



# TRIBUNALE ORDINARIO -

PROCEDURA PROMOSSA DA:

## CONSULENZA ESTIMATIVA

del 16/08/2023

creata con Table Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessio Muschen**

CF: M5CL5570017E561X

con studio in LEVICO TERME (TN) via g.h. de gaspari

telefono: 0461700127

email: gherm.muschen@gmail.com

PEC: alessio.muschen@gpopec.it

tecnico incaricato: Alessio Muschen

Pagina 1 di 32



# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA via Scopoli 33, frazione Tonadico, della superficie commerciale di 93,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento al terzo piano in edificio plurifamiliare ubicato nel centro storico di Tonadico, composto da due stanze, cucina, bagno, soggiorno, disbrigo e poggiolo. Vani accessori indiretti sono la soffitta allo stato grezzo al quarto piano ed un locale ad avvolto utilizzato quale cantina nella poco discosta p.ed. 16, porzione materiale 2 (ubicata in via S.Vittore).

Il fabbricato di vecchia realizzazione presenta solai in struttura lignea. Il solaio piano superiore si trova ad un'altezza di metri 2,12-2,20 a seconda dei locali (pavimentazioni interne a quota diversa). Tutti i locali sono finestrati.

Si nota che la struttura portante del tetto comune è parzialmente soggetta a degrado (presubilmente dovuto a tarli).

L'accesso all'appartamento al terzo piano ed alla soffitta al quarto piano avviene da scala comune in maggior parte con struttura lignea accessibile direttamente dalla pubblica via.

La cantina di cui alla p.ed. 16, p.m.2 è direttamente accessibile dalla pubblica via.

Per l'immobile ad uso abitativo non esiste un impianto di riscaldamento tradizionale, si nota solo la presenza di una stufa a legna posizionata nel locale soggiorno e di una cucina economica a legna nel locale cucina.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria è effettuato con boiler elettrico posto nel locale bagno.

Utenza elettrica indipendente con contatore ubicato su muro esterno al piano terra; non è stato possibile verificare la presenza di utenza idrica indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,16 mt. Identificazione catastale:

- C.C. 399 particella edificiale 82 foglio 27 sub. 5 P.M. 8 partita tavolare 844, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA UGOLINO SCOPOLI n. 35 PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: 3-4, intestato a (

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1814.

**A** cantina, composto da locale unico, identificato con il numero p.ed. 16 porzione materiale 2.

Identificazione catastale:

- C.C. 399 particella edificiale 16 foglio 27 sub. 3 P.M. 2 partita tavolare 1376, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 0,5 vani, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA S. VITTORE n. 29 PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: T, intestato a

UNICO LOCALE AD USO CANTINA.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,53 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.302,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.286,95
Data della valutazione:	16/08/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile p.ed. 82, sub 5, p.m. è oggetto di contratto di locazione abitativa. In data 22/05/2023 si è venuti a conoscenza di un contratto registrato presso agenzia delle Entrate con atto n. 1307,serie 3T, di data 11/12/2019. Contratto di locazione abitativa di durata 4+4 con inizio dal giorno 20/09/2023.

Il canone di locazione dichiarato in atto appare congruo e non vile (5160 euro/anno).

Il giorno del sopralluogo, 06/07/2023, l'immobile risultava libero da persone e cose.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estratto tavolare (copia particolare del libro mestro) ed alle visure catastali allegate.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 16/01/2012 G.N. 45/1, a favore di Cassa Rurale di Castello Tesino - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Castello Tesino, 00158440222, contro

Importo ipoteca: 165000.

Importo capitale: 110000.

La formalità è riferita solamente a a carico p.ed. 82 P.M. 8.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 1376 II P.M.2 G.N.45/2 - 2012

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 23/05/2017 G.N. 561/12, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana, 00103230223,

Importo ipoteca: 420000.

Importo capitale: 106687,82.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 82 P.M. 8.



Decreto ingiuntivo d.d. 24/04/2017 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 627 II G.N.561/24 - 2017 P.T. 1376 II P.M.2 G.N.561/14 - 2017 P.T. 1892 II G.N.561/13 - 2017

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 23/05/2017 G.N. 561/16, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana, 00103230223 EUR 165.000,00.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 250755,23.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 82 P.M. 8.

