
TRIBUNALE DI GENOVA
FALLIMENTI

Fallimento

SOCIO DELLA DE.GO. SAS DI GOTTARDI PAOLA & C.

via Vallesinella c.n. 15, frazione Palù di Madonna di Campiglio - Ragoli (TN)

N. Gen. Rep. 139/2015

Giudice D. dr. Franco DAVINI

Curatore dr. Paolo Macchi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto n. 2
Beni in Comune di Tre Ville
frazione Palù di Madonna di Campiglio (TN)

Tecnico incaricato arch. SCILLA ZALIRON
iscritto all'Albo AOPP nella provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 - 0444927805 - P.IVA 01973510249
email segretena@ziarchitetti.it - pec studio@pec.ziarchitetti.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Fall. n. 139/2015

Fallimento

SOCIO DELLA DE.GO. SAS DI GOTTARDI PAOLA & C.

- Diritto** (pag. 3): Proprietà per 1/1 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- Bene** (pag. 4): appartamento arredato al piano rialzato e rimessa al P seminterrato
- Ubicazione** (pagg. 3-4): Comune di Tre Ville (TN), fraz. Palù di Madonna di Campiglio, via Vallesinella c.n. 15
- Stato** (pagg. 4-7): discreto/sufficiente
- Dati Catastali attuali** (pagg. 8-9): Comune di Ragoli II - C.C. 302, P.ed. 25 sub1 e sub3, P.M. 1
- Conformità catastale/tavolare:** le differenze non incidono sulla rendita catastale; regolarizzazione a cura e spese dell'acquirente
- Situazione urbanistico/edilizia** (pagg. 10-11): sussistono irregolarità sanabili con pratica edilizia "in sanatoria" per le variazioni interne: a carico acquirente - art. 46 co 5 DPR 380/01 smi
- Valore di stima** (pag. 11-16):
Valore di mercato con deduzioni € 331.000,00 – pronto realizzo € 300.000,00
- Vendibilità** (pag. 15): discreta
- Pubblicità** (pag. 15): proprietario confinante, annunci vendita legale, agenzie specializzate.
- Occupazione** (pag. 15): libero, già occupato dal proprietario.
- Titolo di occupazione** (pag. 15): /
- Oneri** (pag. 16): nessuno
- APE** (pag. 7): per la vendita è necessario l'APE per l'abitazione, redatto da un tecnico iscritto negli elenchi dei soggetti certificatori della Provincia Autonoma di Trento.
- Problemi** (pag.): /
- Elenco delle formalità che saranno cancellate** (pag. 17):
Ufficio Tavolare PA di Trento, Servizio Libro Fondiario di Tione
- 1) - diritto di ipoteca del 11/12/2012 - G.N. 4159/1
 - 2) - diritto di ipoteca del 9/9/2014 - G.N. 2907/1
 - 3) - sequestro annotazione del 30/7/2015 - G.N. 2249/1

ALLEGATI:

- allegato 2A - documentazione fotografica
- allegato 2B - estratti di mappa, visure cat., planimetria cat
- allegato 2C - estratto PRG, pratiche edilizie
- allegato 2D - libro fondiario.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

QUESITO

Stima dei beni immobili in Comune di Tre Ville (TN) frazione Palù - via Vallesinella c.n. 15, di competenza dell'emarginato Fallimento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore dr. Paolo Macchi il 7/10/2016 - Giudice D. dott. Franco Davini; è stata comunicata l'accessibilità all'immobile dopo l'intervento del Curatore.

Si sono svolte ricerche presso:

- Ufficio del Catasto di Tione: per reperire estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetria catastale, per verificare regolarità catastale (visure 6/2/17 e segg);
- Ufficio Tecnico dei Comuni di Tre Ville e Ragoli: per la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie e di agibilità, (accesso agli atti 25/1/17, visione e copie pratiche 26/1/17).
- Ufficio Tavolare di Tione (TN): visure del Libro Fondiario in data 25/1/17 per intavolazioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie.

Il sopralluogo è stato eseguito il giorno 11/10/17 alla presenza dell'Ufficiale G. e dell'ausiliario del Curatore.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]

Bene e ubicazione:

in Comune di Tre Ville (TN) - Frazione Palù - via Vallesinella c.n. 15, appartamento al piano rialzato e rimessa al PT, porzioni di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra.



ubicazione generale dei beni

Caratteristiche zona: zona centrale di Palù - Ragoli II (confinante con la frazione di Madonna di Campiglio - Pinzolo), residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con scuole primarie/secondarie 1° grado a Ragoli/Tione; la nota località turistica montana dispone di numerose strutture alberghiere, residence e servizi per il turismo, in particolare per la presenza degli impianti che servono il comprensorio sciistico Skirama Dolomiti Adamello Brenta.

Giudice Dott. Franco DAVINI
Curatore dr. Paolo Macchi - Perito; arch. Scilla Zaltron

Principali collegamenti pubblici (Km): SS 239 (1,0), A22 Modena-Brennero - casello Mezzocorona (62,0), centro Madonna di Campiglio (0,7). impianti sciistici - Spinale (0,5).



aerofoto con individuazione beni

Descrizione: si tratta di

- un appartamento (P. ed. 25 sub 3) posto al piano rialzato e arredato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 72 mq con altezza interna 2,60 m, composto da ingresso-corridoio, pranzo-soggiorno, cucinino, due camere da letto e bagno finestrato, con accesso dal vano scale comune.

- una rimessa al piano seminterrato, di superficie lorda complessiva di circa 21 mq con altezza interna 2,40 m, dove è presente anche la caldaia che serve l'appartamento.

