

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare – R.G. 27/2023

TRIBUNALE: di Rovereto

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Cuccaro Michele

PERIZIA DI STIMA



Il tecnico

Arch. Gioia d'Argenio

Riva del Garda, agosto 2023



Al Presidente del Tribunale di Rovereto – Corso Rosmini 65

Perizia di stima del C.T.U. relativa all'esecuzione immobiliare con numero di ruolo
generale 27/2023:

-creditore procedente

- debitore esecutato:

Nomina del C.T.U.	17.07.2023
Conferimento d'incarico di perizia	18.07.2023
Data dell'invio telematico	31.08.2023
Data udienza	11.10.2023
Termine di consegna della perizia di stima	11.09.2023
Epoca di riferimento della perizia	agosto 2023

 ASTALEGALE.NET



Il C.T.U., esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, avendo preso visione dei luoghi di causa, espletati i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, presenta la seguente

PERIZIA DI STIMA

Al C.T.U. è stato posto il seguente quesito:

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

- p.ed. .569/1 e p.f. 7292/2 c.c. Vallarsa:

Partita tavolare: 1861 II, Comune catastale: Vallarsa, Piombi: nessun piombo

Foglio A2: nessuna iscrizione:

Foglio B:

[REDACTED] quota 1/1;

Foglio C:

si evidenziano intavolazione con verbale 5428/2 del 2012 di annotazione di vincolo quindicennale di destinazione d'uso; con verbale 5428/3 del 2012 di diritto di ipoteca; di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 5655/1 d.d. 19.11.2013; di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 3270/1 d.d. 26.06.2017; di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 2838/1 d.d. 30.05.2022; di annotazione di pignoramento immobiliare tavolarmente apparente sub G.N. 3121/1 d.d. 07.06.2023;

Per l'estratto del libro fondiario si rimanda all' Allegato 1 di "documenti tavolari e catastali";

2. La situazione catastale degli immobili ed in particolare:

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

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

- p.ed. .569/1, sub. 5 c.c. Vallarsa:
Categoria: C/2; Classe: 1
Consistenza: 92 mq; Superficie: 102,00 mq
Rendita: Euro 133,04; Valore I.M.I.S.: Euro 22.350,72.

La planimetria catastale della p.ed. .569/1 sub.5 non corrisponde allo stato autorizzato con Concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011 ed allo stato realizzato;

- p.ed. .569/1, sub. 6 c.c. Vallarsa:
Categoria: A/3; Classe: 2
Consistenza: 12 vani; Superficie: 368,00 mq
Rendita: Euro 446,22; Valore I.M.I.S.: Euro 74.964,96.

La planimetria catastale della p.ed. .569/1 sub.6 non corrisponde allo stato autorizzato con Concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011 e con S.C.I.A numero 871/2016 di data 26/07/2016. Il bene consiste in due edifici, di cui uno è ad oggi fatiscente e l'alto è stato oggetto di opere di restauro parziali, ovvero la realizzazione della copertura e dei solai intermedi;

- p.ed. .569/1, sub. 7 c.c. Vallarsa:
Categoria: C/2; Classe: 1
Consistenza: 200 mq; Superficie: 153,00 mq
Rendita: Euro 289,22; Valore I.M.I.S.: Euro 48.588,96;

La planimetria catastale della p.ed. .569/1 sub.7 non corrisponde allo stato autorizzato con S.C.I.A numero 871/2016 di data 26/07/2016 ed allo stato realizzato;

- p.f. 7292/2 c.c. Vallarsa:
Coltura: Alpe; Classe: 2
Superficie: 1177,00 mq
Reddito dominicale: Euro 0,79; Reddito agrario: Euro 0,24;

Per la visura e le piante catastali si rimanda all' Allegato 2 di "documenti tavolari e catastali";