Decreto ingiuntivo d.d. 24/04/2017 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 627 II G.N.561/25 - 2017 P.T. 844 II P.M.2 G.N.561/17 - 2017 P.T. 844 II P.M.7 G.N.561/18 - 2017 P.T. 1376 II P.M.2 G.N.561/19 - 2017 P.T. 1892 II G.N.561/21 - 2017

ipoteca attiva, intavolata il 29/03/2019 G.N. 269/5, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002 D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16, contro

Importo ipoteca: 126828,30.

La formalità è riferita solamente a a carico p.ed. 82 P.M. 8.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 627 II G.N.269/4 - 2019

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 16/01/2012 G.N. 45/2, a favore di Cassa Rurale di Castello Tesino - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Castello Tesino, 00158440222, contro

Importo ipoteca: 165000.

Importo capitale: 110000.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 16 p.m. 2.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 844 II P.M.8 G.N.45/1 - 2012

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 23/05/2017 G.N. 561/14, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana, 00103230223, contro

Importo ipoteca: 420000.

Importo capitale: 106687,82.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 16 p.m. 2.

annotazione simultaneità con principale P.T. 844 II P.M.8 G.N.561/12 - 2017

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 23/05/2017 G.N. 561/19, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana, 00103230223, t.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 250755,23.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 16 p.m. 2.

annotazione simultaneità con principale P.T. 844 II P.M.8 G.N.561/16 - 2017

ipoteca attiva, intavolata il 29/03/2019 G.N. 269/3, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002, contro

Importo ipoteca: 126828,30.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 16 p.m.2.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 627 II G.N.269/4 - 2019

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 09/03/2023 G.N. 240/2, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana 00103230223, contro

La formalità è riferita solamente a p.ed. 82 p.m.8

pignoramento, intavolata il 09/03/2023 G.N. 240/4, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana 00103230223, contro C

La formalità è riferita solamente a p.ed. 16 p.m.2



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, intavolato il 16/01/2012 G.N. 44.  
Il titolo è riferito solamente a p.ed. 82 p.m. 8

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, intavolato il 16/01/2012 G.N. 44.  
Il titolo è riferito solamente a p.ed. 16 p.m. 2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 2083, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di tramezzatura, rilasciata il 19/12/1974 con il n. 2083 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terzo piano.  
P.ed. 82

Licenza edilizia N. 22/79, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di costruzione poggioni, rilasciata il 01/06/1979 con il n. 22/79 di protocollo.

P.ed. 82

Concessione edilizia N. 84/85, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di posa in opera di serbatoio gasolio, rilasciata il 17/11/1985 con il n. 84/85 di protocollo.

P.ed. 82

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona centro storico ex comune di Tomadico - scheda 68/categoria risanamento conservativo per p.ed. 82; -scheda 32 / categoria ristrutturazione per p.ed. 16

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.





La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: suddivisione del piano di sottotetto, errata rappresentazione del locale di sotto tetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : € 1.200,00



locale chiuso all'interno della soffitta

angolo non rappresentato in planimetria catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria terzo piano p.ed. 82 p.m.8 - il locale bagno è rappresentato in maniera errata (normativa di riferimento: legge tavolare)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di piano di casa materialmente divisa: € 1.200,00



locale bagno



in colore rosso la reale conformazione

BENI IN PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA VIA SCOPOLI 33, FRAZIONE TONADICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA via Scopoli 33, frazione Tonadico, della superficie commerciale di **93,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento al terzo piano in edificio plurifamiliare ubicato nel centro storico di Tonadico, composto da due stanze, cucina, bagno, soggiorno, disbrigo e poggiolo. Vani accessori indiretti sono la soffitta allo stato grezzo al quarto piano ed un locale ad avvolto utilizzato quale cantina nella poco discosta p.ed. 16, porzione materiale 2 (ubicata in via S.Vittore).

Il fabbricato di vecchia realizzazione presenta solai in struttura lignea. Il solaio piano superiore si trova ad un'altezza di metri 2,12-2,20 a seconda dei locali (pavimentazioni interne a quota diversa). Tutti i locali sono finestrati.

