

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VENEZIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCIOGLIMENTO PER ATTO DI AUTORITA'

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 28/2019 del 31/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

S. STEFANO Società Cooperativa sede di Venezia - Mestre

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA

- LOTTO 1 – (Bene immobile)**
- LOTTO 2 – (Bene immobile)**
- LOTTO 3 – (Bene immobile)**
- LOTTO 4 – (Bene immobile)**
- LOTTO 5 – (Bene immobile)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Commissario Liquidatore: Dott. Daniele Fiocco

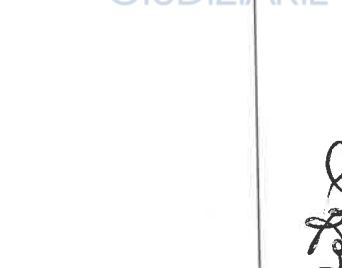
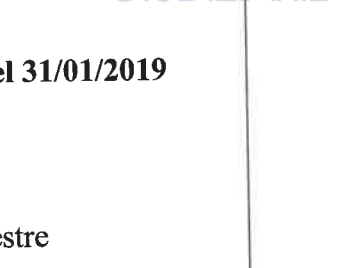
ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO: GEOM. CAMPAGNARO MATTEO
C.F. CMPMTT67D07L736H

Con studio: Martellago in Via Fapanni n°43
Tel/Fax 041/5403518 e-mail: campagnarostudio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1**1. DIRITTO PERIZIATO – UBICAZIONE**

Intera proprietà di porzione di fabbricato residenziale (Provincia Autonoma di Trento Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Fiera di Primiero CC1 Imer I in P.T. 2035 II, P. ed. 1062 P.M.1) ai piani Interrato e Terra, costituente porzione di fabbricato residenziale di n°5 unità, con relative pertinenze esclusive, in Comune di Imer, Località Masi (TN), via Guselini denominato Res. Masi, ancorché non definito in maniera formale attraverso un regolamento condominiale alla predetta unità è stato assegnato in via esclusiva parte dello scoperto, meglio descritto successivamente.

2. DITTA INTESTATA – DIRITTI ACQUISITI AL FALLIMENTO – DIRITTI PERIZIATI

La proprietà P.ed. 1062 P.M. 1 è iscritta presso il libro fondiario a nome della Società S. STEFANO cooperativa con sede in Venezia - Mestre via Torino, 186 con Codice Fiscale 01504630276, giusto Contratto d.d. 30/07/2008.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – VARIAZIONI – REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di liquidazione risulta allibrata come segue:

Provincia Autonoma di Trento Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Fiera di Primiero:

CC 171 P. ed. 1062 P.T. 2035 II Qualità edificio Superficie 822mq

CC 171 P. ed. 1062 Sub. 1 Foglio 4 PM 1 Z.C. / M.Z. / Categ. F/3

CC 171 P. ed. 1062 Sub. 10 Foglio 4 PM 1 Z.C. / M.Z. / Categ. C/6 Classe 1 Cons. 15mq Sup. 15mq Rendita € 13,94

CC 171 P. ed. 1062 Sub. 11 Foglio 4 PM 1 Z.C. / M.Z. / Categ. F/3

CC 171 P. ed. 1062 Sub. 18 Foglio 4 PM 1÷5 Z.C. / M.Z. / Categ. C/7 Classe 1 Cons. 3mq Sup. 3mq Rendita € 1,07

4. DESCRIZIONE GENERALE – COMPOSIZIONE E CONSISTENZA – CONFINI

Entrando dalla gola dello Schenèr, principale accesso alla valle del Primiero, il primo borgo che si incontra, è la località Masi alla via Guselini, nel quale trova ubicazione il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente. Tale località fa parte del Comune di Imer, il quale è adagiato sul conoide detritico del Rio San Pietro, un ruscello che scende dal Monte Bedolè e che, in occasione di alluvioni e forti piogge, sa trasformarsi in potente torrente di montagna. Il paese è rivolto a sud e quindi in una buona posizione assoluta anche se, soprattutto dal tardo autunno e in inverno, la presenza del Monte Vederna e del Monte Tasé tendono a nascondere il Sole, soprattutto nella parte occidentale del paese e nelle frazioni di Masi e delle Pèze. Lo sviluppo del paese segue due direttrici principali: quella del su menzionato Rio San Pietro (da nord a sud) e quella della Strada statale 50 del Grappa e del Passo Rolle (da est ad ovest). Il paese di Imer conta circa 1.172 abitanti (Istat 01/01/2017) ed è posizionato ad un'altitudine di 670,00 ml s.l.m..

All'edificio si accede direttamente dalla strada comunale (Via Guselini). La strada è asfaltata e di comoda percorribilità.

La zona è prettamente residenziale ed appare tranquilla e vivibile. E' a medio traffico veicolare locale.

Imer si trova nelle vicinanze delle frazioni e Comuni di Mezzano, Fiera di Primiero, Siror e Transacua, ed è dotata di tutti i principali servizi commerciali e di servizio, ma può contare anche su quelli offerti dal vicino comune di Primiero San Martino di Castrozza; è dotato altresì, di linee del servizio trasporto pubblico extraurbano che permette il collegamento con i principali comuni. In ambito più intrinseco al fabbricato, precisamente nelle vicinanze del lato sud/ovest si trova un

piccolo parcheggio comunale pubblico.

Nel contesto territoriale della zona, si ritiene far presente che il sito presenta alcune criticità per le quali è ricompreso in alcune zone a vincolo ovvero:

- Geologico: elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva, in particolare tutela assoluta di pozzi e sorgenti; zona sismica 2f in particolare aree a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3)
- Piano Regolatore Generale: area a tutela ambientale di cui all'art. 15 bis.
- Carta del Rischio Idrogeologico: Rischio Idrogeologico R0 – Assente
Rischio Idrogeologico R4 – Molto elevato
- Carta delle Pericolosità Idrogeologica: elevata pericolosità geologica

5. DESCRIZIONE FABBRICATO

5.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'edificio è costituito da 5 alloggi a residenza ordinaria. E' composto da un piano interrato e da due elementi adiacenti di cui uno di tre livelli fuori terra e uno di due livelli fuori terra; la divisione tra i due elementi volumetrici, è definita dal vano scala comune, di accesso a tutte le unità abitative. La disposizione degli alloggi prevede due appartamenti al piano terra e primo e un appartamento al secondo piano. All'interrato si trovano i locali accessori alle abitazioni (box auto, cantine, ripostigli.). E' parte del vano scala la presenza del vano ascensore alla data odierna ancora non funzionante.

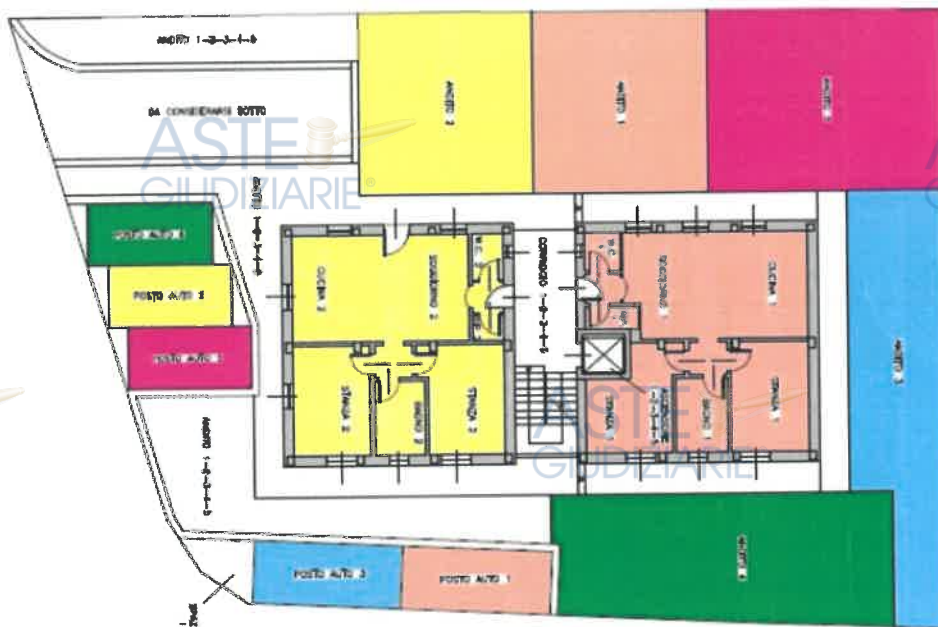
Nell'angolo sud del lotto è posizionata la rampa d'accesso al piano interrato con pavimentazione in calcestruzzo, lateralmente alla quale si trova una rampa pedonale in asfalto per l'accesso al vano scala. Il marciapiede pedonale di uso comune che gira attorno a tutto l'edificio è pavimentato con piastre in ghiaio lavato. Sul lato sud ed est, in prossimità delle strade comunali si trovano 5 posti auto esterni con pavimentazione in conglomerato bituminoso assegnati ai relativi alloggi in uso esclusivo.

Attualmente le unità immobiliari del primo e secondo piano risultano ultimate, mentre le due del piano terra (P.M. 1 e P.M. 2 oggetto del presente rapporto) si trovano ancora internamente allo stato grezzo avanzato.

Piano Interrato



Piano Terra



La qualità generale delle finiture esterne si possono classificare di buon livello e non si ravvisano specifici elementi degradati. Complessivamente l'edificio si inserisce bene nel contesto limitrofo. Esternamente agli alloggi, nell'area scoperta, vi è la presenza di spazi scoperti destinati a giardini il cui utilizzo è previsto (anche se non è pervenuta alcuna documentazione formale attestante lo specifico diritto di utilizzo) in maniera esclusiva secondo quanto individuabile nella planimetria con il colore arancione. Gli spazi comuni sono rappresentati dagli spazi di manovra per l'accesso al piano interrato, corridoi, centrale termica, sala macchine nel sottoscala, ascensore, vano scala, anditi esterni e marciapiedi.

5.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI: Il solaio del piano interrato è del tipo a lastra mentre gli altri in latero-cemento in normale stato.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante del tipo misto a telaio e pareti piano interrato in cemento armato.

