

TRIBUNALE DI ROVERETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 02/2023

promossa da

CASSA RURALE ALTOGARDA – ROVERETO BCC SOC. COOP.

contro

Intervenuto: - **AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA
AUTONOMA DI TRENTO.**

Il sottoscritto dott. per. ind. Alessandro Tomasi, nato a Rovereto (TN) il 23.02.1978 e residente a Rovereto in Via Lavini n. 11, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della provincia di Trento al numero 2106 dell'Albo, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro di data 08.02.2022, presenta la relazione di stima in osservanza al seguente quesito affidatogli:

" Indichi il C.T.U.

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

2. la situazione catastale degli immobili ed in particolare:

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

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

3. una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che

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

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

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

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

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

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

Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a

quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

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

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

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

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

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

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

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

16. la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con

l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'operazione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.

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

*Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale **30 giorni prima del termine perentorio per il deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza ex art. 127 ter***

***c.p.c. del 19.04.2023 (ossia il giorno 20.03.2023). Termine prorogato al
05.05.2023 con provvedimento del G.E. di data 06.03.2023).***

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa e svolgimento dell'incarico

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

Il giorno 08.02.2023 il sottoscritto ha trasmesso, a mezzo posta elettronica certificata, formale richiesta "di accesso agli atti e pratiche edilizie" all'Ufficio Urbanistica Edilizia del Comune di Brentonico per verificare la conformità edilizia dei subalterni 1 e 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, beni oggetto di pignoramento; contestualmente, sempre a mezzo p.e.c. il perito ha inoltrato al Comune la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di rapporto estimativo, prelevato dallo scrivente presso il medesimo U.T. in data 03.03.2023. Nella stessa data il perito ha altresì potuto visionare il fascicolo archiviato agli atti relativo alla p.ed. 906, ottenendo le copie della documentazione e degli elaborati tecnici utili alla produzione della perizia.

In data 08.02.2023, riferendosi al Fascicolo depositato sul P.C.T., lo scrivente ha estrapolato le visure catastali e la copia particolare del libro maestro delle realtà immobiliari in trattazione risalenti al 28 gennaio 2023;

tramite il servizio Openkat ha scaricato direttamente il Piano della Casa Materialmente Divisa (acronimo P.C.M.D.) della p.ed. 906 in C.C. Brentonico e a mezzo richiesta online, sempre attraverso l'accesso personale al servizio OpenKat, in data 09.02.2023 il Servizio Catasto ha fornito le planimetrie catastali del subalterno 1 e del subalterno 3 della medesima p.ed. 906.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione delle realtà, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il perito estimatore ha prodotto un proprio elaborato grafico (*sub doc. 01*), volto a determinare la consistenza delle parti della p.ed. 906 oggetto di pignoramento, su base informativa documentale del Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M. D.) e delle planimetrie agli atti relative allo stato autorizzato dell'immobile, opportunamente modificate dal C.T.U. sulla scorta del sommario rilievo effettuato presso i luoghi, volto a determinare la consistenza della P.M. 3 della p.ed. 906 oggetto di stima.

Già in data 08.02.2023, è avvenuto il contatto fra il perito e il Custode Giudiziario Avvocato Marisa Perenzoni atto alla pianificazione dell'accesso alle proprietà in epigrafe, subordinando la visita all'ottenimento da parte dell'U.T. del Comune di Brentonico della possibilità d'accesso agli atti, per svolgere il sopralluogo su tutte le realtà immobiliari al fine di prenderne visione, accertarne la consistenza, eseguire le necessarie riprese fotografiche e raccogliere ogni informazione utile alla stesura della presente relazione. Il giorno 28.02.2023, a causa del protrarsi delle tempistiche del Comune di Brentonico per l'accesso agli atti in archivio, lo scrivente ha

depositato richiesta di proroga all'Ill.mo Giudice per il deposito della relazione di stima in quanto la scadenza del 20.03.2023 non risultava compatibile con le attività peritali ancora da svolgere in ragione delle motivazioni esposte in precedenza. Il giorno 06.03.2023, il Tribunale di Rovereto ha autorizzato il differimento per il deposito della relazione peritale al giorno 05.05.2023.

Il giorno 04.04.2023 alle ore 9.00, come previsto dalla comunicazione del Custode, lo scrivente ha effettuato la visita presso i luoghi con il medesimo Custode Giudiziario Avv. Marisa Perenzoni e alla presenza dell'Esecutato, effettuando talune misurazioni a campione, ove possibile e producendo l'allegata documentazione fotografica (*sub. doc. 16*).

Il C.T.U. ha successivamente redatto la presente perizia ed inviato a mezzo p.e.c. la copia del rapporto estimativo al creditore procedente e a quello intervenuto a tramite dei rispettivi consulenti legali e altresì all'Esecutato; infine, ha depositato la perizia per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Rovereto in data 13.04.2023.

A. RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto, le proprietà oggetto di esecuzione risultano riconducibili alle seguenti partite tavolari.

a) P.T. 4025 Il C.C. Brentonico

Foglio A1) **p.ed. 906** edificio di mq. 243;

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

Foglio A2) Divisione in nr. 6 porzioni materiali. La porzione materiale oggetto di stima è:

P.M. 3: A piano terra: avvolto, garage;
a secondo piano: disbrigo, cucina, soggiorno, due camere, bagno, poggiolo;
a terzo piano: soffitta.

12/04/2013 – EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 906

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

Foglio B) Per la porzione materiale 3:

P.M. 2 la proprietà risulta intavolata:
- per 1/1 a favore di ***** , codice fiscale
*****.

10/02/1993 - G.N. 534/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 30/12/1992.

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

b) P.T. 5305 Il C.C. Brentonico

Foglio A1) **p.f. 6669/1** Arativo in classe 3 di superficie di mq. 154;

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

Foglio A2) nessuna iscrizione

Foglio B) la proprietà risulta intavolata:

- per 1/1 a favore di ***** , codice fiscale
*****.

10/02/1993 - G.N. 534/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 30/12/1992

riguarda p.f. 6669/1

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

Il Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M.D.) della p.ed. 906 in C.C.

Brentonico è depositato agli atti e si allega con *sub. doc. 11*.

La sovrapposizione fra il P.C.M.D., le planimetrie catastali e lo stato autorizzato agli atti e il riferimento dei medesimi allo stato reale degli enti oggetto di stima, ha permesso di rilevare delle evidenti difformità che devono essere risolte *in primis* mediante la presentazione al Comune di Brentonico di una pratica di permesso di costruire in sanatoria e, successivamente, con la variazione catastale dei subalterni in esame e la variazione del P.C.M.D.: le spese tecniche necessarie a quest'ultimo adempimento, sono illustrate nel capitolo relativo alle variazioni catastali, in quanto complementari, esposte nel proseguo della trattazione.

2. LA SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al Catasto Fondiario, i beni immobiliari oggetto di stima sono individuati nella sotto elencate particelle, edificiale e fondiaria inserita nel relativo Comune Catastale (C.C.) e graficamente evidenziate nell'allegato estratto mappa catastale (*sub. doc. 07*).

C.C.	P.F. / P.ED.	QUALITA' / COLTURA	CLASSE.	SUP. mq	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
Brentonico	.906	Edificio	-	243	-	-
Brentonico	6669/1	Arativo	3	154	Euro 0,56	Euro 0,32

Il sedime indicato è riferito all'intero particelle così come derivante dalla descrizione catastale.

La visura catastale per particella della p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico è allegata con *sub.doc.06*.

Presso il Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.) la P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C.

Brentonico è censita come nel seguito:

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.	RENDITA
Brentonico	906	1	3	C/6	3	14 mq	16 mq	46,27 €
								7'773,36 €* 7'773,36 €*
Brentonico	906	3	3	A/3	2	4,5 vani	96 mq	162,68 €
								27'330,24 €* 27'330,24 €*

**Valore IM.I.S.*

Le visure catastali per immobile dei subalterni 1 e 3 della p.ed. 906 in C.C.

Brentonico sono allegate rispettivamente con *sub. doc. 04* e *sub. doc.05*.

Per quanto riguarda la verifica della corrispondenza tra la raffigurazione catastale, tavolare ed edilizia-urbanistica agli atti e le reali geometrie dei subalterni in elenco, si segnala quanto segue.

Piano terra

- a) Sub. 1 P.M. 3, garage: la planimetria catastale agli atti differisce dal P.C.M.D. per quanto riguarda l'apertura centrale sulla parete est e quella ovest, che non risultano allo stato reale. Rispetto al seppur sommario rilievo effettuato, si riscontra che nella realtà la finestra ovest, lato nord, risulta spostata verso settentrione, mentre quella nord del lato est è traslata verso sud. L'apertura finestrata sud del lato ovest è di dimensioni maggiori. Anche il foro di accesso all'autorimessa, nella realtà è di larghezza maggiore.
- b) Centrale termica comune: detto vano, allo stato reale presenta la porta di accesso traslata verso nord; detta apertura, nello stato autorizzato del 1975, è indicato in pianta quale finestra, parimenti ai prospetti assentiti. Il sedime riportato nelle planimetrie CEU e PCMD corrisponde alla realtà, tuttavia, non è stato indicato il camino presente nell'angolo sud-est.
- c) Ingresso comune e avvolto del sub.3, P.M. 3: vedasi il punto a) per la difformità riscontrata sulla parete ovest dell'avvolto in parola, che confina con il sub. 1. Per gli enti a piano terra, alla sostanziale corrispondenza fra il P.C.M.D. e la planimetria catastale, il rilievo contrappone le discrasie dimensionali degli elaborati rispetto allo stato reale. Nello stato autorizzato agli atti (1975), l'avvolto non compare, in virtù di un ampio ingresso con collegamento diretto al garage. La porta d'ingresso principale, nella realtà è traslata verso est.