Si nota che la struttura portante del tetto comune è parzialmente soggetta a degrado (presubilmente dovuto a tarli).

L'accesso all'appartamento al terzo piano ed alla soffitta al quarto piano avviene da scala comune in maggior parte con struttura lignea accessibile direttamente dalla pubblica via.



La cantina di cui alla p.ed. 16, p.m.2 è direttamente accessibile dalla pubblica via.

Per l'immobile ad uso abitativo non esiste un impianto di riscaldamento tradizionale, si nota solo la presenza di una stufa a legna posizionata nel locale soggiorno e di una cucina economica a legna nel locale cucina.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria è effettuato con boiler elettrico posto nel locale bagno.

Utenza elettrica indipendente con contatore ubicato su muro esterno al piano terra; non è stato possibile verificare la presenza di utenza idrica indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,16 mt. Identificazione catastale:

- C.C. 399 particella edificiale 82 foglio 27 sub. 5 P.M. 8 partita tavolare 844, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA UGOLINO SCOPOLI n. 35 PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: 3-4, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1814.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Fiera di Primiero). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ESTRATTO FOTO AEREA E SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE IN EVIDENZA GLI IMMOBILI



p.ed. 16 scheda centro storico - prg



p.ed. 82 scheda centro storico - prg



p.ed. 82 scheda centro storico - prg



FOTO AEREA CON INDICAZIONE DELLA P.E.D. 82

#### SERVIZI

negozi al dettaglio



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	di buona esposizione	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
luminosità:	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	di buona qualità	☆☆☆☆★☆☆☆☆
impianti tecnici:	buoni	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buoni	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Certificazione non reperita. Classe energetica presunta "G".

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno, vetro doppio ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

*infissi interni:* porte interne realizzati in legno tamburato ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno massello ☆☆☆☆★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* ante ad oscuro realizzate in legno ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in misto in legno, piastrelle e tappiflex ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

Dagli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

*idrico:* non definita con alimentazione in acquedotto comunale ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in legno ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

*copertura:* padiglione costruita in legno ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

*scale interne:* lineare realizzate in legno ai piani, in pietra al piano terra ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

*solai:* legno ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in pietra ☆☆☆☆★☆☆☆☆



quadri contatori elettrici su muro esterno



scale comuni interne di accesso





locale cucina



terrazza esterna



locale soggiorno



locale bagno

**CONSISTENZA**

Craterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

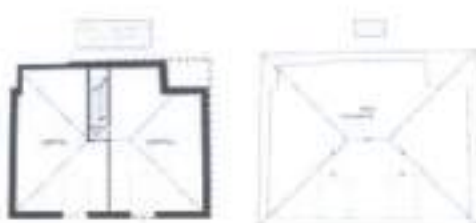
Craterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali	84,10	x	100 %	=	84,10
locali accessori - soffitta	34,00	x	25 %	=	8,50
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>122,10</b>				<b>93,80</b>





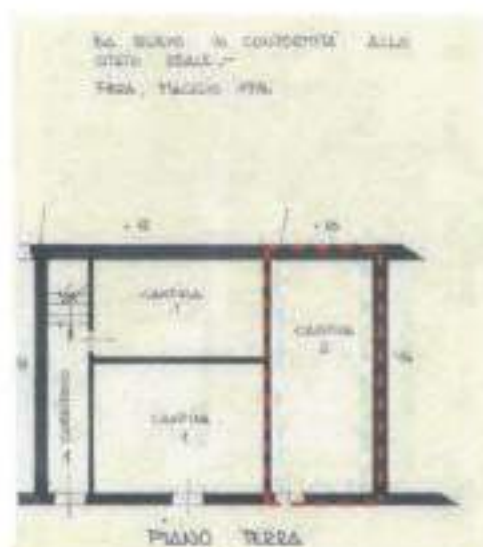
*estratto piano di casa materialmente divisa p. art. 82, in  
evidenza la p.w. 8*



*estratto piano di casa materialmente divisa p. art. 82, in  
evidenza la p.w. 8*







esistente piano di casa materialmente divisa p.ed. 16, in evidente lit. p.m. 2



costruzione esistente, approvazione n.2001/74 del 19/12/1974

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da locale unico, identificato con il numero p.ed. 16 porzione materiale 2.

