



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Benedetto Sieff

CUSTODE:

Avv. Patrizia Tomasi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianni Luchetta

CF: LCHGNN58T10C393U

con studio in CAVEDINE (TN) Via 4 novembre, 23

telefono: 0461568435

email: info@studioluchetta.it

PEC: gianni.luchetta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a LAVARONE Viale Dolomiti 30, frazione Chiesa, della superficie commerciale di 245,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le p.ed. 897 e p.f. 38 del C.C. Lavarone identificano una villetta unifamiliare situata in località Chiesa, nel Comune di Lavarone, con annesso cortile pertinenziale e porzione di stradina di accesso.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed è costituito da locali accessori e da alcuni locali abitazione al piano terra, nonché da ulteriori locali ad uso abitativo al piano primo, organizzati secondo una tipologia distributiva assimilabile a soluzione duplex.

L'edificio risale all'anno 1962 e, dalla data di costruzione, non risulta aver subito interventi significativi di ristrutturazione o ammodernamento, mantenendo pertanto caratteristiche costruttive e finiture riconducibili all'epoca di realizzazione.

La proprietà risulta interamente circondata da terreno di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- C.C. Lavarone particella edificiale 897 foglio 17 sub. 1 partita tavolare 1568, categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: Viale Dolomiti - Chiesa n. 30, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Lavarone particella edificiale 897 foglio 17 sub. 2 partita tavolare 1568, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 1.218,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Dolomiti - Chiesa n. 30, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	245,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 292.437,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.815,63
Data di conclusione della relazione:	06/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile a disposizione dell'esecutata come casa - vacanze nel periodo estivo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei vari vincoli presenti al Libro Fondiario; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 30/08/1983 , intavolata il 12/12/1983 G.N. 6600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.T. 1403 p.f. 38 C.C. Lavarone.

Passo a piedi e con qualsiasi mezzo anche motorizzato, come da atto e da planimetria 18/07/1983 a carico della p.f. 38 a favore delle p.ed. 898, p.ed. 1342, p.ed. 1436, p.f. 37/2

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/08/2023 , intavolata il 18/09/2023 G.N. 7406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 08/05/2025 , intavolata il 10/07/2025 G.N. 5634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 16/04/2014 , intavolata il 01/06/2015 G.N. 4589, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di citazione notificato il 27.04.2015 per la declatoria di nullità ex art. 1345 e 1418 c.c. o, in subordine, di inefficacia ex art. 2901 c.c. del contratto di compravendita di data 16.04.2014 sub G.N. 3270/2014

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di un edificio unifamiliare indipendente. La proprietà oggetto di stima è con accesso dalla via pubblica, transitando per circa 100 metri su una stradina bitumata che insiste su altre proprietà, queste ultime non gravate da servitù di passo a favore della p.ed. 897 C.C. Lavarone; dalle ricerche effettuate non sono state rilevate cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per l'elenco specifico si rimanda alla lettura degli estratti del Libro Fondiario di Trento, Foglio B P.T. 1403 e 1568 C.C. Lavarone.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 16/04/2014 (dal 16/04/2014), intavolato il 24/04/2014 G.N. 3270.

Il titolo è riferito solamente a P.T. 1403 P.F. 38 C.C. Lavarone

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 16/04/2014 (dal 16/04/2014), intavolato il 24/04/2014 G.N. 3270.

Il titolo è riferito solamente a P.T. 1568 p.ed. 897

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei titoli edilizi ed inquadramento urbanistico; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 94**, per lavori di Autorizzazione per la costruzione di una villetta in Lavarone Chiesa, località "Dossi" sulla p.f. 37/2, rilasciata il 12/04/1962, agibilità del 01/06/1963 con il n. 94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 897 C.C. Lavarone

Comunicazione **N. 1554**, per lavori di Posa staccionata su confine di proprietà, presentata il 02/10/1975 con il n. 1554 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 897 C.C. Lavarone

Autorizzazione all'allaccio alla fognatura nera comunale **N. 14/Chiesa**, per lavori di Autorizzazione all'allaccio alla fognatura nera comunale, presentata il 25/08/1982, rilasciata il 06/09/1982.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 897 C.C. Lavarone

