bagno confinante con cucina: cieco con la presenza di wc, bidet, lavandino e doccia. Piano Terra: Servizio igienico cieco con presenza di wc, piatto doccia e lavandino in pessime condizioni.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Riscaldamento autonomo a gasolio. Al piano terra in apposito locale è situata la caldaia con la cisterna per il gasolio posizionata all'interno del locale cantina. L'impianto è di tipo tradizionale con radiatori tubolari a parete. Inoltre fra il corridoio ed il soggiorno si trova una stufa a legna.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia con certificazione di fornitura e posa a regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente da reperire. Esternamente sul lato est dell'edificio c'è la presenza di un quadro contatori.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Appartamento idoneo ad un nucleo familiare di 4 persone.
LOCALI ACCESSORI	Locali accessori all'abitazione sono quelli posizionati al piano terra e la soffitta.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Certificazione energetica non reperita.

**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'UNITÀ**

L'immobile si trova in un mediocre stato di conservazione.

NOTE

Ai fini della valutazione si assume che tutta l'impiantistica sia funzionante e che gli allacciamenti ai sottoservizi siano in regola: adeguati, autorizzati, ed efficienti.
Per maggiori dettagli si rinvia alle limitazioni ed assunzioni riportate nel capitolo delle conformità ed oneri per regolarizzazioni.

FOTO DEGLI INTERNI

APPARTAMENTO -SECONO PIANO

CORRIDOIO/INGRESSO



CUCINA



SOGGIORNO



STUFA A LEGNA



STANZA



STANZA



BAGNO 01



BAGNO 02



PARTICOLARE (radiator a parete)



LOCALI ACCESSORI -PIANO TERRA

SCALA D' ACCESSO INTERNA



CENTRALE TERMICA



DEPOSITO



CANTINA



WC



SOFFITTA



SOFFITTA (tetto)

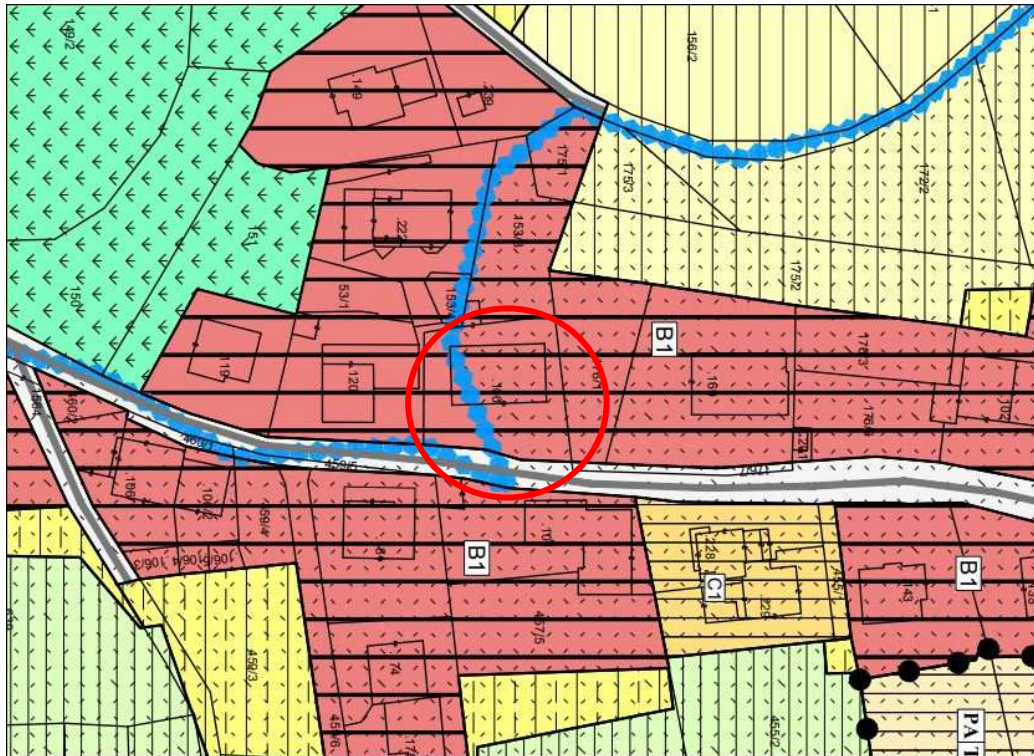


8._SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cles- Frazione Mechel identifica l'immobile P.ed. 100 all'interno dell'Area B1 – Zone edificate sature. (Art. 30 delle norme di attuazione)
Gran parte della particella ricade all'interno dell'area soggetta a particolari tutele – G4 Aree di interesse archeologico.
(vedi allegato 5)