3. una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;

p.ed. .569/1	
P.M.	sub. 5
/	c.c. 413; foglio 32 categoria C2; classe 1 consistenza: 92,00 mq; superficie: 102,00 mq rendita € 133,04; valore I.M.I.S. € 22.350,72
	sub. 6
	c.c. 413; foglio 32 categoria A3; classe 2 consistenza: 12 vani; superficie: 368,00 mq rendita € 446,22; valore I.M.I.S. € 74.964,96
	sub. 7
	c.c. 413; foglio 32 categoria C2; classe 1 consistenza: 200,00 mq; superficie: 153,00 mq rendita € 289,22; valore I.M.I.S. € 48.588,96
p.f. 7292/2	
P.M.	sub.
/	c.c. 413; foglio 32 coltura Alpe; classe 2 superficie 1177 mq reddito dominicale € 0,79; reddito agrario 0,24

4. qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;

i beni oggetto di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati;

5. *una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;*

I beni oggetto di stima si trovano nel Comune di Vallarsa, in località Streva.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Vallarsa, per quanto riguarda il sistema insediativo, la p.ed. .569/1 e la p.ef. 7292/2 ricadono nell'Art 38 - "Aree per aziende agricole" e nell'art. 12 - "in fascia di rispetto stradale".

Per l'estratto del P.R.G. si rimanda all' Allegato 3 di "documenti urbanistici";

- p.ed. .569/1 c.c. Vallarsa:

La p.ed. .569/1 è costituita da quattro edifici che formavano la vecchia Casa Cantoniera di Streva, originariamente di proprietà del Comune, sita al KM 46+600 della S.S. n. 46 del Pasubio che collega Vicenza con Rovereto, passando per Schio e Pian delle Fugazze. L'esecutato ha acquistato il bene nel 2010 ed ha avviato un progetto di ristrutturazione per la realizzazione di agriturismo con caseificio, portato a termine solo in parte.

Di seguito verranno descritti i quattro edifici che formano la ex Casa Cantoniera da Ovest verso Est:

- p.ed. .569/1, sub. 5 c.c. Vallarsa:

l'edificio è stato di recente ristrutturato ed è adibito a fienile. Consiste in un unico ambiente a doppia altezza con impianto elettrico e presenta due portoni scorrevoli sul fronte Sud ed un portone di accesso sul fronte Est.

Nel complesso presenta uno stato di finitura e di conservazione buoni.

È dotato di certificato di agibilità ed attestato di prestazione energetica.

La superficie commerciale dell'edificio è di circa 102 mq., come dedotta dagli elaborati grafici allegati alla concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011.

Per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 4 di "Foto";

- p.ed. .569/1, sub. 6 c.c. Vallarsa:

si tratta di due edifici che avrebbero dovuto ospitare l'attività di agriturismo. Quello sito verso Ovest non è stato ristrutturato ed è fatiscente, quello sito verso Est è stato ristrutturato solo in parte. Presenta infatti una copertura di recente esecuzione completa di dispositivo anticaduta dall'alto, internamente i nuovi solai in c.a. per la

realizzazione dei tre piani previsti dal progetto, a piano terra qualche tramezzatura lasciata al grezzo. I piani primo e sottotetto non hanno ripartizioni interne se non muri portanti. L'edificio non è dotato di alcun tipo di impianto e di finiture.

I prospetti non sono stati oggetto d'intervento.

Per portare a compimento il progetto di ristrutturazione come da concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011 e con S.C.I.A numero 871/2016 di data 26/07/2016, si renderebbe necessaria una S.C.I.A. *per rendere l'opera abitabile o agibile*, completando le opere previste e non eseguite nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Vallarsa.

La superficie commerciale degli edifici è di circa 520 mq., come dedotta dagli elaborati grafici allegati alla concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011.

Per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 5 di "Foto";

- p.ed. .569/1, sub. 7 c.c. Vallarsa:

l'edificio è stato di recente ristrutturato ed è adibito a caseificio. Al piano terra si trovano una serie di ambienti e celle per la produzione, lo stoccaggio e la vendita di formaggi ed un servizio igienico. Ai piani superiori, raggiungibili da una scala esterna posta sul fronte Nord non visibile dalla strada, si trova un locale macchine ed il sottotetto.

Gli ambienti e le celle del caseificio presentano impianti e finiture idonee ad ospitare l'attività che per alcuni anni è stata produttiva, il sottotetto è allo stato grezzo. Sulla facciata principale, a Sud, vi sono tre fori vetrati ed un portone, sul fronte Est due fori finestra.