Comunicazione **N. 3334**, per lavori di Posa staccionata su confine di proprietà, presentata il 19/07/1984 con il n. 3334 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a P.ed. 897 C.C. Lavarone

Comunicazione **N. 1594**, per lavori di Opere di manutenzione finiture esterne, presentata il 27/10/1985 con il n. 1594 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 897 C.C. Lavarone

Autorizzazione **N. 527**, per lavori di Trasformazione finestra in portafinestra a piano terra prospetto ovest, presentata il 27/06/1985, rilasciata il 21/08/1985.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 897 C.C. Lavarone

Condono edilizio **N. 77**, per lavori di Sbancamento terreno e modifiche interne ed esterne, presentata il 14/02/1986, rilasciata il 23/02/1987 con il n. 77 di protocollo, agibilità del 12/03/1987 con il n. 77 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 897 C.C. Lavarone

Autorizzazione edilizia **N. 723**, per lavori di Posa serbatoio GPL in p.f. 39 – a servizio dell’immobile sito in p.ed. 897, presentata il 19/07/1989, rilasciata il 29/08/1989 con il n. 723 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 897 C.C. Lavarone.

Si rileva possibile errore di archiviazione della pratica da parte del Comune di Lavarone in quanto la pratica non sembra riguardare i beni oggetto di stima

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 29 dd. 22 novembre 2023, l'immobile ricade in zona Aree consolidate. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 16 AREE CONSOLIDATE

1. Nelle aree consolidate degli insediamenti prevalentemente residenziali a carattere stabile è consentita l'edificazione di nuova SUN in ampliamento di quella esistente (con esclusione di nuove costruzioni staccate da quelle esistenti) e purchè non ricompresa all'interno delle aree soggette a Piani attuativi, nei limiti stabiliti dal successivo comma 5.. E'

altresì consentita la costruzione di autorimesse seminterrate, anche staccate dall'edificio principale e solo se necessarie per il raggiungimento dei parametri di legge.

2. La modifica della SUN esistente alla data di adozione del P.R.G. potrà avvenire solo nel rispetto ed in conformità alle tipologie individuate nel cartiglio ed in modo da armonizzare l'intervento col contesto circostante.

3. Per le aree consolidate prive di indicazioni di cartiglio il numero massimo di piani dei fabbricati non può superare i 3 piani fuori terra, fatta salva la possibilità di adeguarsi all'altezza degli edifici circostanti se questi presentano un numero di piani maggiore di 3.

4. E' consentito l'accorpamento dei volumi esistenti separati; nei progetti vanno indicati gli elementi o i volumi incongrui da eliminare, il miglioramento degli accessi, gli spazi privati di interesse pubblico da riservare a piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e tutte le opere di collegamento con le reti tecnologiche e la sistemazione finale dell'area di pertinenza.

5. Per le aree consolidate, con esclusione di quelle inserite nelle aree di difesa paesaggistica normate dall'art.52, l'incremento di SUN ammessa per gli edifici esistenti alla data entrata in vigore del PRG approvato con D.G.P. n. 2116 dd. 05/10/2012, deve rispettare i limiti seguenti:

- per edifici esistenti con SUN inferiore a 30 mq non è ammesso alcun aumento di SUN;
- per edifici esistenti con una SUN compresa tra 31 e 120 mq è ammesso un aumento di



superficie utile netta dell'80%;

- per edifici esistenti con una SUN compresa tra 121 e 180 mq è ammesso un aumento di superficie utile netta del 60%;
- per edifici con SUN superiore a 181 mq è ammesso un aumento di superficie utile netta del 40% fino ad un massimo di 135 mq.

6. Nelle aree consolidate degli insediamenti storici si applicano le norme di cui al Titolo 4..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che le eventuali difformità di seguito rilevate sono l'esito di un'indagine visiva dei luoghi, confrontando le misure a campione riprese in loco con metro laser e quanto riportato sull'ultimo stato di progetto autorizzato presso il comune, nell'ipotesi che questo si riferisca allo "stato legittimo". Eventuali verifiche più approfondite con un rilievo strumentale dello stato dei luoghi potrebbero mettere in luce ulteriori difformità non rilevabili in questa fase. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) rispetto alla documentazione esistente e assunta presso i vari uffici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio risulta pressoché conforme a quanto assentito e depositato agli atti, ad eccezione della presenza di un manufatto in legno posto in aderenza al prospetto nord, privo di titolo abilitativo edilizio. Considerato che gli eventuali oneri necessari alla sua regolarizzazione risulterebbero superiori al presumibile valore di mercato del manufatto stesso, ai fini della presente valutazione si ritiene di considerarlo come non sanabile economicamente e pertanto da demolire, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione/rimessa in pristino