Piano primo

Detto livello è stato preso in esame esclusivamente per verificare l'entità del

vano scala e delle scale comuni. La sovrapposizione fra PCMD, stato autorizzato agli atti e *as built*, ha messo in rilievo talune incongruenze dimensionali da risolvere nell'ambito della totale revisione in trattazione. L'unità abitativa a piano primo non è oggetto di pignoramento.

Piano secondo

Il vano scale comune dello stato autorizzato (pratica 123/2000) riporta, parimenti al PCMD, nr. 3 pedate prima dell'ultimo pianerottolo, in luogo delle reali nr. 4 pedate.

La planimetria CEU risalente al 1991 descrive l'ingresso all'unità abitativa sul lato minore ovest del vano scala e un accesso, riservato alla sola stanza ovest, sulla parete nord del medesimo spazio comune. Inoltre, al disbrigo centrale, catastalmente si affacciano da sud e in senso orario, il bagno, il soggiorno (collegato a sud al cucinino) e una stanza. Il P.C.M.D., conferma quanto sopra descritto, tuttavia è difforme dalla planimetria catastale per quanto riguarda l'estensione del frangente sud del locale bagno.

Lo stato autorizzato agli atti è da ricondurre all'autorizzazione ad edificare nr. 123 del 2000, che non prevede alcun accesso all'appartamento dal vano scala a secondo piano, poiché, tale stato assentito, concepisce una unità immobiliare disposta su due livelli (piano primo e secondo), collegati da una scala interna.

Nella realtà, e come peraltro descritto dalla subalternazione agli atti, al piano primo è ubicato il subalterno 2 di altra Proprietà, mentre al piano secondo si trova il subalterno 3, P.M. 3, oggetto di esecuzione. Lo stato reale derivante dalla restituzione grafica del sommario e non particolareggiato rilievo

effettuato dal C.T.U., evidenzia pertanto, tutte le discrasie intercorrenti con lo stato autorizzato agli atti, sia di carattere distributivo che geometrico di tutta l'unità abitativa che, all'attualità, non è dotata di un locale cucina o di un vano ove sia presente un piano cottura. All'appartamento si accede esclusivamente dalla stanza est, che conduce al disbrigo centrale. A sud è localizzato il bagno; in senso orario si trova poi un'ampia stanza, il vano intercluso e inaccessibile (ove, presumibilmente, si trova la scala di collegamento con il piano inferiore) e la stanza centrale nord.

Tutte le difformità rilevate, oltre che con una sanatoria sotto il profilo edilizio-urbanistico, vanno adeguate con una pratica di variazione catastale dei subalterni 1 e 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, a cui seguirà l'adattamento dell'esistente Piano della Casa Materialmente Divisa. Il costo delle spese tecniche necessarie per l'esecuzione degli aggiornamenti catastali e tavolari, in conformità allo stato attuale dell'immobile, è stimato in circa Euro 3'000,00 al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento della presente perizia e al netto di eventuali oblazioni e dei diritti di segreteria catastale e tavolare.

Con il codice *sub. doc. 09* si allega alla presente la planimetria catastale del sub. 1 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico e con il codice *sub. doc. 10* la planimetria catastale del sub. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, unitamente all'elaborato planimetrico per l'individuazione dei subalterni (*sub. doc. 08*); detti elaborati grafici, allo stato attuale sono presenti agli atti presso il Servizio provinciale C.E.U..

3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La p.ed. 906 in C.C. Brentonico è un edificio di civile abitazione con annessa sul lato ovest la p.f. 6669/1, sito nella frazione di Cornè di Brentonico in Via Brugoli al civico n. 15, agglomerato isolato di case posto all'estremità sud-ovest, altimetricamente più elevata, del centro storico dell'abitato di Cornè (*foto 01*), piccolo centro del Comune amministrativo di Brentonico, situato circa 4,0 km a sud-est del capoluogo dell'altipiano ad altitudine di 468 m.s.l.m.. La p.ed. 906 confina a nord, lato ovest, con la p.f. 13192 (rampa di accesso pavimentata in battuto di cemento) e sul lato est con le pp.ff 6671/2 e 6672; a sud confina con i finitimi edifici, ossia la p.ed. 908 (lato est) e la p.ed. 902/1 (lato ovest). Ad est confina con la p.f. 6665/1 (terreno agricolo) e ad ovest con la p.f. 6669/1, area esterna sopraelevata a verde, anch'essa oggetto di pignoramento. Quest'ultima confina a nord con la succitata p.f. 13192, a sud e a est (lato sud) con la p.ed. 902/1; confina altresì ad est, lato nord, con la p.ed. 906 oggetto di esecuzione, mentre ad ovest confina con la strada pubblica p.f. 13187/1, Via Brugoli, che sul lato sud assume la toponomastica di Via Sotto Prada.

Le particelle edificiali citate poc'anzi (906, 902/1 e 908, unitamente alle pp.edd. 902/3 e 902/2) costituiscono una cortina edilizia storica che si sviluppa attorno ad un nucleo centrale, frazionata in molteplici porzioni di diverse proprietà e gravate da vari diritti reali di godimento (servitù).

La zona ove si trova l'edificio dista circa 950 m di percorrenza stradale dal fulcro della frazione di Cornè, la Piazza Padre Ilario Dossi, prospiciente la

Strada Provinciale 22 che, proseguendo a monte verso nord-ovest conduce all'abitato di Brentonico. Attraverso la S.S. 12, all'altezza dell'inizio di Via Sorne, effettuando il tornante "a gomito" ci si immette nella Via Brugoli che, percorsa per circa 400 m, consente di raggiungere l'agglomerato urbano in parola, caratterizzato dalla presenza di edifici plurifamiliari adiacenti risanati nell'immediato dopoguerra e/o ristrutturati negli anni '80 e '90 del secolo scorso, anche se non mancano interventi più recenti. L'accessibilità al contesto sconta le consuete difficoltà riscontrabili negli agglomerati storici, con la ristrettezza delle vie di transito e l'annosa carenza di stalli per gli autoveicoli privati che interessano anche la zona in esame, circondata dalle aree agricole del contesto montano. L'area non è servita da servizi primari e commerciali ed è caratterizzata dalla sola presenza di un circolo associativo dei residenti di Cornè. Per fruire dei servizi essenziali è necessario raggiungere il centro di Brentonico che dista poco più di 4 km.

La p.ed. 906, che contiene la P.M. 3 oggetto di pignoramento, è stata oggetto di una prima licenza di costruzione risalente al 1975 che ha riguardato l'ampliamento e la sistemazione dell'edificio originario; agli inizi dell'anno 2000, la Proprietà ha ottenuto l'autorizzazione ad edificare nr. 123/2000 per la sistemazione interna dell'"appartamento P.M. 1". Il progetto, visionato dallo scrivente, come già riportato nel capitolo 2., prevedeva la realizzazione di un'unità abitativa su due piani, con zona giorno a piano primo e zona notte a piano secondo: tali previsioni, sotto il profilo distributivo, sono state completamente disattese e la situazione attuale, difforme da quanto concesso, è quella descritta al succitato capitolo 2..

Dalla pubblica via Brugoli, si snoda la rampa, leggermente inclinata e pavimentata in battuto di cemento (p.f. 13192), che costeggia a nord la p.f. 6669/1 oggetto di esecuzione, sopraelevata rispetto alla medesima di circa 1,40 m (*foto 02*); conduce al cortile comune a tutte le PP.MM. in cui è suddiviso l'edificio, frontistante i prospetti nord ed est della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, anch'esso pavimentato a nord in calcestruzzo (*foto 03* e *foto 05*) e a prato con rodane in calcestruzzo ad est (*foto 04*). Alla p.ed. in parola, appartiene altresì un piccolo settore esterno a prato, localizzato nell'estremità nord-est, di forma molto affusolata. Il prospetto ovest confina interamente con la p.f. 6669/1 di proprietà esclusiva dell'Esecutato (*foto 06*), che nel frangente est è contenuta da un muro in conglomerato cementizio armato che delimita l'area a ridosso del fabbricato, disposta su due livelli collegati da una scala in C.A., che permette altresì l'accesso alla centrale termica comune non finestrata, posta nel frangente sud-ovest della p.ed. 906, attraverso una porta metallica (*foto 08*), che ospita il generatore di calore centralizzato a basamento, alimentato a gas, marca Sime modello "Avant", che non riporta l'idoneo talloncino di "accatastamento" nell'apposito registro provinciale. Nota di rilievo: non esiste, allo stato attuale, una servitù di passo e ripasso, sul camminamento est della p.f. 6669/1, a favore della P.M. 1 per raggiungere la centrale termica comune; la costituzione di detta servitù è essenziale.