Identificazione catastale:

- C.C. 399 particella edificiale 16 foglio 27 sub. 3 P.M. 2 partita tavolare 1376, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 0,5 vani, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA S. VITTORE n. 29 PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: T, intestato a

#### UNICO LOCALE AD USO CANTINA

descrizione	consistenza	indici	commerciale
cantina	22,10	x 25 %	= 5,53
<b>Totale:</b>	<b>22,10</b>		<b>5,53</b>



interno locale



ingresso diretto da esterno





localizzazione immobile



particolare impianto elettrico

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio;*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### ASSUNZIONI

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 e 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 alle varie norme di settore (\*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(\*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO (cost approach) e COEFFICIENTI DI QUALITÀ.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile seguendo le fasi operative di seguito elencate:

definizione preliminare, sulla scorta di un indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo). Definizione delle varie caratteristiche di tipo intrinseco ed estrinseco costituenti, nel loro



insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile.

Comparazione del immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

Calcolo del valore vetustato in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, economici e Finanziari.

Vetusta strutturale per il 65% (struttura)

Vetusta funzionale per il 35% (impianti)

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni Comunali, Libro Fondiario, Catasto).

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, in conoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,80	x	1.034,00	=	96.989,20
Valore superficie accessori:	5,53	x	1.034,00	=	5.712,85
					<u>102.702,05</u>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 102.702,05
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 102.702,05

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

procedimento di stima a costo di riproduzione vetustato e coefficienti di qualità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fiera di Primiero, ufficio tecnico di Primiero san Martino di Castrozza, agenzie: annunci di vendita on line, osservatori del mercato immobiliare agenzia del territorio, ed inoltre: borsino immobiliare del trentino (FIMA), guida immobiliare (ANAMA)

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,80	5,53	102.702,05	102.702,05
				<b>102.702,05 €</b>	<b>102.702,05 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota di 1/1.

Attese le caratteristiche specifiche degli immobili in oggetto, si accerta che i beni **NON CONCEDONO LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE** in natura della quota colpita da pignoramento.

Si procede pertanto alla stima dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.400,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 100.302,05</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 5.015,10</b>
--	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 95.286,95</b>





## LOTTO 2

### I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** bar a PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA via Scopoli , frazione Tonadico, della superficie commerciale di **140,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Bar in piccolo edificio singolo ubicato al limite del centro storico di Tonadico definito principalmente dalla p.ed. 445. Si compone di tre livelli di cui uno sottostrada. Si considerano accessori all'attività le seguenti particelle: p.ed. 1001 parte di ascensore e vano scala, p.ed. 1000 andito esterno, ingresso e tettoia, p.f. 141 parte di terreno d'accesso pedonale lato strada statale (ss347), p.f. 159/2 terreno sottostrada in forte pendenza.

Il fabbricato, ristrutturato nel 2010, presenta alcuni solai in struttura lignea. Tetto in orditura di legno e manto in lamiera annodata.

Collegamento tra piano terra e primo piano con scale esterne o piattaforma elevatrice; collegamento verticale tra piano terra e piano interrato (sotto strada) con solo piattaforma elevatrice.

Il piano sotto strada è accessibile anche dall'esterno transitando sulla p.f. 141 di proprietà e andito p.ed. 1000. Si segnala che parte della p.f. è attualmente inglobato in un edificio di proprietà comunale.

L'accesso al locale ed ai piani è garantito dalla pubblica via da rampe, scale e piattaforma elevatrice.

Il piano terra si configura come un unico locale con veranda chiusa in collegamento diretto con la tettoia esterna aperta (chiudibile sui lati con teli); al primo piano un unico locale funge da sala, al piano sotto strada si trovano i servizi igienici ed i locali di servizio (ct, bagni, ripostiglio, ...).

Impianto di riscaldamento autonomo di tipo radiante a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia indipendente a gasolio posto nel locale centrale termica al piano sottostrada. Viene dichiarato che la cisterna del combustibile liquido si trova sotto la sede stradale.

