

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

**Esecuzione forzata**  
**RGE n. 169/2017**  
**Giudice delegato: dott.ssa Monica Attanasio**

Promossa da :

(avv.ti G. Bonomo; A. Mantovani)

contro

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**



---

**LOTTO N. 2 :**

Alloggio a piano terra con accessori  
situato - in via Nazionale, nc. 100  
38070 PADERGNONE (TN)

**LOTTO N. 3 :**

Alloggio a piano primo con accessori  
situato - in via Nazionale, nc. 100  
38070 PADERGNONE (TN)

---

*Tecnico incaricato: **Geom. Franco Eccher***

Con studio in Trento-Sobb. Cognola Via Alla Veduta n.82

Tel. 0461/983151 - fax 0461/983151 e-mail: [francoeccher@studioeccher.tn.it](mailto:francoeccher@studioeccher.tn.it)

## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>4</b>
A. ANAGRAFICHE E INCARICO .....	4
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE .....	5
C. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA .....	6

<b>LOTTO N. 2</b> .....	<b>25</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	25
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	26
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	27
4. DESCRIZIONE FABBRICATO .....	28
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....	30
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	36
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	36
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	37
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	39
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	40
11. CRITERI ESTIMATIVI .....	40
12. VALUTAZIONE IMMOBILI .....	43
13. CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA.....	44
<b>LOTTO N. 3</b> .....	<b>45</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	45
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	46
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	47
4. DESCRIZIONE FABBRICATO .....	48
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....	50
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	56
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	56
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	57
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	59
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	60
11. CRITERI ESTIMATIVI .....	60
12. VALUTAZIONE IMMOBILI .....	62
13. CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA.....	63

14. RIEPILOGO.....	64
15. ALLEGATI : .....	65

- La perizia si compone di : **n. 65 pagine** e di **n. 4 + 5 = Tot. n. 9 allegati.**

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

**ESPERTO NOMINATIVO** *Geom. Franco Eccher* - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1675 con studio in Via Alla Veduta n. 82 -Sobb. Cognola - Trento  
Tel. e fax 0461/983151  
e-mail: *francoeccher@studioeccher.tn.it*  
C.f. : CCH.FNC.65D19.L378O - P.IVA 01605630225

**COMMITTENTE** Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari  
*G.E. dott.ssa Monica Attanasio*

**INCARICO** **Nomina** ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 15/09/2017;  
**EX. ART. 173 BIS** **Accettazione quesiti** il 29/09/2017;  
**Termine** per il deposito della relazione in data 09/02/2018 – (30 giorni prima dell'udienza fissata per il 09/03/2018).

**FINALITÀ** A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.

.....  
B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi.

.....  
C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente:

1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati,
2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita
3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.

Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile.

**ALTRE DATE**

Sopralluogo	20 Novembre 2017
Valutazione (epoca di stima)	Gennaio 2017
Stesura Rapporto di valutazione	26 Gennaio 2018

**LIMITI**

A) Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (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.

B) Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto

non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

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

#### ASSUNZIONI

A) Si assume che, per quanto non possibile discernere 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).

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

C) Si assume che gli eventuali 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.

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

## B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI      Effettuato  
EX ART. 567, 2° COMMA

SEGNALAZIONE AL GIUDICE                      Nessuna  
DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI

## C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 5898/5 di data 17/07/2017, colpisce la proprietà della società: ALPI IMMOBILIARE S.R.L. sede di Laives - dei seguenti beni:

- C.C. TRENTO - P.T. 8484 – **p.ed. 579-p.m. 4 per intero (1/1);**
- C.C. PADERGNONE - P.T. 631 – **p.ed. 99 pp.mm. 3-5-8-9 per intero (1/1);**

## **D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA**

### **BENI PIGNORATI OGGETTO DI PERIZIA**

- **C.C. Padergnone P.T. 631 p.ed. 99 pp.mm. 3 e 8, ;** che identificano rispettivamente un alloggio a piano terra con accessori e parcheggio scoperto a piano terra in edificio condominiale situato nel comune di Padergnone – prossimità via del Ponte , nc. 100.

**Lotto N. 2**

- **C.C. Padergnone P.T. 631 p.ed. 99 pp.mm. 5 e 9, ;** che identificano rispettivamente un alloggio a piano primo (sottotetto) con accessori e parcheggio scoperto a piano terra in edificio condominiale situato nel comune di Padergnone – prossimità via del Ponte , nc. 100.

**Lotto N. 3**

## LOTTO N. 2

**Alloggio a piano terra + accessori (pp.mm. 3 e 8)**  
Sito in via Nazionale, nc. 100  
38070 PADERGNONE (TN)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'ufficio Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle seguenti tabelle.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate: TAB. 1

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
PADERGNONE	E 99	631	-	Edificio	-	321 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari: TAB. 2

Comune Catastale	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	CL	Const.	Sup. mq	Rendita	
									Valore IMLS.	
PADERGNONE	E 99	6	1	3	A/2	1	5,5 vani	150	€ 511,29 85.896,72	
PADERGNONE	E 99	11	1	8	C/6	1	14 mq	14 mq	€ 32,54 5.466,72	

In allegato copia di visura, planimetria catastale, ecc.. (all. 7)

#### DESCRIZIONE TAVOLARE

- **C.C. Padergnone P.T. 631 p.ed. 99 pp.mm. 3 - 8:**

Gli immobili caricati nella P.T. 631 del Distretto di Trento con proprietà iscritta a nome della società esecutata è così descritta:

**P.M. 3** : -a piano seminterrato: disimpegno, lavanderia, bagno, stanza, cantina e scale fino a piano terra;

-a piano terra: disimpegno, spogliatoio, stanza, bagno, soggiorno, canna fumaria fino a primo piano (sottotetto).

**P.M. 8** : -a piano terra : parcheggio;

PARTI COMUNI: a) alle porzioni 3, 4, 5, 6:

a piano seminterrato: disimpegno con scalini, scala fino a piano terra e terrapieno;

a piano terra: cortile, marciapiede, ingresso, scale e vano scale fino a piano primo (sottotetto);

a tetto: tetto.

b) alle porzioni 3 e 5:

a tetto: torretta sfiati e torretta da camino.

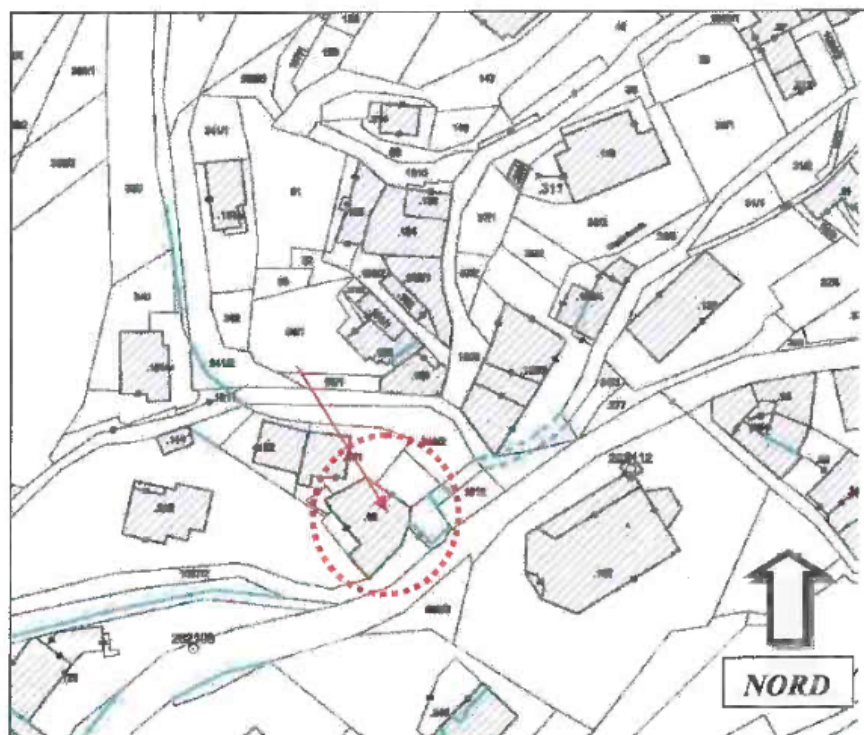
*I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, proprietà congiunte, servitù attive e passive ed aggravii (all. 1).*

**COERENZE**

(da nord – a corpo – in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale allegata)

**- Alloggio p.m. 3 :**

- a nord: verso altra unità abitativa – ingresso e vano scala comune;
- a est: verso marciapiede di accesso comune;
- a sud: verso fondo di proprietà demaniale – ramo acque;
- a ovest: verso andito di altro edificio;



*Estratto mappa P.ed. 99 C.C. Padergnone : scala a vista*

**2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

**PROPRIETÀ** La proprietà, presso il Libro fondiario, è iscritta a nome di:

**ATTUALE E**

**TITOLO DI**

**PROVENIENZA**

**Foglio B - P.M. 3**

18/02/2008 - G.N. 1548/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 13/02/2008