I lati nord e ovest della p.f. 6669/1 sono contenuti da muri in sasso allettati su calcestruzzo. L'appezzamento, di forma sommariamente ad L rovesciata e andamento planare (tranne che nel già descritto settore est, lato nord), è

coltivato integralmente a prato spontaneo, presenta una legnaia nel frangente sud-est ed è recintato sui lati sud (lato est) ed est (lato sud) con una staccionata lignea (*foto 07*).

La p.ed. 906 è disposta su tre livelli fuori terra ed è libera solamente sui prospetti ovest, nord ed est (le facciate che interessano la P.M. 3 oggetto di esecuzione sono solamente la ovest e la nord – cfr. il Piano della Casa Materialmente Divisa): a piano terra, la fascia di cortile nord, larga circa 1,25 m che si sviluppa dallo spigolo nord-ovest dell'edificio e fino al piede della scala lapidea centrale, è di proprietà comune delle sole P.M. 1 e P.M. 3.

Nota di rilievo: le finitime pp. ff. 6671/2 e 6672, ove attualmente vengono parcheggiati gli autoveicoli, sono di proprietà comune indivisa dell'Esecutato e altri Proprietari e non rientrano nella procedura esecutiva.

Sul lato ovest del prospetto nord è localizzato il portone basculante metallico ad apertura manuale, di dimensioni passaggio netto pari a 2,30 x 2,07 (h) m, peraltro privo di maniglia e con chiusura difettosa, di accesso carrabile al subalterno 1, ossia il garage, di sedime in pianta sommariamente trapezoidale di dimensioni di circa 5,61 x 2,45 m, pavimentato in battuto di cemento e intonacato al grezzo. L'autorimessa, munita di una piccola finestra in metallo, è dotata di illuminazione artificiale e di un congruo numero di prese di forza elettromotrice (*foto 10*). La parete est del garage annovera le finestre in legno del finitimo avvolto-deposito di proprietà (appartenente al sub. 3, P.M. 3).

In posizione centrale al frangente ovest del prospetto nord, intonacato interamente a sbriccio di colore bianco, che identifica la porzione di edificio di

proprietà delle PP.MM. 1 e 3, si trova la porta (priva di maniglia) di ingresso in legno, con specchiature vetrate a doppio battente, contornata in massello lapideo rosa, per l'accesso all'atrio comune a piano terra (*foto 11*), non finestrato, pavimentato con piastrelle di grés colore antracite ed analogo battiscopa, rifinito in intonaco bugnato e idropittura in tinta (*foto 12*). Il soffitto dell'ingresso è la parte terminale della volta a botte che caratterizza interamente il finitimo deposito ovest, facente parte del sub. 3 in esecuzione (*foto 13*), munito di nr. 2 piccole finestre in legno con contorno lapideo che prospettano l'autorimessa (sub. 1), pavimentato in piastrelle di ceramica che altresì rivestono, a varia altezza, i lati ovest, sud, ed est della stanza, dotata altresì di una lavarina e di uno scarico per la lavatrice.

Dalla parte sud dell'atrio d'ingresso, si snoda la scalinata di nr. 4 pedate, rivestita in marmo e con battiscopa "a biscotto", che raggiunge il primo pianerottolo intermedio ove è collocata una porta in legno vetrata a due ante asimmetriche (passaggio netto dominante pari a 85 x 200 (h) cm). Il rivestimento di tutte le pedate e le alzate delle scale da piano terra a piano secondo è in lastre di marmo, mentre i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle ceramiche (*foto 14*); la scala comune di accesso al piano sottotetto, ove è localizzata l'ampia soffitta appartenente al sub. 3 P.M. 3, è in C.A. lisciata al quarzo. Il vano scale comune, non finestrato, è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura in tinta; è munito di parapetti inclinati e rettilinei con doghe e corrimano in legno mordentati tinta noce su sottostruttura portante verticale metallica (*foto 15*), di altezza rilevata < a 1,00 m.

Sul lato nord del pianerottolo di sbarco a piano secondo è localizzato

l'ingresso all'unità abitativa oggetto di pignoramento, ossia il sub. 3 P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, rappresentato da una normalissima porta tamburata in legno in tinta noce scuro e di passaggio netto pari a nominali 80 x 200 (h) cm (*foto 16*) che conduce alla stanza est (*foto 17*). L'appartamento, di altezza netta pari a nominali 2,58 m, consta di nr. 3 stanze da letto e un disbrigo centrale pavimentati in parquet ligneo tinta ciliegio posato in diagonale; il bagno è rivestito orizzontalmente e verticalmente (per un'altezza di 210 cm) in piastrelle di monocottura e, nota di rilievo, non è presente un locale cucina munito di piano cottura. Nessuna tubazione del gas di facciata raggiunge il piano secondo in esame. Nel frangente centrale ovest è racchiuso un vano inaccessibile (compartimentato da divisorie e non munito di porta) che, presumibilmente, contiene la scala di collegamento verticale fra i due piani (vedasi la premessa, che descrive il progetto assentito di cui all'autorizzazione edilizia nr. 123/2000). La porta di accesso al disbrigo centrale (*foto 20*) e quella della stanza ovest (*foto 23*) sono in legno tamburato laccate bianco a battente, mentre quelle della stanza centrale nord (*foto 21*) e del bagno (*foto 22*) sono ad apertura scorrevole interno muro. La luce netta di passaggio rilevata per tutte le porte interne è di nominali 80 cm x 200 (h) cm, pertanto conforme ai vigenti regolamenti. Il bagno finestrato è dotato di lavabo, vaso wc, bidet, box-doccia e vasca, ma non risulta "accessibile", in tema di superamento delle barriere architettoniche; detta caratteristica si può ottenere eliminando il bidet contrapposto al vaso wc che ne impedisce l'accostamento frontale con carrozzina. Con l'eventuale rimozione della vasca, il bagno diverrebbe "adattato" alla fruizione di persona

con ridotte capacità motorie. I sanitari sono del tipo non sospeso, con rubinetteria in condizione di normale usura, rapportata all'età. L'ambiente non è dotato di ventilazione meccanizzata.

L'unità abitativa è caratterizzata da forometrie contornate di massello lapideo in pietra rosa, con bocciardatura grossolana, di spessore 10 cm, con bancale sporgente, sempre in massello da 10 cm. I serramenti sono in legno, a singolo battente e con doppio vetro-camera munito di elementi decorativi interni in ritti e traversi dorati; il bancale interno è della stessa essenza lignea delle finestre (*foto 18*) e dell'unica porta finestra, così come le ante ad oscuro. Il sistema di riscaldamento dell'unità abitativa è a radiatori tubolari, inseriti in apposite nicchie realizzate sotto i fori finestra, il cui funzionamento è regolato da termostati ambiente presenti in ogni locale (la camera ovest e il bagno sono accessoriati di cronotermostato). Il bagno non presenta il relativo corpo scaldante ma solamente gli attacchi e le staffe di sostegno situati nella relativa nicchia.

L'unico poggiolo dell'unità abitativa si sviluppa sull'intero prospetto ovest e vi si accede dalla stanza ivi ubicata (*foto 24*). Il dislivello fra la soglia della porta finestra e l'estradosso grezzo dell'aggetto è attualmente pari a 12 cm, in quanto, per l'appunto, il poggiolo si trova ancora allo stato grezzo ossia privo del "pacchetto pavimento". Allo stato attuale, la protezione anti-caduta è garantita da dei guardacorpo prefabbricati in acciaio da cantiere con nr. 3 corsi di assitto ligneo incorporati che, tuttavia, risultano in stato di non perfetta integrità e incompleti sul lato minore sud e pertanto devono essere messi in sicurezza con la massima urgenza.

L'appartamento è dotato di citofono e da impianto elettrico caratterizzato da serie civile tipo "Vimar" (*foto 19*); tranne quella est, nessuna delle altre stanze dell'appartamento è dotata di corpi illuminanti ma solamente di lampadine e portalampada sospesi a parete e/o a soffitto. Le finiture interne dell'unità abitativa sono di fattura semplice ma decorosa: le pareti perimetrali, i divisori in tavolato di laterizio normale e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura in tinta. La superficie dell'intonaco delle pareti e dei plafoni risulta regolare e non fessurata; i pavimenti non presentano alcun tangibile cedimento differenziale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa appaiono sostanzialmente discrete, in linea con la sua vetustà: gli infissi e l'impiantistica sono caratterizzati dal normale grado di usura che è riconducibile essenzialmente all'epoca di installazione.