Utenza elettrica indipendente con contatore ubicato su muro esterno al piano terra; l'utenza idrica (contatore) si trova nel locale ct al piano sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato-terra-primo, ha un'altezza interna di piano interrato 2,49 mt, piano terra 2,35 mt. Identificazione catastale:

- C.C. 399 particella edificiale **1000** foglio 27 partita tavolare **627**, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 518,88 Euro, indirizzo catastale: VIA UGOLINO SCOPOLI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: S1-T-1, intestata a
- C.C. 399 particella edificiale **1001** foglio 27 partita tavolare **627**, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 2 mq, rendita 61,05 Euro, indirizzo catastale: VIA UGOLINO SCOPOLI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: S1-T-1, intestato a
- C.C. 399 particella edificiale **445** foglio 27 partita tavolare **1802**, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 68 mq, rendita 2.075,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELPIETRA PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: T, intestato a
- C.C. 399 particella **141** foglio 22 partita tavolare **627**, qualità classe Agrario, superficie 154, reddito dominicale 0,4800, reddito agrario 0,2400, indirizzo catastale: Tonadico I, intestato a
- C.C. 399 particella **159/2** foglio 22 partita tavolare **627**, qualità classe Agrario, superficie 73,



reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0500, indirizzo catastale: Tonadico I, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1859 ristrutturato nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.753,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.265,40
Data della valutazione:	16/08/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si segnala che una piccola parte della p.f. 141 è stata inglobata nell'edificio di proprietà comunale p.ed. 813. Da quanto appreso presso l'amministrazione comunale, ufficio patrimonio, alla data del 10 luglio 2023 non vi è alcuna pratica in corso per la regolarizzazione della situazione ravvisata.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) ed alle visure catastali allegate.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 26/02/2010 G.N. 201, a favore di Banca Di Trento E Bolzano S.P.A. sede di Trento, 00158350223, contro

Importo ipoteca: 300000,

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 445

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 23/05/2017 G.N. 561/13, a favore di Cassa Rurale Valsugana



E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana, 00103230223, contro

Importo ipoteca: 420000.

Importo capitale: 106687,82.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 445.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 844 II P.M.8 G.N.561/12 - 2017

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 23/05/2017 G.N. 561/21, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana, 00103230223, contro

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 250755,23.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 445.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 844 II P.M.8 G.N.561/16 - 2017

ipoteca attiva, intavolata il 29/03/2019 G.N. 269/2, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002, contro

Importo ipoteca: 126828,3.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 445.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 627 II G.N.269/4 - 2019

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 23/05/2017 G.N. 561/24, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana, 00103230223, contro

Importo ipoteca: 420000.

Importo capitale: 106687,82.

La formalità è riferita solamente a intero corpo tavolare.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 844 II P.M.8 G.N.561/12 - 2017 EUR 420.000,00

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 23/05/2017 G.N. 561/25, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana, 00103230223, contro

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 250755,23.

La formalità è riferita solamente a intero corpo tavolare.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 844 II P.M.8 G.N.561/16 - 2017

ipoteca attiva, intavolata il 29/03/2019 G.N. 269/4, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002, contro

Importo ipoteca: 126828,3.

La formalità è riferita solamente a intero corpo tavolare.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 844 II P.M.8 G.N.269/5 - 2019 P.T. 1376 II P.M.2 G.N.269/3 - 2019 P.T. 1892 II G.N.269/2 - 2019

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenza di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 09/03/2023 G.N. 240/3, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana 00103230223, contro

La formalità è riferita solamente a p.ed. 445

pignoramento, intavolata il 09/03/2023 G.N. 240/1, a favore di Cassa Rurale Valsugana E Tesino - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Borgo Valsugana 00103230223, contro

La formalità è riferita solamente a pp.ced. 1000, 1001, pp. ff. 141, 159/2

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gadenz Luca per la quota di 1/1, in forza di contratto, intavolato il 26/11/2008 G.N. 1147/5.  
Il titolo è riferito solamente a p.ed. 445