30/11/2011 - G.N. 9784/8 Contratto d.d. 28/11/2011

**Foglio B - P.M. 8**



18/02/2008 - G.N. 1548/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1  
Contratto d.d. 13/02/2008  
30/11/2011 - G.N. 9784/8 Contratto d.d. 28/11/2011

*I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una completa e corretta certificazione di: proprietà, proprietà congiunte, servitù attive e passive ed aggravii (all. 5).*

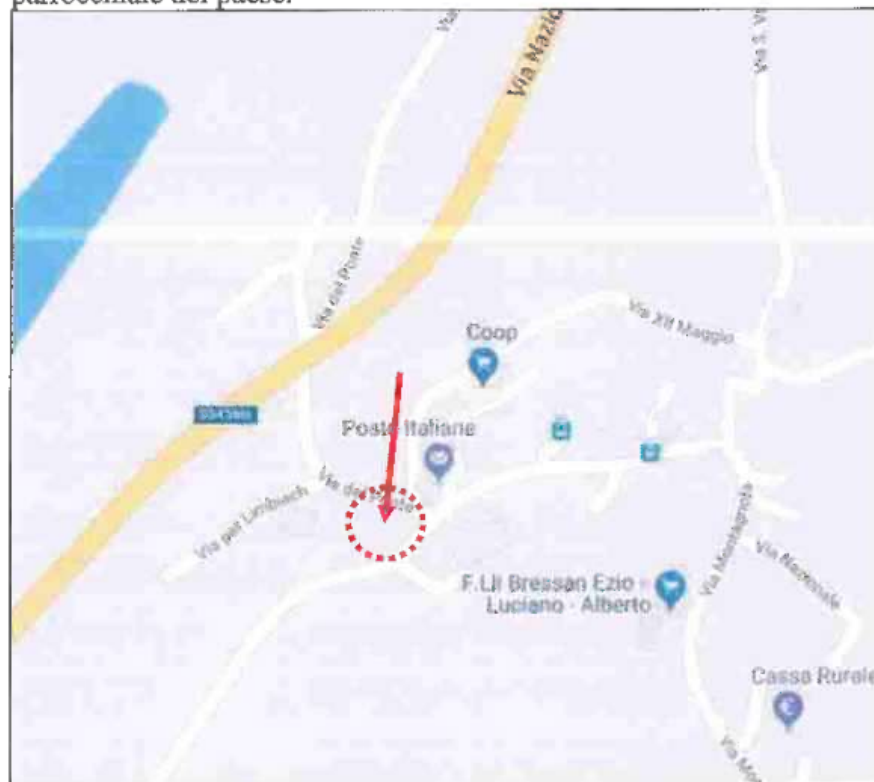
**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE** Al momento del sopralluogo gli immobili risultano, come dichiarato anche dal rappresentante della società, a disposizione dei proprietari;

**CONTRATTI IN CORSO** Come dichiarato in sede di sopralluogo : nessuno.

**MODALITÀ DI ACCESSO** -Avviso a mezzo lettera raccomandata A/R con indicata la data del sopralluogo; accesso avvenuto il 20/11/2017 alla presenza del rappresentante legale della società esecutata.

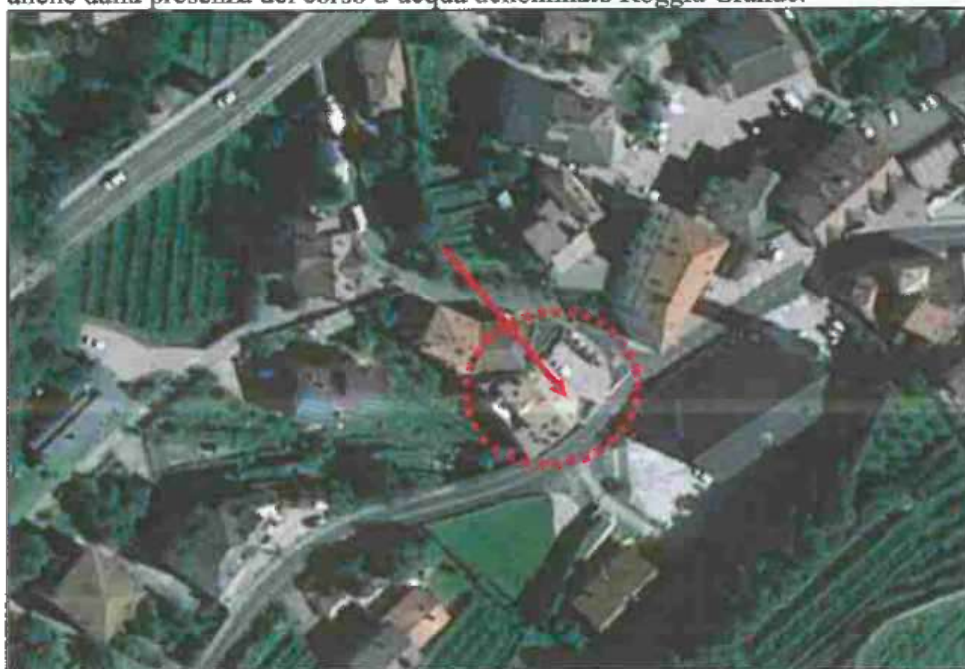
### 3. UBICAZIONE E CONTESTO

**UBICAZIONE** Il piccolo condominio è situato nel comune amministrativo di Vallelaghi, e precisamente in località Padergnone - via Nazionale nc. 100 – in prossimità di dell'intersezione stradale con via del Ponte e nelle vicinanze della chiesa parrocchiale del paese.



Cartografia scala a vista :

- ACCESSO** Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di valutazione è raggiungibile dalla vecchia strada -via Nazionale - che percorre il paese di Padergnone; attraversando, poi, una proprietà demaniale si giunge all'area a parcheggio ed al cortile comune della casa.
- CARATTERISTICHE ZONA** Padergnone, ex comune della provincia di Trento, (dal 2016 lo stesso è stato accorpato al comune di Vallelaghi) conta circa 800 abitanti; esso si trova ad una quota altimetrica di 286 m slm. L'abitato è situato ad est sia del lago di Santa Massenza sia della strada statale "SS45 bis" che conduce anche a Riva del Garda.  
Il paese risulta essere in zona tranquilla; nella piazza vicino all'ex municipio sono presenti parcheggi pubblici.  
La zona è caratterizzata da edifici, perlopiù destinati a civile abitazione, che presentano normali/ordinarie finiture ed aspetti architettonici tipici della tradizione trentina.
- SERVIZI DELLA ZONA** Il paese è dotato dei principali servizi quali: alimentari, chiesa, negozi ecc., ma può contare anche su quelli offerti dai vicini comuni di Vezzano e Calavino. Lo stesso comune è provvisto anche di linee del servizio trasporto pubblico per il collegamento sia con le valli sia con il capoluogo -Trento. La zona è interessata anche dalla presenza del corso d'acqua denominato Roggia Grande.



*Vista aerea della zona Padergnone (TN)*

#### **4. DESCRIZIONE FABBRICATO**

- FABBRICATO** La costruzione, che costituisce un piccolo condominio, fra gli anni 2008 – 2012 è stata oggetto di ristrutturazione edilizia; essa si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo ) più il piano seminterrato.  
L'immobile è caratterizzato da murature perimetrali intonacate, serramenti in legno laccati grigio chiaro e tetto a più falde.  
A piano seminterrato, se si esclude una minima superficie destinata a

stanza, bagno, lavanderia e disimpegno, si trovano perlopiù locali accessori quali cantine accessibili da scala esterna. Ai piani superiori sono organizzati quattro alloggi. Esternamente, a piano terra, oltre al cortile comune si trovano tre spazi a parcheggio privati.

I singoli piani sono raggiungibili dal vano scala comune (immobile privo di ascensore).

**STATO DI  
CONSERVAZIONE  
DELL'EDIFICIO**

Esternamente l'immobile presenta un grado di finitura generale che consente di classificarlo nella fascia di merito medio-ordinaria; lo stato di conservazione può essere giudicato buono.

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**SOLAI** solai: in latero-cemento;

**STRUTTURE VERTICALI** Murature perimetrali intonacate.

**COPERTURA** Tetto con struttura in legno e copertura in tegole .

**DOCUMENTAZ.  
FOTOGRAFICA ESTERNI**



*Lati Est e Sud Schema limite area della p.ed. 99*



*Lato Ovest*



*Roggia –esistente sul lato sud della casa – presenza di cespugli*

## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE** - Alloggio p.m. 3 : Tale unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è organizzata a piano terra del caseggiato; essa presenta configurazione planimetrica pressochè regolare e possibilità di affaccio sui lati est, sud ed ovest; il lato nord è in aderenza ad altra unità ed alla parte comune (ingresso – vano scala).