Al piano terzo o sottotetto, avente altezza variabile, all'intradosso dei canteri lignei massicci di copertura, da un minimo di 0,40 m in gronda a un massimo di 3,58 m in colmo, è localizzata un ampio locale soffitta, attualmente al grezzo, a cui si accede mediante una scala in calcestruzzo che si snoda dal vano scale a piano secondo e compartimentata dal medesimo da una parete vetrata in legno munita di porta, sempre specchiata (*foto 25*). Dall'estradosso grezzo della cappa in calcestruzzo del solaio di piano (di spessore totale 20 cm), attraverso un foro nella falda di copertura di dimensioni di passaggio netto 50 x 45 cm (*foto 30*) e situato nel frangente est e munito di coperchio apribile in lamiera zincata, è possibile accedere all'estradosso del tetto con manto in tegole di cemento (*foto 32*), non munito di dispositivi permanenti

contro le cadute dall'alto (la c.d. "linea vita"). Il piano sottotetto, lasciato volontariamente al grezzo dalla Proprietà, presenta la muratura est, confinante con le altre PP.MM. della p.ed. 906, in blocchi di laterizio non intonacati (*foto 26*); il muro sud di confine con la finitima p.ed. 902/1 è in sasso non intonacato (*foto 29*), mentre le murature nord e ovest, di sostegno alla trave lignea massiccia "uso fiume" di banchina della copertura, sono in blocchi di laterizio con qualche frangente in sasso, non rivestite con intonaco (*foto 27, 28 e 29*). Il locale soffitta non è finestrato ed è privo di punti luce artificiale. La luce naturale proviene dal frangente sud della falda centrale che, all'estradosso dei canteri lignei di orditura portante secondaria, presenta delle lastre in vetro sagomato tipo "Uglass" con ritegno listellare. Il "pacchetto di copertura", dall'estradosso dei suddetti canteri lignei massicci in abete di sezione nominale pari a circa 13 x 12 (h) cm (sostenuti da travi di colmo e mezzecase, sempre in legno massiccio ad "uso fiume" di varie sezioni), presenta il tavolato ligneo in abete grezzo di spessore 20 mm, sovrastato da membrana bituminosa impermeabilizzante, con graticcio listellare in legno di sostegno alle già citate tegole in cemento a finitura striata (*foto 31*).

Non avendo la possibilità di condurre approfondite quanto invasive ed inopportune indagini di tipo distruttivo e non disponendo degli elaborati strutturali (reperibili, se esistenti, presso il Servizio Cementi Armati della P.A.T. con tempistiche tecniche non compatibili con quelle richieste per la produzione e consegna della presente relazione), il perito ha solamente potuto procedere con quelle visive. Per quanto visivamente desumibile, le caratteristiche costruttive dell'edificio, di pianta sommariamente rettangolare,

consistono in pareti portanti perimetrali e di spina, a seconda dei livelli e dei frangenti in analisi, in sasso e in blocchi di laterizio porizzato intonacate e rivestite esternamente in intonaco al grezzo (sbriccio), solai in laterocemento, copertura a due falde (per il settore della p.ed. 906 in esame) in legno massiccio mordentato scuro (in gronda) con tegole in laterizio e lattonerie di coronamento e di drenaggio in lamiera pressopiegata in acciaio zincato e testa di moro. La maggior parte delle forometrie sono contornate da masselli di spessore 10 cm in pietra locale rosa bocciardata grezza e presentano dei serramenti in legno tinta noce con doppio vetro-camera e sistema oscurante in ante in legno mordentato come i serramenti. I poggioli sono caratterizzati, come anzidetto, dalla sola struttura portante aggettante in conglomerato cementizio armato al grezzo e privi di parapetti definitivi. I comignoli emergenti dalla copertura sono in muratura.

L'edificio, secondo quanto dichiarato dall'Esecutato, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (acronimo A.P.E.); Il costo delle spese tecniche necessarie alla produzione del certificato è stimato in circa Euro 1'000,00 al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento della presente perizia.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione della costruzione, considerandone altresì la vetustà, sono discrete e derivanti dal radicale intervento di ristrutturazione del 1975 e da quello interno del 2000. In ogni caso, è sempre fattibile l'efficientamento energetico dell'immobile, nel rispetto dei caratteri storici e compositivi del manufatto, per eventualmente adeguarlo agli attuali restrittivi vigenti parametri e requisiti energetici dettati dalla vigente

normativa in materia.

Come ampiamente trattato nella disamina dell'immobile, la P.M. 3, oltre al subalterno 1 (garage a pian terreno), annovera il subalterno 3 di cui fa parte, oltre all'avvolto-deposito a piano terra e la soffitta a piano sottotetto, l'unità abitativa a piano secondo che risulta priva di un locale cucina munito di piano di cottura. Si riporta quanto enunciato dal Regolamento Edilizio Comunale di Brentonico, al Capitolo VIII "Norme igienico-edilizie", art. 45 "Superficie minima e dotazione degli alloggi", punto 5.: *"Ogni alloggio ad uso permanente deve essere dotato di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto, di allacciamento alle reti idriche ed elettriche, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico, **di cucina o angolo cottura.**"*; ne consegue che, allo stato attuale, l'unità abitativa non risulta oggettivamente abitabile, seppur non necessiti di impellenti interventi di manutenzione all'uopo indispensabili e indifferibili, tranne quelli da attuare in ottemperanza all'art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale "Cucine e angoli cottura", atti alla dotazione dell'appartamento di questa inderogabile funzione.

L'edificio è altresì sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità e, all'attualità, l'alloggio risulta abitato dall'Esecutato.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI DELLA P.ED. 906 IN C.C. Brentonico

Dalla copia del libro maestro risultano le seguenti parti comuni, che riguarda la P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico:

Alle porzioni 1, 2, **3**, 4, 5 e 6 con la quota di 4/8 ind. per le p.m. 1 e **3** e

con la quota di 1/8 ind. ciascuna per le porzioni 2, 4, 5 e 6:

a piano terra: cortile.

Alle porzioni 1 e **3**:

a piano terra: entrata, locale centrale termica, cortile, vanoscale e scale

fino a terzo piano;

a piano tetto: tetto.

Alle porzioni 4, 5 e 6 in parti uguali:

a piano terra: scale e pianerottolo fino al primo piano;

a primo piano: poggiolo, ingresso con scala, scale, vano scale e

pianerottoli fino al piano sottotetto;

a piano sottotetto: disbrigo;

nel tetto: tetto.

Alle porzioni 1, **3**, 4, 5 e 6 con la quota di 3/6 ind. per le porzioni 1 e **3** e

con la quota di 1/6 ind. ciascuna per le porzioni 4, 5 e 6:

a piano terra: pianerottolo.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Determinazione della superficie commerciale

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

NORMA ISO 9836: tale normativa internazionale definisce gli indicatori di

superfici e volumi. Per quanto riguarda la consistenza delle superfici essa stabilisce le modalità per la loro determinazione sottolineando come le superfici orizzontali o inclinate debbano essere sempre ricondotte alla proiezione sul piano orizzontale e che le misure siano espresse con due decimali.

NORMA UNI 10750: la norma riporta i criteri di computo della “superficie commerciale” per immobili a destinazione residenziale e commerciale. Tale metodologia differisce da quella normalmente applicata dei coefficienti correttivi su base S.I.M. (cfr. paragrafo che segue) sostanzialmente per la definizione della superficie contemplando quella calpestabile e considerando i soli muri interni non portanti ed il 50% dei muri perimetrali.

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

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

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

La seguente metodologia di calcolo delle superfici con destinazione d'uso residenziale, deriva dalla sintesi delle pratiche commerciali diffuse presso gli operatori del settore (valutatori, costruttori, promotori, agenzie immobiliari); nel caso delle superfici secondarie, le aree reali vengono moltiplicate per dei coefficienti mercantili correttivi (coefficienti di differenziazione),

ordinariamente espressi dal mercato per calcolarne la corrispondente superficie commerciale-convenzionale, che sono di norma ritenuti i più idonei nella definizione dei valori medi di mercato degli edifici.

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

- a) dall'area dell'edificio, la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di 50 cm per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di 25 cm.
- b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - la superficie in m2 dei poggioli sporgenti dal filo esterno del fabbricato è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 30 %. Nel caso concreto, preso atto della finitura al grezzo dell'aggetto, peraltro privo di balaustre definitive, il coefficiente viene decrementato al 25 %.
- c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, nello specifico sono stati usati i seguenti criteri:
 - locali ripostiglio, soffitta/sottotetto e centrale termica (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio): 25 %;

- vano ingresso d'accesso all'unità principale, 30 %;
- locali accessori deposito/lavanderia, 60 %.

d) Per le aree scoperte pertinenziali, 10 %.

La consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento è stata desunta dall'elaborato (*sub. doc. 01*) all'uopo redatto dal perito estimatore sulla base delle piante dell'ultimo stato autorizzato agli atti presso l'U.T. Comunale di Brentonico e delle piante del vigente P.C.M.D.; nei disegni sono evidenziati gli ambiti oggetto di stima con apposita cromia grafica. Le superfici, definite automaticamente mediante applicativo informatico AutocadLT2015, sono ricavate da elaborati tecnici non prodotti dal C.T.U. e, pertanto, possono essere suscettibili di modeste variazioni. Laddove si sono evinte notevoli discostamenti fra le misurazioni a campione dello stato attuale rispetto a quanto riportato negli elaborati di base ovvero diversa distribuzione delle geometrie dei vani, il Tecnico ha aggiornato le piante di cui al *sub.doc.01*.

