

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata

RIUNIONE PROCEDURE RGE n. **114/2020** e **RGE26/2022**

Giudice delegato dott. Daniele Bonomi

Promossa da

-----  
contro  
-----  
-----

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTO n.ro 1:**

P.ed. 88 – P.M. 1 e quote P.M. 3 e P.fond. 25/1  
C.C. CANAL SAN BOVO  
(porzione di casa uso abitativo )



Tecnico incaricato: geom. Giorgio Felicetti

Con studio in Via Liverone, n. 1C – 38051 Borgo Valsugana

Tel. 0461/1481295 – e-mail: st.felicetti@gmail.com

## SOMMARIO

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



La perizia del lotto si compone di n. 32 pagine e di n. 1 allegato<sup>1</sup>.

### ALLEGATI

1. Copia visure e planimetrie catastali;
2. Copia Estratti Tavolari e P.D.M;
3. Copia Prg , norme di attuazione e CDU;
4. Elenco pratiche edilizie e progetto allegato al Nulla Osta. N.ro 37 d.d. 31/05/1955;
5. Sviluppo del procedimento di stima

---

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

## LOTTO n.ro 1

porzione di casa che si sviluppa su due piani (appartamento), più soffitta e centrale termica al piano terra con cortili, cantina e parte di terrazzo in comproprietà, situata in Loc. Battistoti nel Comune Amministrativo di Canal San Bovo I (Tn).  
P.ed. 88, P.M. 1, P.M.3 e P.fond. 25/1 – C.C. CANAL SAN BOVO.

### 1. PREMESSA

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

### 2. NOTE

Al primo piano, dalla stanza posta sul lato sud/ovest si accede tramite una portafinestra direttamente al terrazzo identificato dalla P.M.4 (altra proprietà) e successivamente alla parte di terrazzo identificato dalla P.M. 3 (oggetto d'esecuzione). Per cui per accedere sulla parte di terrazzo comune bisogna transitare per un breve tratto sulla P.M. 4, dove non risulta intavolata alcuna servitù di passo.

PRIMO PIANO – scala a vista



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

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

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune Cat.	Particella		P.T.	Coltura	Cl	Superficie	R.D.	R.A.
Canal San Bovo	E	88	3141 II	Edificio	0	171 mq.	-	-
Canal San Bovo	F	25/1	3143 II	Orto	3	174	0,81	0,45

Al Catasto Fabbricati è censita la seguente unità immobiliare:

Comune Catastale	Particella		Sub	F.M.	P. M.	Zona Cens.	Categ	Cl	Consis.	Sup	Rendita
Canal San Bovo	E	88	5	76	1	-	A/2	1	7 vani	176 mq	€ 433,82
Canal San Bovo	E	88	2	76	3	-	A/2	1	0,5	-	€ 30,99
Canal San Bovo	E	88	6	76	3	-	F/5	-	-	-	-

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

#### DESCRIZIONE TAVOLARE

L' immobile P.ed. 88 - P.M. 1 è allibrato in PT 3141 II del C.C. Canal San Bovo I, distretto di Fiera di Primiero con proprietà iscritta a nome dell'esecutato per la quota dell'intero 1/1.

- La P.M. 1 è così descritta:

A piano terra: pollaio;

a primo piano: scala di accesso esterna, corridoio, camera, cucina, dispensa, latrina, legnaia, sottoscala;

a secondo piano: quattro camere, due poggiali, atrio di giroscale;

a terzo piano: soffitta e tetto corrispondente.

L' immobile P.ed. 88 - P.M. 3 è allibrato in PT 3141 II del C.C. Canal San Bovo I, distretto di Fiera di Primiero con proprietà iscritta a nome dell'esecutato per la quota di 216/360.

- La P.M. 3 è così descritta:

A piano terra: cantina, cortile con scala fino a primo piano;

a primo piano: aia.

L' immobile P.fond. 25/1 è allibrato in PT 3143 II del C.C. Canal San Bovo I, distretto di Fiera di Primiero con proprietà iscritta a nome dell'esecutato per la quota di 720/864.

I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell' estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

(all. 2 – copia estratti tavolari e P.d.m.)

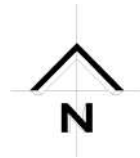
Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

#### COERENZE

Il lotto nel suo complesso (fabbricato e terreno pertinenziale) confina ad ovest con la strada comunale (P.fond. 11096/1 e P.fond. 11099), a nord con la P.ed. 91 e P.fond. 23 (edificio civile abitazione e terreno pertinenziale), a est con la P.fond. 23, P.fond. 2424 e P.fond. 2420, a sud con la p.ed. 2025 (lotto 2 oggetto d'esecuzione) e P.ed. 2.296.

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

#### IDENTIFICATIVA DEI CONFINI ESTRATTO MAPPA C.C. CANAL SAN BOVO I - Scala a Vista





#### 4. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

**PROPRIETÀ ATTUALE E  
TITOLO DI  
PROVENIENZA**

La proprietà **P.ed. 88 - P.M. 1** (P.T. 3141 II) è iscritta presso il Libro fondiario a nome dell'esecutato:

----- - **quota 1/1**

Provenienza:

Certificato di eredità d.d. 17/10/2006

La proprietà **P.ed. 88 - P.M. 3** (P.T. 3141 II) è iscritta presso il Libro fondiario a nome dell'esecutato:

----- - **quota 216/360**

Provenienza:

23/03/1979 - G.N. 265/3	INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/30
Certificato di eredità d.d. 27/06/1978	
28/07/2006 - G.N. 604/104	INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/60
Certificato di eredità d.d. 25/05/2006	
23/03/1979 - G.N. 265/15	Certificato di eredità d.d. 27/06/1978
12/02/1981 - G.N. 108/11	Certificato di eredità d.d. 30/12/1980
18/06/1999 - G.N. 562/12	Certificato di eredità d.d. 10/11/1998
09/11/2006 - G.N. 988/3	INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/5
Certificato di eredità d.d. 17/10/2006	
22/06/2009 - G.N. 625/1	INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 54/360
Contratto d.d. 19/06/2009	

La proprietà **P.fond. 25/1** (P.T. 3143 II) è iscritta presso il Libro fondiario a nome dell'esecutato:

----- - **quota 720/864**

Provenienza:

23/03/1979 - G.N. 265/5	INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/72
Certificato di eredità d.d. 27/06/1978	
riguarda p.f. 25/1	
28/07/2006 - G.N. 604/106	INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/144
Certificato di eredità d.d. 25/05/2006	
23/03/1979 - G.N. 265/19	Certificato di eredità d.d. 27/06/1978
12/02/1981 - G.N. 108/15	Certificato di eredità d.d. 30/12/1980
18/06/1999 - G.N. 562/16	Certificato di eredità d.d. 10/11/1998
riguarda p.f. 25/1	
09/11/2006 - G.N. 988/5	INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 18/24
Certificato di eredità d.d. 17/10/2006	
riguarda p.f. 25/1	
22/06/2009 - G.N. 625/22	INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 54/864
Contratto d.d. 19/06/2009	
riguarda p.f. 25/1	

(vedi all. 2 – copia estratto tavolare)