**COMPOSIZIONE** Nel dettaglio l'immobile è composto dai vani e dagli accessori di seguito elencati:

**-p.ed. 99 p.m. 3:**

-a piano terra: soggiorno, disimpegno, bagno cieco, stanza con spogliatoio; l'altezza di interpiano è pari a m 2,62. Scendendo, tramite scala interna, si raggiunge il piano seminterrato dove si trova una stanza, un disimpegno, un locale lavanderia ed un bagno.

Tale alloggio non risulta completamente ultimato; sinteticamente, necessitano eseguire / ultimare le seguenti opere:

- pavimenti caldi e freddi; rivestimenti; serramenti interni; caldaia e completamento impianto termico; sanitari, completare l'impianto elettrico ed idraulico; opere di finitura; rivestimento scala di accesso al secondo piano;

Al medesimo livello, ma accessibile dalla scala esterna esistente sul lato est, si trova anche la cantina (sempre appartenente alla p.m. 3) con altezza di interpiano pari a m 2,72 e pavimentazione in battuto di cemento.

**-p.ed. 99 p.m. 8:**

-a piano terra: posto macchina scoperto pavimentato in cubetti di porfido direttamente accessibile.

**PLANIMETRIA SCALA  
A VISTA**



*Piano Seminterrato P.m. 3; scala a vista:*



*Piano Terra P.m. 3 alloggio – P.m. 8 parcheggio; scala a vista:*

**CONSISTENZA** Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice della valutazioni immobiliari si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda SEL<sup>3</sup> sia con la Superficie Interna netta (SIN).

La superficie di calcolo è ricavata dalle planimetrie catastali e tavolari allegate.

Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM<sup>4</sup> 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.

**-p.ed. 99 p.m. 3 e p.m. 8: C.C. Padergnone**

<u>Piano</u>	<u>Destinaz.</u>	<u>mq Sup. Lorda</u>	<u>Rapp.merc.</u>	<u>Sup. Commerc.</u>
<b>p.m. 3</b>				
<b>P.Sem.</b>	Acc.allogg.	53,21=	0,70	37,24=
	Cantina	34,75=	0,30	10,42=
<b>P.T.</b>	Alloggio	89,66=	1,00	89,66=
<b>p.m. 8</b>	Parcheggio	14,00=	0,35	4,90=
	<i>Sommano superf. comm.le</i>		<i>mq.</i>	<i>142,22=</i>

A titolo puramente indicativo si riporta anche la superficie abitabile netta dell'alloggio - desunta dalla pianta di progetto: mq. 99,51.

#### CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

**PAVIMENTI** -Alloggio e accessori: ~~da completare~~

**PARETI** Pareti interne divisorie intonacate ;

**SERRAMENTI ESTERNI** In legno color grigio e vetrocamera dotati di ante d'oscuro;

**SERRAMENTI INTERNI** Porte mancanti;

Portoncino d'ingresso tipo blindatino;

**SERVIZI IGIENICI** N. 2 servizi: di cui uno dotato di superficie aero/illuminante; da completare;

**RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA** Riscaldamento autonomo caratterizzato da elementi radianti a pavimento; da completare.

3 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 m 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;

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

**ALTRA  
IMPIANTISTICA**

Impianto elettrico: sottotraccia;  
Condizionamento: --;  
Citofono: predisposto;  
antenna tv e telefono: predisposto;

**IDONEITÀ DEI  
LOCALI**

idoneo all'alloggio permanente di un nucleo di 3/4 persone;

**LOCALI ACCESSORI**

A piano seminterrato: cantina; a piano terra posto macchina;

**CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA**

Classe non definita.

**STATO DI  
CONSERVAZIONE  
DELL'UNITÀ**

Giudizio d'assieme alloggio: unità ancora da ultimare;  
*(le fotografie di seguito allegate mostrano visivamente stato di  
conservazione, qualità e finiture interne);*

**NOTE**

--

**FOTO DEGLI INTERNI**



*Ingresso alloggio a p.t.*



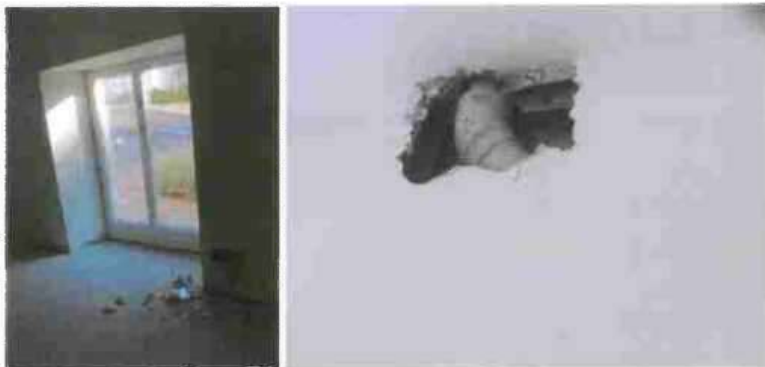
*Soggiorno a p.t.*



*Soggiorno a p.t.*



*Partic. serramenti*



*Soggiorno a p.t. con traccia da tamponare*



*Partic. Impiantistica*

*Disimp. a p.t.*



*Partic. Impiantistica*

*bagno a p.t.*



*Bagno a p.t.*

*Stanza a p.t.*





*Stanza a p.t.*

*Spogliat. a p.t.*

*Scala per piano semint.*



*Arrivo scala a p. semint.*

*Loc. Lavanderia p. semint.*

*Bagno a p. semint.*



*Bagno a p. semint.*

*Stanza a p. semint.*



*Accesso cantina a p.semint.*

*Cantina a p. semint.*

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Vallelaghi inserisce la p.ed. 99 C.C. Padergnone all'interno della perimetrazione del centro storico e la classifica parzialmente in R2 (ammesso risanamento conservativo - art. 14 delle norme P.R.G.) e parzialmente in R3 (ammessa ristrutturazione edilizia - art. 15 delle norme P.R.G.). L'andito esterno ricade in area "cortili piazze".



Estratto P.R.G. - Scala a vista

### PRATICHE EDILIZIE

L'ufficio edilizia privata del comune di Vallelaghi ha rilasciato gli estremi dei seguenti atti:

- Concessione edilizia n. 73/1969 dd. 06/06/1969 (ampliamento casa);
- Concessione edilizia n. 432/1993 dd. 24/03/1993 (allacciam. Fognatura comunale);
- Concessione edilizia n. 643/2008 dd. 05/06/2008 (ristrutturazione edificio residenziale);
- D.I.A. n. 14/2011 d.d. 07/09/2011 (variante);

(Per la completa descrizione si rimanda **all'allegato 8**)

### AGIBILITÀ

Il certificato di agibilità è stato richiesto in data 07/09/2012 prot. n. 2801 sulla p.ed. 99

(V. **all. 8**)

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti non hanno evidenziato particolari irregolarità; tuttavia si segnala che potrà essere attivata una pratica edilizia per il completamento dei lavori interni.

<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	--
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica.
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a <p style="text-align: right;">€ 500,00=</p>
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate particolari difformità;
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	--
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate particolari difformità;
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	--

## **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	<b>Il Foglio "C" comune :</b> 11/02/1955 - G.N. 247/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ interrare e mantenere sul lato di mattina del fondo servente un tubo dell'acqua per portare l'acqua nella vasca esistente sul fondo dominante a carico p.ed. 99 a favore p.ed. 262 parte (G.N. 11042/2015) Contratto d.d. 15/12/1954 10/01/2012 - G.N. 262/5 EVIDENZA TRASPORTO
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	Nessuna
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	Nessuno

ATTI DI ASSERVIMENTO Nessuno  
URBANISTICO

**CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA**

**IPOTECHE**

**P.ed. 99 p.m. 3 C.C. Padergnone**

**18/02/2008 - G.N. 1549/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

EUR 300.000,00

di capitale e Eur 119.850,00 per un triennio di interessi al tasso nominale annuo del 5,80%, spese ed accessori.

a carico p.ed. 99 P.M. 3

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 631 II P.M.5 G.N.1549/7 - 2008

P.T. 631 II P.M.8 G.N.1549/10 - 2008 P.T. 631 II P.M.9 G.N.1549/11 - 2008

10/01/2012 - G.N. 262/23 EVIDENZA TRASPORTO

**19/09/2008 - G.N. 8395/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

EUR 400.000,00

ed EUR 147.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 7,95 % annuo, spese ed accessori.

a carico p.ed. 99 P.M. 3

Atto d.d. 18/09/2008

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 631 II P.M.5 G.N.8395/7 - 2008

P.T. 631 II P.M.8 G.N.8395/10 - 2008 P.T. 631 II P.M.9 G.N.8395/11 - 2008

10/01/2012 - G.N. 262/30 EVIDENZA TRASPORTO

**07/08/2013 - G.N. 6600/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

EUR 181.729,76

di capitale, oltre interessi del 10% dall'01.04.2013 al saldo, oltre Euro 1.100,00= per spese liquidate per compensi, oltre IVA e CNPA ed Euro 338,00= per spese di iscrizione a ruolo.