ESTRATTO PRG

scala a vista



LEGENDA:



PRATICHE EDILIZIE L'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la particella in esame ha portato a conoscenza delle seguenti pratiche edilizie in riferimento la p.ed. 100, come risulta dalla lista rilasciata dal comune.
(vedi allegato 6)

N.ro Pratica Data	Intestatario Pratica	Oggetto
C/1949/46 30/03/1949		COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE RUSTICA IN FRAZIONE MECHEL C.C. MECHEL
G/1953/6785 16/12/1953		P.ED. 100 C.C. MECHEL
C/1980/476 12/05/1980		SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA DI ABITAZIONE SU P.ED. 100 P.M. 4 IN FRAZ. MECHEL C.C. MECHEL
C/1986/4231 26/06/1986		OPERE INTERNE ALLA P.ED. 100 IN FRAZIONE MECHEL C.C. MECHEL
C/1997/52 09/06/1997		COSTRUZIONE NUOVO POGGIOLO SUL PROSPETTO SUD DEL SECONDO PIANO P.M.3 DELLA P.ED.100 IN C.C. MECHEL
C/2014/15 02/05/2014		CONDONO EDILIZIO PER COSTRUZIONE MANUFATTO CON FUNZIONE DI COPERTURA RAMPA E PIANEROTTOLO SULLA P.ED. 100 P.M. 3 IN STRADA PER MECHEL 35 C.C. MECHEL
Q/2014/4 08/05/2014		SANATORIA DELLE P.M. 1-2-3 P.ED. 100 IN STRADA PER MECHEL N. 35 C.C. MECHEL

Dall'analisi delle pratiche edilizie e soprattutto dall'ultima pratica di sanatoria nro 4/2014 che interessa l'intero edificio ad esclusione della P.M. 4, rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici non si sono riscontrate particolari difformità.

AGIBILITÀ Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Cles non sono emersi certificati di agibilità.

9_CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Dagli accertamenti eseguiti con le documentazioni raccolte ed il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
EDILIZIA** Nessuno.

**CONFORMITÀ
IMPIANTI** Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.
L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA** Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.

**COSTI PER
CERTIFICAZIONE** Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI** Come evidenziato nel capitolo 2.NOTE, l'attuale planimetria catastale non risulta conforme in quanto sono rappresentate delle entità che

dovranno essere scorporate in quanto rientranti nel lotto oggetto d'esecuzione n.ro 2. **Si dovrà presentare la pratica di variazione catastale allineando la planimetria come risulta sulla descrizione tavolare della neo P.M. 3 oggetto d'esecuzione. Tali spese saranno a carico della procedura in quanto tali modifiche dovranno essere realizzate prima di poter fare il trasferimento della proprietà.**

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

A carico dell'aggiudicatario non ci sarà alcuna spesa in quanto come specificato sopra dovrà essere sostenuta dalla procedura.

**CONFORMITÀ
TAVOLARE**

Come evidenziato nel capitolo 2.NOTE, anche la planimetria tavolare dovrà essere modificata allineando la nuova descrizione della P.M.3 e creando con parte di questa la nuova P.M.6. Quest'ultima andrà a far parte del lotto nro 2.

Anche le spese per queste modifiche saranno a carico della procedura in quanto necessarie prima di poter fare il trasferimento della proprietà.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE**

A carico dell'aggiudicatario non ci sarà alcuna spesa in quanto come specificato sopra dovrà essere sostenuta dalla procedura.

**ONERI CONDOMINIALI
PREGRESSI**

Non si tratta di condominio.

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

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

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

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

NOTA PER LIMITI E ASSUNZIONI

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. La raccolta di misure di controllo è finalizzata solo ad una verifica di massima dei beni. Si riportano di seguito alcuni limiti e le relative assunzioni per i vari aspetti che concernono lo stato degli immobili.

LIMITI

Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (ad es. misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo.

Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati, si segnala che l'incarico ricevuto non prevede la verifica dei confini o la corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

ASSUNZIONI

Si assume che, per quanto non possibile riconoscere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

Si assume che la superficie catastale del lotto o la sua planimetrazione in mappa sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo

Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

10_VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO

Il foglio C della P.ed. 100 – P.M. 3 del libro maestro riporta la seguente iscrizione che è oggetto di pignoramento che avrebbe potuto determinare limitazioni d'uso dell'immobile:

03/11/2014 - G.N. 1903/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO
per anni 20

a carico: P.ed. 100 – P.M.3

a favore: [REDACTED] sede di Cles, 02115220226

Contratto d.d. 31/10/2014

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

CONVENZIONI MATRIMONIALI

Nessuna

**ALTRE ISCRIZIONI
TAVOLARI**

Il foglio A2 riporta le seguenti iscrizioni:

23/04/1949 - G.N. 246/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	
passo a piedi e con carri	
a favore	p.ed. 100
a carico	p.f. 175/3
29/02/1960 - G.N. 190/12 EVIDENZA	
lo svuotamento della fogna spetta un anno per ciascuna porzione	
riguarda	p.ed. 100 P.M. 1, p.ed. 100 P.M. 2, p.ed. 100 P.M. 3, p.ed. 100 P.M. 4
29/02/1960 - G.N. 190/22 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	
diritto di attraversare verticalmente tutti i piani della casa, per le condutture di luce, acqua potabile o di scarico, alla condizione che le relative tubazioni siano poste sotto intonaco e di appoggiare attrezzi o legname nel cortile comune attorno alla casa, senza però ostruire le aperture esistenti in detta casa o impedire il passaggio	
a favore	p.ed. 100 P.M. 1, p.ed. 100 P.M. 2, p.ed. 100 P.M. 3, p.ed. 100 P.M. 4
a carico	p.ed. 100 P.M. 1, p.ed. 100 P.M. 2, p.ed. 100 P.M. 3, p.ed. 100 P.M. 4
13/10/1994 - G.N. 1436/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ	
passo a piedi e con mezzi anche meccanici, a sensi di contratto	
a favore	p.ed. 100 P.M. 1, p.ed. 100 P.M. 2, p.ed. 100 P.M. 3
a carico	p.ed. 120 P.M. 1, p.ed. 120 P.M. 2, p.ed. 120 P.M. 3
27/06/2013 - G.N. 1238/7 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE	
riguarda	p.ed. 100
24/08/2015 - G.N. 1513/27 EVIDENZA	

Il foglio C COMUNE riporta la seguente iscrizione:

29/02/1960 - G.N. 190/22 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ	
diritto di attraversare verticalmente tutti i piani della casa, per le condutture di luce, acqua potabile o di scarico, alla condizione che le relative tubazioni siano poste sotto intonaco e di appoggiare attrezzi o legname nel cortile comune attorno alla casa, senza però ostruire le aperture esistenti in detta casa o impedire il passaggio	
a carico	p.ed. 100 P.M. 1, p.ed. 100 P.M. 2, p.ed. 100 P.M. 3, p.ed. 100 P.M. 4
a favore	p.ed. 100 P.M. 1, p.ed. 100 P.M. 2, p.ed. 100 P.M. 3, p.ed. 100 P.M. 4
Atto di divisione d.d. 07/09/1959	