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione manufatto e smaltimento del materiale di risulta: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno

Questa situazione è riferita solamente a manufatto in legno esterno all'edificio



DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LAVARONE Viale Dolomiti 30, frazione Chiesa, della superficie commerciale di **245,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le p.ed. 897 e p.f. 38 del C.C. Lavarone identificano una villetta unifamiliare situata in località Chiesa, nel Comune di Lavarone, con annesso cortile pertinenziale e porzione di stradina di accesso.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed è costituito da locali accessori e da alcuni locali abitazione al piano terra, nonché da ulteriori locali ad uso abitativo al piano primo, organizzati secondo una tipologia distributiva assimilabile a soluzione duplex.

L'edificio risale all'anno 1962 e, dalla data di costruzione, non risulta aver subito interventi significativi di ristrutturazione o ammodernamento, mantenendo pertanto caratteristiche costruttive e finiture riconducibili all'epoca di realizzazione.

La proprietà risulta interamente circondata da terreno di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- C.C. Lavarone particella edificiale 897 foglio 17 sub. 1 partita tavolare 1568, categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: Viale Dolomiti - Chiesa n. 30, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Lavarone particella edificiale 897 foglio 17 sub. 2 partita tavolare 1568, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 1.218,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Dolomiti - Chiesa n. 30, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962.



Vista sulla porzione di stradina p.f. 38 C.C. Lavarone



Edificio p.ed. 897 C.C. Lavarone



Edificio p.ed. 897 C.C. Lavarone



Edificio p.ed. 897 C.C. Lavarone





Edificio p.ed. 897 C.C. Lavarone



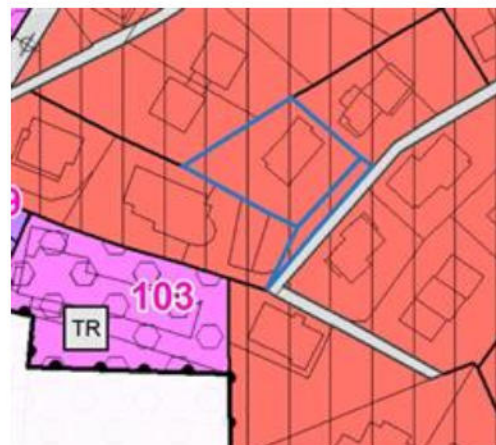
Terreno pertinenziale p.ed. 897 e p.f. 38 C.C. Lavarone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Levico Terme, Pergine Valsugana, Trento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto mappa p.ed. 897 e p.f. 38 C.C. Lavarone



Estratto PRG p.ed. 897 e p.f. 38 C.C. Lavarone



Estratto CSP p.ed. 897 e p.f. 38 C.C. Lavarone



Vista aerea generale di localizzazione dei beni



Vista aerea ravvicinata di localizzazione dei beni

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato
- teatro
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 100 km
- autobus distante 250 m
- autostrada distante 35 km
- ferrovia distante 30 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le p.ed. 897 e p.f. 38 C.C. Lavarone individuano un lotto di forma regolare con annessa porzione della stradina di accesso, sul lato sud-est, che si sviluppa su una superficie catastale complessiva pari a circa 894 mq.

Sul lotto insiste un edificio a destinazione residenziale di remota origine, che si sviluppa su due livelli fuori terra e con annesso cortile pertinenziale.



Confini, spazi esterni e accessi

La proprietà oggetto di stima confina a nord, ovest e sud con terreni pertinenziali di edifici a destinazione residenziale, mentre a est confina con una viabilità bitumata insistente su proprietà di terzi, peraltro non gravata da servitù di passo formalmente costituita.

L'accesso alla proprietà avviene percorrendo per circa 100 m una stretta stradina bitumata che si sviluppa su fondi privati, non risultante dalla mappa catastale e priva di formale costituzione di servitù di passaggio.