Le unità immobiliari sono porzioni di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra, costruito nel 1950, con parziale ristrutturazione interna del 1986 per l'abitazione di perizia, con area esterna ad uso accesso carraio per la parte antistante il fabbricato e a verde sugli altri lati.

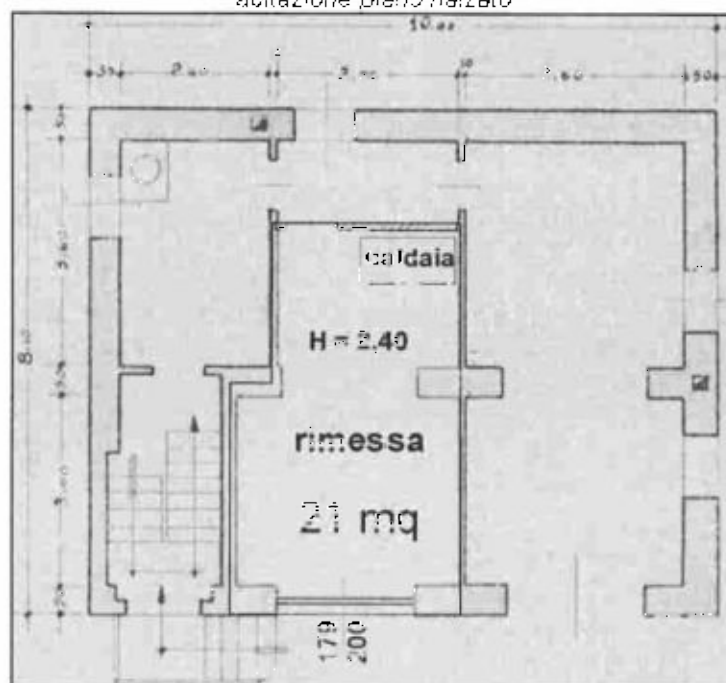
L'accesso all'abitazione e alla rimessa avviene attraverso il piazzale e il vano scala dell'edificio.



foto esterna da Via Valfesinella



abitazione piano rialzato



rimessa piano seminterrato

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni: tipologia/condizioni: non verificabili.

Travi: in c.a. e metallo; condizioni: non verificabili.

Solaio: laterocemento; condizioni: non verificabili.

Strutture verticali: muratura portante mista in laterizio; condizioni: discrete.

Copertura: a falde; travatura e tavolato in legno con rivestimento in lamiera e lattenerie in lamiera verniciata; condizioni: non verificabili, da mantenere

Scale: scala interna comune a rampe con gradini in marmo, ringhiera e corrimano in legno; scala esterna comune a rampe in pietra con ringhiera in ferro; condizioni: sufficienti.

- Pareti esterne:** muratura intonacata e tinteggiata, con porzioni al piano seminterrato rivestite in sasso a faccia vista; condizioni: sufficienti; nota: lungo il lato nord presenza di umidità che proviene dal terreno a ridosso del fabbricato.
- Pavim. esterna:** piazzale fronte abitazione in asfalto; prato la restante area scoperta; condizioni: discrete.
- Recinzione:** muretto con palizzata in legno; condizioni: discrete.
- Porta d'ingresso:** abitazione con portoncino a doppio battente in legno, da sistemare a seguito di scasso; rimessa con portone a doppio battente in legno e vetro (rotto) con serranda metallica; vano scale con portoncino in legno e vetro; condizioni insufficienti/sufficienti.
- Infissi esterni:** abitazione con finestre a battente in legno e vetro camera, bancali in legno con oscuri in legno verniciato (da sistemare); condizioni: sufficienti/insufficienti alcuni oscuri.
- Pareti interne:** materiale: muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; in bagno e cucina rivestimento con piastrelle ceramiche; condizioni: discrete; nota: al sopralluogo si sono rilevate macchie di umidità nel bagno dell'abitazione e nella rimessa.
- Infissi interni:** abitazione con porte a battente in legno - scorrevole in cucina; condizioni: discrete; rimessa con porta a battente in legno; condizioni: sufficiente.
- Pavim. interna:** abitazione con parquet in listelli di legno, cucina e bagno con piastrelle ceramiche; pavimento in cemento liscio nella rimessa; condizioni: sufficienti/usurato, con tracce di umidità in corridoio.



vano scale



ingresso



soggiorno



camera



cucina



bagno



rimessa piano seminterrato

IMPIANTI:

Fognatura: tipologia: mista, recapito: rete comunale, ispezionabilità/condizioni: non verificabili.

Elettrico: tipologia: sottotraccia e in parte a vista nella rimessa, tensione: 220V condizioni: da verificare; conformità: non rintracciata.

Termico-gas: riscaldamento autonomo, alimentazione: gasolio, diffusori: radiatori a piastre; caldaia a pavimento marca ICI Verona posta nella rimessa; condizioni: da verificare; conformità: non rintracciata; sistema interrata per gasolio (con tappo usurato) posta sul retro del fabbricato (servitù di fatto). gas uso cucina con bombole (in lavanderia di terzi).

Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete comunale, condizioni: non verificabili; bagno con lavabo, bidet, wc, vasca; condizioni: sufficienti, scarico vasca da verificare; conformità: non rintracciata; nota: carico e scarico acqua nella lavanderia al piano seminterrato di proprietà di terzi con diritto d'uso all'abitazione di perizia.

Climatizzatore: assente.

Ascensore: assente.

Citofono: impianto citofonico.

Telefono: assente.