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE DA S.I.M. [m2]	PROPRIETA'	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA [m2]
PIANO TERRA				
DEPOSITO-AVVOLTO – SUB.3	15,35	1	0,60	9,21
CENTRALE TERMICA COMUNE	5.64	0,50	0,25	0,71
INGRESSO COMUNE	8,29	0,50	0,30	1,24
AREA ESTERNA PERTINENZIALE (P.F. 6669/1)*	158,00	1	0,10	15,80
GARAGE – SUB. 1	ATTRIBUITO VALORE A CORPO			

	<i>*per la consistenza e le caratteristiche intrinseche, le aree esterne nord e est della p.ed. 906, di fatto non producono un vantaggio che genera un incremento di “valore” del bene, ma, piuttosto, unicamente ulteriori “costi” relativi alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.</i>			
PIANO SECONDO				
APPARTAMENTO – SUB. 3	66,27	1	1,00	66,27
POGGIOLO OVEST – SUB. 3	7,20	1	0,25	1,80
VANO SCALA - COMUNE	12,70	0,50	1,00	6,35
PIANO TERZO (o SOTTOTETTO)				
SOFFITTA	77,75	1	0,25	19,44
TOTALE SUP.COMMERCIALE SUBB. 1 e 3 P.M. 3 P.ED. 906 e P.F. 6669/1				120,82

4. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

4.1 Determinazione del valore commerciale dei beni immobili

Utilizzo della valutazione

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

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della

stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

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

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

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un

venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

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

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

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

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

immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- ***Cost Approach* e coefficienti di qualità.**

Fonte di informazione ed osservatori

Sono fonti d'informazione: il "Listino dei prezzi commerciali degli immobili in tutti i Comuni del Trentino - Guida Casa anno 2023" edito da F.I.M.A.A. (per la sola comparazione dei valori di cui nel prosieguo), l'Agenzia del Territorio (O.M.I. – 2° semestre 2022), alcune agenzie immobiliari della zona, riviste specializzate di settore e l'esperienza scaturita dalle perizie di stima pregresse svolte dal sottoscritto C.T.U..

Metodologia di stima

***Cost Approach* (o del costo vetustato) e coefficienti di qualità**

Il presente rapporto estimativo si basa sul procedimento di valutazione a costo vetustato "Cost approach" e coefficienti di qualità.

Alla superficie commerciale degli immobili definita nei calcoli di cui al capitolo 3. si applica il valore di mercato individuato dal perito estimatore adeguato e ponderato attraverso valutazioni di carattere tecnico/estimativo e con l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi adatti alla specificità delle realtà oggetto di stima.

Concorre alla determinazione del valore, se fattibile, un'indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o simili a quelli in esame; i fattori determinanti per tale valutazione sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che nel caso in fattispecie risultano essere le seguenti:

l'ubicazione e la grandezza dell'immobile, la divisione interna, lo stato d'uso delle opere di finitura, gli impianti tecnologici.

Oltre alla valutazione del mercato immobiliare del bene immobile, il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'unione di tutti questi elementi costituisce la base di partenza per l'attribuzione del valore medio agli immobili oggetto di stima.

Stime di confronto

STIME DI RIFERIMENTO		
DESCRIZIONE	U.M.	VALORE
Stime pregresse del dott. per. ind. Tomasi su analoghi immobili	€/m2 comm.le	1'800,00
Listino "Guida Casa", Vallagarina, Brentonico Residenziale nuovo : da min. 1'800,00 €/m2 comm.le a max 2'000,00 €/m2. Si applica €/mq 1'900,00	€/m2 comm.le	1'900,00
QUOTAZIONE MEDIA OMI 2 sem. 2022 (Abitazioni civili - normali) €/m2 1'300,00- € 1'600,00. Si applica €/m2 1'600,00	€/m2 comm.le	1'600,00

Valore medio appartamento a nuovo (arrotondato):

1'800,00 €/m2 commerciale.

Sulla scorta di quanto in precedenza analizzato e computato, applicando i coefficienti di differenziazione, si ricava il valore medio unitario dell'immobile in epigrafe che, rapportato alla consistenza definita nella tabella "A" del capitolo 3., ne consente la stima.

SUB. 1 e 3, P.M. 3 P.ED. 906 IN C.C. BRENTONICO con P.F. 6669/1 IN C.C. BRENTONICO

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" (COST APPROACH) e COEFFICIENTI DI QUALITA' (apprezzamento e deprezzamento)

FATTORE	U.M.	VALORE
Superficie commerciale	m2	120,82
Prezzo massimo immobile A NUOVO	€/m2 comm.le	1 800,00
Indice incidenza area finita	%	8%
Valore componente area finita	€	144,00
Valore componente manufatto	€	1 656,00
Età dell'edificio - 2001 (t)	anni	22,00
Vita utile (medio) del fabbricato (n)	anni	50,00
Coefficiente di deprezzamento $d=(A+20)^2/140-2,86*y$		

DEPREZZAMENTO	Vita utile n (anni)	Eta' apparente t (anni)	$A=(t/n)*100$ (%)	Incidenza % (y)	Deprezzamento percentuale parziale % (d)
Quota deprezzamento strutture	50,00	22,00	44,00	30,00%	7,92
Quota media deprezzamento strutture					7,92
Quota deprezzamento impianti	20,00	22,00	110,00	15,00%	17,68
Quota deprezzamento finiture	30,00	22,00	73,33	30,00%	17,81
Quota deprezzamento funzionale					35,49
Quota di deprezzamento complessivo per vetustà					43,41

Indice di vetustà complessivo		0,4341
Indice struttura residua		0,5659
VALORE DI STIMA	€/m2 comm.le	1 081,20
di cui:		
Componente AREA	€/m2 comm.le	144,00
Componente MANUFATTO	€/m2 comm.le	937,20
Superficie commerciale	m2	120,82
Valore di stima dell'abitazione in ragione dell'età	€	130 630,27

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Bifamiliare	1
FINITURE	Discrete	1
MANUTENZIONE GENERALE	Discreta	1
IMPIANTO DI ELEVAZIONE (ASCENSORE)	Assente	0,95
SERVIZI IGIENICI	Singolo	1
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	A radiatori	1
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	Assente	0,95
FINISTRATURE	Normali	1
INFISSI ESTERNI	Ante ad oscuro	0,95
SPAZI COMUNI	Presenti	1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	0,95
ESPOSIZIONE	Normale	1
ISOLAMENTO TERMICO	Assente	0,9
Coefficiente globale		0,9769

VALORE DI STIMA riparametrizzato	€/m2 comm.le	1 056,25
VALORE DI STIMA arrotondato	€/m2 comm.le	1 100,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO EDIFICIO	€	132 902,00
VALORE DI STIMA DEL SOLO GARAGE A PT		15 000,00
VALORE DI STIMA TOTALE		147 902,00
A detrarre spese per sanatoria edilizia	€	-3 500,00
A detrarre oblazione per sanatoria edilizia	€	-1 500,00
A detrarre spese per certificato agibilità	€	-4 000,00
A detrarre spese per variazione CEU e PCMD	€	-3 000,00
A detrarre spese per creazione servitù di passo e ripasso	€	-2 000,00
A detrarre spese per produzione A.P.E.	€	-1 000,00
VALORE COMMERCIALE FINALE	€	132 902,00
VALORE COMMERCIALE FINALE ARROTONDATO	€	133 000,00

Il più probabile valore commerciale della porzione dell'edificio residenziale
catastralmente contraddistinto dai subalterni 1 e 3, P.M. 3 della p.ed. 906 in

C.C. Brentonico e dell'area esterna pertinenziale ossia la p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico, di proprietà del Signor ***** ***** , è stimato pari ad Euro 147'902,00.

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

- sanatoria edilizia dell'edificio per mancata corrispondenza dello stato reale rispetto allo stato autorizzato depositato agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brentonico (allegato alla Licenza di costruzione n. 5113 di data 10 gennaio 1975 e all'Autorizzazione ad edificare n. 123 di data 11 luglio 2000) e reperito dal C.T.U.: presuntivamente, le spese tecniche constano in circa 3'500,00 Euro compresi gli oneri previdenziali e fiscali a cui sommare la sanzione (oblazione) dovuta al Comune di circa presunti 1'500,00 Euro;
- conseguimento del certificato di agibilità e/o abitabilità dell'edificio per il quale si rende necessaria la presentazione al Comune di Brentonico della pratica denominata "Certificato di conformità edifici esistenti" ai sensi dell'articolo 93, comma 10, della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e dell'articolo 68 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.. L'importo presunto dell'onorario tecnico necessario all'espletamento della pratica ammonta a totali 4'000,00 Euro al lordo degli oneri previdenziali e fiscali; detto importo ricomprende altresì le prestazioni dei tecnici specialistici quali l'ingegnere strutturista (per la valutazione statica dell'edificio), il termotecnico e l'elettrotecnico (per la rispondenza o la conformità degli impianti tecnologici alla normativa).