Il fabbricato risulta circondato su tutti i lati da spazi esterni pertinenziali esclusivi, i quali si presentano in parte pavimentati con piastre di porfido a spacco posate ad opera incerta, in parte sistemati a verde e in parte finiti a ghiaio.

La delimitazione della proprietà risulta parziale: è presente in parte una staccionata in legno che si presume individui il confine, ed in parte sono presenti muretti privi di sovrastante recinzione, presumibilmente posti a definizione dei limiti di proprietà.

In corrispondenza dell'accesso è presente un esile cancello a doppio battente realizzato in assi di legno.

L'accesso ai locali posti al piano terra avviene direttamente dal cortile pertinenziale, mentre i locali al piano primo sono raggiungibili mediante scala esterna. È inoltre presente una scala interna che collega i locali costituenti l'unità abitativa.

Il fabbricato

L'edificio identificato dalla p.ed. 897 in C.C. Lavarone si sviluppa su due livelli fuori terra, con locali accessori e parte di locali abitativi al piano terra e un'unità abitativa al piano primo; al piano sottotetto è presente un solaio non accessibile né ispezionabile.

La struttura portante risulta presumibilmente realizzata in parte in muratura e in parte in calcestruzzo armato. La copertura è a due falde con struttura lignea e manto in tegole.

I prospetti presentano caratteristiche architettoniche tipiche della tradizione costruttiva locale, con finiture che combinano intonaco civile, rivestimenti in pietra e elementi lignei. È presente un basamento in pietra che si sviluppa lungo l'intero perimetro del fabbricato, oltre a elementi verticali di sostegno e a un camino in pietra emergente in facciata. Sul prospetto principale è presente un balcone a piano primo a forma di "L" che si sviluppa sui prospetti sud ed est. Sul lato ovest è collocata una scala esterna che consente l'accesso diretto all'unità abitativa presente a piano primo.

Il balcone e la scala esterna risultano dotati di parapetti costituiti da struttura metallica con elementi lignei; tali protezioni non appaiono conformi ai requisiti normativi vigenti in materia di sicurezza anticaduta e limitazione dell'attraversabilità.

Le aperture finestrate del piano terra sono dotate di serramenti in legno, con ante oscuranti interne e inferriate esterne in metallo. Al piano primo sono presenti serramenti in legno con doppio infisso e oscurante avvolgibile interposto, ad azionamento manuale.

Si evidenzia che in aderenza al prospetto nord è presente un manufatto precario in legno, privo di titolo abilitativo edilizio. Considerato che i costi necessari per la regolarizzazione risultano superiori al presumibile valore di mercato del manufatto stesso, se ne prevede la rimozione ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Distribuzione interna

Il piano terra si sviluppa su una superficie di circa 115 mq, oltre a un ripostiglio sottoscala di circa 7 mq e a un portico esterno di circa 4 mq. A tale livello sono presenti un locale garage con accesso diretto dal cortile pertinenziale, dal quale si accede alla zona abitativa composta da un disbrigo su cui prospettano due stanze, un ripostiglio, un bagno, oltre la scala in legno di collegamento con il piano soprastante e un locale cantina, quest'ultimo con anche accesso diretto dall'esterno. È inoltre presente un ulteriore ripostiglio sottoscala con accesso esclusivo dal cortile esterno, che nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare. L'accesso al piano terra avviene pertanto direttamente dal cortile, sia tramite il garage sia attraverso la cantina. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,50 m.

Il piano primo si sviluppa su una superficie di circa 119 mq e ospita l'unità abitativa la quale si



compone di un disbrigo d'ingresso sul quale prospettano un ampio soggiorno con cucina annessa, un bagno e due stanze, oltre alla scala interna di collegamento con il piano sottostante. Dal soggiorno si accede all'ampio balcone a forma di "L", della superficie di circa 18 mq.

L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,80 m.

Finiture e impianti

I locali garage e cantina presentano pavimentazione in calcestruzzo, mentre i locali abitativi risultano pavimentati in parte in graniglia, in parte in legno e in parte in piastrelle. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; una stanza al piano terra presenta un rivestimento delle pareti in legno.

I portoncini d'ingresso sono in legno, mentre la porta di accesso alla cantina è in acciaio; i serramenti esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo e le porte interne sono di tipo tamburato.