DATI TECNICI <i>(in base alle planimetrie catastali, rilievo e pratico ed.)</i>				
Destinazione	Sup. lorda mq	H m	Rapp. Mercantili	Sup. comm. Mq
C.C. 302, P. ed. 25 sub 3. P.M. 1 appartamento P rialzato	72,00	2,60	1,00	72,00
C.C. 302, P. ed. 25 sub 1, P.M. 1 rimessa	21,00	2,40	0,40	9,00
totale arr.	94,00			81,00
Nella vendita è compreso l'arredo interno completo dell'immobile : mobili cucina con frigo, fuochi, cappa, forno; camere con letti, comò e armadi; soggiorno con mobili, tavolo, sedie e divani; bagno con mobile lavabo; accessori vari arredo (quadri, lampade, tende, specchi); ecc.				

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Al sopralluogo non sono state rilevate opere di manutenzione straordinaria urgenti: la porta di ingresso dell'abitazione è da sistemare, danneggiata a seguito di scasso.

nota: dal proprietario delle altre unità sono state segnalate la necessità di sistemazione della copertura/grondaie e la presenza di infiltrazioni di acqua lungo la parete nord dell'edificio.

Certificazione energetica:

per la vendita è necessario l'APE, attestato di prestazione energetica per l'abitazione. L'attestato di prestazione energetica per l'appartamento C.C. 302, P. ed. 25 sub 3, P.M. 1

deve essere redatto da un tecnico con i requisiti definiti dall'art. 8, comma 1, del dPP del 13/7/2009, n. 11-13/Leg., iscritto negli elenchi dei soggetti certificatori istituiti presso gli appositi Organismi di accreditamento riconosciuti dalla Provincia Autonoma di Trento.

costo presunto

€ 300,00 +iva e acc.

STORIA CATASTALE

Dati e Conformità Tavolare:

Presso l'Ufficio Tavolare PA di Trento, Servizio Libro Fondiario di Tione, l'immobile è descritto:

Comune Catastale 302 - Ragoli II - Distretto Tione

Partita tavolare 51 II – nessun piombo, ultimo piombo evaso G.N. 4953/2010

P.M. 1 – nessun piombo, ultimo piombo evaso G.N. 2249/2015

particella edificiale 25, qualità Edificio, Cl. 0, sup. mq. 562, RDE 0 RA € 0

suddivisa in n. 3 Porzioni Materiali, di cui interessa la P.M. 1:

- nel seminterrato: autorimessa;
- -a piano rialzato: due stanze, soggiorno, cucina, dispensa, bagno, gabinetto e corridoio.

In ditta a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF [redacted] – quota 1/1.

Dati catastali attuali:

In ditta a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF [redacted] propr. 1/1:

Comune di Ragoli II (TN):

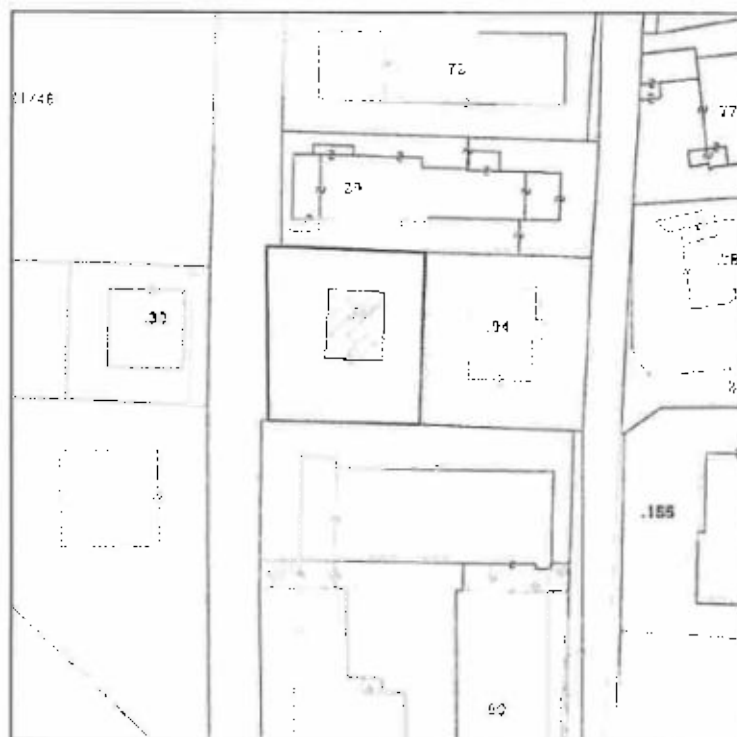
- C.C. 302 Fg.8, P. ed. 25 sub 1, P.M. 1, Palù di Campiglio n. 102, P S1, zona cens. 4, cat. C/6, cl. 1, consist. 19 mq, sup. 21 mq, R € 126,58

- C.C. 302 Fg.8, P. ed. 25 sub 3, P.M. 1, Palù di Campiglio n. 102, P T, zona cens. 4, cat. A/3, cl. 1, consist. 5 vani, sup. 74 mq, R € 387,34

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari è posto sul terreno Comune di Ragoli Partita Tavolare C.C. 51, Fg. 8,9, P. ed. 25, coltura edificio, cl. -, superficie 562 mq.

L'elaborato planimetrico su questa particella non esiste al catasto fabbricati.