Rimangono escluse e da valutarsi a parte eventuali modifiche e/o interventi sull'impiantistica esistente, richiesti per l'adeguamento della medesima alla normativa e necessari al fine della dichiarazione di rispondenza o di conformità, all'attualità non definibili;

- espletamento delle pratiche tecniche di variazione catastale e tavolare dell'immobile esistente, quantificabili in circa presunti 3'000,00 Euro al lordo degli oneri previdenziali e fiscali e al netto di eventuali oblazioni e dei diritti di segreteria catastale e tavolare;
- creazione della servitù di passo e ripasso, a favore della P.M. 1 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico e a carico della p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico, per poter accedere alla centrale termica comune ovest, lato sud, quantificabile in presunti 2'000,00 Euro al lordo degli oneri previdenziali e fiscali e al netto dei diritti di segreteria tavolare;
- produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), quantificata pari a presunti 1'000,00 Euro circa al lordo degli oneri previdenziali e fiscali.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione degli ambiti sopra descritti e da quelli che eventualmente emergeranno nel corso dell'istruttoria definitiva, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il valore commerciale finale della P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, con la finitima p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico (area esterna pertinenziale ovest a piano terra), ammonta dunque ad Euro 132'902,00 (€ 147'902,00 - 3'500,00 € - 1'500,00 € - 4'000,00 € - 3'000,00 € - 2'000,00 € - 1'000,00 € = € 132'902,00), arrotondati per eccesso ad Euro 133'000,00

(diconsi euro centotrentatremila/00).

5. LA VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ

I beni immobili oggetto di pignoramento, riconducibili alla P.M. 3, subalterni 1 (garage a piano terra) e 3 (avvolto-deposito a piano terra, appartamento a piano secondo e soffitta a piano terzo o sottotetto) della p.ed. 906 in C.C. Brentonico e dalla pertinenziale p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico (area esterna ovest a piano terra) risultano interamente di proprietà dell'Esecutato e seppur materialmente divisibili, a parere dello scrivente C.T.U. sono da posizionare sul mercato con l'attuale assetto tavolare e in unico lotto di vendita.

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Allo stato attuale, i beni immobili oggetto di esecuzione risultano nel possesso di:

- **p.ed. 906 P.M. 3 sub. 1 e sub. 3 in C.C. Brentonico**
dell'Esecutato;
- **p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico**
dell'Esecutato.

L'informazione circa l'attuale inesistenza di contratti registrati in essere in data antecedente al pignoramento è stato reperita dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Rovereto mediante richiesta di accesso agli atti effettuata a mezzo p.e.c. in data 08.02.2022 e successiva risposta dell'Agenzia a mezzo posta elettronica certificata, con identificativo messaggio: opcec2945.20230217130811.26372.89.2.32@pcert.sogei.it di

data 17.02.2023, che si allega con *sub. doc. 12*. Risulta infatti agli atti il contratto di locazione dell'immobile p.ed. 906 P.M. 3 sub. 3 registrato al n. 1540 serie 3T in data 30.10.2014 ma risolto anticipatamente in data 25.02.2015.

7. EVENTUALE PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il C.T.U. non ha notizie di ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento, oltre all'esecuzione immobiliare n. 02/2023 promossa da Cassa Rurale Alto Garda – Rovereto BCC Soc. Coop., con intervenuto l'Agente della Riscossione, presso il Tribunale di Rovereto.

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

Si rimanda alla visura tavolare per quanto concerne le annotazioni relative all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito del procedente (e, conseguentemente, dell'intervenuto).

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

In seguito alle indagini esperite non si rilevano vincoli od oneri di natura condominiale a carico dei beni immobiliari in epigrafe.

Vedasi il successivo punto 11. ove si elencano i vincoli urbanistici a cui sono assoggettati i beni oggetto di pignoramento.

Dalle informazioni desunte dalla Proprietà dei subb. 1 e 3 P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, il compendio immobiliare non si avvale di un amministratore di condominio.

Al momento della redazione del presente rapporto estimativo, come dichiarato dall'Esecutato non risultano spese insolute, riferite alle parti comuni, a carico della P.M. 3. Le uniche spese vive riguardanti le parti comuni della p.ed. 906, consistono nelle bollette relative alla luce artificiale del cortile e delle scale comuni che vengono ricevute e pagate dall'Esecutato e, successivamente, divise pro-quota con la Proprietà della P.M. 1.

Gli immobili non sono sottoposti ad atti di asservimento urbanistico e non sussistono vincoli di natura storico-artistica, tranne quelli dettati dal vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G. di Brentonico), essendo gli edifici in parola in centro storico; vedasi a tal riguardo il seguente capitolo 11. Nella fattispecie, i "Manufatti e siti di interesse culturale, naturalistico e storico, elementi storico culturali non vincolati" di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale il cui elenco è ricompreso nel "Quadro B", vincolano l'area per il codice nr. 281: trattasi della scala e del poggiolo in pietra del prospetto nord dell'edificio, non appartenenti alla P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, oggetto di procedura esecutiva.

Per quanto riguarda la P.T. 4025 II, a carico dell'acquirente della P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico resterà a carico quanto riportato sul foglio C comune della partita tavolare, ossia:

15/09/1971 - G.N. 1762/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile, vietata la sosta, sul cortile

comune di piano terra, con le modalità di cui all'atto

a carico p.ed. 906 P.M. 1, p.ed. 906 P.M. 2, **p.ed. 906 P.M. 3**, p.ed.

906 P.M. 4, p.ed. 906 P.M. 5, p.ed. 906 P.M. 6

a favore p.ed. 908

Atto d.d. 09/08/1971.

10/06/1983 - G.N. 1818/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

interrare le tubazioni di scarico acque bianche e nere, come indicato nell'atto

a carico p.ed. 906 parte

a favore p.ed. 902/1, p.ed. 902/3

Atto d.d. 11/04/1983

12/04/2013 – G.N. 2047/3 EVIDENZA TRASPORTO.

10/06/1983 - G.N. 1818/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

interrare le tubazioni per l'acqua potabile il tutto come indicato nell'atto

a carico p.ed. 906 parte

a favore p.ed. 902/1

Atto d.d. 11/04/1983

12/04/2013 – G.N. 2047/4 EVIDENZA TRASPORTO.

Per quanto riguarda la P.T. 5305 II, a carico dell'acquirente della p.f. 6669/1

in C.C. Brentonico resterà a carico quanto riportato sul foglio C della partita

tavolare, ossia:

10/06/1983 - G.N. 1818/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

interrare le tubazioni di scarico acque bianche e nere, come indicato nell'atto.

a carico p.f. 6669/1

a favore p.ed. 902/1, p.ed. 902/3

Atto d.d. 11/04/1983.

10/06/1983 - G.N. 1818/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

interrare le tubazioni per l'acqua potabile il tutto come indicato nell'atto

a carico p.f. 6669/1

a favore p.ed. 902/1

Atto d.d. 11/04/1983.

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

Con l'alienazione delle realtà immobiliari oggetto di pignoramento, risulteranno non opponibili all'acquirente le seguenti iscrizioni di cui al foglio C della relativa partita tavolare:

P.T. 4025 II – p.ed. 906 P.M. 3 in C.C. Brentonico (cfr. allegato *sub. doc.* 02):

“C” – P.M. 3

**30/03/2007 - G.N. 1590/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – P.T.
PRINCIPALE**

Eur 45.000,00

EUR 59.720,00 di cui EUR 45.000,00 per capitale, EUR 9.720,00 per tre annualità di interessi calcolati al tasso attuale del 5,20% annuo, maggiorato della mora di due punti e pertanto al tasso complessivo del 7,20% annuo ed

EUR 5.000,00 per gli interessi come indicato nell'art. 5 del documento, per interessi di mora, spese ed accessori.

a carico p.ed. 906 P.M. 3

Cassa Rurale Di Brentonico - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Brentonico, 00158560227

Atto d.d. 29/03/2007

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 5305 II G.N.1590/3 – 2007.

29/09/2009 - G.N. 5153/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Eur 179.400,00

nell'importo di EUR 179.400,00 di cui EUR 130.000,00 per capitale, EUR 23.400,00 per tre annualità di interessi al tasso complessivo del 6% ed EUR 26.000,00 per gli interessi maturati ad un tasso superiore, interessi di mora, spese ed accessori

a carico p.ed. 906 P.M. 3

Cassa Rurale Di Brentonico - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Brentonico, 00158560227

Atto d.d. 21/09/2009.

20/12/2017 - G.N. 6364/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

PRINCIPALE

EUR 104.512,50

Importo complessivo di EUR 104.512,50.

e ruoli allegati

a carico p.ed. 906 P.M. 3

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 232 II G.N.6364/3 – 2017

P.T. 3321 II G.N.6364/4 - 2017

P.T. 4121 II G.N.6364/5 - 2017

P.T. 4654 II G.N.6364/6 - 2017

P.T. 5305 II G.N.6364/2 – 2017.

07/10/2022 - G.N. 5582/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

EUR 147.553,46

Importo complessivo

e ruoli allegati

a carico p.ed. 906 P.M. 3

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità principale P.T. 232 II G.N.5582/1 – 2022.