COPERTURA: Tetto a due falde con quattro abbaini con orditura portante principale e secondaria in legno. Copertura in tegole di cemento.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

- no, ripostiglio, wc, d

ASTE GIUDIZIARIE®

d'entrata;
azioni interne dell'appart.
e dell'illuminazione elettrica

- ASTE
GIUDIZIARIE
Principio di Officialità del

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fornitura e posa di tutti i serramenti interni.
tinteggiatura interna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

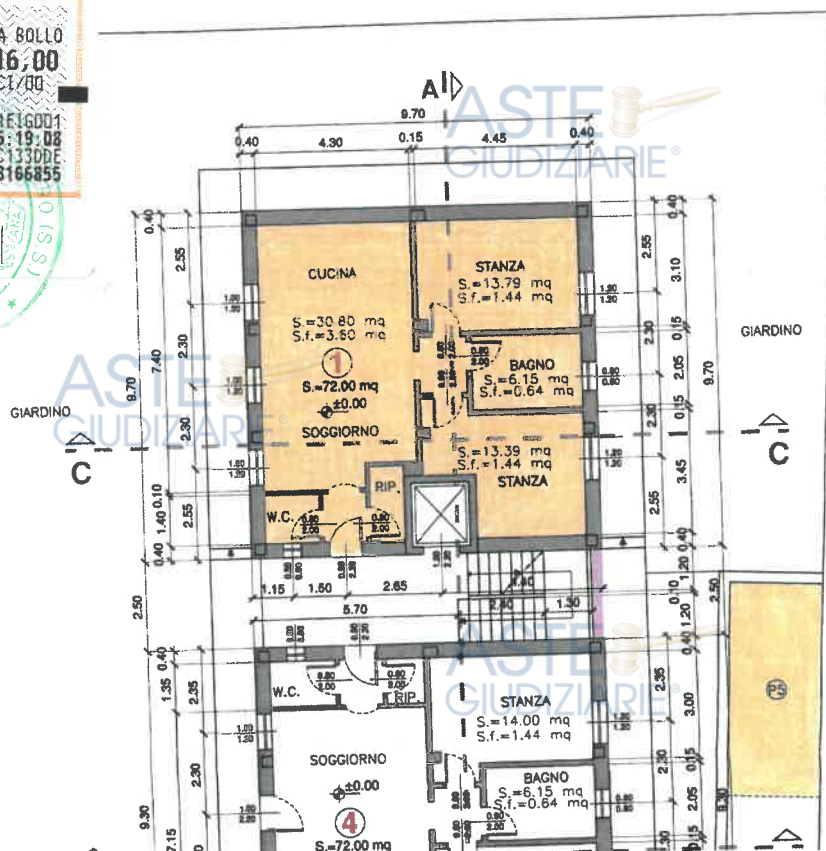
I locali al piano interrato (box auto, cantina e ripostiglio) risultano ultimati con la pavimentazione in cls nel box e cantina e in piastrelle nel piccolo ripostiglio. All'interno del box auto è presente un allacciamento idrico. Attualmente i locali sono sprovvisti di corrente elettrica. Il portone del box auto è un basculante in metallo con apertura manuale. La porta del piccolo ripostiglio è in metallo.

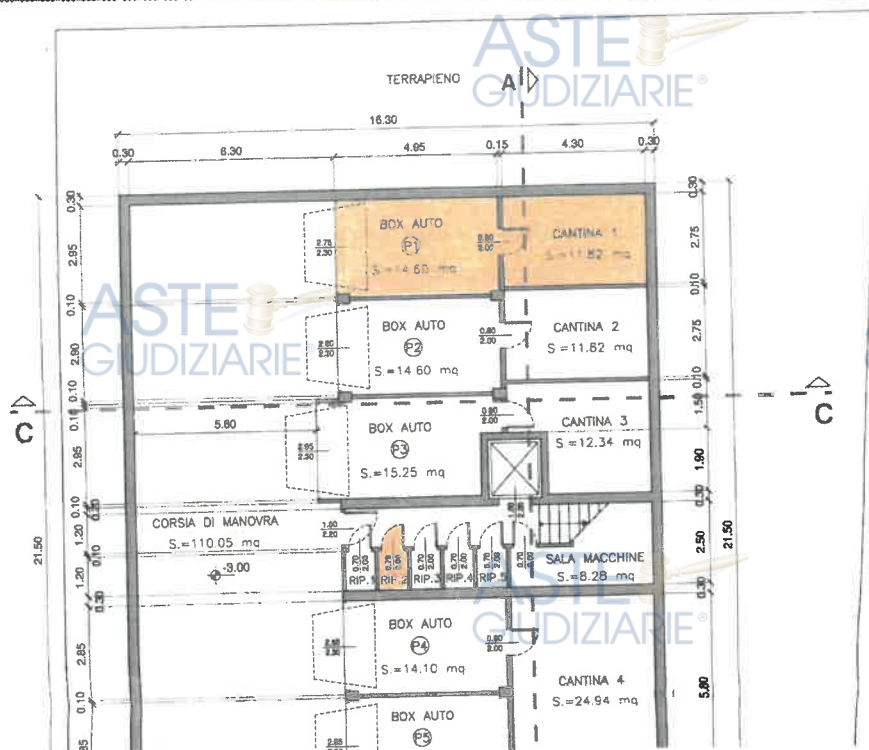
Il portone esterno per accedere allo spazio di manovra comune al piano interrato è in metallo con apertura automatica.

Per quanto riferito in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare è allacciata a tutte le reti tecnologiche (acquedotto, acque bianche, acque nere, energia elettrica). L'impianto di riscaldamento sarà alimentato a gpl con la presenza del bombolone interrato all'interno dell'andito comune al piano terra sul lato sud/est. Attualmente all'interno del locale centrale termica comune al piano interrato si trovano i salvavita di tutti gli appartamenti e sulla parete esterna della rampa di accesso ai box auto è situato un contatore unico per tutti gli appartamenti (non sono ancora state divise le utenze). Per lo smaltimento delle acque nere del piano interrato è stata posizionata una pompa di sollevamento.

Posto auto esterno con pavimentazione in conglomerato bituminoso. Spazi comuni - la pavimentazione dello spazio di manovra al piano interrato è in cls (tipo industriale), anche la pavimentazione della locale centrale termica è in cls. Corridoi e vano scala con pavimentazione in piastrelle ceramiche. Marciapiedi perimetrali all'edificio con piastre di ghiaio lavato. Rampa di accesso carrabile in cls e rampa per l'accesso pedonale in conglomerato bituminoso.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità edilizia oggetto del presente rapporto peritale, lo scrivente ritiene che le condizioni siano in buono stato.





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

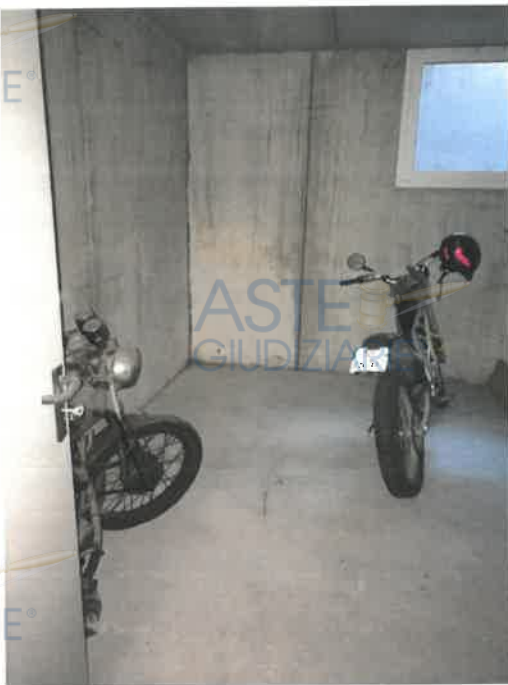
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



7. TITOLI EDILIZI – AGIBILITA'

L'unità oggetto del presente rapporto peritale è stata legittimata attraverso i seguenti titoli:

– Concessione Edilizia n°2215 del 02/10/2008

– Variante D.I.A n°2646 del 30/09/2010

– Agibilità non ancora rilasciata in quanto non sono ancora ultimate le opere di finitura.

Per eseguire l'ultimazione delle opere, sarà necessario presentare un provvedimento autorizzativo, presso l'amministrazione del Comune di Imer.

8. REGOLARITA' EDILIZIA – OPERE ABUSIVE – SANABILITA'

In relazione alla documentazione fornita allo scrivente, in comparazione con lo stato di fatto dell'alloggio e relative pertinenze, si ritiene che l'unità oggetto del presente rapporto debba ritenersi completamente legittima e priva di opere abusive, salvo alcune piccole diversità delle misure interne di alcuni locali, ma che rientrano nei limiti di tolleranza urbanistica; ovvero la presenza di un elemento strutturale in elevazione nel locale soggiorno ed una finestra nella cantina interrata con relativa bocca di lupo per l'aerazione. Tali opere possono essere legittimate con provvedimento, in fase di ultimazione delle opere da realizzare con un costo pari ad €.600,00.

9. CONFORMITA' IMPIANTISTICA – CARAT. ENERGETICHE A.P.E.

Non essendo ancora ultimati gli impianti, che necessitano di dichiarazione di conformità, l'alloggio non è in possesso della relativa documentazione. Per tale situazione di incompletezza degli impianti e quindi delle caratteristiche tecniche degli stessi, non è possibile addivenire alla stesura della relativa certificazione energetica ovvero dell'APE.

10. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da persone,

11. VINCOLI GIURIDICI

11.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

11.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Il Foglio C della P.ed. 1062 P.M. 1 in P.T. 2035 II riporta la seguente limitazione d'uso
19/07/2012 – G.N. 718/6 ANNOTAZIONE della destinazione a residenza ordinaria
sensi dell'art.57 della L.P. 04/03/2008 n°1 e s.m. a carico della P.ed. 1062 P.M. 1

11.1.2 *Atti di asservimento urbanistico:*

19/07/2012 – G.N. 718/6 ANNOTAZIONE della destinazione a residenza ordinaria
sensi dell'art.57 della L.P. 04/03/2008 n°1 e s.m. a carico della P.ed. 1062 P.M. 1

11.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

11.2.1 *Iscrizioni:*

03/09/2008 G.N. 891/5 Intavolazione diritto di ipoteca – P.T. principale, €. 1'275'000,00
concessione a garanzia di mutuo a favore della Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi
Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede di Transacqua 00105240220
A carico P.ed. 1062 P.M. 1

Atto d.d. 30/07/2008

11.2.2 *Pignoramenti:*

A carico P.ed. 1062 P.M. 1

12/12/2016 – G.N. 1184/1

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/11/2016 a realizzo del credito dell'
Adige SPV s.r.l. con sede in Roma, 12888421000 €.547'697,63

11.2.3 *Ipoteca giudiziale*

31/05/2013 – G.N. 670/1 Intavolazione del diritto di ipoteca – P.T. Principale
€.100'000,00

Decreto ingiuntivo d.d. 03/05/2013

GIUDIZIALE a carico P.ed. 1062 P.M. 1

formulata da Sa.Fra Cooperativa sede di Marghera, 00392410270

11.2.4 *Altre limitazione d'uso:*

Nessuna

12. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Spese relative alle parti comuni: € 0,00

13. **VALUTAZIONE UNITA':**

13.1 **Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche
estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, lo stato di vestustà, è stato adottato
il criterio di stima sintetica a seguito di confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona
nuovo per edifici di riferimento, compresa l'incidenza dell'area.

13.2 **Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare 2° sem/2019 – Provincia di Trento

Agenzie immobiliari locali del Comune di Imer e del Comune di Fiera di Primiero.