Al Catasto la particella è inserita in mappa come da estratto di seguito riportato:



estratto mappa catastale

Giudice Dott. Franco DAVINI
Curatore dr. Paolo Macchi - Perito; arch. Scila Zaltron

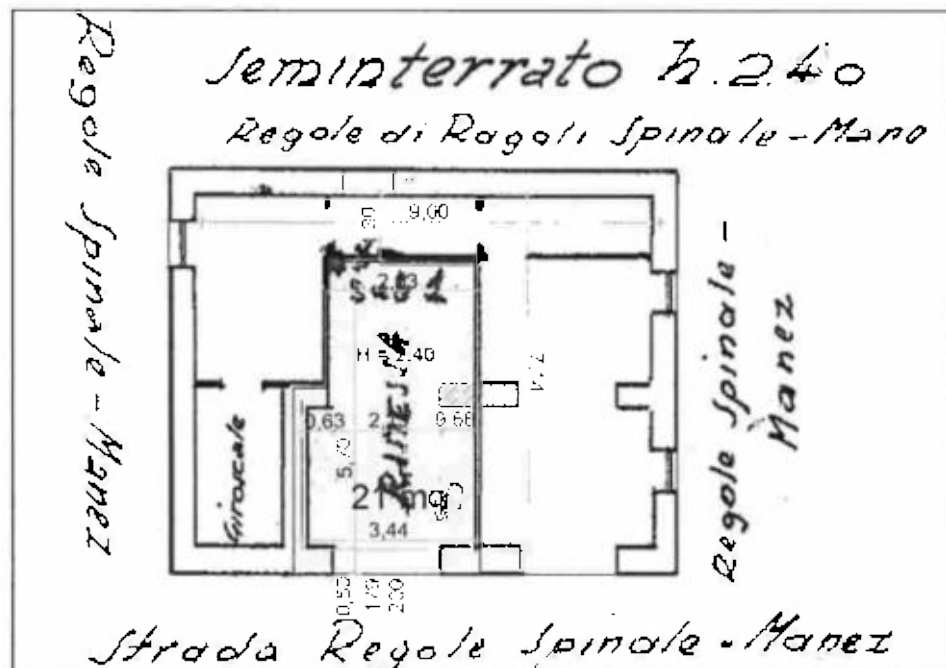
Variazioni storiche:

per la continuità storica si precisa che:

- le P.ed. 25 sub 1 e sub 3 sono dall'impianto meccanografico del 1/1/1992.

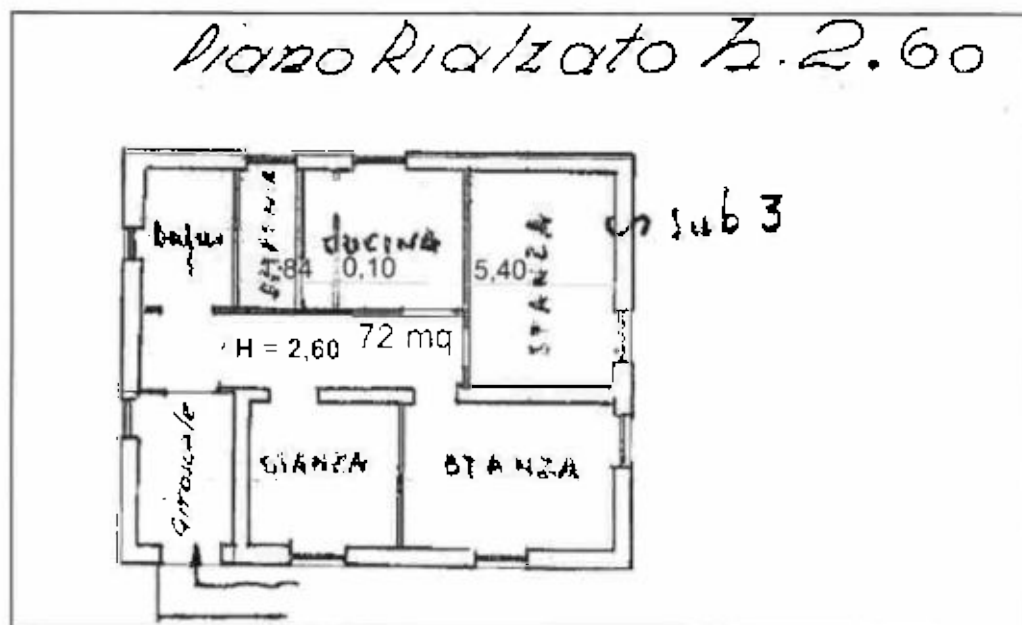
Giudizio di regolarità catastale/tavolare :

Con riferimento allo stato dei luoghi la planimetria depositata della P.ed. 25 sub 1 (rimessa) presenta una differenza nel muro interno (oltre ad una finestra non indicata nel corridoio sul lato est);



Sovrapposizione misure di rilievo con sagoma planimetria catastale – p. seminterrato

la planimetria della P.ed. 25 sub 3 presenta differenze nella distribuzione interna della dispensa, cucina, stanza, che sono attualmente cucinetta e pranzo-soggiorno:



Sovrapposizione misure di rilievo con sagoma planimetria catastale – abitazione p. rialzato

Conformità catastale/tavolare: **le differenze non incidono sulla rendita catastale**

Regolarizzazione a cura e spese dell'acquirente

costo presunto per spese tecniche e diritti AE

€ 700,00 +iva e acc.

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T.

- il terreno Fg. 8 P.ed. 25 confina con: P.ed. 29. 94. 60, P.ed. 53/9 (via Vallesinella).

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

il PRG del Comune di Ragoli vigente, variante 2009, nella Tav. B.5.1 – Sistema insediativo e produttivo inserisce il terreno in zona "B1" – zona insediativa saturata Art. 26 NdA.

Pratiche edilizie:

Presso l'UTC di Tre Ville sono state reperite le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- **Permesso di Fabbrica N. 200 del 18/4/1950**

concessa a rag. Da'bosco Lodovico

per la costruzione di una casa di abitazione sulla p.f. 21/3 CC Ragoli II in Madonna di Campiglio.