17/01/2023 - G.N. 229/1 ANNOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03/01/2023 per l'importo di Euro

110.071,94 oltre interessi maturati e maturandi, spese di notifica e successive occorrendo.

a carico p.ed. 906 P.M. 3

P.T. 5305 II – p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico (cfr. allegato *sub. doc. 03*):

“C”

30/03/2007 - G.N. 1590/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – P.T.

ACCESSORIA

Grava corpo tavolare

Eur 45.000,00

EUR 59.720,00 di cui EUR 45.000,00 per capitale, EUR 9.720,00 per tre annualità di interessi calcolati al tasso attuale del 5,20% annuo, maggiorato della mora di due punti e pertanto al tasso complessivo del 7,20% annuo ed EUR 5.000,00 per gli interessi come indicato nell'art. 5 del documento, per interessi di mora, spese ed accessori.

Cassa Rurale Di Brentonico - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Brentonico, 00158560227

Atto d.d. 29/03/2007

annotazione simultaneità con principale P.T. 4025 II P.M. 3 G.N.1590/1 – 2007.

20/12/2017 - G.N. 6364/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

Grava corpo tavolare

EUR 104.512,50

Importo complessivo di EUR 104.512,50.

e ruoli allegati

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 4025 II P.M. 3 G.N.6364/1 – 2017.

07/10/2022 - G.N. 5582/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

Grava corpo tavolare

EUR 147.553,46

Importo complessivo

e ruoli allegati

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 232 II G.N.5582/1 –
2022.

17/01/2023 - G.N. 229/2 ANNOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 03/01/2023 per l'importo di Euro
110.071,94 oltre interessi maturati e maturandi, spese di notifica e
successive occorrendo.

a carico p.f. 6669/1.



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

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

11. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle di cui alla presente relazione di stima risultano vincolate per il rispettivo strumento urbanistico come di seguito elencato.

P.ed. 906:

➤ *PRG adozione “variante 2019” - Sistema insediativo*

- Centri e nuclei storici – edifici storici isolati centri storici – Art. 13 N.T.A.:
vincolata il 100 % della superficie;
- Disposizioni edilizie negli insediamenti storici Categoria R2 – Art. 41
N.T.A.: vincolata il 70 % della superficie;
- Disposizioni edilizie negli insediamenti storici Singoli elementi
architettonici (Quadro B)
- Disposizioni edilizie negli insediamenti storici Spazi privati degli edifici
confermati – Art. 48 N.T.A.: vincolata il 30 % della superficie;
- Manufatti e siti di interesse culturale, naturalistico e storico elementi
storico culturali non vincolati – puntuali n. 281. Art. 53 N.T.A.:

➤ *Carta di Sintesi della Pericolosità*

- Area P1 – Aree con penalià trascurabile o assente (penalià
litogeomorfologica) - Art. 18 : vincolata il 100 % della superficie.

P.f. 6669/1:

- *PRG adozione “variante 2019” - Sistema insediativo*
- Centri e nuclei storici – edifici storici isolati centri storici – Art. 13 N.T.A.:
vincolata il 100 % della superficie;
- Disposizioni edilizie negli insediamenti storici Spazi privati degli edifici
confermati – Art. 48 N.T.A.: vincolata il 100 % della superficie;

➤ *Carta di Sintesi della Pericolosità*

- Area P1 – Aree con penalità trascurabile o assente (penalità litogeomorfologica) - Art. 18 : vincolata il 100 % della superficie.
- Area P2 – Aree con penalità bassa (penalità crolli rocciosi) - Art. 17 : vincolata l'87 % della superficie.

Vedasi l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (*sub. doc. 13*) e gli estratti cartografici dalle tavole del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Brentonico (*sub. doc. 14*).

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brentonico risultano depositati i vari titoli abilitativi edilizi inerenti agli interventi effettuati sulla P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico e si allega alla presente relazione il documento di prot. n. c-b153-24/02/2023-001601/P di data 24.02.2023, rilasciato dal succitato Ente, che contiene l'elenco delle concessioni/autorizzazioni edilizie assentite (*sub. doc. 15*).

Dall'analisi esperita dal Perito presso l'Archivio Comunale, non risulta agli atti l'agibilità/abitabilità della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, pertanto, ai fini del conseguimento del certificato di agibilità e/o abitabilità di quest'ultimo immobile si rende necessaria la presentazione al Comune di Brentonico della rispettiva pratica denominata "Certificato di conformità edifici esistenti" ai sensi dell'articolo 93, comma 10, della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e dell'articolo 68 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg., adempimento già descritto al precedente punto 4.1. L'importo presunto dell'onorario tecnico necessario all'espletamento della pratica ammonta a totali 4'000,00 Euro al lordo degli oneri previdenziali e fiscali;

detto importo ricomprende altresì le prestazioni dei tecnici specialistici quali l'ingegnere strutturista (per la valutazione statica dell'edificio), il termotecnico e l'elettrotecnico (per la rispondenza o la conformità degli impianti tecnologici alla normativa). Rimangono escluse e da valutarsi a parte eventuali modifiche e/o interventi sull'impiantistica esistente, richiesti per l'adeguamento della medesima alla normativa e necessari al fine della dichiarazione di rispondenza o di conformità, all'attualità non definibili.

12. VERIFICA DI OPERE ABUSIVE

In seguito alla visura delle pratiche archiviate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brentonico e messe a disposizione del Perito, dal raffronto dello stato autorizzato agli atti con lo stato attuale della particella edificiale 906 in C.C. Brentonico, si evidenziano le seguenti difformità, con elenco indicativo e non esaustivo:

Piano terra

- a) Sub. 1 P.M. 3, garage: lo stato autorizzato agli atti è la pratica del 1975 a cui sommariamente corrispondono le geometrie reali. Risulta tuttavia difforme il tamponamento della finestra nord della parete est e la porta di passaggio sita sul lato sud della medesima, che nella realtà è una finestra.
- b) Centrale termica comune: detto vano non compare nello stato autorizzato.
- c) Ingresso comune e avvolto del sub.3, P.M. 3: la realtà distributiva del vano in parola, ove allo stato attuale giacciono l'ingresso e l'avvolto, risulta difforme dallo stato autorizzato agli atti. Nella pratica del 1975, infatti, oltre a quanto indicato al precedente punto a), l'avvolto non figura nemmeno, in

quanto l'ingresso è comprensivo di detta superficie, con comunicazione diretta all'autorimessa. Anche la scala di collegamento verticale ai piani risulta difforme dalle reali geometrie rilevate.

Piano primo

Detto livello è stato preso in esame esclusivamente per verificare l'entità del vano scala e delle scale comuni. La sovrapposizione fra stato autorizzato agli atti (pratica 123/2000) e *as built*, ha messo in rilievo talune incongruenze dimensionali da risolvere nell'ambito della totale revisione in trattazione. L'unità abitativa a piano primo non è oggetto di pignoramento.

Piano secondo

Il vano scale comune dello stato autorizzato riporta, parimenti al PCMD, nr. 3 pedate prima dell'ultimo pianerottolo, in luogo delle reali nr. 4 pedate. Lo stato autorizzato agli atti è da ricondurre all'autorizzazione ad edificare nr. 123 del 2000, che non prevede alcun accesso all'appartamento dal vano scala a secondo piano, poiché, tale stato assentito concepisce una unità immobiliare disposta su due livelli (piano primo e secondo), collegati da una scala interna.

Nella realtà, e come peraltro descritto dalla subalternazione agli atti, al piano primo è ubicato il subalterno 2 di altra Proprietà (P.M. 1), mentre al piano secondo il subalterno 3, P.M. 3, oggetto di esecuzione. Lo stato reale derivante dalla restituzione grafica del sommario e non particolareggiato rilievo effettuato dal C.T.U., evidenzia pertanto, tutte le discrasie intercorrenti con lo stato autorizzato agli atti, sia di carattere distributivo che geometrico di tutta l'unità abitativa che, peraltro all'attualità, non è dotata di un locale

cucina o di un vano ove sia presente un piano cottura. All'appartamento si accede esclusivamente dalla stanza est che conduce al disbrigo centrale. A sud è localizzato il bagno; in senso orario si trova poi un'ampia stanza, il vano intercluso e inaccessibile (ove, presumibilmente, si trova la scala di collegamento con il piano inferiore) e la stanza centrale nord. Le forometrie, indicate nello stato agli atti di dimensione 85 x 120 (h) cm, nella realtà sono di 80 x 120 (h) cm. Anche la porta-finestra è di larghezza passaggio netto 80 cm in luogo degli autorizzati 85 cm.

Piano terzo (o sottotetto)

Lo stato autorizzato agli atti non descrive, in pianta, tale piano, così come non esistono riferimenti planimetrici relativi alla copertura.