13.3 **Determinazione valore unitario:**

La definizione del valore unitario di stima, è stato eseguito mediante la media aritmetica a mq tra
valori forniti dall'Agenzia del territorio e i valori forniti dalle agenzie immobiliari, determinando in
tal senso un valore medio di mercato al mq commerciale pari ad €/mq. 1'600,00.

13.4 **Calcolo della superficie lorda e commerciale**

Unità ad uso produttivo ed accessori

abitazione d'uso	- Piano terra – superficie destinata ad abitazione	mq. 90.20 x 1.00 =	mq. 90.20
za ordinaria	- Piano seminterrato – superficie destinata ad accessori	mq. 14.74 x 0.50 =	mq. 7.37
M. 1	- Piano seminterrato – superficie destinata a garage	mq. 15.10 x 0.50 =	mq. 7.55
za ordinaria	- Piano terra – posto auto scoperto	mq. 14.70 x 0.30 =	mq. 4.41
M. 1	Somma parziale	sup. lorda	mq. 109.53
	- Area scoperta esclusiva	mq. 51.00 x 0.10 =	mq. 5.10
	Somma totale	sup. lorda	mq. 114.63

procedura:

1. 1'275'000,0
 iero e Vanoi
 105240220

14. CALCOLO DELLE OPERE DA ULTIMARE

Per l'ultimazione delle opere da eseguire nell'unità edilizia oggetto del presente rapporto peritale, consistenti in:

fornitura e posa in opera portoncino d'entrata;

Fornitura e posa di tutte le pavimentazioni interne dell'appartamento.

Fornitura e posa per il completamento dell'impianto elettrico (mancano tutti i frutti elettrici ed il completamento del quadro elettrico);

Fornitura e posa per il completamento dell'impianto termoidraulico (mancante della caldaia, dei corpi radianti che sono a parete);

Fornitura e posa di rivestimento dei due servizi igienici e relativi sanitari;

Fornitura e posa di tutti i serramenti interni.

tinteggiatura interna;

lo scrivente stima un costo complessivo di spese professionali e della pratica a consuntivo per l'autorizzazione delle opere minori eseguite in parziale difformità del titolo abilitativo rilasciato in €37'000,00 (trentasettemila/00)

15. STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

Sup. comm. mq. 114,63 x val. Unit. €/mq. 1'600,00 = €183'408,00

€183'408,00 – 37'000,00 = 146'408,00

€146'408,00 x 0.95 (1) x 0.93 (2) x 0.90 (3) x 0.95 (4) = €110'595,50 che si arrotondano ad

€110'600,00 euro centodiecimilaseicento/00 - intera proprietà.

NOTE:

- adeguamenti e correzioni di stima
 - (1) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per assenza di garanzia per vizi;
 - (2) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per vetustà;
 - (3) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per vincolo di limitazione d'uso
 - (4) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per mancanza utilizzo immediato
- Le consistenze indicate, e le analisi compiute sulle unità immobiliari, oggetto del presente rapporto di stima, sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, del quale si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.
- La vendita giudiziaria non presta le garanzie artt. 1490 e 1448 del C.C.: vizi della cosa – Lesione (art.2922 C.C.), nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art.1490 C.C.), essa non può essere impugnata per causa di lesione (art.1448 C.C.).
- Tutta la documentazione e atti amministrativi citati nel presente rapporto di stima, sono raccolti in un separato tomo.



LOTTO 2**1. DIRITTO PERIZIATO – UBICAZIONE**

Intera proprietà di porzione di fabbricato residenziale (Provincia Autonoma di Trento Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Fiera di Primiero CC1 Imer I in P.T. 2035 II, P. ed. 1062 P.M..2) piani Interrato e Terra, costituente porzione di fabbricato residenziale di n°5 unità, con relative pertinenze esclusive, in Comune di Imer, Località Masi (TN), via Guselini denominato Res. Masi ancorché non definito in maniera formale, attraverso un regolamento condominiale, alla predetta unità è stato assegnato in via esclusiva parte dello scoperto, meglio descritto successivamente.

2. DITTA INTESTATA – DIRITTI ACQUISITI AL FALLIMENTO – DIRITTI PERIZIATI

La proprietà P.ed. 1062 P.M. 2 è iscritta presso il libro fondiario a nome della Società STEFANO Cooperativa con sede in Venezia - Mestre via Torino, 186 con Codice Fiscale 01504630276, giusto Contratto d.d. 30/07/2008.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – VARIAZIONI – REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di liquidazione risulta allibrata come segue:

Provincia Autonoma di Trento Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Fiera di Primiero:

CC 171 P. ed. 1062 Sub. 2 Foglio 4 PM 2 Z.C. / M.Z. / Categ. F/3

CC 171 P. ed. 1062 Sub. 7 Foglio 4 PM 2 Z.C. / M.Z. / Categ. C/6 Classe 1 Cons. 13mq Superficie 14mq Rendita € 12,09

CC 171 P. ed. 1062 Sub. 12 Foglio 4 PM 2 Z.C. / M.Z. / Categ. C/6 Classe 1 Cons. 14mq Superficie 15mq Rendita € 13,01

CC 171 P. ed. 1062 Sub. 18 Foglio 4 PM 1÷5 Z.C. / M.Z. / Categ. C/7 Classe 1 Cons. 3mq Superficie 3mq Rendita € 1,07

4. DESCRIZIONE GENERALE – COMPOSIZIONE E CONSISTENZA – CONFINI

Entrando dalla gola dello Schenèr, principale accesso alla valle del Primiero, il primo borgo che si incontra, è la località Masi alla via Guselini, nel quale trova ubicazione il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente. Tale località fa parte del Comune di Imer, quale è adagiato sul conoide detritico del Rio San Pietro, un ruscello che scende dal Monte Bedolé e che, in occasione di alluvioni e forti piogge, sa trasformarsi in potente torrente di montagna. Il paese è rivolto a sud e quindi in una buona posizione assolata anche se, soprattutto dal tardo autunno e in inverno, la presenza del Monte Vederna e del Monte Tasé tendono a nascondere il Sole, soprattutto nella parte occidentale del paese e nelle frazioni di Masi e della Pèze. Lo sviluppo del paese segue due direttrici principali: quella del summenzionato Rio San Pietro (da nord a sud) e quella della Strada Statale 50 del Grappa e del Passo Rolle (da est a ovest). Il paese di Imer conta circa 1.172 abitanti (Istat 01/01/2017) ed è posizionato ad un'altitudine di 670,00 ml s.l.m..

All'edificio si accede direttamente dalla strada comunale (Via Guselini). La strada è asfaltata e di comoda percorribilità.

La zona è prettamente residenziale ed appare tranquilla e vivibile. E' a medio traffico veicolare locale.

Imer si trova nelle vicinanze delle frazioni e Comuni di Mezzano, Fiera di Primiero, Siror e Transacua, ed è dotata di tutti i principali servizi commerciali e di servizio, ma può contare anche su quelli offerti dal vicino Comune di Primiero San Martino di Castrozza; è dotato altresì, di linee del servizio trasporto pubblico extraurbano che permette il collegamento con i principali Comuni

In ambito più intrinseco al fabbricato, precisamente nelle vicinanze del lato sud/ovest si trova un piccolo parcheggio comunale pubblico.

Nel contesto territoriale della zona, si ritiene far presente che il sito presenta alcune criticità per le quali è ricompreso in alcune zone a vincolo ovvero:

- Geologico: elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva, in particolare tutela assoluta di pozzi e sorgenti; zona sismica 2f in particolare aree a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3)
- Piano Regolatore Generale: area a tutela ambientale di cui all'art. 15 bis.
- Carta del Rischio Idrogeologico: Rischio Idrogeologico R0 – Assente
Rischio Idrogeologico R4 – Molto elevato
- Carta delle Pericolosità Idrogeologica: elevata pericolosità geologica

5. DESCRIZIONE FABBRICATO

5.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'edificio è costituito da 5 alloggi a residenza ordinaria. E' composto da un piano interrato e da due elementi adiacenti di cui uno di tre livelli fuori terra e uno di due livelli fuori terra; la divisione tra i due elementi volumetrici, è definita dal vano scala comune, di accesso a tutte le unità abitative. La disposizione degli alloggi prevede due appartamenti al piano terra e primo e un appartamento al secondo piano. All'interrato si trovano i locali accessori alle abitazioni (box auto, cantine, ripostigli.). E' parte del vano scala la presenza del vano ascensore alla data odierna ancora non funzionante.

Nell'angolo sud del lotto è posizionata la rampa d'accesso al piano interrato con pavimentazione in calcestruzzo, lateralmente alla quale si trova una rampa pedonale in asfalto per l'accesso al vano scala. Il marciapiede pedonale di uso comune che gira attorno a tutto l'edificio è pavimentato con piastre in ghiaio lavato. Sul lato sud ed est, in prossimità delle strade comunali si trovano 5 posti auto esterni con pavimentazione in conglomerato bituminoso assegnati ai relativi alloggi in uso esclusivo.

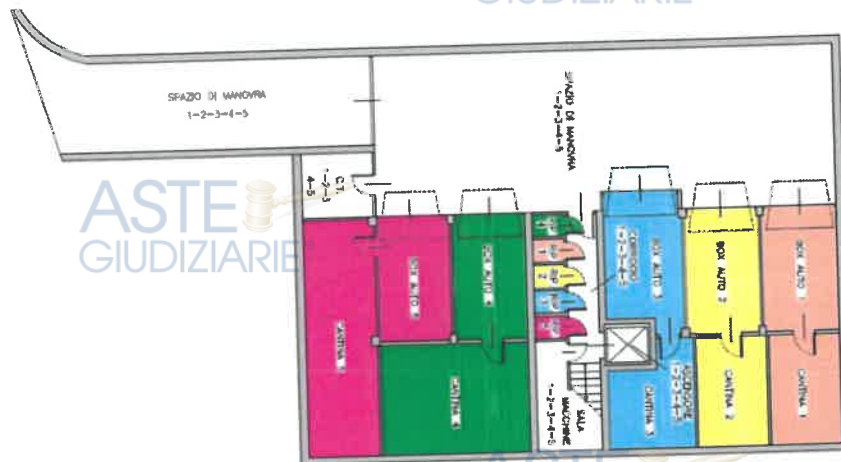
Attualmente le unità immobiliari del primo e secondo piano risultano ultimate, mentre le due del piano terra (P.M. 1 e P.M. 2 oggetto del presente rapporto) si trovano ancora internamente allo stato grezzo avanzato.

La qualità generale delle finiture esterne si possono classificare di buon livello e non si ravvisano specifici elementi degradati. Complessivamente l'edificio si inserisce bene nel contesto limitrofo.