Gadenz Luca per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, intavolato il 01/03/2012 G.N. 251/3.  
Il titolo è riferito solamente a p.ed. 1000, p.ed. 1001, p.f. 141, p.f. 159/2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 02/10 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Sbarieramento e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso, presentata il 19/01/2010

Variante alla c.e 02/10 N. 22/10 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di variante, rilasciata il 11/08/2010

Variante finale N. 23/10 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ rilasciata il 11/08/2010, agibilità del 04/08/2010 con il n. 16/10 di protocollo

Scia N. 6536-T, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di realizzazione staccionata, presentata il 27/10/2014

Scia N. 5596-T, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di installazione cartello, presentata il 16/06/2016

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona centro storico ex comune di Tonadico - scheda 165/categoria ristrutturazione per p.ed.1000; -scheda 165 / categoria ristrutturazione per p.ed. 445; area per attrezzature e servizi per p.ed. 1001; area per attrezzature e servizi per p.f. 159/2; . Area per attrezzature e servizi 41,9%, tutela degli spazi non edificati del centro storico 58,10% per p.f. 141.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità





dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato e' ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilita' riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sara' necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformita' edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unita' immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale e' pertanto da intendersi comprensivo di tali difformita'.

Per l'immobile esistente non puo' essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

#### 8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformita': ampliamento della pavimentazione della tettoia.  
L'immobile risulta:

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimessa in pristino come autorizzato. Importo di spesa indicativo, : € 800,00

Per quanto ravvisato non conforme relativo alla tettoia si ritiene preferibile prevedere la demolizione rispetto alla regolarizzazione dello stato di fatto in considerazione della specifica opera.



individuazione della difformita'



foto di riferimento





vista da sopra

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

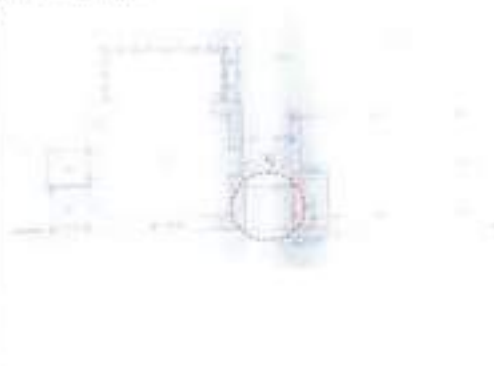
### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale dimensione della tettoia è difforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dell'irregolarità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Regolarizzabile togliendo quanto edificato senza autorizzazione.



Sono state rilevate le seguenti difformità: Riduzione dell'effettiva superficie della p.f. 141 in quanto in parte inglobata nell'edificio p.ed. 813.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Atto della pubblica amministrazione.

L'immobile risulta .



in evidenza la parte di p.f. inglobata





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: legge tavolare)

L'immobile risulta ..

Non vi sono planimetrie tavolari descrittive sulle quali effettuare un raffronto dello stato dei luoghi.

BENI IN PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA VIA SCOPOLI , FRAZIONE  
TONADICO

**BAR**

DI CUI AL PUNTO A

bar a PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA via Scopoli , frazione Tonadico, della superficie commerciale di **140,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Bar in piccolo edificio singolo ubicato al limite del centro storico di Tonadico definito principalmente dalla p.ed. 445. Si compone di tre livelli di cui uno sottostrada. Si considerano accessori all'attività le seguenti particelle; p.ed. 1001 parte di ascensore e vano scala, p.ed. 1000 andito esterno, ingresso e tettoia, p.f. 141 parte di terreno d'accesso pedonale lato strada statale (ss347), p.f. 159/2 terreno sottostrada in forte pendenza.





Il fabbricato, ristrutturato nel 2010, presenta alcuni solai in struttura lignea. Tetto in orditura di legno e manto in lamiera annodata.

Collegamento tra piano terra e primo piano con scale esterne o piattaforma elevatrice; collegamento verticale tra piano terra e piano interrato (sotto strada) con sola piattaforma elevatrice.

Il piano sotto strada è accessibile anche dall'esterno transitando sulla p.f. 141 di proprietà e anfito p.ed. 1000. Si segnala che parte della p.f. è attualmente inglobato in un edificio di proprietà comunale.