Prospetti ovest e nord

Le facciate dell'edificio vengono descritte esclusivamente nello stato autorizzato agli atti di cui alla Licenza di costruzione n. 5113 del 1975; dal raffronto con lo stato reale dell'edificio, si rileva, genericamente, che le geometrie e il posizionamento delle aperture è da sanare. Inoltre, più nel dettaglio:

1) Prospetto ovest

- a piano terra, la finestra sud, nella realtà è una porta, di accesso alla centrale termica;

2) Prospetto nord

- A piano terra, l'apertura di accesso al garage non è munita di contorno lapideo; manca l'apertura di accesso alla cantina interrata.

Si rende pertanto necessaria la sanatoria edilizia dell'immobile in epigrafe,

con spese tecniche che, ipoteticamente, constano in circa presunti Euro 3'500,00 compresi gli oneri previdenziali e fiscali a cui sommare la sanzione dovuta al Comune di circa presunti Euro 1'500,00.

Tutto ciò premesso, fatti salvi sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

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

Il perito estimatore, dall'analisi della documentazione riguardante i beni immobili oggetto di pignoramento non ha riscontrato alcune indicazioni di gravami derivanti da censo, livello o uso civico. Ai sensi degli estratti tavolari di cui al capitolo 1. della presente relazione, il Sig. ***** vanta il diritto di proprietà acquisito, rispettivamente:

a) p.ed. 906 P.M. 3 in C.C. Brentonico

10/02/1993 - G.N. 534/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Atto d.d. 30/12/1992.

b) p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico

10/02/1993 - G.N. 534/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Atto d.d. 30/12/1992

riguarda p.f. 6669/1.

14. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

I beni immobili oggetto di pignoramento, facenti parte della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, sono parte di un edificio con parti comuni non soggetto all'obbligo di dotarsi di un amministratore. Il Sig. ***** contestualmente al sopralluogo del C.T.U., ha fornito informazioni in merito alla gestione e ripartizione delle spese riguardanti le parti comuni dell'edificio ossia quelle riguardanti l'illuminazione delle parti comuni (cortile e vano scala) con ricezione e pagamento delle bollette e ripartizione pro-quota fra la P.M. 3 di proprietà dell'Esecutato e la P.M. 1 di altra proprietà, che allo stato attuale vengono riferite quali pienamente assolte. Non esiste l'evidenza di un eventuale preventivo per la gestione ordinaria delle parti comuni e/o eventuale "delibera" riguardante la futura manutenzione straordinaria dello stabile. Non è nota l'esistenza di "spese condominiali" non pagate a carico della p.ed. 906, P.M. 3 in C.C. Brentonico negli ultimi due anni anteriori alla presente perizia. Il Sig. ***** dichiara altresì che non vi sono in corso procedimenti giudiziari attivati dal "condominio" contro l'Esecutato.

15. FORMAZIONE DI LOTTI

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

LOTTO 1 (UNICO): in edificio di nr. 3 piani fuori terra sito in Via Brugoli n. 15 nella frazione di Cornè di Brentonico, garage a piano terra (subalterno 1), con appartamento a piano secondo, avvolto-deposito a piano terra e soffitta a piano sottotetto (subalterno 3) della P.M. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico, con annessa area a verde esterna ovest, p.f. 6669/1 in C.C.

Brentonico – 133.000,00 €.

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

Essendo la proprietà iscritta a nome di persona fisica, l'alienazione degli immobili oggetto di pignoramento non rientra nel regime fiscale dell'I.V.A..

17. LA VERIFICA SULLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano depositate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti tecnologici installati nella p.ed. 906 P.M. 3 in C.C. Brentonico. L'Esecutato dichiara di non possedere detta documentazione.

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

L'Esecutato risulta essere una persona fisica.

B. ALLEGATI

Al presente rapporto di stima si allegano i seguenti documenti, richiamati nei vari capitoli che lo compongono:

- sub. doc. 01 Elaborato grafico redatto dal perito estimatore dott. per. ind. Alessandro Tomasi per la definizione delle consistenze degli immobili oggetto di pignoramento;
- sub. doc. 02 Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della

P.M. 3 p.ed. 906 C.C. Brentonico (P.T. 4025 II);

- sub. doc. 03 Copia completa del libro maestro – stato attuale, della p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico (P.T. 5305 II);
- sub. doc. 04 Visura catastale per immobile riferita alla p.ed. 906 sub. 1 P.M. 3 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 05 Visura catastale per immobile riferita alla p.ed. 906 sub. 3 P.M. 3 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 06 Visura catastale per particella riferita alla p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 07: Estratto mappa catastale C.C. Brentonico con evidenza della p.ed. 906 e della p.f. 6669/1;
- sub. doc. 08: Elaborato planimetrico della p.ed. 906 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 09: Planimetria catastale del sub. 1 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 10: Planimetria catastale del sub. 3 della p.ed. 906 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 11: Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M.D.) della p.ed. 906 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 12: Esito interrogazione atti presso l'Agenzia delle Entrate di Rovereto;
- sub. doc. 13: Certificato di Destinazione Urbanistica della p.ed. 906 e della p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 14: Estratti cartografici dal Piano Regolatore Generale

vigente del Comune di Brentonico;

- sub. doc. 15: Elenco dei titoli edilizi della p.ed. 906 C.C. Brentonico, rilasciato dal Comune;
- sub. doc. 16: Fascicolo documentazione fotografica della p.ed. 906 e della p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico;
- sub. doc. 17: Perizia di stima epurata;
- sub. doc. 18: Ricevute della trasmissione della perizia di stima al creditore procedente, al creditore intervenuto e all'Esecutato.

C. RIEPILOGO FINALE

I beni immobili oggetto di stima consistono in:

LOTTO 1 (UNICO):

“In C.C. Brentonico, in P.T. 4025 II, P.M. 3 della p.ed. 906, porzione di un edificio di nr. 3 piani fuori terra di superficie commerciale pari a 120,82 m2 al netto del garage, situato nella frazione di Cornè di Brentonico in Via Brugoli n. 15, agglomerato storico residenziale sito 4,0 km a sud-est dell'abitato di Brentonico. A piano terra sono presenti un garage (subalterno 1) e un avvolto-deposito (subalterno 3), oltre all'atrio d'ingresso comune e al vano scala comune di circolazione verticale fino a piano terzo. A piano secondo è situata un'unità abitativa priva di cucina, con nr. 3 stanze, corridoio centrale, bagno finestrato e un poggiolo. A piano terzo (o sottotetto), accessibile dal vano scale, si trova un locale soffitta appartenente al medesimo subalterno 3. Il lotto ricomprende altresì, in P.T. 5305 II, la p.f. 6669/1 in C.C. Brentonico,

area esterna a verde sita ad ovest e finitima all'edificio.

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

Il tutto, come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale, al prezzo complessivo di Euro 133'000,00 (diconsi Euro centotrentatremila/00)".

D. TRASMISSIONE E INFORMATIVA ALLE PARTI

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

a) all'Esecutato Sig. ***** *, a mezzo p.e.c. all'indirizzo :

*****@pec.it;

b) al creditore procedente Cassa Rurale Alto Garda – Rovereto BCC Soc.

Coop. c/o il Legale Avvocato Stefania Pellegrini a mezzo p.e.c.

all'indirizzo: stefaniapellegrini@pec.blex.it ;

c) al creditore intervenuto Agente delle Riscossioni per le provincie autonome di Trento e Bolzano – Agenzia delle Entrate – Riscossione, a

mezzo p.e.c. all'indirizzo:

taa.procedure.cautelari.immob.conc.@pec.agenziariscossione.gov.it ;

d) al Custode Giudiziario degli immobili Avvocato Marisa Perenzoni, a mezzo

p.e.c. all'indirizzo: avvmarisaperenzoni@puntopec.it ;

comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al sottoscritto perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandata alle stesse di depositare le note in

Cancelleria almeno 7 giorni prima del termine perentorio per il deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza del giorno 07.06.2023.

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

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

Rovereto (TN), 15 aprile 2023

Firmato digitalmente da:

Il C.T.U.

dott. per. ind. Alessandro Tomasi

LOTTO 1 (UNICO)

Descrizione sintetica:	Porzione Materiale 3 in edificio di nr. 3 piani fuori terra (p.ed. 906) con area a verde esterna a piano terra (p.f. 6669/1);
Ubicazione:	via Brugoli n.15, 38060 frazione Cornè di Brentonico (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 4025 Il C.C. Brentonico, edificio p.ed. 906 P.M. 3 e P.T. 5305 Il C.C. Brentonico, area pertinenziale p.f. 6669/1;
Identificativo catastale	sub. 1 e sub. 3 P.M. 3 p.ed. 906 C.C. Brentonico – per variazione catastale e

	tavolare necessari 3'000,00 euro circa –
	p.f. 6669/1 C.C. Brentonico;
Quota di proprietà:	1/1 Sig. ***** *****;
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	no. Per sanatoria e oblazione necessari circa 5'000,00 euro circa. Per agibilità necessari 4'000,00 euro circa. Per redazione A.P.E. necessari 1'000 euro circa;
Conformità tavolare:	no – necessaria variazione tavolare;
Annotazioni precedenti al	
pignoramento:	nessuna;
Immobile occupato:	si – immobile occupato dall'Esecutato;
Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e	
gravami:	si, come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici,	
ambientali, paesagg.:	come da vigenti strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 133'000,00.