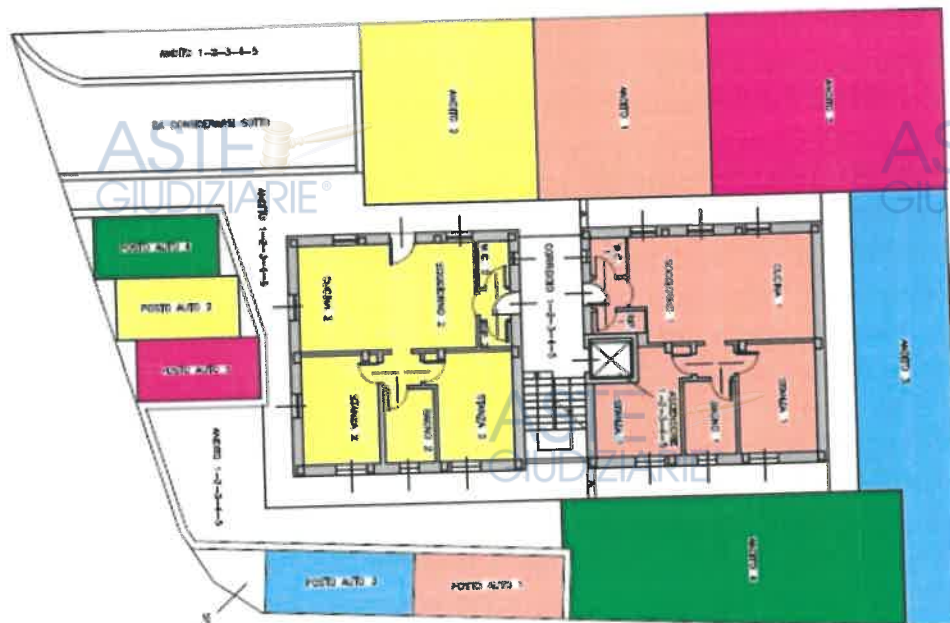
Esternamente agli alloggi, nell'area scoperta, vi è la presenza di spazi scoperti destinati a giardini il cui utilizzo è previsto (anche se non è pervenuta alcuna documentazione formale attestante lo specifico diritto di utilizzo) in maniera esclusiva secondo quanto individuabile nella planimetria con il colore giallo. Gli spazi comuni sono rappresentati dagli spazi di manovra per l'accesso al piano interrato, corridoi, centrale termica, sala macchine nel sottoscala, ascensore, vano scala, anditi esterni e marciapiedi.



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



5.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI: Il solaio del piano interrato è del tipo a lastra mentre gli altri in latero-cemento in normale stato.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante del tipo misto a telaio e pareti piano interrato in cemento armato.

COPERTURA: Tetto a due falde con quattro abbaini con orditura portante principale e secondaria in legno. Copertura in tegole di cemento.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

to in
terrato in
e secondaria

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



6. DESCRIZIONE UNITA' OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è ubicata nel Comune amministrativo di Imer in Località Masi in Via Guselini. L'appartamento è posto a sud dell'edificio i cui affacci sono a sud, est ed ovest liberi su spazi aperti comuni e quello a nord confinante con il vano scala comune, dove dallo stesso ha l'accesso.

L'alloggio risulta essere così composto:

- piano interrato: box auto, cantina e piccolo ripostiglio con una superficie utile di mq. 27,50
 - piano terra: ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio, wc, disimpegno, due stanze e bagno con superficie utile di mq. 71,75
- Esternamente dispone di un cortile e posto auto esterno di proprietà esclusiva, di rispettivamente mq 51,00 e mq 15,30

Per quanto riguarda la distribuzione dei locali si rimanda alle planimetrie di cui "All.3", dalla quale con la verifica eseguita in loco, si è riscontrata la conformità dell'alloggio rispetto ai titoli abilitativi presentati presso l'amministrazione comunale, salvo che per piccole differenze sulle dimensioni interne delle stanze, che comunque rientrano nei limiti di tolleranza, la presenza di un elemento strutturale verticale di esigue dimensioni e della presenza di una forometria per l'aerazione della cantina, posta sul lato est con bocca di lupo.

In riferimento alle finiture dell'alloggio, questi risultano allo stato grezzo avanzato, ovvero murature intonacate al civile, presenza di isolamenti e massetti, impianti esistenti non completamente ultimati, serramenti esterni con scuri in legno mordenzato chiaro. Pertanto i lavori di completamento consistono in:

- Fornitura e posa in opera portoncino d'entrata;
- Fornitura e posa di tutte le pavimentazioni interne dell'appartamento.
- Fornitura e posa per il completamento dell'impianto elettrico (mancano tutti i frutti elettrici ed il completamento del quadro elettrico);
- Fornitura e posa per il completamento dell'impianto termoidraulico (mancante della caldaia, dei corpi radianti che sono a parete);
- Fornitura e posa di rivestimento dei due servizi igienici e relativi sanitari;

- Fornitura e posa di tutti i serramenti interni.
- tinteggiatura interna.

I locali al piano interrato (box auto, cantina e ripostiglio) risultano ultimati con la pavimentazione in cls nel box e cantina e in piastrelle nel piccolo ripostiglio. All'interno del box auto è presente un allacciamento idrico. Attualmente i locali sono sprovvisti di corrente elettrica. Il portone del box auto è un basculante in metallo con apertura manuale. La porta del piccolo ripostiglio è in metallo.

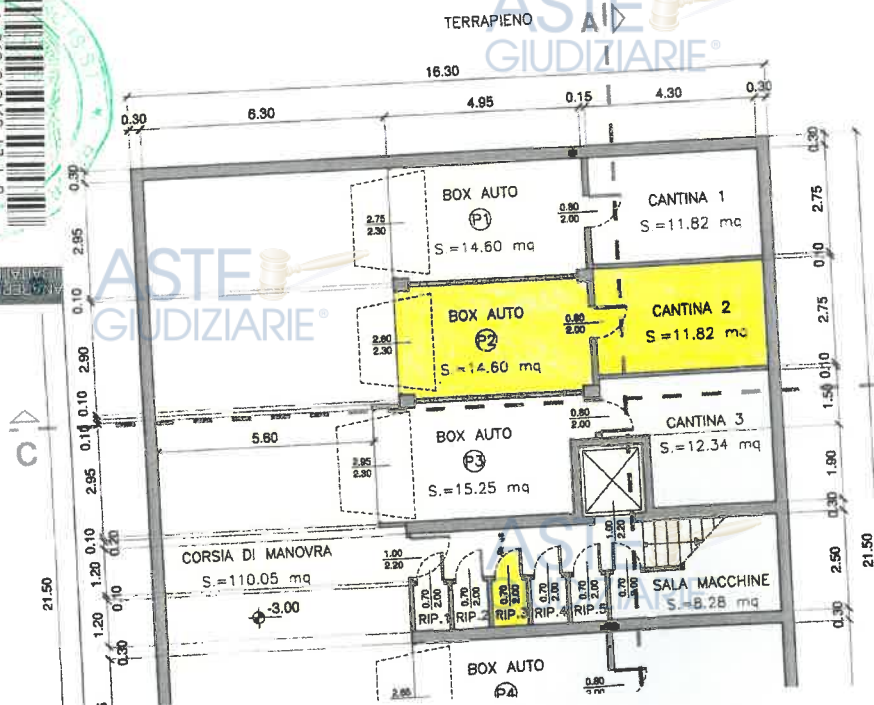
Il portone esterno per accedere allo spazio di manovra comune al piano interrato è in metallo con apertura automatica.

Per quanto riferito in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare è allacciata a tutte le reti tecnologiche (acquedotto, acque bianche, acque nere, energia elettrica). L'impianto di riscaldamento sarà alimentato a gpl con la presenza del bombolone interrato all'interno dell'androne comune al piano terra sul lato sud/est. Attualmente all'interno del locale centrale termica comune al piano interrato si trovano i salvavita di tutti gli appartamenti e sulla parete esterna della rampa di accesso ai box auto è situato un contatore unico per tutti gli appartamenti (non sono ancora state divise le utenze). Per lo smaltimento delle acque nere del piano interrato è stata posizionata una pompa di sollevamento.

Posto auto esterno con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Spazi comuni - la pavimentazione dello spazio di manovra al piano interrato è in cls (tipica industriale), anche la pavimentazione della locale centrale termica è in cls. Corridoi e vano scale con pavimentazione in piastrelle ceramiche. Marciapiedi perimetrali all'edificio con piastrelle in ghiaia lavata. Rampa di accesso carrabile in cls e rampa per l'accesso pedonale in conglomerato bituminoso.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità edilizia oggetto del presente rapporto peritale, lo scrivente ritiene che le condizioni siano in buono stato.



avimentazione
o è presente
portone del
stiglio è in

in metallo co

a tutte le re

L'impianto

erno dell'andi

rmica comun

na della ramp

n sono ancor

ata posiziona

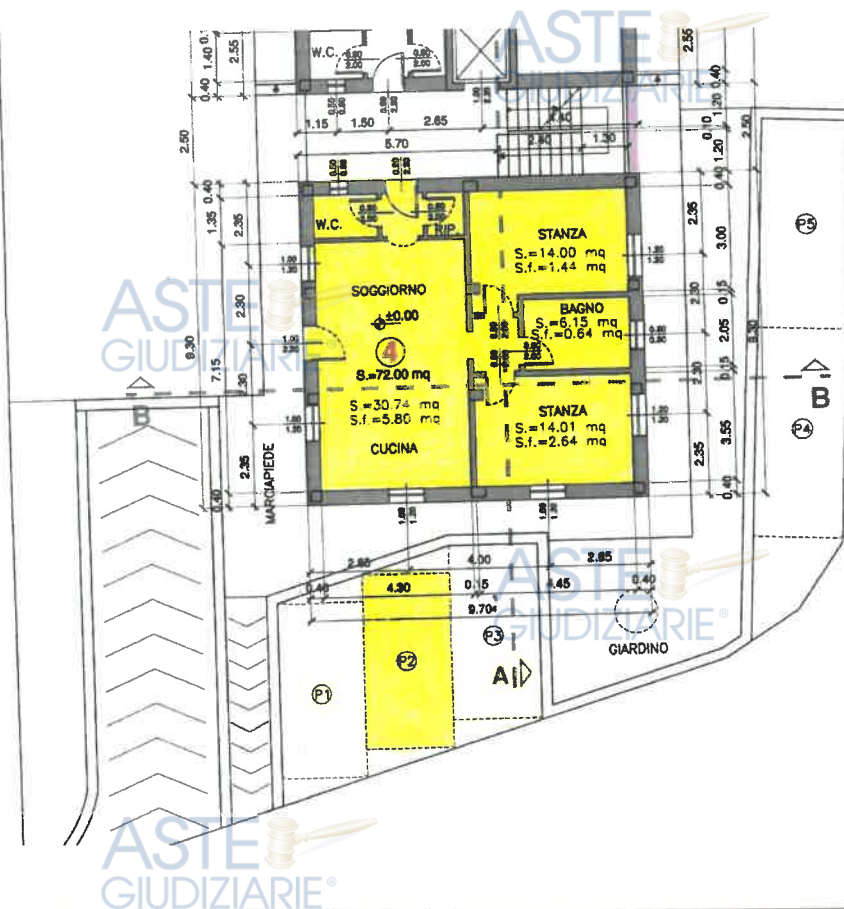
è in cls (tip

ri e vano scal

con piastre c

conglomerat

etto del



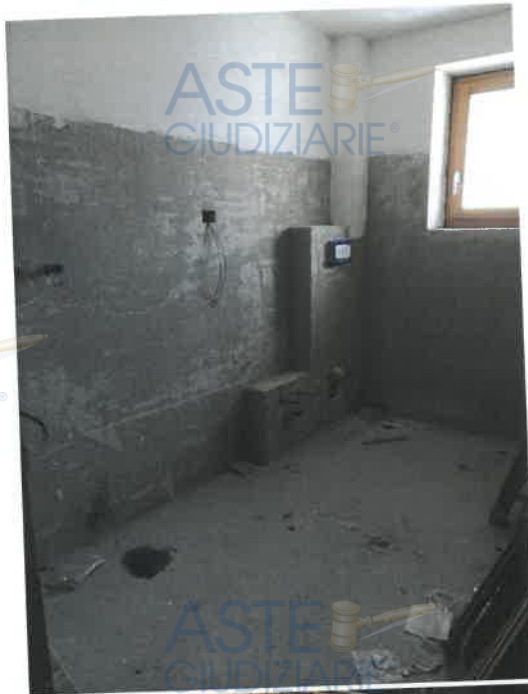
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



7. TITOLI EDILIZI - AGIBILITA'

L'unità oggetto del presente rapporto peritale è stata legittimata attraverso i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n°2215 del 02/10/2008
- Variante D.I.A n°2646 del 30/09/2010
- Agibilità non ancora rilasciata in quanto non sono ancora ultimate le opere di finitura.