**OCCUPAZIONE  
DELL'IMMOBILE**

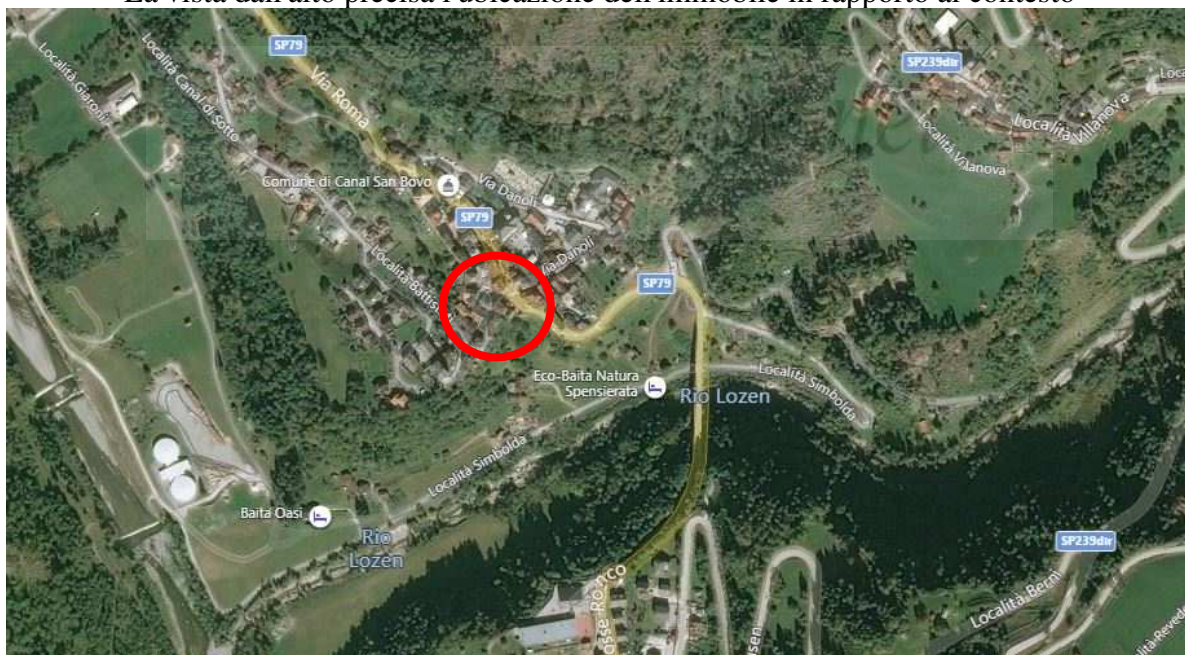
Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate e da quanto mi viene riferito dall'esecutato sull'immobile oggetto d'esecuzione non risultano registrati contratti di affitto in corso di validità.
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	- contatto telefonico direttamente con l'esecutato; - accesso all'immobile avvenuto con la presenza dell'esecutato.
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	Accesso all'immobile in data 20/03/2021 e 05/11/2022

## 5. UBICAZIONE E CONTESTO

<b>UBICAZIONE</b>	L'edificio si Trova nel Comune Amministrativo di Canal San Bovo, in Località Battistoti, in centro abitato all'interno del centro storico del paese.
<b>ACCESSO</b>	All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica.
<b>CARATTERISTICHE ZONA</b>	L'edificio si trova in una tranquilla zona residenziale.

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







## 6. DESCRIZIONE FABBRICATO

### FABBRICATO

La P.ed. 88 identifica un vecchio edificio nel centro storico del comune di Canal San Bovo. E' libero su tutti i lati con una terrazza che lo collega alla P.ed. 2025. Si sviluppa su quattro piani. Al piano terra sono disposti dei locali accessori all'abitazione, il primo e secondo piano è disposto l'appartamento, mentre al terzo piano si trova la soffitta.

Nella centrale termica al piano terra è disposta la caldaia alimentata a gasolio a servizio dell'appartamento, con la cisterna posizionata davanti al locale nel cortile (P.fond. 25/1).

Le murature portanti sono in sasso con i solai in maltapaglia.

Vicino alla porta d'entrata è posizionato il contatore dell'energia elettrica.

L'edificio è collegato all'acquedotto comunale.

Il tetto è a quattro falde con la presenza di un piccolo abbaino sul lato a sud, con manto di copertura in tegole. E' stato completamente rifatto nel 2009 con adeguato pacchetto d'isolazione per un futuro uso della soffitta a fini abitativi.

### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

Da un esame visivo l'immobile nel suo complesso si presenta in precarie condizioni, come l'alloggio. Nel corso degli anni è stato oggetto solo di piccoli lavori di manutenzione, ad eccezione del tetto che è stato completamente rifatto nel 2009, trovandosi in buone condizioni.

Per poter renderlo confortevole e adeguatamente abitabile dovrebbe essere oggetto di una ristrutturazione generale, con rifacimento completo anche di tutti gli impianti, solai, serramenti e poggiali, che attualmente sono molto pericolanti.



## FOTO DEGLI ESTERNI

VISTA PROSPETTO SUD/EST



VISTA PROSPETTO NORD/EST  
(IN EVIDENZA INGRESSO EDIFICIO)



VISTA PROSPETTO NORD/OVEST



VISTA PROSPETTO NORD/OVEST

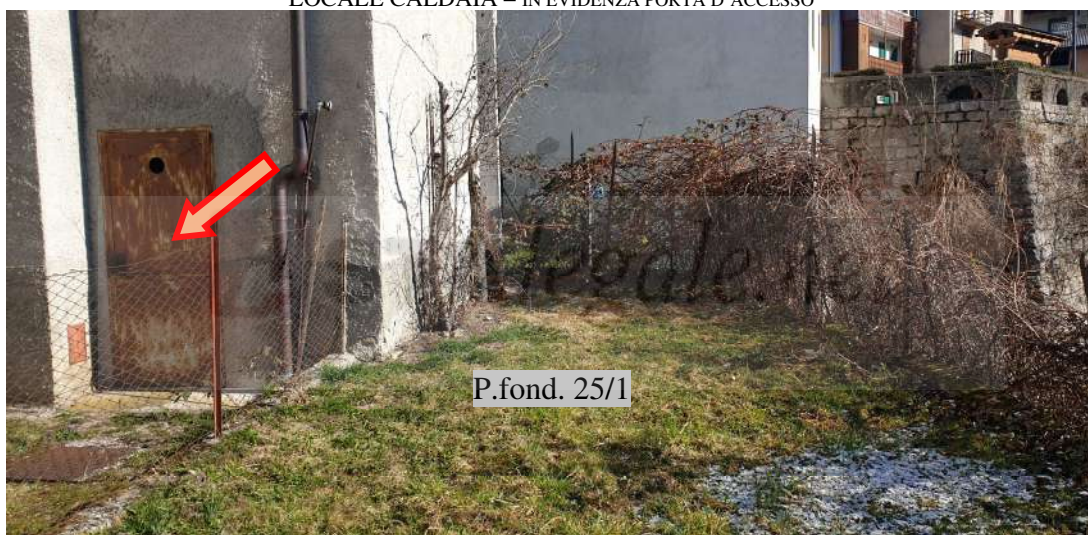




INGRESSO PIANO TERRA  
(SU P.M. 3 – COMPROPRIETA')