Nel complesso presenta uno stato di finitura e di conservazione buoni.

È dotato di certificato di agibilità e di attestato di prestazione energetica.

La superficie commerciale dell'edificio è di circa 140 mq., come dedotta dagli elaborati grafici allegati alla concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011.

Per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 6 di "Foto";

- p.f. 7292 c.c. Vallarsa:

si tratta di un terreno situato dalla parte opposta della strada rispetto alla ex Casa Cantoniera. La fascia che costeggia la strada ha un andamento pianeggiante e larghezza variabile fino ad un massimo di circa 7 m., il resto del lotto presenta un pendio pronunciato. A bordo strada, nella fascia pianeggiante, il progetto prevede la realizzazione di spazi a parcheggio.

Per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 7 di "Foto";

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

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sono state effettuate indagini di mercato intese a reperire parametri e prezzi di compravendita di altri immobili simili della zona facendo riferimento anche ai valori di compravendita forniti da Guida Casa 2023 a cura di F.I.M.A.A del Trentino ed al costo medio di costruzione come da verbale di deliberazione della Giunta Provinciale.

La valutazione dei beni immobili, edifici e terreno, ha tenuto conto della circostanza che la committenza ha dato avvio al progetto di ristrutturazione *per la realizzazione di agritur con caseificio*, con l'intenzione di legarlo all'attività svolta nella vicina malga Streva che aveva in gestione al tempo dell'acquisto e dell'inizio dei lavori. Attualmente la gestione della malga fa capo a soggetti terzi ed è venuto meno il legame tra le due realtà. Ciò nonostante ad oggi è ancora possibile portare a completamento la ristrutturazione, realizzata solo in parte, per la destinazione urbanistica, la destinazione prevista dai titoli autorizzativi, a prescindere dal vincolo quindicennale, e per la vocazione del territorio in cui sono collocati i beni.

- p.ed. .569/1, sub. 5 c.c. Vallarsa:

considerato che il bene oggetto di stima consiste in un edificio con destinazione a fienile, ubicato nel Comune di Vallarsa località Streva, la natura dei vincoli urbanistici, lo stato di conservazione e finitura, il valore più probabile di mercato si ritiene essere pari ad € 45.000,00.

Poiché la planimetria catastale non ha corrispondenza con lo stato realizzato è necessario presentare una variazione catastale presso l'ufficio competente per una spesa stimabile pari ad € 600,00 (se presentato contestualmente alla variazione catastale della p.ed. .569/1 sub. 7), che comporta una rideterminazione del valore di mercato in circa € 44.400,00;

- p.ed. .569/1, sub. 6 c.c. Vallarsa:

considerato che il bene oggetto di stima consiste in due edifici che come da concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011 e con S.C.I.A numero 871/2016 di data 26/07/2016, hanno destinazione di agriturismo, ubicati nel Comune di Vallarsa località Streva, la natura dei vincoli urbanistici, lo stato di fatiscenza di uno degli edifici e lo stato di ristrutturazione parziale dell'altro, il valore più probabile di mercato si ritiene essere pari ad € 120.000,00;

All'edificio fatiscente sono stati attribuiti € 20.000,00 in quanto ha la copertura sfondata, come i solai interni, quindi dovrà essere completamente ristrutturato.

All'altro edificio si è attribuito un valore di € 100.000,00, in quanto in minima parte ristrutturato;

- p.ed. .569/1, sub. 7 c.c. Vallarsa:

considerato che il bene oggetto di stima consiste in un edificio con destinazione a caseificio, ubicato nel Comune di Vallarsa località Streva, la natura dei vincoli urbanistici, lo stato di conservazione e finitura, il valore più probabile di mercato si ritiene essere pari ad € 162.000,00.