Per eseguire l'ultimazione delle opere, sarà necessario presentare un provvedimento autorizzativo, presso l'amministrazione del Comune di Imer.

8. REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE ABUSIVE - SANABILITA'

In relazione alla documentazione fornita allo scrivente, in comparazione con lo stato di fatto dell'alloggio e relative pertinenze, si ritiene che l'unità oggetto del presente rapporto debba ritenersi completamente legittima e priva di opere abusive, salvo alcune piccole diversità di misure interne di alcuni locali, ma che rientrano nei limiti di tolleranza urbanistica; ovvero presenza di un elemento strutturale in elevazione nel locale soggiorno ed una finestra nella cantina interrata con relativa bocca di lupo per l'areazione. Tali opere possono essere legittimate con provvedimento, in fase di ultimazione delle opere da realizzare con un costo pari ad € 600,00.

9. CONFORMITA' IMPIANTISTICA - CARAT. ENERGETICHE A.P.E.

Non essendo ancora ultimati gli impianti, che necessitano di dichiarazione di conformità, l'alloggio non è in possesso della relativa documentazione. Per tale situazione di incompletezza degli impianti e quindi delle caratteristiche tecniche degli stessi, non è possibile addivenire alla stesura della relativa certificazione energetica ovvero dell'APE.

10. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da persone,

11. VINCOLI GIURIDICI

11.1.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

11.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Il Foglio C della P.ed. 1062 P.M. 1 in P.T. 2035 II riporta la seguente limitazione d'uso 19/07/2012 - G.N. 718/6 ANNOTAZIONE della destinazione a residenza ordinaria sensi dell'art.57 della L.P. 04/03/2008 n°1 e s.m. a carico della P.ed. 1062 P.M. 1

11.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

19/07/2012 - G.N. 718/6 ANNOTAZIONE della destinazione a residenza ordinaria sensi dell'art.57 della L.P. 04/03/2008 n°1 e s.m. a carico della P.ed. 1062 P.M. 1

11.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

11.2.1 Iscrizioni:

03/09/2008 G.N. 891/5 Intavolazione diritto di ipoteca - P.T. principale, €. 1'275'000,00 concessione a garanzia di mutuo a favore della Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Transacqua 00105240220 A carico P.ed. 1062 P.M. 1

Atto d.d. 30/07/2008

11.2.2 Pignoramenti:

A carico P.ed. 1062 P.M. 1

12/12/2016 - G.N. 1184/1

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/11/2016 a realizzo del credito del Adige SPV s.r.l. con sede in Roma, 12888421000 €.547'697,63

11.2.3 Ipoteca giudiziale

31/05/2013 - G.N. 670/1 Intavolazione del diritto di ipoteca - P.T. Principale €.100'000,00

Decreto ingiuntivo d.d. 03/05/2013

GIUDIZIALE a carico P.ed. 1062 P.M. 1

formulata da Sa.Fra Cooperativa sede di Marghera, 00392410270

11.2.4 Altre limitazione d'uso:

Nessuna

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

<i>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</i>	€ 0,00
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</i>	€ 0,00
<i>Spese relative alle parti comuni:</i>	€ 0,00

13. VALUTAZIONE UNITA':**13.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, lo stato di vetustà, è stato adottato il criterio di stima sintetica a seguito di confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona a nuovo per edifici di riferimento, compresa l'incidenza dell'area.

13.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare 2° sem/2019 – Provincia di Trento
Agenzie immobiliari locali del Comune di Imer e del Comune di Fiera di Primiero.

13.3 Determinazione valore unitario:

La definizione del valore unitario di stima, è stato eseguito mediante la media aritmetica a mq tra i valori forniti dall'Agenzia del territorio e i valori forniti dalle agenzie immobiliari, determinando in tal senso un valore medio di mercato al mq commerciale pari ad €/mq. 1'600,00.

13.4 Calcolo della superficie lorda e commerciale

Unità ad uso produttivo ed accessori

- Piano terra – superficie destinata ad abitazione	mq. 90.30 x 1.00 =	mq. 90.30
- Piano seminterrato – superficie destinata ad accessori	mq. 15.90 x 0.50 =	mq. 7.95
- Piano seminterrato – superficie destinata a garage	mq. 16.50 x 0.50 =	mq. 8.25
- Piano terra – posto auto scoperto	mq. 15.30 x 0.30 =	mq. 4.59
Somma parziale	sup. lorda	mq. 111.09
- Area scoperta esclusiva	mq. 51.00 x 0.10 =	mq. 5.10
Somma totale	sup. lorda	mq. 116.19

14. CALCOLO DELLE OPERE DA ULTIMARE

Per l'ultimazione delle opere da eseguire nell'unità edilizia oggetto del presente rapporto peritale, consistenti in:

- fornitura e posa in opera portoncino d'entrata;
- Fornitura e posa di tutte le pavimentazioni interne dell'appartamento.
- Fornitura e posa per il completamento dell'impianto elettrico (mancano tutti i frutti elettrici ed il completamento del quadro elettrico);
- Fornitura e posa per il completamento dell'impianto termoidraulico (mancante della caldaia, dei corpi radianti che sono a parete);
- Fornitura e posa di rivestimento dei due servizi igienici e relativi sanitari;
- Fornitura e posa di tutti i serramenti interni.
- tinteggiatura interna;

lo scrivente stima un costo complessivo di spese professionali e della pratica a consuntivo per l'autorizzazione delle opere minori eseguite in parziale difformità del titolo abilitativo rilasciato in € 37'000,00 (trentasettemila/00)

15. STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

Sup. comm. mq. 116,19 x val. Unit. €/mq. 1'600,00 = € 185'904,00
€ 185'904,00 – 37'000,00 = 148'904,00

ASTE
GIUDIZIARIE

€ 148'904,00 x 0.95 (1) x 0.93 (2) x 0.90 (3) x 0.95 (4) = € 112'480,96 che si arrotondano ad
€ 112'500,00 euro centododicimilacinquecento/00 - intera proprietà.

NOTE:

- adeguamenti e correzioni di stima
 - (5) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per assenza di garanzia per vizi;
 - (6) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per vetustà;
 - (7) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per vincolo di limitazione d'uso
 - (8) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per mancanza utilizzo immediato
- Le consistenze indicate, e le analisi compiute sulle unità immobiliari, oggetto del presente rapporto di stima sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, del quale si chiarisce che, come da consuetudine settore immobiliare, il bene deve essere inteso ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.
- La vendita giudiziaria non presta le garanzie artt. 1490 e 1448 del C.C.: vizi della cosa – Lesione (art.2169 C.C.), nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art.1490 C.C), essa non può essere impugnata per causa di lesione (art.1448 C.C.).
- Tutta la documentazione e atti amministrativi citati nel presente rapporto di stima, sono raccolti in un separato tomo.

1.

2.

3.

4.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



LOTTO 3**1. DIRITTO PERIZIATO - UBICAZIONE**

Intera proprietà di terreno e relative quote delle strade di accesso (Provincia Autonoma di Trento Servizio libro fondiario - Ufficio del Libro fondiario di Fiera di Primiero CC Imer I in PP. TT. 932 II e 2007 II), in Comune di Imer (TN), località Pezze.

2. DITTA INTESTATA - DIRITTI ACQUISITI AL FALLIMENTO - DIRITTI PERIZIATI

La proprietà P.T. 932 II è iscritta presso il libro fondiario a nome della Società S. STEFANO cooperativa con sede in Venezia - Mestre via Torino, 186 con Codice Fiscale 01504630276, giusto Contratto d.d. 09/01/2008 (All. 1)

La proprietà P.T. 2007 II è iscritta, per la quota di $\frac{1}{2}$, a nome della Società S. STEFANO cooperativa con sede in Venezia - Mestre via Torino, 186 con C. F. 01504630276, giusto Contratto d.d. 09/01/2008.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - VARIAZIONI - REGOLARITA' CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di liquidazione risultano allibrate come segue:

PER INTERA PROPRIETA'

Provincia Autonoma di Trento Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Fiera di Primiero:

p.f. 1684/2 in P.T.932 II C.C.IMER I, Qualità prato Classe 5 Sup. mq 597 R. Domenicale € 0,43 R. Agrario € 0,37

PER LA QUOTA DI $\frac{1}{6}$

p.f. 1684/6 P. T. 2007 II C.C. IMER I, Qualità strada , Sup. mq 74 R. Domenicale € - R. Agrario € -

PER LA QUOTA DI $\frac{1}{3}$

p.f. 1684/5 P. T. 932 II C.C. IMER I Qualità prato Classe 5 Sup. mq 198 R. Domenicale € 0,14 R. Agrario € 0,12

4. DESCRIZIONE GENERALE - COMPOSIZIONE E CONSISTENZA - CONFINI

Entrando dalla gola dello Schenèr, principale accesso alla Valle del Primiero, proseguendo per la strada statale SS 50 verso Fiera di Primiero, nel versante destro della valle, e a sud del centro del Comune di Imer, si trova il piccolo borgo denominato Pezze nel quale è situato il terreno oggetto del presente rapporto peritale. Tale località fa parte del Comune di Imer, ed è rivolto a nord lungo le pendici delle Coste di Vederna e comunque in una buona posizione assoluta anche se, soprattutto dal tardo autunno e in inverno, la presenza del Monte Vederna e del Monte Tasé tendono a nascondere il sole. Lo sviluppo del paese segue due direttrici principali: quella del summenzionato Rio San Pietro (da nord a sud) e quella della Strada statale 50 del Grappa e del Passo Rolle (da est ad ovest). Il paese di Imer conta circa 1.172 abitanti (Istat 01/01/2017) ed è posizionato ad un'altitudine di 670,00 ml s.l.m.