LOCALE CALDAIA – IN EVIDENZA PORTA D'ACCESSO



POSIZIONE CISTERNA GASOLIO (SU P.FOND. 25/1)





P.FOND. 25/1 COMUNE



ACCESSO ALLA CANTINA COMUNE (P.M. 3)



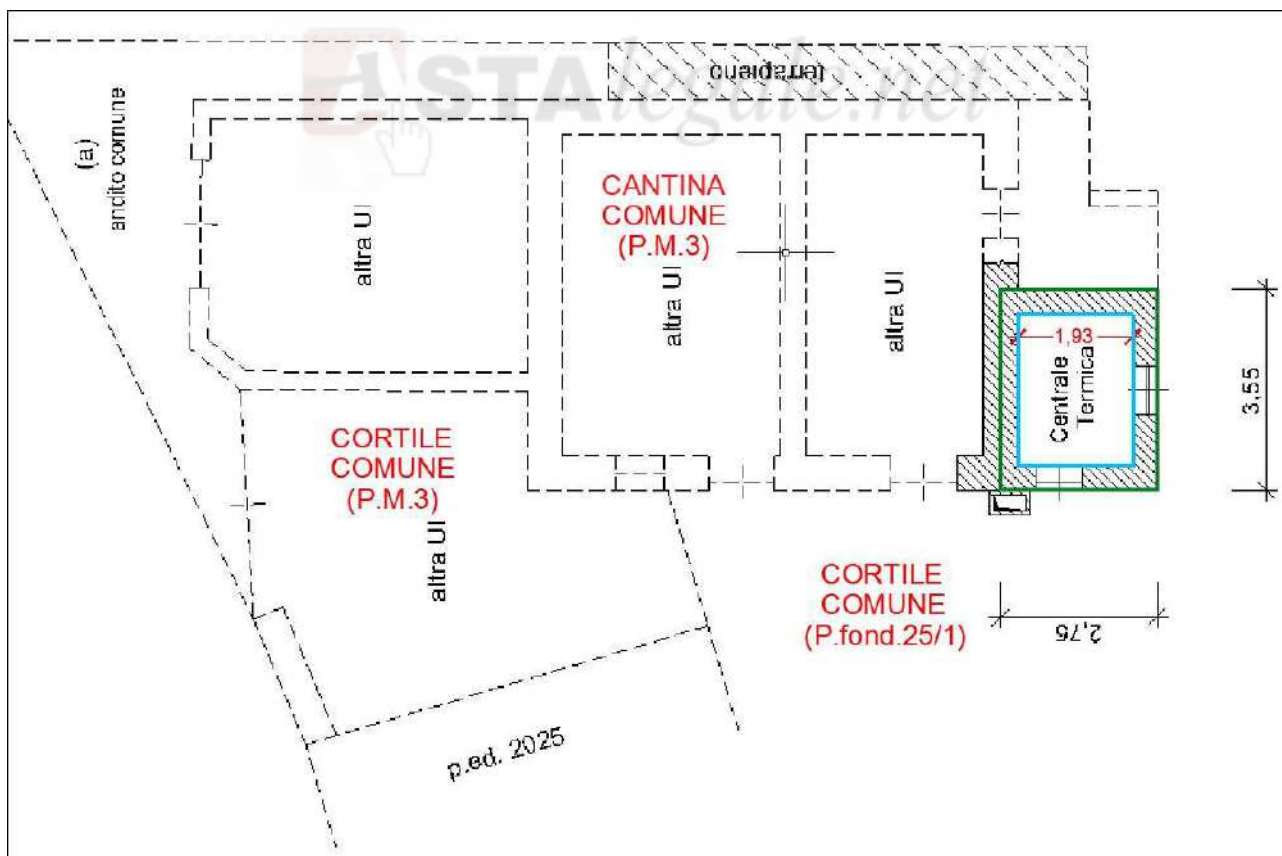
CANTINA COMUNE (P.M.3)



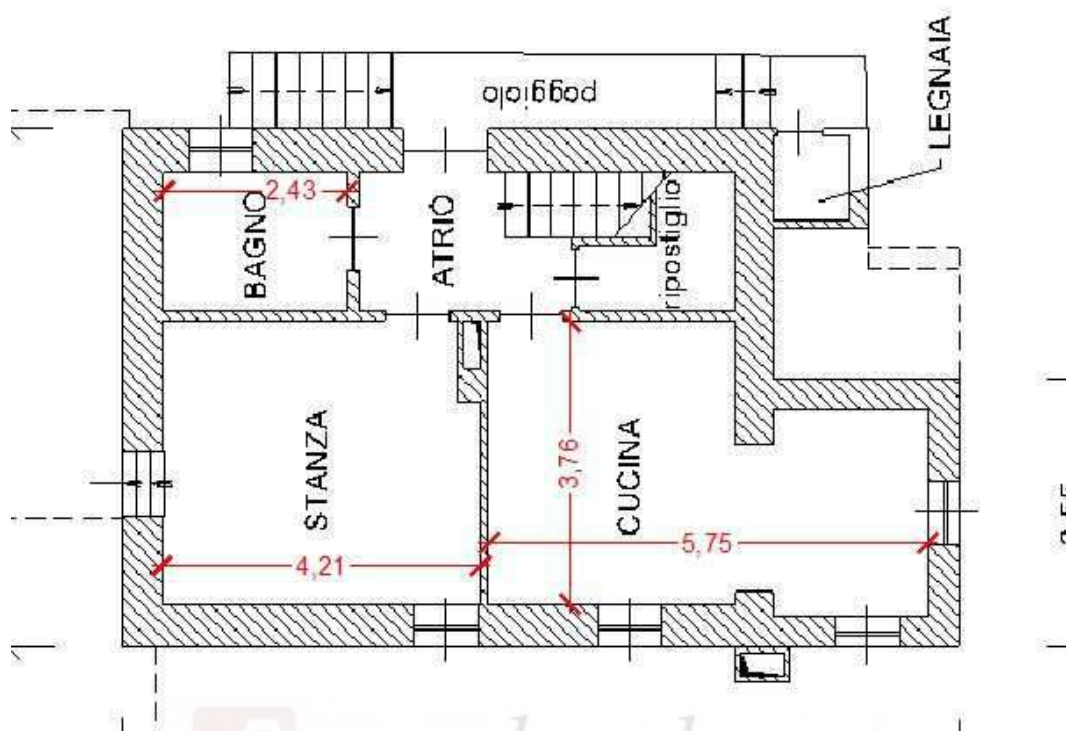
## 7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

- POSIZIONE** L'appartamento (P.ed. 88 - P.M. 1) si sviluppa al primo e secondo piano. Al piano terra è situato il locale centrale termica. Al terzo piano il sottotetto. Ha tutti i lati liberi. La P.M. 3 identifica un cortile e una cantina al piano terra e una porzione di terrazzo al primo piano. La p.fond. 25/1 rappresenta il cortile "interno".
- COMPOSIZIONE** Nel dettaglio l'unità immobiliare è così composta:
- al piano terra: locale centrale termica e cantina con cortili comuni (P.M. 3 e P.fond. 25/1);
  - al primo piano: scala esterna con poggiolo, piccolo locale esterno uso ripostiglio, atri, ripostiglio nel sottoscala, cucina, stanza, bagno, scala per il secondo piano e porzione di terrazza (P.M.3);
  - al secondo piano: disimpegno, quattro stanze, due poggioli e scala per il sottotetto;
  - sottotetto: soffitta.
- PLANIMETRIA** La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia dell'ingrandimento delle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Catasto Urbano di Fiera di Primiero.