Poiché la planimetria catastale non ha corrispondenza con la concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011 e lo stato realizzato, è necessario presentare una variazione catastale presso l'ufficio competente per una spesa stimabile pari ad € 900,00 (se presentato contestualmente alla variazione catastale della p.ed. .569/1 sub. 5), che comporta una rideterminazione del valore di mercato in circa € 161.100,00;

- p.f. .7292/2 c.c. Vallarsa:

considerato che il bene oggetto di stima consiste in un terreno con coltura ad alpe, ubicato nel Comune di Vallarsa località Streva, la natura dei vincoli urbanistici, la natura e la consistenza, il valore più probabile di mercato si ritiene essere pari ad € 2.000,00.

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

i beni appartengono all'esecutato per la quota di 1/1;

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

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

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

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

i beni non risultano occupati da terzi;

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

non risultano pendenze di procedimenti giudiziari sui beni oggetto di stima;

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

per i beni oggetto di stima si evidenzia l'annotazione del vincolo quindicennale di destinazione d'uso per il quale si rimanda al punto 1.

Non è stato costituito un condominio pertanto non è possibile determinare le spese condominiali.

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

per i beni oggetto di stima non è stato costituito un condominio pertanto non è possibile determinare le spese condominiali.

Altre formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati consistono nelle iscrizioni ipotecarie e nell'atto di pignoramento per i quali si rimanda al foglio C dell'estratto del libro fondiario.

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

per i beni oggetto di stima non esistono i presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

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

- p.ed. .569/1, sub. 5 c.c. Vallarsa:

presso gli uffici tecnici del Comune di Vallarsa è depositato il certificato di agibilità parziale n. 1/2012 rilasciato in data 20 giugno 2012;

- p.ed. .569/1, sub. 6 c.c. Vallarsa:

presso gli uffici tecnici del Comune di Vallarsa non è depositato alcun certificato di agibilità in quanto i lavori di ristrutturazione sugli immobili non risultano ultimati;

- p.ed. .569/1, sub. 7 c.c. Vallarsa:

presso gli uffici tecnici del Comune di Vallarsa è depositato il certificato di agibilità parziale n. 1/2012 rilasciato in data 20 giugno 2012;

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vallarsa certifica che: la p.ed. .569/1 C.C. Vallarsa è ubicata in area interessata dalle seguenti destinazioni urbanistiche:

Piano Regolatore – Patto Territoriale delle Valli del Leno:

- aree per aziende agricole (art. 38),
- in fascia di rispetto stradale (art. 12),
- tutela ambientale provinciale (art. 54) e vincolo idrogeologico – forestale (art. 56) – art. 104 RUEP,
- intervento programmato contenuto nella Tabella aggiuntiva allegata al Patto Territoriale: “ristrutturazione degli edifici esistenti con ampliamento nel rispetto delle norme di attuazione vigenti (10%). E' prevista la regolarizzazione del colmo di uno dei due edifici e la chiusura dell'ingresso coperto del corpo principale. Gli spazi saranno destinati ad accogliere l'alloggio del titolare, 4 stanze per gli ospiti, servizi, cucina e dispensa. Nell'edificio isolato troverà posto un fienile, ubicato nel corpo edificale verso

Nord, mentre nell'estremità opposta del corpo principale è previsto l'insediamento di un piccolo caseificio aziendale. Per assicurare adeguati rapporti di illuminazione delle stanze sono previsti due abbaini sulla falda verso strada. Le soluzioni progettuali dovranno garantire il mantenimento del valore storico dell'edificio".

P.U.P. Carta di sintesi della Pericolosità:

- P1 – trascurabile o assente, in aree a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3)

p.f. 7292/2 è ubicata in area interessata dalle seguenti destinazioni urbanistiche:

Piano Regolatore:

- aree per aziende agricole (art. 38),
- in fascia di rispetto stradale (art. 12),
- tutela ambientale provinciale (art. 54)
- vincolo idrogeologico – forestale (art. 56) – art. 104 RUEP

P.U.P. Carta di Sintesi della Pericolosità:

- P1 – trascurabile o assente, in aree a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3).