a carico p.ed. 99 P.M. 3

Decreto ingiuntivo d.d. 31/07/2013

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 631 II P.M.5 G.N.6600/3 - 2013

P.T. 631 II P.M.8 G.N.6600/5 - 2013 P.T. 631 II P.M.9 G.N.6600/6 - 2013 P.T. 8484 II Trento P.M.4 G.N.6600/7 -

2013

01/07/2016 - G.N. 5703/1 ANNOTAZIONE giustificazione della prenotazione

**P.ed. 99 p.m. 8 C.C. Padergnone**

**18/02/2008 - G.N. 1549/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 300.000,00

di capitale e Eur 119.850,00 per un triennio di interessi al tasso nominale annuo del 5,80%, spese ed accessori.

a carico p.ed. 99 P.M. 8

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.1549/5 - 2008

10/01/2012 - G.N. 262/28 EVIDENZA TRASPORTO

**19/09/2008 - G.N. 8395/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 400.000,00

ed EUR 147.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 7,95 % annuo, spese ed accessori.

a carico n.ed. 99 P.M. 8

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.8395/5 - 2008

10/01/2012 - G.N. 262/35 EVIDENZA TRASPORTO

**07/08/2013 - G.N. 6600/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 181.729,76

di capitale, oltre interessi del 10% dall'01.04.2013 al saldo, oltre Euro 1.100,00= per spese liquidate per compensi, oltre IVA e CNPA ed Euro 338,00= per spese di iscrizione a ruolo.

a carico p.ed. 99 P.M. 8

Decreto ingiuntivo d.d. 31/07/2013

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.6600/2 - 2013

01/07/2016 - G.N. 5703/3 ANNOTAZIONE

giustificazione della prenotazione

#### PIGNORAMENTI

**P.ed. 99 p.m. 3 C.C. Padergnone**

**17/07/2017 - G.N. 5898/2 ANNOTAZIONE**

dell'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito della

er l'importo di

Euro 259.939,92= ed accessori come da titolo.

a carico p.ed. 99 P.M. 5

**P.ed. 99 p.m. 8 C.C. Padergnone**

**17/07/2017 - G.N. 5898/3 ANNOTAZIONE**

dell'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito della

per l'importo di

Euro 259.939,92= ed accessori come da titolo.

a carico p.ed. 99 P.M. 8

#### ISCRIZIONI

—

**I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii, proprietà congiunte ecc. (all. 5).**

#### 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che

REGIME FISCALE	potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA) : - proprietà di : - caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218
SPESE CONDOMINIALI	Come da dichiarazioni avute dal rappresentante della società eseguita, al momento, non vi sono spese condominiali.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi ( lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili;) <u>non sono compresi nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	---

## 10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà;
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non necessita;

## 11. CRITERI ESTIMATIVI

Tecnicamente la stima è stata effettuata sulla base della *superficie esterna lorda calcolata secondo il sistema (SEL)*.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili seguendo le fasi operative di seguito elencate:

**a** - definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo) ;

**b** - definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

**c** - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati;

**d** - calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:

- *Vetustà strutturale* :  $V\% = [(età+20)^2/140-2,86] * 0,65$

dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

- *Vetustà funzionale* :  $V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86] * 0,35$

dove (k= 100/25 o 30)

dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)

**e** - trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, da applicare al prezzo massimo vetustato.

### 11.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento

La semplice indagine di mercato immobiliare, riferita ad un intorno zonale ai beni oggetto di

valutazione, ha consentito al sottoscritto di identificare quotazioni unitarie variabili come di seguito riportato :

- ANALISI MERCATO IMMOBILIARE -

- Fonti specialistiche :

1) F.I.M.A.A. Trentino : la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari per immobili (destinati ad abitazione) - definibili nuovi riporta i seguenti prezzi unitari a metro quadrato. :

Zona Padergnone : max €/mq. 1.800,00 / 2.000,00=

2) AGENZIA DEL TERRITORIO : la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per immobili definibili normali ed ottimi (destinati ad abitazione) riporta i seguenti prezzi unitari a mq. :

Zona Padergnone : (Norm.) max €/mq. 1.200,00 / 1.400,00=

(Ottimo) max €/mq. 1.700,00 / 1.900,00=

3) Dato personale: sulla scorta di personali esperienze e ricerche si ritiene che il valore unitario a metro quadrato (per immobili destinati ad abitazione) possa essere configurato come di seguito riportato:

Zona Padergnone : max €/mq. 1.700,00/ 2.000,00=

Per quanto sopra si ritiene che un immobile, con destinazione ad abitazione, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore (**considerato a nuovo**) unitario di mercato - assunto pari ad Euro: **€/mq 1.950,00=**

## 11.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si elencano i parametri considerati:

- (c.V) **caratteristiche vetustà** :

in tale caratteristica viene considerato il parametro vetustà sia strutturale sia funzionale tenendo conto dell'età dell'immobile ed applicando la formula codificata dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari;

*Vetustà Strutturale* :  $V\% = [(età+20)^2/140-2,86] * 0,65$

*Vetustà funzionale* :  $V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86] * 0,35$

- (c.1) **caratteristiche zonali** ;

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali:

*di ubicazione*: in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del comune;

*di utenza*: definita dalla funzionalità della rete viabile - strade, marciapiedi, parcheggi -, da quella dei servizi - mercati, negozi, ecc. - *dalle reti tecnologiche*: - elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione ecc;

- (c.2) **caratteristiche di esposizione** :

inteso nel senso della qualificazione definita dal mero insieme di caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, ecc.

- (c.3) **caratteristiche di prospicienza** :

inteso nel senso della vista panoramica, oppure su strade, giardini cortili ecc.;

**- (c.4) caratteristiche costruttive :**

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

*strutturali*: relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazione di condensa e muffe;

*di finitura*: relativa alla identificazione della qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

*impiantistica*, relativa alla identificazione delle caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico citofonico, e di smaltimento delle acque bianche e nere;

**- (c.5) caratteristiche funzionali :**

inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile sia per percorsi ed articolazioni, sia per potenzialità di uso di annessi funzionali quali anditi, terrazzi, giardini, parcheggi ecc;

**- (c.6) caratteristiche dimensionali :**

in riferimento alla superficie in pianta dell'immobile;

**- (c.7) caratteristiche tipologiche:**

inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati e dalle forature;

**- (c.8) caratteristiche livello di piano :**

inteso nel senso dell'ubicazione dell'immobile rispetto ai vari livelli della costruzione tenuto conto se dotato o meno di ascensore;

**- (c.9) caratteristiche impianto termico :**

inteso nel senso se l'impianto termico è di tipo autonomo o di tipo centralizzato;

**- (c.10) caratteristiche giuridiche :**

inteso nel senso della regolarità edilizia e presenza di agibilità;

**11.3 Comparazione caratteristiche**

Con la comparazione delle caratteristiche relative agli immobili in esame a quello di riferimento e con l'applicazione di coefficienti decrementali, opportunamente tarati si ottiene:

**- (c.V) = Caratteristica Vetustà -**

- (c.V) = val. unit. Max \* coeff. Vetustà (strutturali anni 11; funzionali anni 1) ;

**- (c.V) = €/mq. 1.950,00 \* 0,974 = €/mq. 1.899,30=**

<b>- Altre Caratteristiche -</b>	
- (c.1) = zonale	0,980=
- (c.2) = esposizione	0,990=
- (c.3) = prospicienza	0,980=
- (c.4) = costruttive	0,980=
- (c.5) = funzionali	0,980=
- (c.6) = dimensionali	0,980=
- (c.7) = tipologiche	0,980=
- (c.8) = livello piano	0,990=
- (c.9) = imp. termico	1,000=
<b>- Prodotto (c. Tot.)</b>	<b>0,868=</b>

**- Valore unitario, a metro quadrato, ottenuto -**

**€ 1.899,30 \* 0,868 = € 1.648,59 Arr. €/mq. 1.650,00=**



(Tale valore comprende, pure, quello delle parti comuni e delle proprietà congiunte e delle servitù)

## 12. VALUTAZIONE IMMOBILI

### 12.1

Per la superficie commerciale sopra-esposta si ottiene il seguente valore:

mq. 142,22 x € 1.650,00 = Arr.	€	234.663,00=
Sommano	€	234.663,00=

### 12.2 Deduzioni

#### - Deduzioni al valore per opere di completamento e finitura:

Tenuto conto che allo stato attuale l'immobile non risulta completamente ultimato in quanto risultano mancanti o da ultimare alcune opere quali : serramenti interni, pavimenti caldi e freddi, rivestimenti, sanitari, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico/sanitario/termico, rivestimento scala di accesso a piano seminterrato, allacciamenti, revisioni, finiture e pratica tecnica, il sottoscritto ritiene di poter applicare, al valore di cui sopra, un coefficiente decrementale compreso fra termini di minima pari a - 13% e di max del 18%; considerato il 15%.