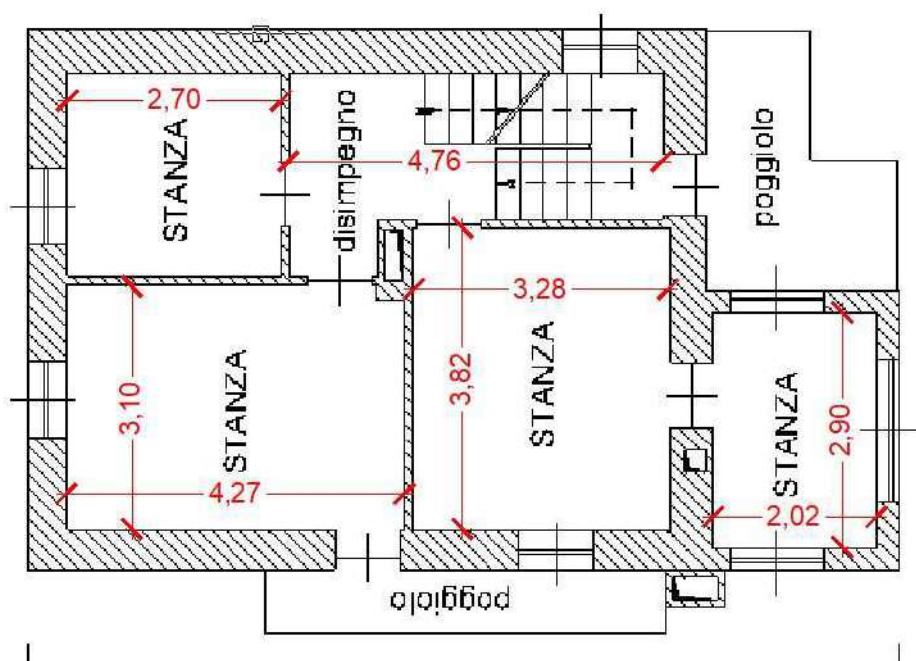
PIANTA PIANO TERRA  
(scala a vista)



## PIANTA PRIMO PIANO (scala a vista)

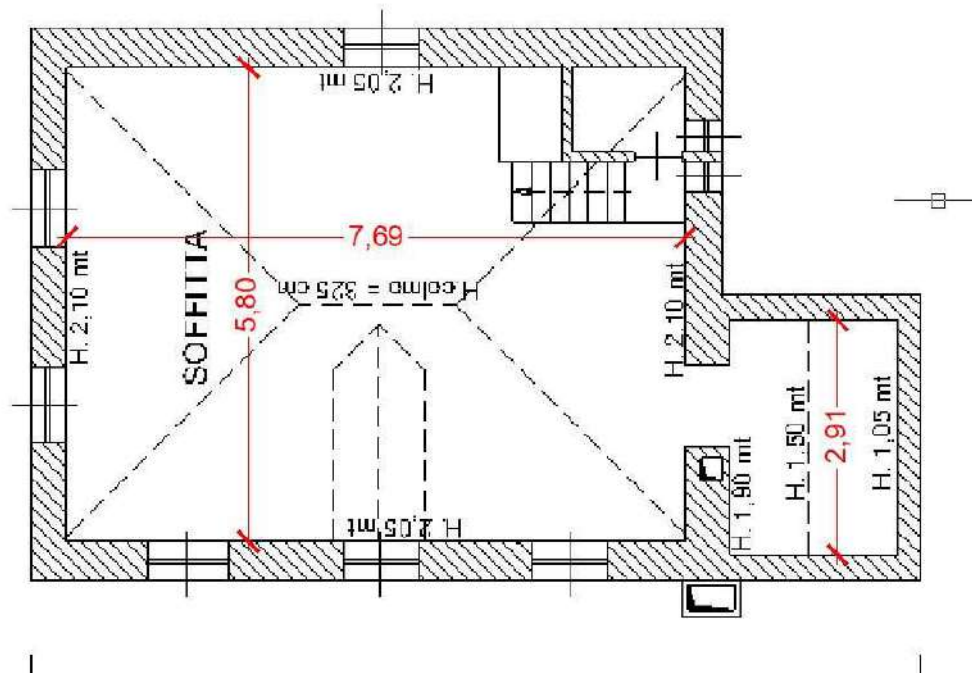


## PIANTA SECONDO PIANO (scala a vista)





PIANTA TERZO PIANO - SOTTOTETTO  
(scala a vista)



Rispetto all'accatastamento in sede di sopralluogo, con un'analisi visiva sommaria e con la raccolta di misurazioni a campione di controllo<sup>2</sup>, non si sono riscontrate particolari difformità.

<sup>2</sup> L'incarico non prevede l'esecuzione di rilievi e misurazioni atte a definire esatte quantità in termini di ubicazione, superfici e volumi edilizi e posizione e dimensione dei fori, rapporti d'illuminazione, distanze da confini, ecc.

PLANIMETRIA CATASTALE P.ed. 88 – Sub 5 - P.M. 1 (Appartamento e loc. accessori)  
(scala a vista)



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



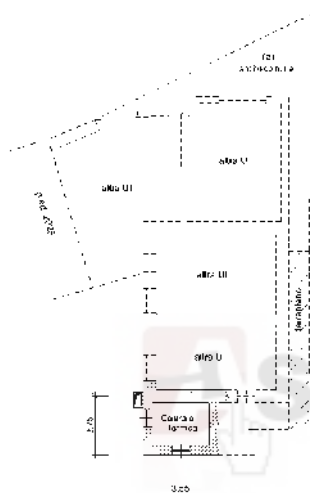
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di FIERA DI PRIMIERO  
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di B577 - CANAL SAN BOVO

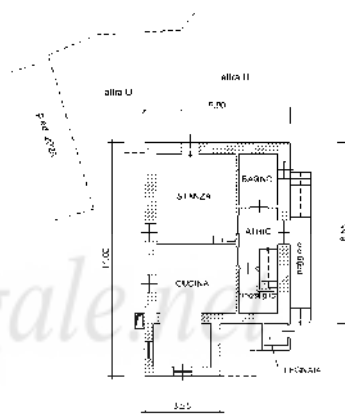
PIANO TERRA

H<sub>med</sub> - 235 cm



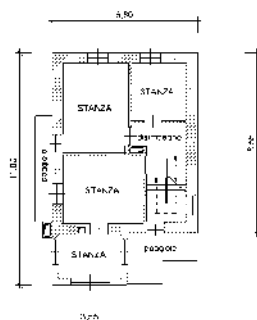
PIANO PRIMO

H<sub>med</sub> - 265 cm



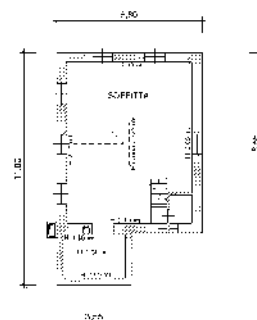
PIANO SECONDO

H<sub>med</sub> - 235 cm



PIANO TERZO - sottotetto

H<sub>med</sub> - 260 cm



Compilato da Gcom.  
iscritto all'albo Geometri  
della Prov. di TN - Trento  
Mod. Am (Fabbricati)