- **certificato inizio lavori** in data 28/6/1950 in data 9/9/1950 n. 200 R.F.

- **Autorizzazione di abitabilità** n. 200 rilasciato in data 6/11/1950, riferito all'abitazione ai piani rialzato, primo e sottotetto.

- **Comunicazione inizio lavori presentata il 12/6/1986 n. 1525 prot.**

Intestato a Trevisanato Alberto, cf TRVLR15H14C647T residente a Genova

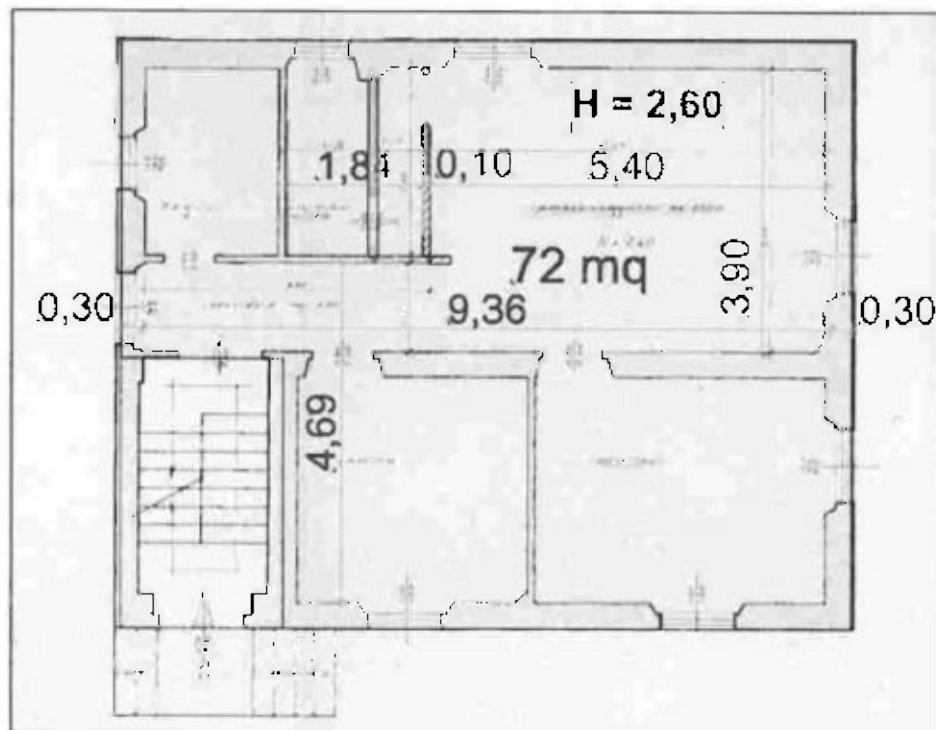
per opere interne di ristrutturazione parziale dell'abitazione al piano rialzato P.ed. 25:

con presa d'atto del Comune di Ragoli in data 13/11/1986 n. 1525 prot., con nulla osta sanitario del 11/11/1986.

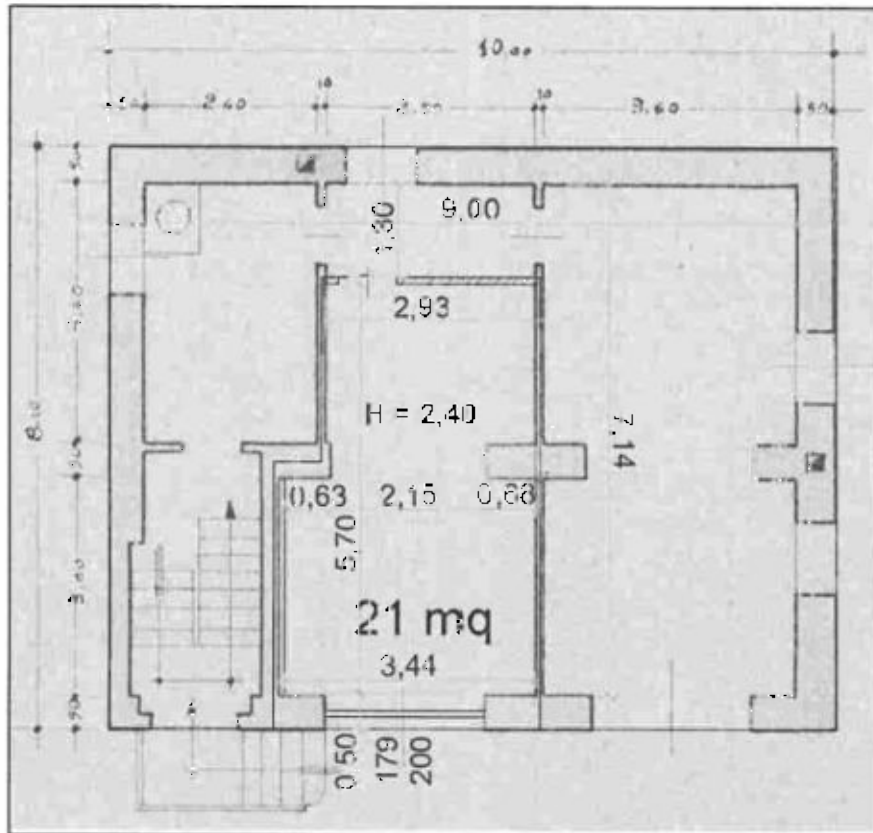
Conformità urbanistico-edilizia:

diffarenze rilevate: con riferimento all'autorizzato (P.E. 1950) la rimessa è stata suddivisa con ricavo di un vano retrostante; rispetto alla P.E. 1986 l'abitazione presenta differenze della posizione del muro interno tra i locali cucinino e pranzo-soggiorno.