Al terreno si accede attraverso una via laterale della strada statale 50, strada che è asfaltata e di comoda percorribilità. Dalla predetta strada comunale, l'accesso al lotto è garantito dalla particella p.f. 1684/5 e dalla particella 1684/6 (quest'ultima in comproprietà con altri soggetti) sulle quali in proporzione alla volumetria assegnata al lotto, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione.

La zona è prettamente residenziale ed appare tranquilla e vivibile. E' a traffico veicolare locale. Imer si trova nelle vicinanze delle frazioni e comuni di Mezzano, Fiera di Primiero, Siror e Transacua, ed è dotata di tutti i principali servizi commerciali e di servizio, ma può contare anche

A DA BOLLO
€16,00
EUTIC/00
W3ET6801
2 15:18:15
345E340548
3978186968



su quelli offerti dal vicino comune di Primiero San Martino di Castrozza; è dotato altresì, di linea del servizio trasporto pubblico extraurbano che permette il collegamento con i principali Comuni

5. DESCRIZIONE URBANISTICA

Per quanto potuto accertare, e sulla base della documentazione in possesso, il Comune di Imer mediante il Piano Regolatore Generale – Variante 2018 (P.R.G.) definisce l'intero compendio ricadente in ambito di Z.T.O B (insediamenti di edilizia mista), sottozona B2 che rappresenta aree residenziali radi nella fattispecie di completamento. E' ammessa la destinazione abitativa ricettiva, commerciale, turistica, senza che siano prefissate le quote delle rispettive superfici volumetriche di cui all'art. 39 N.T.A. In riferimento ai parametri urbanistici, gli stessi devono rispettare la seguente tabella

AREE INSEDIATE	INSEDIAMENTI COMPATTI		INSEDIAMENTI RADI	
	Aree residenziali di completamento B1	Alberghi (A) ed R.T.A. inseriti in aree residenziali di completamento B1	Aree residenziali sature B1 Aree residenziali di completamento B2 Aree residenziali di nuova espansione C1	Alberghi (A) ed R.T.A. inseriti in aree residenziali di completamento B1
VI max	3000 mc	12000 mc	1400 mc	4000 mc
If max	2,5 mc/mq	3 mc/mq	1,6 mc/mq	2,5 mc/mq
Rc max	50%	40%	40%	30%
Hf max *	11,5 m	14 m	8,5 m	12 m
Lunghezza max fronte	40 m	40 m	12 m	15 m
Dc **	5 m	5 m	5 m	5 m
De **	10 m	10 m	10 m	10 m
Ds	vedi art. 54	vedi art. 54	vedi art. 54	vedi art. 54
Parcheggi	vedi art. 7	vedi art. 7	vedi art. 7	vedi art. 7

* In riferimento al criterio di misurazione delle altezze massime vedi articolo 5bis, c.1

** In riferimento alle distanze dai confini e dagli edifici vedi articolo 5ter, c.2

Deve essere comunque rispettata l'applicazione della legge Gilmozzi.

Nel contesto territoriale della zona, si ritiene far presente che la carta delle criticità allegata P.R.G. del Comune di Imer, identifica le criticità analizzate, a basso impatto, ovvero:

- Geologico: zona sismica a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3)
- Piano Regolatore Generale: area a tutela ambientale di cui all'art. 15 bis
- Sistema Ambientale del P.R.G.: art. 4.1 Z329 – Ambiti fluviali di interesse paesaggistico
- Carta del Rischio Idrogeologico: Rischio Idrogeologico R0 – Assente
- Carta delle Pericolosità Idrogeologica: bassa pericolosità geologica

6. DESCRIZIONE UNITA' OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto del presente scioglimento per atto di autorità, è ubicata nel Comune amministrativo di Imer, località Pezzè, con accesso dalla Strada Statale SS 50. Trattasi di fondo pressoché di forma trapezoidale, confinante a sud ed est con la Particella 864, ad ovest con la particella 1684/4 e a nord con la particella 1684/5, destinata ad essere trasformata, con la particella 1684/6 di cui la Coop. S. Stefano è proprietaria al 50%, in strada di accesso ai lotti, nella quale saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione (sottoservizi) necessari per l'edificazione ed urbanizzazione dell'area in proporzione alla volumetria assegnata al lotto.

altresì, di lin
cipali Comun

7. REGOLARITA' EDILIZIA – OPERE ABUSIVE – SANABILITA'

Sul fondo oggetto del presente rapporto non vi è la presenza di alcuna tipologia di manufatto e per tanto si ritiene libero e rispettoso dell'attuale regolarità edilizia.

Si fa presente che in data 30/11/2007 prot. 3841 è stata presentata presso il Comune di Imer, richiesta di parere preventivo per l'edificazione dell'area e che lo stesso Comune ha rilasciato parere preventivo favorevole purché vengano rispettati gli indici urbanistici previsti dall'art. 39 del P.R.G., oltre che la disciplina della residenza ordinaria così come previsto dalla L.P. n.16 del 11/11/2005. Detto parere però è meramente indicativo e sarà obbligo presentare presso gli uffici richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati.

8. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da persone e/o cose,

9. VINCOLI GIURIDICI

9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

9.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

9.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

9.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

9.2.1 Iscrizioni:

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5

10/01/2008 G.N. 18/1 Intavolazione diritto di ipoteca, €. 1'725'000,00 a favore della Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede di Transacqua 00105240220

Atto d.d. 09/01/2008

9.2.2 Pignoramenti:

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5,

12/12/2016 – G.N. 1186/1

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/11/2016 a realizzo del credito della Adige SPV s.r.l. con sede in Roma, 12888421000 €.289'366,04

9.2.3 Ipoteca giudiziale

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5, p.f.1684/6

31/05/2013 – G.N. 670/5/6 Intavolazione del diritto di ipoteca-P.T. accessoria €.100'000,00

Decreto ingiuntivo d.d. 03/05/2013

GIUDIZIALE

formulata da Sa.Fra Cooperativa sede di Marghera, 00392410270

9.2.4 Altre limitazione d'uso:

Nessuna

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Spese relative alle parti comuni: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE**11. VALUTAZIONE LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica a seguito di confronto con altri terreni simili presenti nella zona di riferimento.

E' stato altresì considerato quale consistenza i valori espressi dal Libro Fondiario dell'Ufficio Catasto della Provincia di Trento, in quanto non è parte dell'incarico la verifica di corrispondenza con la superficie reale.

11.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari locali del Comune di Imer e del Comune di Fiera di Primiero.

11.3 Determinazione valore unitario:

La definizione del valore unitario di stima, è stato eseguito mediante la media aritmetica a mq tra i valori forniti dalle agenzie immobiliari, determinando in tal senso un valore medio di mercato al mq commerciale pari ad €/mq. 70,00 e un valore del terreno pari a €/mq 15,00.

11.4 Calcolo della superficie commerciale**LOTTO EDIFICABILE C**

Area da Libro Maestro mq 597.00

Superficie a destinazione residenziale mq 445.00

Volumetria massima costruibile: mq 445x1.60 = mc 712.00

H max. = 8.50 ml Rapp. Cop. < 40%

**12. STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO**

Area lotto comm. mq. 597.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = € 8'955.00

Volumetria edificabile mc 712.00 x val. Unit. €/mc. 70.00 = € 49'840.00

Valore totale area € 58'795.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = € 50'269.72 che si arrotondano ad **€ 50'300,00 euro cinquantamila trecento/00 - intera proprietà.**

Area strada

Mapp. 1684/5 mq. 198.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = € 2'970.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = € 2'539.35

€ 2'539.35 x quota di 1/18 = € 141.07

Mapp. 1684/6 mq. 74.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = € 1'110.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = € 949.05

€ 949.05 x quota di 1/9 = € 105.45

Valore totale area strada € 246.52 che si arrotondano ad **€ 250 euro duecentocinquanta/00 - quota di proprietà.**

Valore totale LOTTO 3 - € 50'550.00 euro cinquantamila cinquecentocinquanta/00

NOTE:

- adeguamenti e correzioni di stima
 - (1) Coeff. Riduttivo-realizzazione opere urbanizzazione comuni con altri lotti;
 - (2) Coeff. Riduttivo-comproprietà porzione di strada (part. 1684/6);
- Le consistenze indicate, e le analisi compiute sulle unità immobiliari, oggetto del presente rapporto di stima sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, del quale si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.
- La vendita giudiziaria non presta le garanzie artt. 1490 e 1448 del C.C.: vizi della cosa - Lesione (art. 2939 C.C.), nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art. 1490 C.C.), essa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 1448 C.C.).
- Tutta la documentazione e atti amministrativi citati nel presente rapporto di stima, sono raccolti in un separato tomo.

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 4**1. DIRITTO PERIZIATO – UBICAZIONE**

Intera proprietà di terreno e quote delle strade di accesso al Lotto (Provincia Autonoma di Trento Servizio libro fondiario - Ufficio del Libro fondiario di Fiera di Primiero CC Imer I in PP. TT. 932 II e 2007 II), in Comune di Imer (TN), località Pezze.

2. DITTA INTESTATA – DIRITTI ACQUISITI AL FALLIMENTO – DIRITTI PERIZIATI

La proprietà P.T. 932 II è iscritta presso il libro fondiario a nome della Società S. STEFANO cooperativa con sede in Venezia - Mestre via Torino, 186 con Codice Fiscale 01504630276, giusto Contratto d.d. 09/01/2008 (All. 1)

La proprietà P.T. 2007 II è iscritta, per la quota di $\frac{1}{2}$, a nome della Società S. STEFANO cooperativa con sede in Venezia - Mestre via Torino, 186 con C. F. 01504630276, giusto Contratto d.d. 09/01/2008.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – VARIAZIONI – REGOLARITA' CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di liquidazione risultano allibrate come segue:

PER L'INTERA PROPRIETA'

Provincia Autonoma di Trento Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Fiera di Primiero:

p.f. 1684/3 Qualità prato Classe 5 Sup. mq 697 R. Domenicale € 0,50 R. Agrario € 0,43

PER LA QUOTA DI $\frac{1}{6}$

p.f. 1684/6 in P.T. 2007 II C.C. IMER I qualità strada Sup. mq 74 R. Domenicale € - R. Agrario € -

PER LA QUOTA DI $\frac{1}{3}$

p.f. 1684/5 P.T. 932 II C.C. IMER I Qualità prato Classe 5 Sup. mq 198 R. Domenicale € 0,43 R. Agrario € 0,37

4. DESCRIZIONE GENERALE – COMPOSIZIONE E CONSISTENZA – CONFINI

Entrando dalla gola dello Schenèr, principale accesso alla Valle del Primiero, proseguendo per la strada statale SS 50 verso Fiera di Primiero, nel versante destro della valle, e a sud del centro del Comune di Imer, si trova il piccolo borgo denominato Pezze nel quale è situato il terreno oggetto del presente rapporto peritale. Tale località fa parte del Comune di Imer, ed è rivolto a nord lungo le pendici delle Coste di Vederna e comunque in una buona posizione assoluta anche se, soprattutto dal tardo autunno e in inverno, la presenza del Monte Vederna e del Monte Tasé tendono a nascondere il sole. Lo sviluppo del paese segue due direttrici principali: quella del summenzionato Rio San Pietro (da nord a sud) e quella della Strada statale 50 del Grappa e del Passo Rolle (da est ad ovest). Il paese di Imer conta circa 1.172 abitanti (Istat 01/01/2017) ed è posizionato ad un'altitudine di 670,00 ml s.l.m.