N. 1908

Rilievo in conformità allo stato reale

Onoramento



Scalita 1:200  
Indicare le principali misure esterne

PLANIMETRIA CATASTALE P.ed. 88 – Sub. 2 - P.M. 3 (Cantina)  
(scala a vista)

REGIONE AUTONOMA TRENTO-SÜDTIROL  
D.P.R. 31 luglio 1978 n. 690  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. Decreto Legge 13 aprile 1949 n. 23)

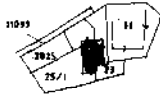
Planimetria (\*) dell'immobile situato nel Comune di Canal S. Bovo  
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di Fiera di Primiero  
C.C. Canal S. Bovo P.M. 76 P.Ed. 88 fog. 2 sub. 3141 P.M. 3

Rilevo (\*) in conformità allo stato reale  
Completato da: Geometra  
Iscritto all'Albo dei geometri della Prov. di Trento  
Data: 01.02.1989 Fimbro e firma: *[firma]*

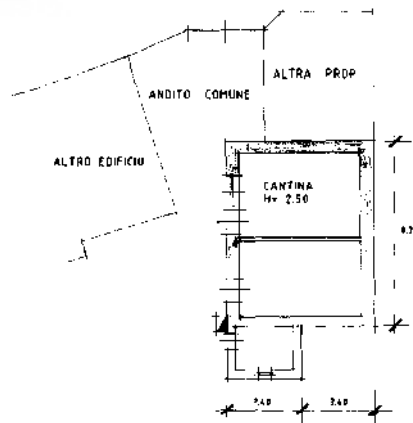
via Ballistotti  
Ufficio catastale di Fiera di Primiero  
Subalterno controllato in data 12/6/80  
Il Tecnico catastale  
Mod. 279 4/9/84 P. 1 fog. 1143 Cat. A/2

**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO**

ESTRATTO MAPPA



PIANO TERRA



- A/2

La sottoscritta, in qualità di geometra, dichiara  
l'aver redatto la presente planimetria.





## CONSISTENZA

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

La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati grafici depositati presso l'ufficio del catasto di Fiera di Primiero.

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

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

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

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

P.ED. 88 - P.M. 1, e quote P.M. 3 e P.fond. 25/1					
misurazione su Planimetrie catastali depositate l'Ufficio Catastale di Fiera di Primiero e sup. catastale per la P.fond. 25/1					
VANO	SUPERFICI LORDE		INDICE MERCANTILE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE	
<b>PIANO TERRA</b>					
Cantina comune-PM3 (20,90x216/360)	mq.	12,54	25%	mq.	3,14
Centrale termica	mq.	9,75	30%	mq.	2,93
<b>PRIMO PIANO</b>					
Appartamento	mq.	65,10	100%	mq.	65,10
Ripost. Esterno	mq.	1,65	30%	mq.	0,50
Poggiolo	mq.	4,10	30%	mq.	1,23
Terrazzo comune-P.M.3 (27,00x216/360)	mq.	16,20	20%	mq.	3,24
<b>SECONDO PIANO</b>					
Alloggio	mq.	66,00	100%	mq.	66,00
Poggioli (3,95+5,95)	mq.	9,90	30%	mq.	2,97
<b>TERZO PIANO</b>					
Soffitta	mq.	57,25	40%	mq.	22,90
Soffitta (parte più bassa lato sud/est)	mq.	9,27	25%	mq.	2,32
<b>TERRENO PERTINENZIALE -PM3 e P.fond.25/1</b> (31,90x216/360+174x720/864)	mq.	164,00	5%	mq.	8,20
		<b>TOTALE</b>		<b>mq.</b>	<b>178,53</b>

A titolo informativo si indicano pure la superfici interne nette (SIN) arrotondate, desunte sempre da planimetrazione sull'accatastamento:

Abitazione arr. mq. 88  
Soffitta arr. mq. 46  
Centrale termica arr. mq. 5  
Ripostiglio esterno arr. mq. 1  
+ spazi comuni (cortile e cantina)

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

Superficie Commerciale: 178,53 mq. (di cui mq. 47,43 per gli accessori e mq. 131,10 per la superficie principale dell'alloggio).

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo

rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene.

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

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

#### **CARATTERISTICHE DI FINITURA**

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

<b>PAVIMENTI</b>	Appartamento: stanze con assi in legno, cucina/pranzo pavimento rivestito tipo linoleum, bagno, atrio e disimpegno in piastrelle. Sottotetto in assi di legno. Centrale termica al piano terra in cls. Poggioli: in assi di legno e in cls.
<b>PARETI</b>	Appartamento: pareti interne tinteggiate. Pareti del locale bagno parzialmente rivestite in piastrelle come quelle della cucina. Pareti locale centrale termica allo stato grezzo. Soffitta con parte di pareti in sasso facciavista e parte in mattoni. Tetto con travi e puntoni a vista.
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	Portoncino d’entrata in legno. Serramenti e ante d’oscuro in legno. Porta d’entrata del locale centrale termica in ferro.
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Porte in legno.
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	Il bagno dell’appartamento è finestrato con pavimentazione e rivestimento di parte delle pareti in piastrelle ceramiche. Sanitari presenti: lavandino, wc, bidet, doccia con presenza di lavatrice.
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	Riscaldamento autonomo a gasolio. L’impianto è di tipo tradizionale con radiatori tubolari a parete.
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	Impianto elettrico sottotraccia con certificazione di fornitura e posa a regola d’arte e nel rispetto della normativa vigente da reperire. Il contatore della corrente elettrica è posizionato esternamente vicino alla porta d’entrata.
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	Locali idonei ad uso abitativo per un nucleo familiare di circa quattro persone (da ristrutturare)
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	Centrale termica al piano terra e cantina comune, piccolo ripostiglio esterno e soffitta.

<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Certificazione energetica non reperita. In considerazione dell'epoca di realizzazione e stato di manutenzione si presume una classe alta di consumo energetico.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	L'immobile si trova in uno scadente stato di conservazione.
<b>NOTE</b>	Ai fini della valutazione si assume che tutta l'impiantistica sia funzionante e che gli allacciamenti ai sottoservizi siano in regola: adeguati, autorizzati, ed efficienti. Per maggiori dettagli si rinvia alle limitazioni ed assunzioni riportate nel capitolo delle conformità ed oneri per regolarizzazioni.