€ 234.663,00 x 15% = arr.	€	35.200,00=
Differenza	€	199.463,00=

#### -Altre deduzioni :

- Deduzioni sul valore di stima per regolarizz. edilizia :	€	0,00=
- Deduzioni sul valore di stima per certificazione energetica :	€	500,00=
- Deduzioni sul valore di stima per regolarizz. catastale:	€	0,00=
- Deduzioni sul valore di stima per regolarizz. tavolare:	€	0,00=
- Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015: (5% arr.)	€	10.000,00=
<b>Totali Deduzioni</b>	€	<b>10.500,00=</b>

Differenza valore:

€ 199.463,00 - € 10.500,00 =	€	188.963,00=
------------------------------	---	-------------

<b>Totale Valore Arroto.</b>	€	<b>189.000,00=</b>
------------------------------	---	--------------------

### -IDICAZIONE FINALE :

Si precisa come tutti i calcoli esposti nel presente elaborato siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la formazione 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.

### **13. CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA**

#### **LOTTO N. 2 :**

**Il più probabile valore di mercato degli immobili pp.mm. 3 e 8 della p.ed. 99 C.C. Padergnone**, site nel comune di Vallegghi – Loc. Padergnone, via Nazionale, nc. 100, che costituiscono un'unità immobiliare ad uso residenziale (da completare) sviluppata a piano seminterrato e piano terra con parcheggio scoperto e accessori, allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano, è valutato complessivamente pari ad Euro:

**€ 189.000,00=**

(Euro centoottantanovemila/00)

#### **ALLEGATI : (IN CALCE AL LOTTO N. 3)**

5. Estratto tavolare;
6. Piano di divisione materiale;
7. Visura catastale e planimetrie;
8. Estremi pratiche edilizie;

## LOTTO N. 3

**Alloggio a piano primo + accessori (pp.mm. 5 e 9)**

Sito in via Nazionale, nc. 100  
38070 PADERGNONE (TN)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE  
CATATALE

Presso l'ufficio Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle seguenti tabelle.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate: TAB. 1

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
PADERGNONE	E 99	631	-	Edificio	-	321 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari: TAB. 2

Comune Catastale	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. mq	Rendita	
									Valore I.M.I.S.	
PADERGNONE	E 99	8	1	5	A/2	1	5,0 vani	115	€ 464,81	78.088,08
PADERGNONE	E 99	12	1	9	C/6	1	28 mq	28 mq	€ 65,07	10.931,76

In allegato copia di visura, planimetria catastale, ecc.. (all. 5)

DESCRIZIONE  
TAVOLARE

**- C.C. Padergnone P.T. 631 p.ed. 99 pp.mm. 5 - 9:**

Gli immobili caricati nella P.T. 631 del Distretto di Trento con proprietà iscritta a nome della società esecutata è così descritta:

**P.M. 5 :** A piano seminterrato: tre cantine;

a piano primo (sottotetto): soggiorno, disimpegno, due stanze, bagno, sottotetto, terrazzo e canna fumaria;

a tetto: tetto.

**P.M. 9 :** -a piano terra : parcheggio;

PARTI COMUNI: a) alle porzioni 3, 4, 5, 6:

a piano seminterrato: disimpegno con scalini, scala fino a piano terra e terrapieno;

a piano terra: cortile, marciapiede, ingresso, scale e vano scale fino a piano primo (sottotetto);

a tetto: tetto.

b) alle porzioni 3 e 5:

a tetto: torretta sfiati e torretta da camino.

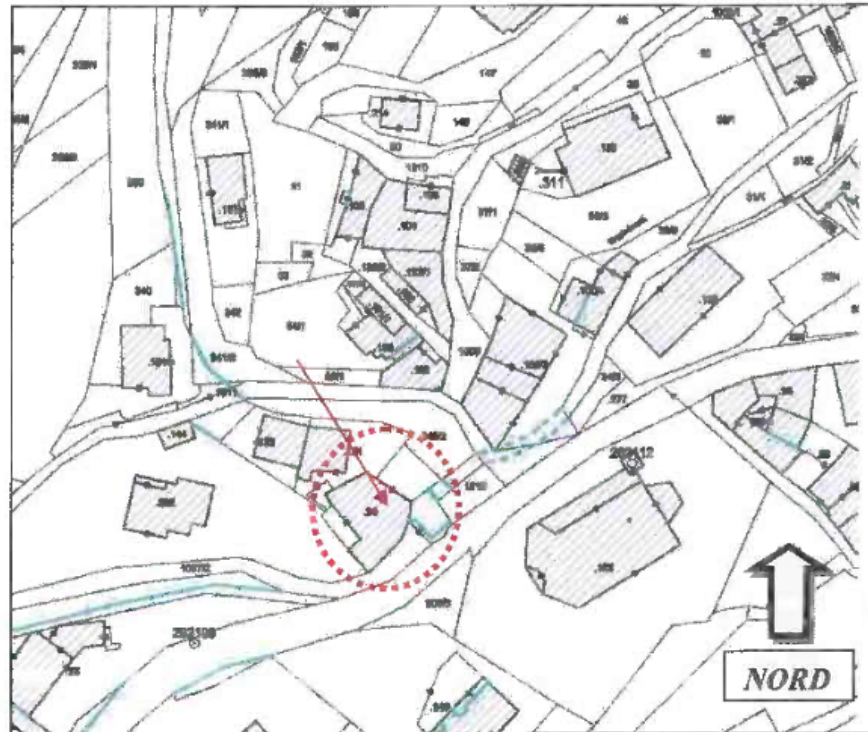
*I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: **proprietà, proprietà congiunte, servitù attive e passive ed aggravii (all. 1).***

**COERENZE**

(da nord – a corpo – in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale allegata)

**- Alloggio p.m. 5 :**

- a nord: verso altra unità abitativa e vano scala comune;
- a est: verso spazio aperto;
- a sud: verso spazio aperto;
- a ovest: verso spazio aperto;



*Estratto mappa P.ed. 99 C.C. Padergnone : scala a vista*

**2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

**PROPRIETÀ** La proprietà, presso il Libro fondiario, è iscritta a nome di:

**ATTUALE E**

**TITOLO DI**

**PROVENIENZA**

**Foglio B - P.M. 5**

18/02/2008 - G.N. 1548/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1  
Contratto d.d. 13/02/2008

30/11/2011 - G.N. 9784/8 Contratto d.d. 28/11/2011

**Foglio B - P.M. 9**

18/02/2008 - G.N. 1548/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

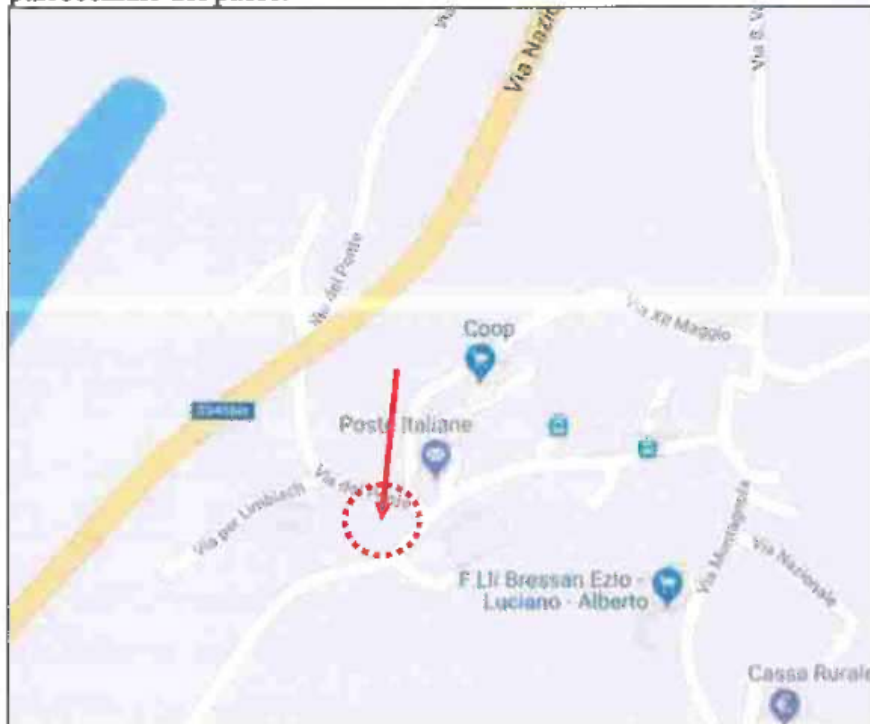
Contratto d.d. 13/02/2008  
30/11/2011 - G.N. 9784/8 Contratto d.d. 28/11/2011

*I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una completa e corretta certificazione di: proprietà, proprietà congiunte, servitù attive e passive ed aggravii (all. 5).*

<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Al momento del sopralluogo gli immobili risultano, come dichiarato anche dal rappresentante della società, a disposizione dei proprietari;
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	Come dichiarato in sede di sopralluogo : nessuno.
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	-Avviso a mezzo lettera raccomandata A/R con indicata la data del sopralluogo; accesso avvenuto il 20/11/2017 alla presenza del rappresentante legale della società esecutata.