L'accesso al locale ed ai piani è garantito dalla pubblica via da rampe, scale e piattaforma elevatrice.

Il piano terra si configura come un unico locale con veranda chiusa in collegamento diretto con la tettoia esterna aperta (chiudibile sui lati con teli); al primo piano un unico locale funge da sala, al piano sotto strada si trovano i servizi igienici ed i locali di servizio (ct, bagni, ripostiglio, ...).

Impianto di riscaldamento autonomo di tipo radiante a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia indipendente a gasolio posto nel locale centrale termica al piano sottostrada. Viene dichiarato che la cisterna del combustibile liquido si trova sotto la sede stradale.

Utenza elettrica indipendente con contatore ubicato su muro esterno al piano terra; l'utenza idrica (contatore) si trova nel locale ct al piano sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato-terra-primo, ha un'altezza interna di piano interrato 2,49 mt, piano terra 2,35 mt. Identificazione catastale:

- C.C. 399 particella edificiale 1000 foglio 27 partita tavolare 627, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 518,88 Euro, indirizzo catastale: VIA UGOLINO SCOPOLI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: S1-T-1, intestato a
- C.C. 399 particella edificiale 1001 foglio 27 partita tavolare 627, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 2 mq, rendita 61,05 Euro, indirizzo catastale: VIA UGOLINO SCOPOLI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: S1-T-1, intestato a
- C.C. 399 particella edificiale 445 foglio 27 partita tavolare 1892, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 68 mq, rendita 2.075,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELPIETRA PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, piano: T, intestato a
- C.C. 399 particella 141 foglio 22 partita tavolare 627, qualità classe Agrario, superficie 154, reddito dominicale 0,4800, reddito agrario 0,2400, indirizzo catastale: Tonadico I, intestato a
- C.C. 399 particella 159/2 foglio 22 partita tavolare 627, qualità classe Agrario, superficie 73, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0500, indirizzo catastale: Tonadico I, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1859 ristrutturato nel 2010.





vista immobili da strada statale 147



vista immobili da strada comunale, via Scopoli



vista immobili da strada comunale, via Scopoli



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Fiera di Primiero). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO FOTO AEREA E SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE IN EVIDENZA GLI IMMOBILI.





FOTO AEREA CON INVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



SCHEDA CENTRO STORICO P.ED. 443



SCHEDA CENTRO STORICO P.ED. 443

SERVIZI

negozi al dettaglio

☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infixi esterni:* doppia anta a battente, scorrevoli realizzati in legno

☆☆☆☆☆

*infixi interni:* porte interne realizzati in legno tamburato

☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in intonaco con coibentazione in nessuna

☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* anta singola realizzato in legno massello/vetro

☆☆☆☆☆

*protezioni infixi esterni:* inesistente

☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* esterne per il primo piano con rivestimento in struttura e finitura in metallo

☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle

☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* non definita con alimentazione in aquedotto comunale, contatore idrico al piano sottostrada nel locale centrale termica

☆☆☆☆☆☆☆☆

*ascensore:* piattaforma elevatrice, a tre fermate, a norma disabili

☆☆☆☆☆



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in legno

*copertura:* a due falde e padiglione costruita in struttura in legno, manto in lamiera

*scale esterne:* a chiocciola costruite in metallo

*solai:* legno

*strutture verticali:* costruite in pietra e legno

colonnato ★★★★★★

chiusure ★★★★★★

strutture ★★★★★★

colonnato ★★★★★★

colonnato ★★★★★★



accesso e ingresso bar



bar



saia a primo piano



saia a primo piano



piano sotto strada



piano sotto strada - tutti servizi

CONSISTENZA:

Craterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle



*Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali a piano terra e primo	82,77	x	100 %	=	82,77
locali accessori a piano interrato	29,90	x	80 %	=	23,92
terrazza coperta	30,60	x	60 %	=	18,36
area scoperta di pertinenza - limitofa	164,00	x	8 %	=	13,12
area scoperta di pertinenza	124,00	x	2 %	=	2,48
<b>Totale:</b>	<b>431,27</b>				<b>140,65</b>