L'abitabilità è riferita alla prima consistenza assentita PE 200/1950.



Abitazione piano rialzato, sovrapposizione autorizzato (P.L. 1986) con stato attuale e misure di rilievo



rimessa p. seminterrato sovrapposizione autorizzata (PE 200/1950) con stato attuale e misure rilievo

Abusi: distribuzione interna diversa rispetto all'autorizzato.

Sanabilità e costi:

irregolarità sanabili con pratica edilizia "in sanatoria" per le variazioni interne;

spese tecniche e oneri presunti

€ 3.000,00 + iva e acc.

Regolarizzazione a carico dell'acquirente differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 smi; l'Ufficio tecnico si riserva la determinazione dei costi di sanatoria alla presentazione della pratica edilizia.

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Ufficio del Catasto Ragoli e Libro Fondiario di Tione (TN), UTC del Comune Tre Ville, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, borsino Immobiliare, portale aste.

Metodo di valutazione:

Le unità fanno parte di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra, costruito nel 1950, situato in frazione Palù - Tre Ville (al confine con Madonna di Campiglio - Pinzolo) lungo via Vallesinella, in zona centrale del paese dotata dei principali servizi per la residenza/turismo, comoda agli impianti di risalita del noto comprensorio sciistico Dolomiti Adamello Brenta.

L'appartamento posto al piano rialzato e la rimessa al piano seminterrato, con diritto d'uso dell'area esterna ad uso piazzale e giardino, presentano modalità costruttive e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (1950), dotazione ordinaria di impianti - con necessità di revisione degli impianti di riscaldamento e di scarico del bagno, e condizioni di manutenzione generale discrete per l'abitazione e sufficienti per la rimessa, con necessità di sistemazione delle grondaie, delle porte di ingresso abitazione e rimessa danneggiate per scasso.

La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti. Il valore attribuito tiene conto di consistenza, destinazione d'uso, qualità delle strutture e delle finiture, tipologia, accessibilità, epoca di costruzione e stato di manutenzione dei beni, normativa urbanistica, ecc.

L'unità risulta commerciabile per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10.

La regolarizzazione edilizia è differita all'acquirente ai sensi dell'art. 46 co 5 DPR 380/01, come meglio precisato in relazione, così come la variazione catastale; sono indicati i costi presunti detratti dal valore di stima; non sono state reperite certificazioni degli impianti.

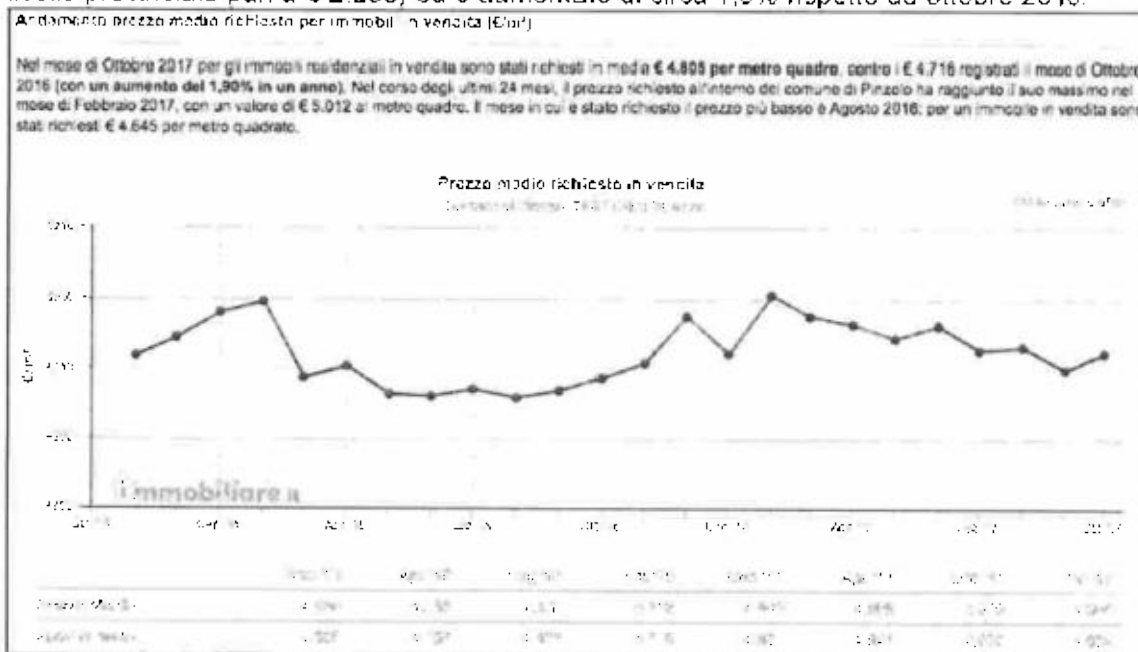
Per la vendita è necessaria l'APE per l'abitazione.

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità oggetto di valutazione; per utilizzare il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti; considerato il sistema tavolare in uso e la mancanza di banche dati immobiliari, non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite certe.

Si sono quindi considerati i seguenti dati:

Rilevamenti agenzie immobiliari

il prezzo medio richiesto per gli immobili in vendita a Palù del Comune Tre Ville sono confrontabili con quelli della confinante località Madonna di Campiglio del Comune di Pinzolo, per i quali in ottobre 2017 è pari a circa 4.800 €/mq (rispetto a un valore medio a livello provinciale pari a € 2.236) ed è aumentato di circa 1,9% rispetto ad ottobre 2016.



- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate:

per il Comune di Tre Ville - Madonna di Campiglio loc. Palù, periodo 1° sem. 2017, sono riportati per "abitazioni civili in stato in stato normale" valori compresi tra 4.000 e 5.000 €/mq di superficie lorda, per "abitazioni civili in stato in stato ottimo" valori tra 5.500 e 6.500 €/mq, e per "box in stato normale" valori tra 2.500 e 3.000 €/mq;

Borsino dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia (ADM2):
 Comune (ADM3):
 Fascio/Urbanizzazione/Insediamento (ADM4):
 Codice di avviamento:
 Riferenza catastale (m2):
 Tipologia precedente (di superficie):
 Destinazione (classifica):

Categorie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (mq)	Valore Locazione (€/mq/mese)		Superficie (mq)
		Minimo	Max		Minimo	Max	
Abitazioni civili	100000	5.191	6.922	100	19,9	25,7	100
Box	100000	3.461	5.191	100	5,8	10,1	100

- *Borsino Immobiliare*: per il Comune di Pinzolo - zona Madonna di Campiglio, periodo ottobre 2017, riporta per "abitazioni civili in buono stato" valori compresi tra 5.191 e 6.922 €/mq di superficie lorda, per "box in buono stato" valori compresi tra 3.461 e 5.191 €/mq; vanno applicate le detrazioni per stato, qualità e vetust :

Borsinoimmobiliare		Quotazioni di zona (ottobre 2017)					
Comune		Pinzolo					
Zona		Riliviano di Pinzolo di Campiglio E. Pardo Campo Carlo Magno					
Mappa della zona							
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eulmg			Valori di Locazione Eulmg/mese			Rendimento
	€/mq	€/mq medio	€/mq	€/mq	€/mq medio	€/mq	
Abitazioni civili (in buono stato)	5.191	6.056	6.922	18,2	19,9	25,7	3,5%
Abitazioni civili (in ottimo stato)	5.781	6.517	7.278	20,8	23,1	28,8	3,2%
Ville e Villini (in buono stato)	5.674	6.489	7.354	21,1	23,1	28,8	4,6%
Ville e Villini (in ottimo stato)	6.214	7.050	7.920	24,2	26,7	33,0	3,4%
Uffici	Valori di Vendita Eulmg			Valori di Locazione Eulmg/mese			Rendimento
	€/mq	€/mq medio	€/mq	€/mq	€/mq medio	€/mq	
Uffici (in buono stato)	5.674	6.489	7.354	15,2	16,9	21,9	3,7%
Uffici (in ottimo stato)	6.400	7.211	8.020	17,4	19,7	25,0	4,1%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eulmg			Valori di Locazione Eulmg/mese			Rendimento
	€/mq	€/mq medio	€/mq	€/mq	€/mq medio	€/mq	
Box (in buono stato)	3.461	4.326	5.191	7,2	8,8	11,1	2,5%

- *ricerca prezzi Tribunali del Veneto*: l'esecuzione R.G.E. n. 292/16 riporta per abitazione in localit  Campo Carlo Magno (fraz. Madonna di Campiglio - Pinzolo) un valore pari a 5.400 €/mq (valore medio indicato dalla rivista specializzata "Guida Casa").

- *ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line*: prezzo richiesto al mq per abitazioni raffrontabili ubicati in zona ca 4.400 €/mq; in zona   stata riscontrata una considerevole offerta di immobili residenziali in vendita; considerata la tipologia, le dimensioni e le caratteristiche/finiture si sono evidenziati in colore verde gli immobili raffrontabili al bene oggetto di perizia.

	AGENZIE		sup	scoperto	prezzo	media €/mq
1	M. Campiglio	appartamento	55	box auto	€ 320.000,00	€ 3.440,96
2	M. Campiglio	appartamento	63	posto auto	€ 330.000,00	€ 5.131,56
3	Palo	appartamento	68	posto auto est	€ 230.000,00	€ 3.382,99
4	M. Campiglio	appartamento	60	cantina+posto auto	€ 270.000,00	€ 3.970,59
5	Paù	appartamento	85	box auto	€ 850.000,00	€ 9.139,78
6	Paù	mono arredato	30	posto auto est	€ 150.000,00	€ 4.705,88
7	Palo	appartamento	72	posto auto	€ 415.000,00	€ 5.187,50
8	M. Campiglio	appartamento	78	posto auto	€ 420.000,00	€ 5.394,62
9	decorato	appartamento	102	box auto	€ 515.000,00	€ 4.881,32
10	via spinale	appartamento	80	box 2auto+cantina	€ 630.000,00	€ 6.250,00
11	via spinale	bilocale	60	box auto	€ 330.000,00	€ 5.562,54
12	via spinale	bicamerale	70	arredo+box auto x2	€ 350.000,00	€ 4.418,50
14	residence	appartamento	100	posto auto x 2	€ 450.000,00	€ 4.166,67
14	via panorama	mono	30	cantina	€ 170.000,00	€ 5.000,00
15	via castelletto	bicamerale ristruttur.	65	posto auto est	€ 230.000,00	€ 4.067,97
16	via panorama	mono unicamminale	43	cantina+pa. cond.	€ 150.000,00	€ 3.117,65
17	via panorama	bicamerale cond. int.	50	posto auto cond.	€ 235.000,00	€ 4.351,35
18	Paù	bicamerale cond. int.	55	terrena+box auto	€ 320.000,00	€ 4.807,94
19	Paù	bicamerale cond.	57		€ 250.000,00	€ 4.085,96
20	M. Campiglio	attico bicam cond.	105	cantina + posto auto	€ 545.000,00	€ 4.697,19
					media ponderata	€ 4.393,45
					media raffrontabile	€ 4.095,70