Al terreno si accede attraverso una via laterale della strada statale 50, strada che è asfaltata e di comoda percorribilità. Dalla predetta strada comunale, l'accesso al lotto è garantito dalla particella p.f. 1684/5 e dalla particella 1684/6 (quest'ultima in comproprietà con altri soggetti) sulle quali in proporzionalità alla volumetria assegnata al lotto, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione.

La zona è prettamente residenziale ed appare tranquilla e vivibile. E' a traffico veicolare locale.

Imer si trova nelle vicinanze delle frazioni e comuni di Mezzano, Fiera di Primiero, Siror e Transacua, ed è dotata di tutti i principali servizi commerciali e di servizio, ma può contare anche su quelli offerti dal vicino comune di Primiero San Martino di Castrozza; è dotato altresì, di linee del servizio trasporto pubblico extraurbano che permette il collegamento con i principali comuni.

5.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Per quanto potuto accertare, e sulla base della documentazione in possesso, il Comune di Imer, mediante il Piano Regolatore Generale – Variante 2018 (P.R.G.) definisce l'intero compendio ricadente in ambito di Z.T.O B (insediamenti di edilizia mista), sottozona B2 che rappresenta aree residenziali radi nella fattispecie di completamento. E' ammessa la destinazione abitativa, ricettiva, commerciale, turistica, senza che siano prefissate le quote delle rispettive superfici volumetriche di cui all'art. 39 N.T.A. In riferimento ai parametri urbanistici, gli stessi devono rispettare la seguente tabella

AREE INSEDIATE	INSEDIAMENTI COMPATTI		INSEDIAMENTI RADI	
	Aree residenziali di completamento B1	Alberghi (A) ed R.T.A. inseriti in aree residenziali di completamento B1	Aree residenziali sature B1 Aree residenziali di completamento B2 Aree residenziali di nuova espansione C1	Alberghi (A) ed R.T.A. inseriti in aree residenziali di completamento B1
Vl max	3000 mc	12000 mc	1400 mc	4000 mc
If max	2,5 mc/mq	3 mc/mq	1,6 mc/mq	2,5 mc/mq
Rc max	50%	40%	40%	30%
Hf max *	11,5 m	14 m	8,5 m	12 m
Lunghezza max fronte	40 m	40 m	12 m	15 m
Dc **	5 m	5 m	5 m	5 m
De **	10 m	10 m	10 m	10 m
Ds	vedi art. 54	vedi art. 54	vedi art. 54	vedi art. 54
Parcheggi	vedi art. 7	vedi art. 7	vedi art. 7	vedi art. 7

* In riferimento al criterio di misurazione delle altezze massime vedi articolo 5bis, c.1

** In riferimento alle distanze dai confini e dagli edifici vedi articolo 5ter, c.2

Deve essere comunque rispettata l'applicazione della legge Gilmozzi.

Nel contesto territoriale della zona, si ritiene far presente che la carta delle criticità allegata P.R.G. del Comune di Imer, identifica le criticità analizzate, a basso impatto, ovvero:

- Geologico: zona sismica a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3)
- Piano Regolatore Generale: area a tutela ambientale di cui all'art. 15 bis
- Sistema Ambientale del P.R.G.: art. 4.1 Z329 – Ambiti fluviali di interesse paesaggistico
- Carta del Rischio Idrogeologico: Rischio Idrogeologico R0 – Assente
- Carte delle Pericolosità Idrogeologica: bassa pericolosità geologica

6.

DESCRIZIONE UNITA' OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto del presente scioglimento per atto di autorità è ubicata nel comune amministrativo di Imer, località Pezzè, con accesso dalla Strada Statale SS 50. Trattasi di fondo pressoché di forma trapezoidale, confinante a sud con la Particella 2954/4, ad est con la Particella 1684/4, ad ovest con la particella 1684/1 e a nord con la particella 1684/1. L'accesso al fondo avverrà dalla particella 1684/5 destinata ad essere trasformata, con la particella 1684/6 di cui Coop. S. Stefano è proprietari al 50%, in strada di accesso ai lotti, nella quale saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione (sottoservizi) necessari per l'edificazione ed urbanizzazione dell'area in proporzione alla volumetria assegnata al lotto. Il fondo ad oggi risulta incolto a prato con la presenza di una vegetazione boschiva mista.



7. REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE ABUSIVE - SANABILITA'

Sul fondo oggetto del presente rapporto non vi è la presenza di alcuna tipologia di manufatto e per tanto si ritiene libero e rispettoso dell'attuale regolarità edilizia.

Si fa presente che in data 30/11/2007 prot. 3841 è stata presentata presso il Comune di Imer, richiesta di parere preventivo per l'edificazione dell'area e che lo stesso Comune ha rilasciato parere preventivo favorevole purché vengano rispettati gli indici urbanistici previsti dall'art. 39 del P.R.G., oltre che la disciplina della residenza ordinaria così come previsto dalla L.P. n.16 del 11/11/2005. Detto parere però è meramente indicativo e sarà obbligo presentare presso gli uffici richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati.

8. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da persone e/o cose,

9. VINCOLI GIURIDICI**9.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****9.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

9.2.2 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

9.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**9.2.1 Iscrizioni:**

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5

10/01/2008 G.N. 18/1 Intavolazione diritto di ipoteca, €. 1'725'000,00 a favore della Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Transacqua 00105240220

Atto d.d. 09/01/2008

9.2.2 Pignoramenti:

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5,

12/12/2016 - G.N. 1186/1

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/11/2016 a realizzo del credito della Adige SPV s.r.l. con sede in Roma, 12888421000 €.289'366,04

9.2.3 Ipoteca giudiziale

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5, p.f.1684/6

31/05/2013 - G.N. 670/5/6 Intavolazione del diritto di ipoteca-P.T. accessoria €.100'000,00

Decreto ingiuntivo d.d. 03/05/2013

GIUDIZIALE

formulata da Sa.Fra Cooperativa sede di Marghera, 00392410270

9.2.4 Altre limitazione d'uso:

Nessuna

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Spese relative alle parti comuni: € 0,00

11. VALUTAZIONE LOTTO:**11.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica a seguito di confronto con altri terreni simili presenti nella zona di riferimento.

E' stato altresì considerato quale consistenza i valori espressi dal Libro Fondiario dell'Ufficio Catasto della Provincia di Trento, in quanto non è parte dell'incarico la verifica di corrispondenza con la superficie reale.

11.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari locali del Comune di Imer e del Comune di Fiera di Primiero.

11.3 Determinazione valore unitario:

La definizione del valore unitario di stima, è stato eseguito mediante la media aritmetica a mq tra i valori forniti dalle agenzie immobiliari, determinando in tal senso un valore medio di mercato al mq commerciale pari ad €/mc. 70,00 e un valore del terreno pari a €/mq 15,00.

11.4 Calcolo della superficie commerciale

LOTTO EDIFICABILE A

Area da Libro Maestro mq 697.00

Superficie a destinazione residenziale mq 289.00

Volumetria massima costruibile: mq 289x1.60 = mc 462.40

H max. = 8.50 ml Rapp. Cop. < 40%

12. STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

Area lotto comm. mq. 697.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = €10'455.00

Volumetria edificabile mc 462.40 x val. Unit. €/mc. 70.00 = €32'368.00

Valore totale area € 42'823.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = € 36'613.66 che si arrotondano ad **€ 36'700,00** euro trentaseimilasettecento/00 - intera proprietà.

Area strada

Mapp. 1684/5 mq. 198.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = €2'970.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = €2'539.35

€2'539.35 x quota di 1/18 = €141.07

Mapp. 1684/6 mq. 74.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = €1'110.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = €949.05

€949.05 x quota di 1/9 = €105.45

Valore totale area strada € 246.52 che si arrotondano ad **€ 250 euro duecentocinquanta/00 - quota di proprietà.**

Valore totale LOTTO 4 - € 36'950.00 euro trentaseimilanovecentocinquanta/00

NOTE:

- adeguamenti e correzioni di stima
 - (1) Coeff. Riduttivo-realizzazione opere urbanizzazione comuni con altri lotti;
 - (2) Coeff. Riduttivo-comproprietà porzione di strada (part. 1684/6);
- Le consistenze indicate, e le analisi compiute sulle unità immobiliari, oggetto del presente rapporto di stima sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, del quale si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.
- La vendita giudiziaria non presta le garanzie artt. 1490 e 1448 del C.C.: vizi della cosa - Lesione (art. 2939 C.C.), nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art. 1490 C.C.), essa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 1448 C.C.).
- Tutta la documentazione e atti amministrativi citati nel presente rapporto di stima, sono raccolti in un separato tomo.



LOTTO 5**1. DIRITTO PERIZIATO - UBICAZIONE**

Intera proprietà di terreno e quote delle strade di accesso al Lotto (Provincia Autonoma di Trento Servizio libro fondiario - Ufficio del Libro fondiario di Fiera di Primiero CC Imer I in PP.TT. 932 II e 2007II), in Comune di Imer (TN), località Pezze.