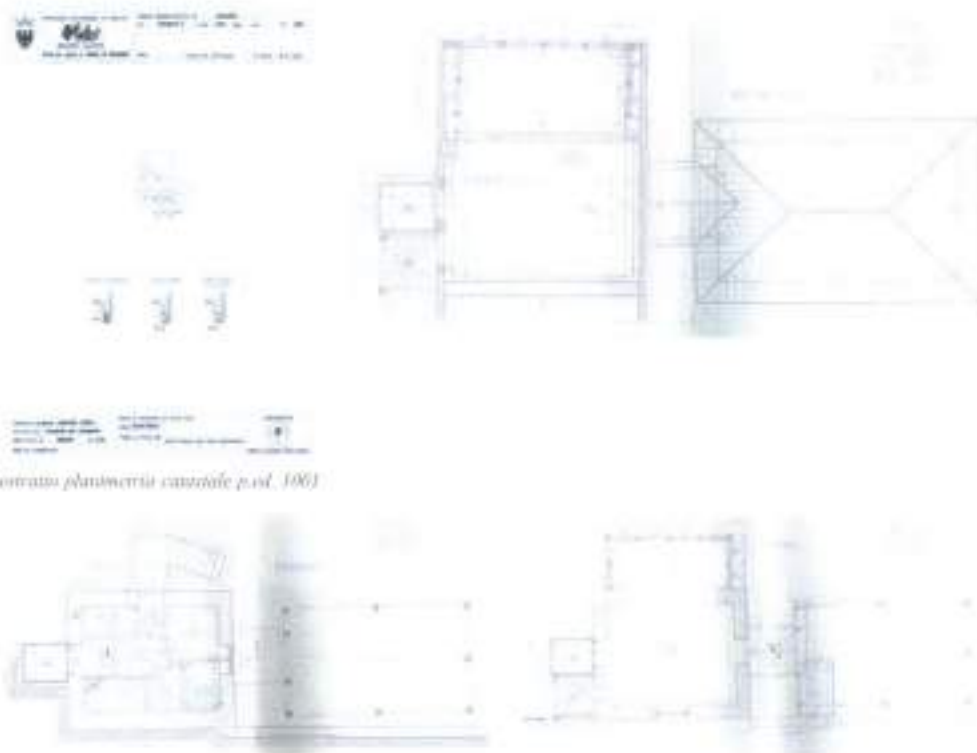
*estratto planimetria catastale p.ed. 443*



*estratto planimetria catastale p.ed. 7000*







estratto planimetria catastale p. cat. 100/1

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE

#### ASSUNZIONI

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 e 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 alle varie norme di settore (\*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(\*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio



di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

**PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO (cost approach) e COEFFICIENTI DI QUALITÀ.**

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile seguendo le fasi operative di seguito elencate:

definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo). Definizione delle varie caratteristiche di tipo intrinseco ed estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile.

Comparazione del immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

Calcolo del valore vetustato in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, economici e Finanziari.

Vetusta strutturale per il 65% (struttura)

Vetusta funzionale per il 35% (impianti)

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/re realtà immobiliare/ sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni Comunali, Libro Fondiario, Catasto).

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, inosservabili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 140,65 x 1.497,00 = **210.553,05**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 210.553,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 210.553,05**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

procedimento di stima a costo di riproduzione vetustato e coefficienti di qualità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fiera di Primiero, ufficio tecnico di Primiero san Martino di Castrozza, agenzie: annunci di vendita on line, osservatori del mercato immobiliare agenzia del territorio, ed inoltre: borsino immobiliare del trentino (FIMA), guida immobiliare (ANAMA)



#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI COMPT

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	140,65	0,00	210.553,05	210.553,05
				<b>210.553,05 €</b>	<b>210.553,05 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota di 1/1.

Attese le caratteristiche specifiche degli immobili in oggetto, si accerta che i beni **NON CONCEDONO LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE** in natura della quota colpita da pignoramento.

Si procede pertanto alla stima dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 209.753,05**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.487,65**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.265,40**

data 16/08/2023



---

il tecnico incaricato  
Alessio Moschen