## FOTO DEGLI INTERNI

### APPARTAMENTO – PRIMO PIANO

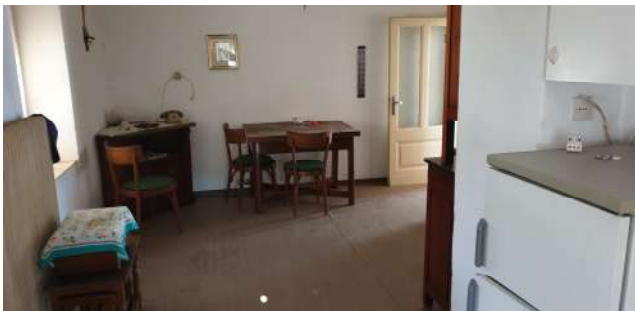
CUCINA



CUCINA



CUCINA/PRANZO



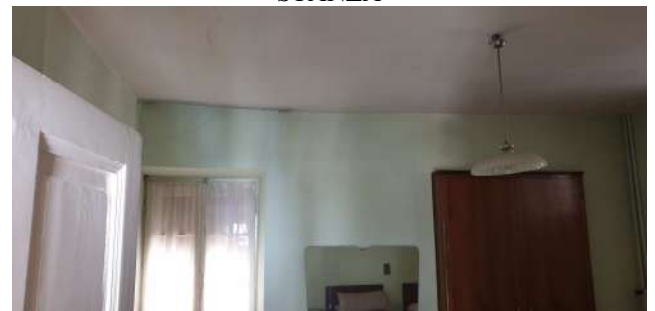
STANZA



PARTICOLARE

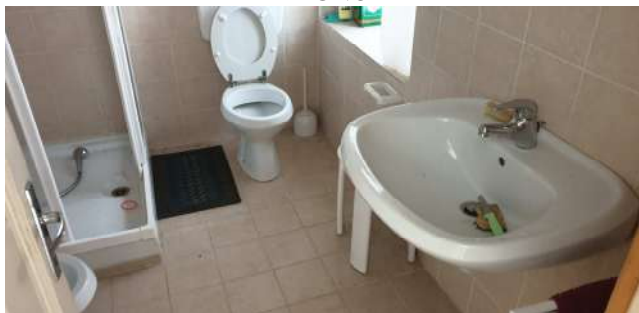


STANZA

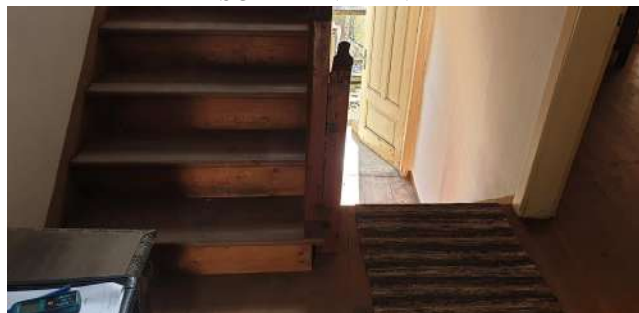




**BAGNO**

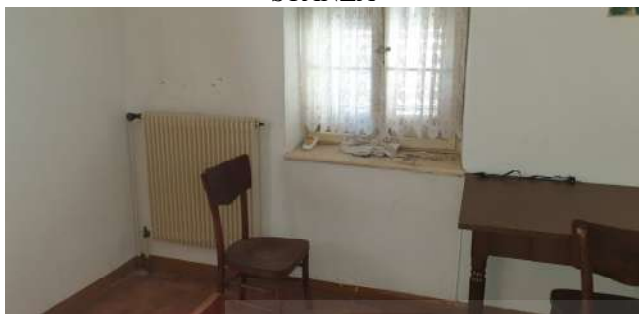


**SCALA INTERNA**



**APPARTAMENTO – SECONDO PIANO**

**STANZA**



**STANZA**



**STANZA**



**DISBRIGO**



**SOTTOTETTO**

**SOFFITTA**



**SOFFITTA**



**SOFFITTA**



**ABBAINO**



**LOCALE CENTRALE TERMICA – PIANO TERRA**



## 8. SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO URBANISTICO** Il Piano Regolatore Generale del Comune di Canal San Bovo identifica gli immobili P.ed. 88 e P.fond. 25/1 all'interno dell'area del centro storico, con le seguenti destinazioni:

**La particella P.Ed. 88 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:**

**PRG - Sistema Insediativo**

*Centro Storico*

Per m<sup>2</sup> 171,00 (100,00%) è localizzata in Centri storici - Artt. 9 e 24 delle Norme di attuazione del PRG

Per m<sup>2</sup> 160,57 (93,90%) è localizzata in Ristrutturazione - Art. 31 delle Norme di attuazione del PRG

**Carta di sintesi della pericolosità**

*Altri tipi di penalità*

Per m<sup>2</sup> 171,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

**PUP - Carta del paesaggio**

*Carta del paesaggio*

Per m<sup>2</sup> 171,00 (100,00%) è localizzata in Insediamenti storici - Art. 9 del PUP

**PUP - Carta delle tutele paesistiche**

*Carta delle tutele paesistiche*

Per m<sup>2</sup> 171,00 (100,00%) è localizzata in Insediamenti storici - Art. 8 del PUP

**La particella P.F. 25/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:**

**Carta di sintesi della pericolosità**

*Altri tipi di penalità*

Per m<sup>2</sup> 174,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

**PUP - Carta del paesaggio**

*Carta del paesaggio*

Per m<sup>2</sup> 173,83 (99,90%) è localizzata in Insediamenti storici - Art. 9 del PUP

**PRG - Sistema Insediativo**

*Centro Storico*

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Ristrutturazione - Art. 31 delle Norme di attuazione del PRG

Per m<sup>2</sup> 174,00 (100,00%) è localizzata in Centri storici - Artt. 9 e 24 delle Norme di attuazione del PRG

**PUP - Carta delle tutele paesistiche**

*Carta delle tutele paesistiche*

Per m<sup>2</sup> 173,83 (99,90%) è localizzata in Insediamenti storici - Art. 8 del PUP

Si precisa che le percentuali relative alla superficie sopra riportate hanno solo valore indicativo, essendo ricavate da dati catastali o calcolate approssimativamente nel caso la particella sia inserita in due o più zone con diversa destinazione urbanistica.

(vedi all. 3)



## ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

*scala a vista*



### LEGENDA:

#### CENTRO STORICO



A205 - Ristrutturazione (art. 31)