### 3. UBICAZIONE E CONTESTO

**UBICAZIONE** Il piccolo condominio è situato nel comune amministrativo di Vallelaghi, e precisamente in località Padergnone - via Nazionale nc. 100 – in prossimità di dell'intersezione stradale con via del Ponte e nelle vicinanze della chiesa parrocchiale del paese.



*Cartografia scala a vista :*

**ACCESSO** Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di valutazione è raggiungibile dalla vecchia strada -via Nazionale - che percorre il paese di Padergnone; attraversando, poi, una proprietà demaniale si giunge all'area a parcheggio ed

al cortile comune della casa.

**CARATTERISTICHE ZONA** Padergnone, ex comune della provincia di Trento, (dal 2016 lo stesso è stato accorpato al comune di Vallelaghi) conta circa 800 abitanti; esso si trova ad una quota altimetrica di 286 m slm. L'abitato è situato ad est sia del lago di Santa Massenza sia della strada statale "SS45 bis" che conduce anche a Riva del Garda.

Il paese risulta essere in zona tranquilla; nella piazza vicino all'ex municipio sono presenti parcheggi pubblici.

La zona è caratterizzata da edifici, perlopiù destinati a civile abitazione, che presentano normali/ordinarie finiture ed aspetti architettonici tipici della tradizione trentina.

**SERVIZI DELLA ZONA** Il paese è dotato dei principali servizi quali: alimentari, chiesa, negozi ecc., ma può contare anche su quelli offerti dai vicini comuni di Vezzano e Calavino. Lo stesso comune è provvisto anche di linee del servizio trasporto pubblico per il collegamento sia con le valli sia con il capoluogo -Trento. La zona è interessata anche dalla presenza del corso d'acqua denominato Roggia Grande.



*Vista aerea della zona Padergnone (TN)*

#### 4. DESCRIZIONE FABBRICATO

**FABBRICATO** La costruzione, che costituisce un piccolo condominio, fra gli anni 2008 – 2012 è stata oggetto di ristrutturazione edilizia; essa si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) più il piano seminterrato. L'immobile è caratterizzato da murature perimetrali intonacate, serramenti in legno laccati grigio chiaro e tetto a più falde. A piano seminterrato, se si esclude una minima superficie destinata a stanza, bagno, lavanderia e disimpegno, si trovano perlopiù locali accessori quali cantine accessibili da scala esterna. Ai piani superiori sono organizzati quattro alloggi. Esternamente, a piano terra, oltre al cortile

comune si trovano tre spazi a parcheggio privati.  
I singoli piani sono raggiungibili dal vano scala comune (immobile privo di ascensore).

**STATO DI  
CONSERVAZIONE  
DELL'EDIFICIO**

Esternamente l'immobile presenta un grado di finitura generale che consente di classificarlo nella fascia di merito medio-ordinaria; lo stato di conservazione può essere giudicato buono.

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

- SOLAI** solai: in latero-cemento;
- STRUTTURE VERTICALI** Murature perimetrali intonacate.
- COPERTURA** Tetto con struttura in legno e copertura in tegole .

**DOCUMENTAZ.  
FOTOGRAFICA ESTERNI**



*Lati Est e Sud Schema limite area della p.ed. 99*



*Lato Ovest*



*Roggia –esistente sul lato sud della casa – presenza di cespugli*

## **5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA**

**POSIZIONE** - Alloggio p.m. 5 : Tale unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è organizzata a piano primo del caseggiato; essa presenta configurazione planimetrica irregolare e possibilità di affaccio sui lati est, sud ed ovest; il lato nord è in aderenza ad altra unità ed alla parte comune (vano scala).

**COMPOSIZIONE** Nel dettaglio l'immobile è composto dai vani e dagli accessori di seguito elencati:

**-p.ed. 99 p.m. 5:**

-a piano primo: soggiorno, disimpegno, bagno, due stanze; l'unità abitativa presenta tetto a vista con altezze alle imposte variabili da m 1,08 a m 3,80. Le pavimentazioni sono in piastrelle.

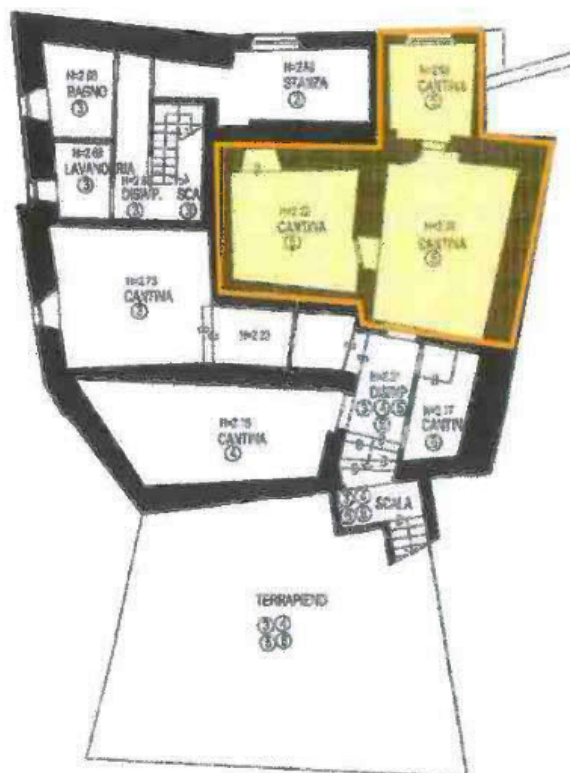
A piano seminterrato, accessibile tramite scala esterna esistente sul lato est, si trovano tre cantine (sempre appartenenti alla p.m. 5) con altezze di interpiano variabili da m 2,23 a m 2,66. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento.

**-p.ed. 99 p.m. 9:**

-a piano terra: posto macchina scoperto pavimentato in cubetti di porfido direttamente accessibile.



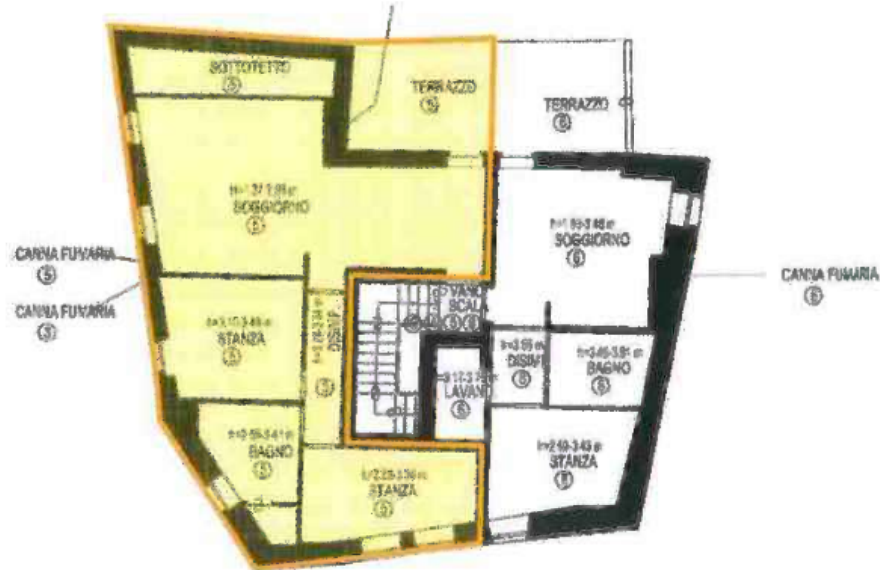
**PLANIMETRIA SCALA  
A VISTA**



**Piano Seminterrato P.m. 3; scala a vista:**



**Piano Terra – P.m. 9 parcheggio; scala a vista:**



**Piano Primo p.m. 5 : scala a vista;**

**CONSISTENZA**

Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice della valutazioni immobiliari si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda SEL<sup>5</sup> sia con la Superficie Interna netta (SIN).

La superficie di calcolo è ricavata dalle planimetrie catastali e tavolari allegate.

Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM<sup>6</sup> 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.

**-p.ed. 99 p.m. 5 e p.m. 9: C.C. Padergnone**

<b>Piano</b>	<b>Destinaz.</b>	<b>mq Sup. Lorda</b>	<b>Rapp.merc.</b>	<b>Sup. Comm.</b>
<b>p.m. 5</b>				
<b>P.Sem.</b>	Cantine	67,00=	0,25	16,75=
<b>P.1.</b>	Alloggio	115,20=	1,00	115,20=
	Terrazzo	13,65=	0,30	4,09=
<b>p.m. 9</b>	Parcheggio	28,00=	0,35	9,80=
	<i>Sommano superf. comm.le</i>		<i>mq.</i>	<i>145,84=</i>

5 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 m 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;

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

A titolo puramente indicativo si riporta anche la superficie abitabile netta dell'alloggio - desunta dalla pianta di progetto: mq. 83,29.

#### CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

<b>PAVIMENTI</b>	-Alloggio e accessori: piastrelle ;
<b>PARETI</b> <b>SERRAMENTI</b> <b>ESTERNI</b>	Pareti interne divisorie intonacate ; In legno color grigio e vetrocamera dotati di ante d'oscuro; alcuni locali sono dotati anche di finestre in falda;
<b>SERRAMENTI</b> <b>INTERNI</b>	Porte di tipo tamburato color bianco; Portoncino d'ingresso tipo blindatino;
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	N. 1 servizio: dotato di superficie finestrata e provvisto di sanitari e vasca.
<b>RISCALDAMENTO E</b> <b>ACQUA CALDA</b>	Riscaldamento autonomo caratterizzato da elementi radianti a pavimento; generatore alimentato a gas posto nel vano all'interno del bagno.
<b>ALTRA</b> <b>IMPIANTISTICA</b>	Impianto elettrico: sottotraccia; Condizionamento: --; Citofono: videocitofono; antenna tv e telefono: predisposto;
<b>IDONEITÀ DEI</b> <b>LOCALI</b>	idoneo all'alloggio permanente di un nucleo di 3/4 persone;
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	A piano seminterrato: tre cantine; a piano terra posto macchina;
<b>CERTIFICAZIONE</b> <b>ENERGETICA</b>	In base all'attestato di certificazione energetica (attestato consegnato al sottoscritto in sede di sopralluogo) l'immobile p.m. 5 ricade nella classificazione energetica C+ ( <i>Vedere All. 9</i> )
<b>STATO DI</b> <b>CONSERVAZIONE</b> <b>DELL'UNITÀ</b>	Giudizio d'assieme alloggio: Alloggio in buono stato di conservazione; <i>(le fotografie di seguito allegate mostrano visivamente stato di conservazione, qualità e finiture interne);</i>
<b>NOTE</b>	--

#### FOTO DEGLI INTERNI



*Ingresso alloggio p.m. 5*



*Vano scala comune*



*Terrazzo verso Ovest*



*Partic. Accesso terrazzo*



*Soggiorno a p.1*



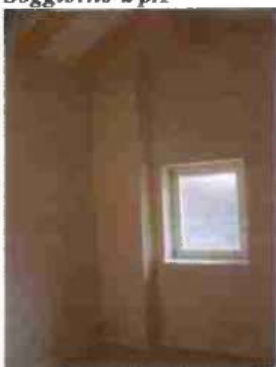
*Soggiorno a p.1*



*Ingresso alloggio*



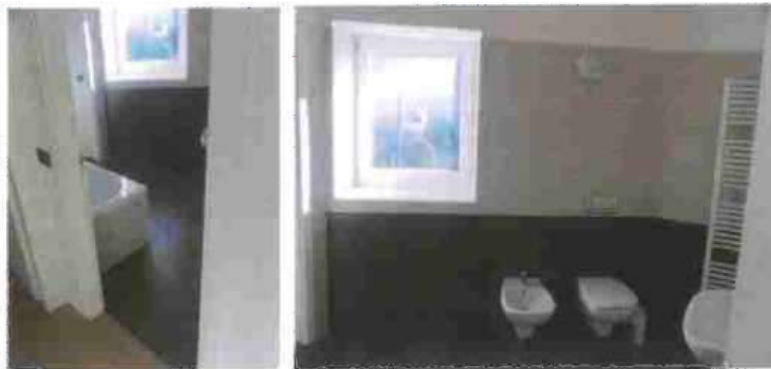
*disbrigo*



*Stanza*



*stanza*



*Bagno*



*Generatore di calore*

*stanza*



*Stanza*

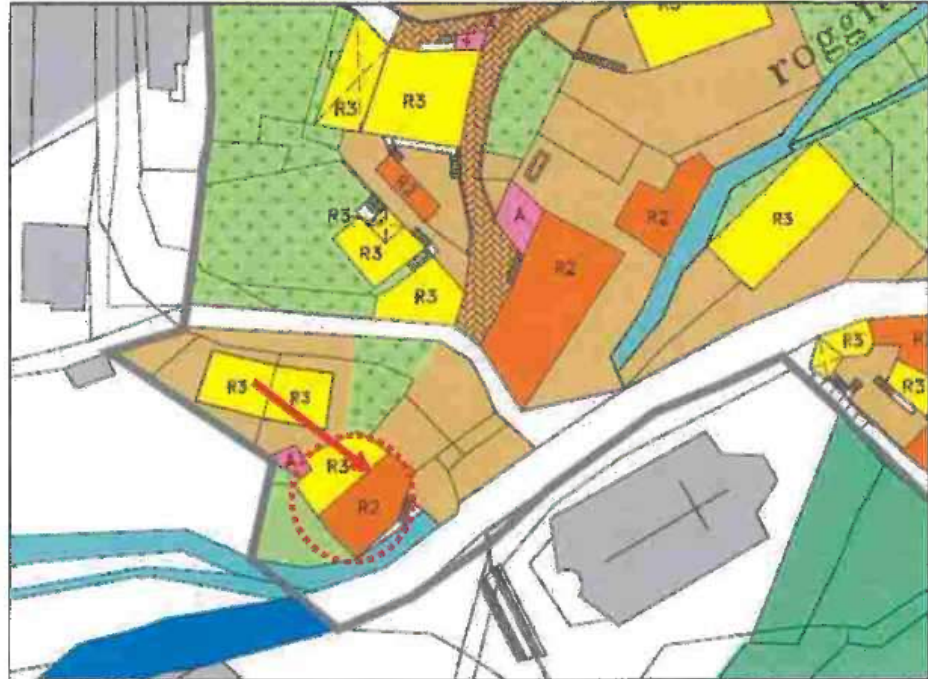


*Finestra in falda*

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO  
URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Vallelaghi inserisce la p.ed. 99 C.C. Padergnone all'interno della perimetrazione del centro storico e la classifica parzialmente in R2 (ammesso risanamento conservativo - art. 14 delle norme P.R.G.) e parzialmente in R3 (ammessa ristrutturazione edilizia - art. 15 delle norme P.R.G.).



Estratto P.R.G. – Scala a vista

PRATICHE EDILIZIE

L'ufficio edilizia privata del comune di Vallelaghi ha rilasciato gli estremi dei seguenti atti:

- Concessione edilizia n. 73/1969 dd. 06/06/1969 (ampliamento casa);
- Concessione edilizia n. 432/1993 dd. 24/03/1993 (allacciam. Fognatura comunale);
- Concessione edilizia n. 643/2008 dd. 05/06/2008 (ristrutturazione edificio residenziale);
- D.I.A. n. 14/2011 d.d. 07/09/2011 (variante);

(Per la completa descrizione si rimanda **all'allegato 8**)

AGIBILITÀ

Il certificato di agibilità è stato richiesto in data 07/09/2012 prot. n. 2801 sulla p.ed. 99  
(V. **all. 8**)

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA Gli accertamenti eseguiti non hanno evidenziato particolari irregolarità;

<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	--
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	In occasione del sopralluogo il rappresentante della società consegnava al sottoscritto l'attestato di certificazione energetica. <i>(Vedere all. 9)</i>
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	--
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate particolari difformità;
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	--
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate particolari difformità;
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	--

## **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

<b>LIMITAZIONI D'USO</b>	<b>Il Foglio "C" comune :</b> <b>11/02/1955 - G.N. 247/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ</b> interrare e mantenere sul lato di mattina del fondo servente un tubo dell'acqua per portare l'acqua nella vasca esistente sul fondo dominante a carico p.ed. 99 a favore p.ed. 262 parte (G.N. 11042/2015) Contratto d.d. 15/12/1954 10/01/2012 - G.N. 262/5 EVIDENZA TRASPORTO
<b>DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>	Nessuna  Nessuna
<b>ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI</b>	Nessuno
<b>ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO</b>	Nessuno

**CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA**

**IPOTECHE**

**P.ed. 99 p.m. 5 C.C. Padergnone**

**18/02/2008 - G.N. 1549/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 300.000,00

di capitale e Eur 119.850,00 per un triennio di interessi al tasso nominale annuo del 5,80%, spese ed accessori.

a carico p.ed. 99 P.M. 5

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.1549/5 - 2008

10/01/2012 - G.N. 262/25 EVIDENZA TRASPORTO

**19/09/2008 - G.N. 8395/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 400.000,00

ed EUR 147.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 7,95 % annuo, spese ed accessori.

a carico p.ed. 99 P.M. 5

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.8395/5 - 2008

10/01/2012 - G.N. 262/32 EVIDENZA TRASPORTO

**07/08/2013 - G.N. 6600/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 181.729,76

di capitale, oltre interessi del 10% dall'01.04.2013 al saldo, oltre Euro 1.100,00= per spese liquidate per compensi, oltre IVA e CNPA ed Euro 338,00= per spese di iscrizione a ruolo.