2. DITTA INTESTATA - DIRITTI ACQUISITI AL FALLIMENTO - DIRITTI PERIZIATI

La proprietà P.T. 932 II è iscritta presso il libro fondiario a nome della Società S. STEFANO cooperativa con sede in Venezia - Mestre via Torino, 186 con Codice Fiscale 01504630276, giusto Contratto d.d. 09/01/2008 (All. 1)

La proprietà P.T. 2007 II è iscritta, per la quota di $\frac{1}{2}$, a nome della Società S. STEFANO cooperativa con sede in Venezia - Mestre via Torino, 186 con C. F. 01504630276, giusto Contratto d.d. 09/01/2008.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - VARIAZIONI - REGOLARITA' CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di liquidazione risultano allibrate come segue:

Provincia Autonoma di Trento Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Fiera di Primiero:

p.f. 1684/4 Qualità prato Classe 5 Sup. mq 685 R. Domenicale € 0,50 R. Agrario € 0,42

PER LA QUOTA DI 1/6

p.f. 1684/6 in P.T. 2007 II C.C. IMER I, Qualità strada, Sup. mq 74 R. Domenicale € - R. Agrario € -

PER LA QUOTA DI 1/3

p.f. 1684/5 in P.T. 932 II C.C. IMER I Qualità prato Classe 5 Sup. mq 198 R. Domenicale € 0,43 R. Agrario € 0,37

4. DESCRIZIONE GENERALE - COMPOSIZIONE E CONSISTENZA - CONFINI

Entrando dalla gola dello Schenèr, principale accesso alla Valle del Primiero, proseguendo per la strada statale SS 50 verso Fiera di Primiero, nel versante destro della valle, e a sud del centro del Comune di Imer, si trova il piccolo borgo denominato Pezze nel quale è situato il terreno oggetto del presente rapporto peritale. Tale località fa parte del Comune di Imer, ed è rivolto a nord lungo le pendici delle Coste di Vederna, e comunque in una buona posizione assoluta anche se, soprattutto dal tardo autunno e in inverno, la presenza del Monte Vederna e del Monte Tasé tendono a nascondere il sole. Lo sviluppo del paese segue due direttrici principali: quella del summenzionato Rio San Pietro (da nord a sud) e quella della Strada statale 50 del Grappa e del Passo Rolle (da est ad ovest). Il paese di Imer conta circa 1.172 abitanti (Istat 01/01/2017) ed è posizionato ad un'altitudine di 670,00 ml s.l.m.

Al terreno si accede attraverso una via laterale della strada statale 50, strada che è asfaltata e di comoda percorribilità. Dalla predetta strada comunale, l'accesso al lotto è garantito dalla particella p.f. 1684/5 e dalla particella 1684/6 (quest'ultima in comproprietà con altri soggetti) sulle quali in proporzionalità alla volumetria assegnata al lotto, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione.

La zona è prettamente residenziale ed appare tranquilla e vivibile. E' a traffico veicolare locale. Imer si trova nelle vicinanze delle frazioni e comuni di Mezzano, Fiera di Primiero, Siror e Transacua, ed è dotata di tutti i principali servizi commerciali e di servizio, ma può contare anche su quelli offerti dal vicino Comune di Primiero San Martino di Castrozza; è dotato altresì, di linee del servizio trasporto pubblico extraurbano che permette il collegamento con i principali Comuni.

5. DESCRIZIONE URBANISTICA

Per quanto potuto accertare, e sulla base della documentazione in possesso, il Comune di Imer, mediante il Piano Regolatore Generale – Variante 2018 (P.R.G.) definisce l'intero compendio ricadente in ambito di Z.T.O B (insediamenti di edilizia mista), sottozona B2 che rappresenta aree residenziali radi nella fattispecie di completamento. E' ammessa la destinazione abitativa ricettiva, commerciale, turistica, senza che siano prefissate le quote delle rispettive superfici volumetriche di cui all'art. 39 N.T.A. In riferimento ai parametri urbanistici, gli stessi devono rispettare la seguente tabella

AREE INSEDIATE	INSEDIAMENTI COMPATTI		INSEDIAMENTI RADI	
	Aree residenziali di completamento B1	Alberghi (A) ed R.T.A. inseriti in aree residenziali di completamento B1	Aree residenziali sature B1 Aree residenziali di completamento B2 Aree residenziali di nuova espansione C1	Alberghi (A) ed R.T.A. inseriti in aree residenziali di completamento B1
Vl max	3000 mc	12000 mc	1400 mc	4000 mc
If max	2,5 mc/mq	3 mc/mq	1,6 mc/mq	2,5 mc/mq
Rc max	50%	40%	40%	30%
Hf max *	11,5 m	14 m	8,5 m	12 m
Lunghezza max fronte	40 m	40 m	12 m	15 m
Dc **	5 m	5 m	5 m	5 m
De **	10 m	10 m	10 m	10 m
Ds	vedi art. 54	vedi art. 54	vedi art. 54	vedi art. 54
Parcheggi	vedi art. 7	vedi art. 7	vedi art. 7	vedi art. 7

* In riferimento al criterio di misurazione delle altezze massime vedi articolo 5bis, c.1

** In riferimento alle distanze dai confini e dagli edifici vedi articolo 5ter, c.2

Deve essere comunque rispettata l'applicazione della legge Gilmozzi.

Nel contesto territoriale della zona, si ritiene far presente che la carta delle criticità allegata al P.R.G. del Comune di Imer, identifica le criticità analizzate, a basso impatto, ovvero:

- Geologico: zona sismica a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3)
- Piano Regolatore Generale: area a tutela ambientale di cui all'art. 15 bis
- Sistema Ambientale del P.R.G.: art. 4.1 Z329 – Ambiti fluviali di interesse paesaggistico
- Carta del Rischio Idrogeologico: Rischio Idrogeologico R0 – Assente
- Carta delle Pericolosità Idrogeologica: bassa pericolosità geologica

6. DESCRIZIONE UNITA' OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto del presente scioglimento per atto di autorità è ubicata nel comune amministrativo di Imer, località Pezzè, con accesso dalla Strada Statale SS 50. Trattasi di fondo pressoché di forma trapezoidale, confinante a sud con la Particella 2954/4, ad est con la Particella 1684/2, ad ovest con la particella 1684/3 e a nord con la particella 1684/5 destinata ad essere trasformata, con la particella 1684/6 di cui la Coop. S. Stefano è proprietaria al 50%, in strada accesso ai lotti, nella quale saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione (sottoservizi necessari per l'edificazione ed urbanizzazione dell'area in proporzione alla volumetria assegnata al lotto.

Il fondo ad oggi risulta incolto a prato, con la presenza di una vegetazione boschiva mista.



7. REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE ABUSIVE - SANABILITA'

Sul fondo oggetto del presente rapporto non vi è la presenza di alcuna tipologia di manufatto e per tanto si ritiene libero e rispettoso dell'attuale regolarità edilizia.

Si fa presente che in data 30/11/2007 prot. 3841 è stata presentata presso il Comune di Imer, richiesta di parere preventivo per l'edificazione dell'area e che lo stesso Comune ha rilasciato parere preventivo favorevole purché vengano rispettati gli indici urbanistici previsti dall'art. 39 del P.R.G., oltre che la disciplina della residenza ordinaria così come previsto dalla L.P. n.16 del 11/11/2005. Detto parere però è meramente indicativo e sarà obbligo presentare presso gli uffici richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione delle abitazioni.

8. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da persone e/o cose,

9. VINCOLI GIURIDICI**9.3 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****9.3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

9.3.2 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

9.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**9.2.1 Iscrizioni:**

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5,

10/01/2008 G.N. 18/1 Intavolazione diritto di ipoteca, €. 1'725'000,00 a favore della Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Transacqua 00105240220

Atto d.d. 09/01/2008

9.2.2 Pignoramenti:

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5,

12/12/2016 - G.N. 1186/1

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/11/2016 a realizzo del credito della Adige SPV s.r.l. con sede in Roma, 12888421000 €.289'366,04

9.2.3 Ipoteca giudiziale

A carico p.f.1684/2, p.f.1684/3, p.f.1684/4, p.f.1684/5, p.f.1684/6

31/05/2013 - G.N. 670/6 Intavolazione del diritto di ipoteca-P.T. accessoria €.100'000,00

Decreto ingiuntivo d.d. 03/05/2013

GIUDIZIALE

formulata da Sa.Fra Cooperativa sede di Marghera, 00392410270

9.2.4 Altre limitazione d'uso:

Nessuna

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Spese relative alle parti comuni:

€ 0,00

11. VALUTAZIONE LOTTO:**11.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche

estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica a seguito di confronto con altri terreni simili presenti nella zona di riferimento. E' stato altresì considerato quale consistenza i valori espressi dal Libro Fondiario dell'Ufficio Catasto della Provincia di Trento, in quanto non è parte dell'incarico la verifica di corrispondenza con la superficie reale.

11.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari locali del Comune di Imer e del Comune di Fiera di Primiero.

11.3 Determinazione valore unitario:

La definizione del valore unitario di stima, è stato eseguito mediante la media aritmetica a mq tra i valori forniti dalle agenzie immobiliari, determinando in tal senso un valore medio di mercato al mq commerciale pari ad €/mc. 70,00 e un valore del terreno pari a €/mq 15,00.

11.4 Calcolo della superficie commerciale

LOTTO EDIFICABILE B

Area da Libro Maestro mq 685.00

Superficie a destinazione residenziale mq 411.00

Volumetria massima costruibile: mq 411x1.60 = mc 657.60

H max. = 8.50 ml

Rapp. Cop. < 40%



12. STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

Area lotto comm. mq. 685.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = €10'275.00

Volumetria edificabile mc 657.60 x val. Unit. €/mc. 70.00 = €46'032.00

Valore totale area € 56'307.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = € 48'142.48 che si arrotondano ad **€ 48'150,00** euro quarantottomilacentocinquanta/00 - intera proprietà.

Area strada

Mapp. 1684/5 mq. 198.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = €2'970.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = €2'539.35

€2'539.35 x quota di 1/18 = €141.07

Mapp. 1684/6 mq. 74.00 x val. Unit. €/mq. 15.00 = €1'110.00 x 0.90 (1) x 0.95 (2) = €949.05

€949.05 x quota di 1/9 = €105.45

Valore totale area strada € 246.52 che si arrotondano ad **€ 250** euro duecentocinquanta/00 - quota di proprietà.

Valore totale LOTTO 5 - € 48'400.00 euro quarantottomilaquattrocento/00

NOTE:

- adeguamenti e correzioni di stima
 - (1) Coeff. Riduttivo-realizzazione opere urbanizzazione comuni con altri lotti;
 - (2) Coeff. Riduttivo-comproprietà porzione di strada (part. 1684/6);
- Le consistenze indicate, e le analisi compiute sulle unità immobiliari, oggetto del presente rapporto di stima, sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, del quale si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.
- La vendita giudiziarie non presta le garanzie artt. 1490 e 1448 del C.C.: vizi della cosa - Lesione (art.291 C.C.), nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art.1490 C.C), essa non può essere impugnata per causa di lesione (art.1448 C.C.).
- Tutta la documentazione e atti amministrativi citati nel presente rapporto di stima, sono raccolti in un separato tomo.

Martellago li, 02/12/2022

In Fede.

Il Tecnico



REPERTORIO N. 15295

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue oggi 5 Dicembre, in Camposampiero, via Montegrappa n.2.

Innanzitutto a me dott. Roberto Paone Notaio residente in Camposampiero con studio in Via Montegrappa n.2, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Padova,

è presente il signor:

- Geom. Campagnaro Matteo nato a Venezia il 07/04/1967, domiciliato a Martellago, Via Fapanni n°43 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n. 1674;

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il comparente il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"

Richiesto io Notaio ho redatto il presente verbale, scritto da persona di mia fiducia e da me letto al comparente che da me interpellato lo approva e lo sottoscrive unitamente a me Notaio.

Occupi una pagina fin più di un foglio.

Il Perito

Il Notaio