#### PRATICHE EDILIZIE

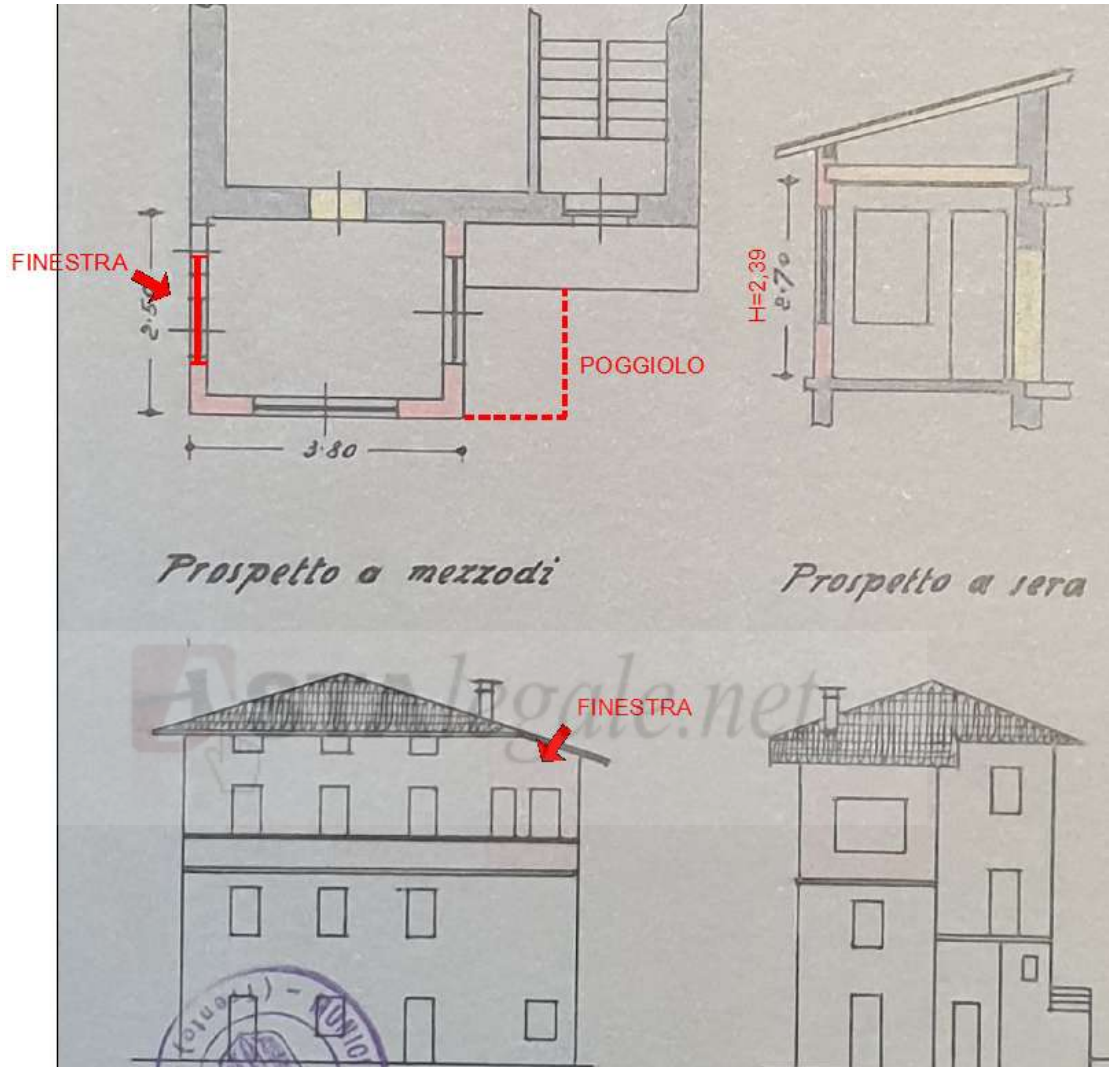
L'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la particella in esame ha portato a conoscenza delle seguenti pratiche edilizie per l'intera p.ed. 88:

- Concessione Edilizia non onerosa: n.ro 37 d.d. 31/05/1955 (costruzione di una veranda adiacente la propria casa di abitazione);
  - Concessione Edilizia non onerosa: n.ro 31/1963 (realizzazione di una terrazza in seguito alla demolizione di una vecchia tettoia);
  - Concessione Edilizia non onerosa: n.ro 119/1985 d.d. 21/11/1985 (sostituzione pavimentazione della terrazza esterna);
  - Autorizzazione Edilizia n.ro 17 d.d. 08/02/1999 (rifacimento completo della copertura);
  - Autorizzazione Edilizia n.ro 14 d.d. 01/02/2000 (apertura di un foro finestra sul fronte nord);
- Denuncia Inizio Attività n.ro 72 d.d. 05/05/2009 (rifacimento della copertura con realizzazione del cordolo e di un abbaino).

Dall'analisi delle pratiche edilizie, e nello specifico sulla pratica edilizia n.ro 37 d.d. 31/05/1955, dove veniva autorizzata la realizzazione di una veranda, si segnala che sul prospetto a mezzodì viene rappresentata una porta e una finestra, mentre dal sopralluogo e rappresentazioni catastali risulta essere stata realizzata una finestra.

Inoltre nella pianta viene indicato un poggiolo che ha forma e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Anche l'altezza del locale non corrisponde rispetto a quanto autorizzato:  $h = \text{ml. } 2,70$  (autorizzato) –  $h = \text{ml. } 2,39$  (attuale).

ELABORATO ALLEGATO ALLA CONC. ED. n.ro 37 d.d. 31/05/1955



Da segnalare che anche la rappresentazione dei prospetti a mezzodi e sera (scala a vista) non rispetta la situazione attuale sia sulla disposizione che numero di fori.

(vedi allegato. 4 – lista pratiche edilizie ed elaborato grafico allegato al Nulla Osta n.ro 37 d.d. 31/05/1955)

#### AGIBILITÀ

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Canal San Bovo non sono emersi alcuni certificati di agibilità.

## 9. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b>	<p>Dagli accertamenti eseguiti con le documentazioni raccolte ed il sopralluogo hanno evidenziato delle difformità (come segnalato nel precedente capitolo).</p> <p>Si ritiene quindi di esporre in detrazione una cifra che considera gli oneri che presumibilmente potranno essere necessari per “regolarizzare” le modifiche interne ed esterne.</p>
<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	<p>Ai fini della stima, a tutela dell’acquirente ed in modo da evitare possibili riserve da parte del futuro aggiudicatario e cercando di limitarne gli eventuali incomodi, si computa un valore in detrazione di stima da intendersi come indennizzo complessivo per tutto quanto esposto.</p> <p>La cifra indicata che è da intendersi come previsione di larga massima e non vincolante, è quantificata in modo sommario ed a corpo considerando pratica edilizia, sanzioni, oneri, ecc..</p> <p>Dovrà essere cura dell’acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell’acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.</p> <p>Riduzione applicata pari a € 5.500,00</p>
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	<p>Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.</p> <p>L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.</p>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.</p>
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	<p>Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 600,00</p>
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<p>Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto di Fiera di Primiero.</p>
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	<p>Nessuna.</p>
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	<p>Dal raffronto effettuato fra le planimetrie tavolari e la reale configurazione planimetrica in sede di sopralluogo si ravvisano particolari irregolarità tali da dover modificare la planimetria del piano di divisione materiale (che è in scala a vista), che sommariamente consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- errata rappresentazione degli ambienti interni;</li><li>- nei vari piani manca la rappresentazione di alcuni enti;</li><li>- si evidenzia una interferenza fra l’andito esterno P.M.3 (comproprietà esecutato ma non oggetto d’esecuzione, come precedentemente segnalato) e la P. fond. 25/1;</li><li>- si evidenzia interferenza fra l’andito esterno P.M. 2 (altre proprietà) e la P.fond. 23.</li></ul>



<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Ai fini della stima si computa il costo presunto per la variazione del Piano di Divisione Materiale, che resterà in carico all'aggiudicatario. Per la variazione tavolare si prevede un costo di € 2.500,00
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	Non si tratta di condominio.
<b>SERVITÙ COATTIVA</b>	Come descritto in precedenza l'attuale accesso alla parte di terrazzo in comproprietà al primo piano (P.M.3) è intercluso in quanto per accedervi si deve transitare per una piccola parte sul terrazzo P.M.4. Il nuovo acquirente si troverebbe con l'accesso al terrazzo comune intercluso. Si stima che un'eventuale costituzione di servitù coattiva possa essere quantificata in € 4.000,00

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

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

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

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

## NOTA PER LIMITI E ASSUNZIONI

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

### LIMITI

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

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

Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.