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile richiesto, e di conseguenza il relativo valore unitario, come segue:

Destinazione Comune di Rago'li II	Sup. Comm. Mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo
C.C. 302, P. ed. 25 sub 3, P.M. 1 Abitazione piano rialzato	72,0		
C.C. 302, P. ed. 25 sub 1, P.M. 1 Rimessa piano seminterrato	9,0		
	81,0	€ 4.100,00	€ 332.000,00
arredo interno completo dell'immobile			€ 3.000,00
VALORE TOTALE arr.			€ 335.000,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 335.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia: differita all'acquirente	
- oneri di regolarizzazione catastale: a carico acquirente	- € 4.000,00
- spese redazione APE e libretto di impianto:	
- stato di manutenzione e d'uso: sufficiente/discreto	/
- stato di possesso: libero - riduzione per occupazione	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced.	/
- spese condominiali insolute <i>non indicate</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 331.000,00

Valore di pronto realizzo:

per la vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi, comprese eventuali difformità non rilevate: da € 0,00 a € 1.000.000,00:	riduzione 10% arr	- € 31.000,00
VALORE DI PRONTO REALIZZO - prezzo base d'asta		€ 300.000,00

Il più probabile valore di mercato dei beni, al netto delle detrazioni sopra indicate, con APE, regolarizzazione catastale ed edilizia a carico acquirente, è stimato in € 331.000,00 (trecentotrentunomila/00).

Il valore di pronto realizzo è stimato in € 300.000,00 (trecentomila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativi.

Giudizio di vendibilità: discreta

Si tratta di un bene che si colloca nella fascia media di quelli in vendita nella zona.

Visti l'attuale andamento del mercato, l'offerta in esubero di beni raffrontabili e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che la probabilità di vendita a prezzo di mercato sia discreta.

Forme di pubblicità: proprietario confinante, annunci vendita legale, agenzie specializzate.

STATO DI POSSESSO

Debitore: proprietà per 1/1 [REDACTED] n. a [REDACTED] CF [REDACTED]

Locazione: /

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna parte comune; (vedere servitù)

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: evidenza diritto di servitù del 4/1/1962 - G.N. 10/1,

a favore p. Ed. 25 P.M. 1 e P.M. 25 P.M. 3 e a carico della P.Ed. 2 P.M.3, *passo e ripasso a piedi e con vetture sul piazzale antistante l'edificio per accedere allo stesso ed all'autorimessa, di passo sulla scala interna che, attraverso la lavanderia e l'andito retrostante all'autorimessa dà accesso interno all'autorimessa stessa; di lasciare prendere l'acqua dal rubinetto della lavanderia nonché di poter caricare e scaricare l'acqua del primo piano, ivi manovrabile; di passo a piedi sul resto del piazzale che circonda la casa e di tollerare il soffermarsi con seggiole a sdraio o altro per prendere il sole.*

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: /

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non indicate

Spese condominiali scadute e insolute negli ultimi 2 anni anteriori alla perizia: non indicate

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ufficio Tavolare PA di Trento, Servizio Libro Fondiario di Tione

Titolo di acquisto del debitore:

_____ nato _____ il _____ CF _____
proprietario per 1/1 dal 1/12/1990 al
- **Intavolazione diritto di proprietà per 1/1 del 11/12/2012 - G.N. 4158/1**
certificato di eredità d.d. 3/12/2012

per successione di _____ prop. 1/1 cf _____
Riferito a: Comune di Ragoli : C.C. 302 p.Ed. 25 P.M. 1

Nota: manca accettazione espressa dell'eredità.

Regime patrimoniale: persona fisica, provenienza per successione

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) - Intavolazione diritto di ipoteca del 11/12/2012 - G.N. 4159/1

importo ipoteca € 255.000,00, importo complessivo capitale € 170.000,00, garanzia di tre annualità di interessi calcolati al tasso complessivo del 7,210 % € 36.771,00, spese ed accessori € 48.229,00

a favore Cassa Rurale Adamello - Brenta Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Tione di Trento cf 00210910220, atto d.d. 21/11/2012

a carico p.Ed. 25 P.M. 1

2) - Intavolazione diritto di ipoteca del 9/9/2014 - G.N. 2907/1

importo complessivo € 610.794,60.

Equitalia Nord SPA sede di Milano cf 07244730961

a carico p.Ed. 25 P.M. 1

3) - Annotazione del 30/7/2015 - G.N. 2249/1

sequestro conservativo a cauzione del credito del Fallimento della società De.Go. SAS di Gottardi Paola e C. con sede in Genova cf 01758850992

nell'importo di € 2.000.000,00

a carico p.Ed. 25 P.M. 1

Pignoramenti: /

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1) - diritto di ipoteca del 11/12/2012 - G.N. 4159/1

2) - diritto di ipoteca del 9/9/2014 - G.N. 2907/1

3) - sequestro annotazione del 30/7/2015 - G.N. 2249/1

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non divisibile

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /

Vicenza, dicembre 2017

il perito arch. Scilla Zaltron

ALLEGATI:

allegato 2A - documentazione fotografica

allegato 2B - estratti di mappa, visure cat., planimetria cat.

allegato 2C - estratto PRG, pratiche edilizie

allegato 2D - libro fondiario.

Giudice Dott. Franco DAVINI
Curatore dr. Paolo Macchi - Perito arch. Scilla Zaltron