a carico p.ed. 99 P.M. 5

Decreto ingiuntivo d.d. 31/07/2013

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.6600/2 - 2013

01/07/2016 - G.N. 5703/2 ANNOTAZIONE

giustificazione della prenotazione

**P.ed. 99 p.m. 9 C.C. Padergnone**

**18/02/2008 - G.N. 1549/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 300.000,00

di capitale e Eur 119.850,00 per un triennio di interessi al tasso nominale annuo del 5,80%, spese ed accessori.

a carico p.ed. 99 P.M. 9

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.1549/5 - 2008

10/01/2012 - G.N. 262/29 EVIDENZA TRASPORTO

**19/09/2008 - G.N. 8395/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 400.000,00

ed EUR 147.000,00 per un triennio di interessi al tasso del 7,95 % annuo, spese ed accessori.



a carico p.ed. 99 P.M. 9

Atto d.d. 18/09/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.8395/5 - 2008  
10/01/2012 - G.N. 262/36 EVIDENZA TRASPORTO

**07/08/2013 - G.N. 6600/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

EUR 181.729,76

di capitale, oltre interessi del 10% dall'01.04.2013 al saldo, oltre Euro 1.100,00= per spese liquidate per compensi, oltre IVA e CNPA ed Euro 338,00= per spese di iscrizione a ruolo.

a carico p.ed. 99 P.M. 9

Decreto ingiuntivo d.d. 31/07/2013

annotazione simultaneità con principale P.T. 631 II P.M.3 G.N.6600/2 - 2013  
01/07/2016 - G.N. 5703/4 ANNOTAZIONE  
giustificazione della prenotazione

**PIGNORAMENTI**

**P.ed. 99 p.m. 5 C.C. Padergnone**

17/07/2017 - G.N. 5898/2 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito della

per l'importo di

Euro 259.939,92= ed accessori come da titolo.

a carico p.ed. 99 P.M. 5

**P.ed. 99 p.m. 9 C.C. Padergnone**

17/07/2017 - G.N. 5898/4 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito della

per l'importo di

Euro 259.939,92= ed accessori come da titolo.

a carico p.ed. 99 P.M. 9

**ISCRIZIONI**

—

**I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii, proprietà congiunte ecc. (all. 5).**

**9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE**

Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA) :

- proprietà di :
- caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218

**SPESE CONDOMINIALI**

Come da dichiarazioni avute dal rappresentante della società esecutata, al

momento, non vi sono spese condominiali.

**ARREDO** L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi ( lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili;) non sono compresi nella valutazione prodotta.

**ALTRO** ---

## 10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

**QUOTA PIGNORATA** L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà;

**SEPARAZIONE DELLA QUOTA** Non necessita;

## 11. CRITERI ESTIMATIVI

Tecnicamente la stima è stata effettuata sulla base della *superficie esterna lorda calcolata secondo il sistema (SEL)*.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili seguendo le fasi operative di seguito elencate:

**a** - definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo) ;

**b** - definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

**c** - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati;

**d** - calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:

- *Vetustà strutturale* :  $V\% = [(età+20)^2/140-2,86]*0,65$

dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

- *Vetustà funzionale* :  $V\% = [(età* k +20)^2/140-2,86]*0,35$

dove (k= 100/25 o 30)

dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)

**e** - trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, da applicare al prezzo massimo vetustato.

### 11.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento

La semplice indagine di mercato immobiliare, riferita ad un intorno zonale ai beni oggetto di valutazione, ha consentito al sottoscritto di identificare quotazioni unitarie variabili come di seguito riportato :

- ANALISI MERCATO IMMOBILIARE -

- *Fonti specialistiche* :

1) F.I.M.A.A. Trentino : la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari per immobili (destinati

ad abitazione) - definibili nuovi riporta i seguenti prezzi unitari a metro quadrato. :

Zona Padergnone : max €/mq. 1.800,00 / 2.000,00=

2) AGENZIA DEL TERRITORIO : la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per immobili definibili normali ed ottimi (destinati ad abitazione) riporta i seguenti prezzi unitari a mq. :

Zona Padergnone : (Norm.) max €/mq. 1.200,00 / 1.400,00=

(Ottimo) max €/mq. 1.700,00 / 1.900,00=

3) Dato personale: sulla scorta di personali esperienze e ricerche si ritiene che il valore unitario a metro quadrato (per immobili destinati ad abitazione) possa essere configurato come di seguito riportato:

Zona Padergnone : max €/mq. 1.700,00/ 2.000,00=

Per quanto sopra si ritiene che un immobile, con destinazione ad abitazione, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore (considerato a nuovo) unitario di mercato - assunto pari ad Euro: **€/mq 1.950,00=**

## 11.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si elencano i parametri considerati:

### - (c.V) caratteristiche vetustà :

in tale caratteristica viene considerato il parametro vetustà sia strutturale sia funzionale tenendo conto dell'età dell'immobile ed applicando la formula codificata dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari;

*Vetustà Strutturale* :  $V\% = [(età+20)^2/140-2,86]*0,65$

*Vetustà funzionale* :  $V\% = [(età * k +20)^2/140-2,86]*0,35$

### - (c.1) caratteristiche zonali ;

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali:

*di ubicazione*: in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del comune;

*di utenza*: definita dalla funzionalità della rete viabile - strade, marciapiedi, parcheggi -, da quella dei servizi - mercati, negozi, ecc. - *dalle reti tecnologiche*: - elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione ecc;

### - (c.2) caratteristiche di esposizione :

inteso nel senso della qualificazione definita dal mero insieme di caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, ecc.

### - (c.3) caratteristiche di prospicienza :

inteso nel senso della vista panoramica, oppure su strade, giardini cortili ecc.;

### - (c.4) caratteristiche costruttive :

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

*strutturali*: relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazione di condensa e muffe;

*di finitura*: relativa alla identificazione della qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

mq. 145,84 x € 1.660,00 = Arr.	€	242.094,40=
Sommano	€	242.094,40=

### 12.2 Deduzioni

- Deduzioni sul valore di stima per regolarizz. edilizia :	€	0,00=
- Deduzioni sul valore di stima per certificazione energetica :	€	0,00=
- Deduzioni sul valore di stima per regolarizz. catastale:	€	0,00=
- Deduzioni sul valore di stima per regolarizz. tavolare:	€	0,00=
- Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015: (5% arr.)	€	12.100,00=
<b>Totale Deduzioni</b>	€	<b>12.100,00=</b>

Differenza valore:

€ 242.094,40 - € 12.100,00 = € 229.994,40=

<b>Totale Valore Arrotondato</b>	€	<b>230.000,00=</b>
----------------------------------	---	--------------------

### -IDICAZIONE FINALE :

Si precisa come tutti i calcoli esposti nel presente elaborato siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la formazione 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.

### 13. CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA

#### LOTTO N. 3 :

Il più probabile valore di mercato degli immobili pp.mm. 5 e 9 della p.ed. 99 C.C. Padergnone, site nel comune di Vallelaghi – Loc. Padergnone, via Nazionale, nc. 100, che costituiscono un'unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata a piano primo con parcheggio scoperto e accessori, allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano, è valutato complessivamente pari ad Euro:

**€ 230.000,00=**  
(Euro duecentotrentamila/00)

#### ALLEGATI :

5. Estratto tavolare;
6. Piano di divisione materiale;
7. Visura catastale e planimetrie;
8. Estremi pratiche edilizie;
9. Attestato Prestazione Energetica della p.m. 5;

#### 14. RIEPILOGO

Il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

##### LOTTO N. 2 :

Il più probabile valore di mercato **degli immobili pp.mm. 3 e 8 della p.ed. 99 C.C. Padergnone**, site nel comune di Valledaghi – Loc. Padergnone, via Nazionale, nc. 100, che costituiscono un'unità immobiliare ad uso residenziale (da completare) sviluppata a piano seminterrato e piano terra con parcheggio scoperto, allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano, è valutato complessivamente pari ad Euro:

**€ 189.000,00=**

(Euro centoottantanovemila/00)

##### LOTTO N. 3 :

Il più probabile valore di mercato **degli immobili pp.mm. 5 e 9 della p.ed. 99 C.C. Padergnone**, site nel comune di Valledaghi – Loc. Padergnone, via Nazionale, nc. 100, che costituiscono un'unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata a piano primo con parcheggio scoperto e accessori, allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano, è valutato complessivamente pari ad Euro:

**€ 230.000,00=**

(Euro duecentotrentamila/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.

Trento, 26 Gennaio 2018

**L'Esperto :**

Geom. Franco Eccher


**15. ALLEGATI :**

**-LOTTO N. 1 : C.C. Trento**

1. Estratto tavolare;
2. Piano di divisione materiale;
3. Visura catastale e planimetria;
4. Agibilità con estremi pratiche edilizie;

**-LOTTO N. 2 e 3: C.C. Padergnone**

5. Estratto tavolare;
6. Piano di divisione materiale;
7. Visura catastale e planimetrie;
8. Estremi pratiche edilizie;
9. Attestato prestazione energetica rif. a p.m. 5;