### ASSUNZIONI

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

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

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

Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

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

## 10. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### LIMITAZIONI D'USO

I fogli C della P.ed. 88 e P.fond. 25/1 del libro maestro non riportano alcuna iscrizione che determinano limitazioni d'uso dell'immobile.

### DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

### CONVENZIONI MATRIMONIALI

Nessuna

### ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI

Il foglio A2 della P.ed. 88 riporta le seguenti iscrizioni:

#### 1957 - VERBALE 2950/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con carichi sull'andito a mezzogiorno sera  
a favore P.ed. 88  
a carico P.ed. 91 – P.M.2, P.ed. 91 – P.M.3

#### 1957 - VERBALE 4962/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con carichi, sull'andito esterno a mattina e mezzogiorno piano terra  
a favore P.ed. 88  
a carico P.ed. 91 – P.M.1

Il foglio A2 della P.fond. 25/1 non riporta alcuna iscrizione

### ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

### IPOTECHE P.ED. 88-PM1

22/04/2016 - G.N. 431/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 700.000,00

importo massimo, di cui EUR 645.268,66 = per capitale oltre a interessi, accessori,  
spese occorse e occorrente ai sensi del titolo allegato  
a carico p.ed. 88 P.M. 1

Decreto ingiuntivo d.d. 18/04/2016

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 3142 II P.M.3 G.N.431/7 - 2016  
P.T. 5442 II G.N.435/4 - 2016  
P.T. 5467 II P.M.2 G.N.435/5 - 2016  
P.T. 2399 II Mezzano P.M.1 G.N.431/4 -  
2016

22/04/2016 - G.N. 431/6 ANNOTAZIONE

della reiezione della domanda tendente ad ottenere la prenotazione del diritto di  
ipoteca per l'ulteriore importo di EUR 125.000,00 =

**IPOTECHE**  
**P.ED. 88-PM3** Nessuna ipoteca.

**IPOTECHE**  
**P.FOND. 25/1** Nessuna ipoteca.

**PIGNORAMENTI**  
**P.ED. 88-PM1** **09/10/2020 - G.N. 1016/1 ANNOTAZIONE**  
atto di pignoramento immobiliare notificato in data 01-09/09/2020 a realizzo del credito  
di per la somma complessiva di Euro  
651.983,51, oltre interessi e spese.-  
a carico p.ed. 88 P.M. 1

**PIGNORAMENTI**  
**P.ED. 88-PM3** **24/03/2022 - G.N. 227/3 ANNOTAZIONE**  
quote gravate 1/30 nato/nata il  
15/02/1956 a Canal San Bovo (G.N. 265/3 - 1979)  
1/60 nato/nata il  
15/02/1956 a Canal San Bovo (G.N. 604/104 - 2006)  
2/5 nato/nata il  
15/02/1956 a Canal San Bovo (G.N. 988/3 - 2006)  
54/360 nato/nata il  
15/02/1956 a Canal San Bovo (G.N. 625/1 - 2009)  
dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 10-11/02/2022 a realizzo del  
credito di per la somma complessiva di  
euro 651.983,51, oltre interessi e spese.=  
a carico p.ed. 88 P.M. 3

Si segnala che risulta intavolato un'altro atto di pignoramento sulla quota  
di altro proprietario – GN 473/2 d.d. 23/05/2022.

**PIGNORAMENTI**  
**P.FOND. 25/1** **24/03/2022 - G.N. 227/4 ANNOTAZIONE**  
quote gravate 1/72 nato/nata il  
15/02/1956 a Canal San Bovo (G.N. 265/5 - 1979)  
1/144 nato/nata il  
15/02/1956 a Canal San Bovo (G.N. 604/106 - 2006)  
18/24 nato/nata il  
15/02/1956 a Canal San Bovo (G.N. 988/5 - 2006)  
54/864 nato/nata il  
15/02/1956 a Canal San Bovo (G.N. 625/22 - 2009)  
dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 10-11/02/2022 a realizzo del  
credito di per la somma complessiva di  
euro 651.983,51, oltre interessi e spese.=  
a carico p.f. 25/1

Si segnala che risulta intavolato un'altro atto di pignoramento sulla quota  
di altro proprietario – GN 473/3 d.d. 23/05/2022.

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



## 11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): <ul style="list-style-type: none"><li>– Proprietà di persona fisica.</li><li>– Unità residenziale.</li><li>– Caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02.08.1969, pubbl. sulla G.U. del 27.08.1969 n. 218)</li><li>– Categoria catastale A/2 = abitazione di tipo civile</li><li>– Negli ultimi 5 anni nessuna pratica edilizia (ristrutturazione)</li></ul>
SPESE CONDOMINIALI	Non si tratta di condominio.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u> Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

## 12. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

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

## 13. VALUTAZIONE

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 5 in cui è sviluppata la stima dei beni con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riportano in sintesi i risultati ottenuti:

### VALORE Lotto 1

Valore totale **€ 161.500,00**  
(euro centosessantunmilacinquecento/00)

Solo a titolo didascalico e in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie. Per l'unità, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari a mq. 178 (arr.) si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di 900,00 €/mq

## LIMITAZIONI:

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

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

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

## 14. VALORE DI STIMA

La P.ed. 88, P.M. 1, P.M. 3 e P.fond. 25/1 nel C.C. Canal San Bovo I, identifica una porzione di casa che si sviluppa su due piani (appartamento), più soffitta e centrale termica al piano terra con cortili, cantina e parte di terrazzo in comproprietà, situata in Loc. Battistoti nel Comune Amministrativo di Canal San Bovo (Tn):

**€ 161.500,00**

**(Euro centosessantunmilacinquecento/00)**

## 15. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

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

Detrazione =  $(161.500,00) * 0.05 = 8.075,00,00$

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

Costo per:

→ Regolarità edilizia-urbanist.	= €	- 5.500,00
→ Certificazione energetica	= €	- 600,00
→ Regolarizzazione tavolare	= €	- 2.500,00
→ Servitù coattiva	= €	-4.000,00
→ Peculiarità di vendita	= €	-8.075,00

Somma delle detrazioni = € 20.675,00

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

DETRAZIONE (arr.) = € - 20.700,00 (Euro ventimilasettecento/00)

## 16. VALORE CORRETTO

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

Valore normale	€ 161.500,00
Detrazioni	€ 20.700,00
Sommano	€ 140.800,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.ed. 85, P.M. 1 e quota P.M.3 e P.fond. 25/1 in C.C. Canal San Bovo I, è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO (arr.) = € 140.800,00

## 17. CONCLUSIONI

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

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali dell'immobile identificato con la P.ed. 88, P.M. 1 e quota P.M.3 e P.fond. 25/1 in C.C. Canal San Bovo I è valutato complessivamente pari

**VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA = € 140.800,00 (arr.)**  
**(Euro Centoquarantamilaottocento/00)**

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.  
Borgo Vals., 18 Novembre 2022.

L'esperto geom. Giorgio Felicetti