**ATTI DI
ASSERVIMENTO
URBANISTICO**

Nessuno

IPOTECHE
P.ED. 100 – P.M. 3

03/11/2014 - G.N. 1904/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
iscrizioni gravate	G.N. 1903/2014 - 3 Intavolazione Diritto di Usufrutto	EUR 425.000,00
l'importo è comprensivo di Euro 250.000,00 per capitale, Euro 125.000,00 per interessi al tasso del 4,500% ed Euro 50.000,00 per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione a sensi art. 5.2 del contratto		
a carico	p.ed. 100 P.M. 3	
Atto d.d. 31/10/2014		
annotazione simultaneità con principale	P.T. 675 II G.N.1904/1 - 2014	
03/11/2014 - G.N. 1905/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
iscrizioni gravate	G.N. 1903/2014 - 3 Intavolazione Diritto di Usufrutto	EUR 85.000,00
l'importo è comprensivo di Euro 50.000,00 per capitale, Euro 25.000,00 per interessi al tasso del 4,500% ed Euro 10.000,00 per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione a sensi art. 5.2 del contratto		
a carico	p.ed. 100 P.M. 3	
Atto d.d. 31/10/2014		
annotazione simultaneità con principale	P.T. 691 II P.M.1 G.N.1905/1 - 2014	
25/09/2019 - G.N. 1736/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
iscrizioni gravate	G.N. 1903/2014 - 3 Intavolazione Diritto di Usufrutto	EUR 136.000,00
l'importo è comprensivo di Euro 80.000,00 di capitale, Euro 40.000,00 per un triennio di interessi come da titolo, ed Euro 10.000,00 per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione, ai sensi del titolo		
a carico	p.ed. 100 P.M. 3	
Atto d.d. 25/09/2019		
annotazione simultaneità con principale	P.T. 675 II G.N.1736/1 - 2019	
09/10/2019 - G.N. 1818/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
iscrizioni gravate	G.N. 1903/2014 - 3 Intavolazione Diritto di Usufrutto	EUR 270.906,14
complessivo		
a carico	p.ed. 100 P.M. 3	
annotazione simultaneità con principale P.T. 691 II P.M.1 G.N.1818/1 - 2019		

PIGNORAMENTI
P.ED.100 - P.M. 3

30/11/2022 - G.N. 2303/3 ANNOTAZIONE		
iscrizioni gravate	G.N. 1903/2014 - 3 Intavolazione Diritto di Usufrutto	
atto di pignoramento immobiliare notificato in data 11/11/2022 a realizzo del credito della Banca		
per l'importo di Euro 32.521,04 più interessi al tasso del 6,5% sull'importo di Euro 30.788,38 dal giorno 27/07/2022 e spese successive		
a carico	p.ed. 100 P.M. 3	

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

11_ ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): – Proprietà di persona fisica. – Unità residenziale. – Abitazione categoria catastale A/3 = abitazione di tipo economico – Locali accessori categoria catastale C/2 – Negli ultimi 5 anni nessuna pratica edilizia (ristrutturazione)
SPESE CONDOMINIALI	Non si tratta di condominio.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u> Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

12_POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non è necessario separare la quota pignorata.

13. VALUTAZIONE

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 7 in cui è sviluppata la stima dei beni con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riportano in sintesi i risultati ottenuti:

VALORE

Valore totale € 146.400,00

Solo a titolo didascalico e in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie. Per l'unità, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari a mq. 199 (arr.) si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di 736,00 €/mq.

LIMITAZIONI:

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

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

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

14. VALORE DI STIMA

La P.ed. 100, neo P.M. 3 identifica una porzione di edificio a sud con locali accessori al piano terra, appartamento al secondo piano, sottotetto e terreno pertinenziale comune situato in Fraz. Mechel nel Comune Amministrativo di Cles (Tn)

€ 146.400,00

(Euro centoquarantaseimilaquattrocento/00)

15. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

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

Detrazione = $(146.400,00) * 0.05 = 7.320,00$

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

Costo per:

→ Regolarità edilizia-urbanist.	= €	-	-
→ Certificazione energetica	= €	-	600,00
→ Regolarizzazione catastale	= €	-	-
→ Regolarizzazione tavolare	= €	-	-
→ Peculiarità di vendita	= €	-	7.320,00

Somma delle detrazioni = € 7.920,00

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

DETRAZIONE (arr.) = € - 8.000,00 (Euro ottomila/00)

16. VALORE CORRETTO

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

Valore normale	€	146.400,00
Detrazioni	€	8.000,00
Sommano	€	138.400,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.ed. 100, neo P.M. 3 in C.C. Mechel, è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO = € 138.400,00

17. CONCLUSIONI

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

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali dell'immobile identificato con la P.ed. 100 – neo P.M. 3 in C.C. Mechel è valutato complessivamente pari

VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA = € 138.400,00
(Euro Centotrentottomilaquattrocento/00)

Prima di procedere con la vendita forzata si dovrà intavolare la neo P.M. 3 con relative nuove planimetrie tavolari e successivamente ripresentare l'accatastamento con la nuova planimetria catastale in quanto quella attuale non è conforme al Lotto 1. Senza queste modifiche non è possibile procedere con il trasferimento della proprietà.

NB: vedi note a pag. 3,4,5 e 6.

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.
Borgo Vals., 18 Luglio 2023.

L'esperto geom. Giorgio Felicetti
(firmato digitalmente)