Per i certificati di agibilità e per il certificato di destinazione urbanistica si rimanda agli Allegati 8 e 9 di "documenti urbanistici";

14. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il procedimento, i costi per il procedimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- p.ed. .569/1, sub. 5 c.c. Vallarsa:

l'edificio non presenta difformità tra lo stato reale e gli elaborati allegati all'ultimo titolo abilitativo, la concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011;

ASTALEGALE.NET



- p.ed. .569/1, sub. 6 c.c. Vallarsa:

I due edifici sono oggetto di concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011 e di S.C.I.A numero 871/2016 di data 26/07/2016. Tuttavia l'edificio verso Ovest non è stato oggetto di lavori di restauro ed è fatiscente; l'edificio verso Est è stato oggetto di opere di restauro per quanto riguarda il tetto ed i solai interni;

- p.ed. .569/1, sub. 7 c.c. Vallarsa:

l'edificio non presenta difformità tra lo stato reale e gli elaborati allegati all'ultimo titolo abilitativo, la concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011;

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

i beni oggetto di perizia non risultano gravati da pesi quali censo, livello o uso civico;

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

per i beni oggetto di stima non è stato costituito un condominio pertanto non è possibile determinare le spese condominiali;

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

- *ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;*
- *non è ammessa la creazione di lotti interclusi;*

- *in caso gli immobili pignorati in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento ed un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;*

i beni oggetto di perizia sono di natura e consistenza tali da costituire un unico lotto:

lotto 1: p.ed. .569/1 e p.f. 7292/2, c.c. Vallarsa;

18. *la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*

i beni sono assoggettati ad I.V.A.;

19. *verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – G.U. 12.03.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;*

- p.ed. .569/1, sub. 5 c.c. Vallarsa:

presso gli uffici del Comune di Vallarsa è depositato il certificato di agibilità n. 1/2012 rilasciato in data 20 giugno 2013 a cui sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti installati come previsto dal D.M. 22.01.2008 n. 37;

- p.ed. .569/1, sub. 6 c.c. Vallarsa:

i due edifici sono oggetto di concessione n. 5908/2011 di data 18/08/2011 e di S.C.I.A numero 871/2016 di data 26/07/2016. Tuttavia l'edificio verso Ovest non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ed è fatiscente; l'edificio verso Est è stato oggetto di opere di ristrutturazione per quanto riguarda il tetto ed i solai interni. Gli impianti non sono stati realizzati;

- p.ed. .569/1, sub. 7 c.c. Vallarsa:

presso gli uffici del Comune di Vallarsa è depositato il certificato di agibilità n. 1/2012 rilasciato in data 20 giugno 2013 a cui sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti installati come previsto dal D.M. 22.01.2008 n. 37;

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

- p.ed. .569/1, sub. 5 c.c. Vallarsa:

la data di fine lavori è il 27.02.2012;

- p.ed. .569/1, sub. 6 c.c. Vallarsa:

i lavori non sono mai stati eseguiti su uno degli edifici e solo in maniera parziale per l'altro;

- p.ed. .569/1, sub. 7 c.c. Vallarsa:

la data di fine lavori è il 27.02.2012;

Lotto 1

Descrizione sintetica: complesso di quattro edifici ed un terreno

Ubicazione: Comune di Vallarsa, località Streva, al KM 46+600 della S.S. n. 46 del Pasubio

Identificativo tavolare: c.c. Vallarsa, P.T. 1861 II, p.ed. .569/1 e p.f. 7292/2

Identificativo catastale: p.ed. .569/1 subb. 5, 6, 7 e p.f. 7292/2

Quota di proprietà: 1/1

Diritto pignorato: proprietà

Conformità edilizia: si per le opere eseguito

Conformità tavolare: si

Annotazioni precedenti al pignoramento:

si evidenziano intavolazione con verbale 5428/3 del 2012 di diritto di ipoteca; di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 5655/1 d.d. 19.11.2013; di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 3270/1 d.d. 26.06.2017; di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 2838/1 d.d. 30.05.2022

Immobile occupato: no

Spese condominiali arretrate: non è stato costituito condominio

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:

si evidenziano intavolazione con verbale 5428/2 del 2012 di annotazione di vincolo quindicennale di destinazione d'uso;

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: si

valore di mercato: € 327.500,00

Con la presente perizia di stima, composta di n. 16 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per l'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Riva del Garda, agosto 2023

Il C.T.U.

Arch. Gioia d'Argenio

 ASTALEGALE.NET