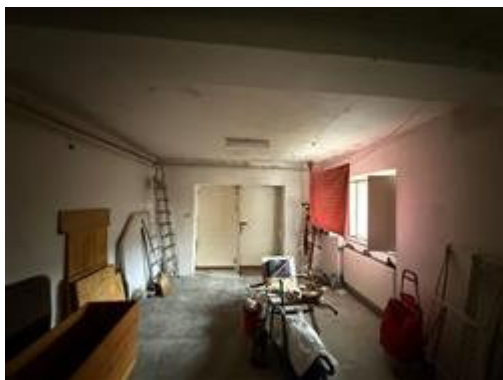
Tutti i locali, compresi garage e cantina, sono dotati di radiatori alimentati da un generatore di calore che, allo stato del sopralluogo, risulta dismesso. Parte delle tubazioni dell'impianto termico è posata a vista. L'edificio è servito da un impianto elettrico di tipo essenziale, con distribuzione in parte sottotraccia e in parte mediante tubazioni esterne a vista.

Si rileva la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua e fenomeni di risalita di umidità, con conseguente esfoliazione della tinteggiatura e distacco dell'intonaco in vari punti, sia a soffitto sia lungo le murature.

Stato di vetustà e conservazione

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo e dalla lettura dei documenti agli atti si evince che dall'epoca di costruzione l'edificio non risulta essere stato oggetto di interventi significativi di manutenzione straordinaria. Le finiture e gli impianti appaiono sostanzialmente riconducibili all'epoca originaria e manifestano un evidente stato di vetustà.

Alla luce dello stato conservativo rilevato, delle condizioni delle finiture e dell'obsolescenza degli impianti, si ritiene che l'immobile, per poter essere abitato, necessiti di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria, comprensivo di opere edili e di adeguamento degli impianti tecnologici



Locali a PT



Locali a PT

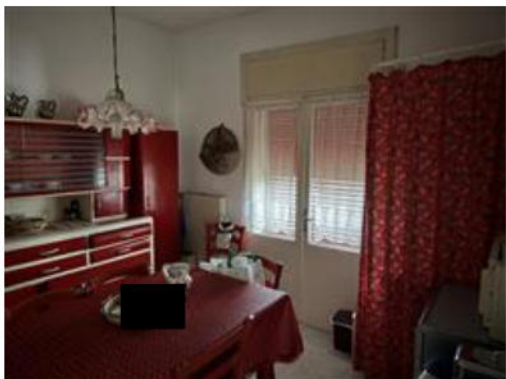


Locali a PT

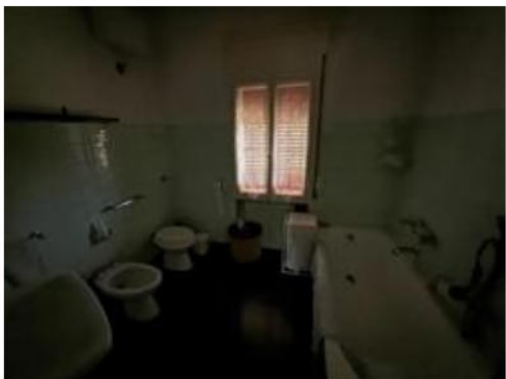


Locali a P1





Locali a P1



Locali a P1

CONSISTENZA:

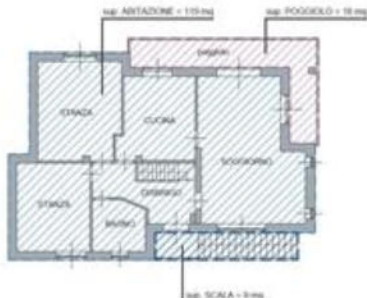
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie commerciale (vedasi tabellina)	245,95	x	100 %	=	245,95	
Totale:	245,95				245,95	



Calcolo superfici piano terra



Calcolo superfici piano primo

Destinazione	Superficie mq	Coeff. di areng.	Superficie comers. mq
PIANO TERRA - TERRENO PERTINENZIALE P.F. 38 C.C. LAVARONE	130,00	0,05	6,50
PIANO TERRA - TERRENO PERTINENZIALE P.F. 38 C.C. LAVARONE	438,00	0,05	21,90
PIANO TERRA - GARAGE	39,00	0,50	19,50
PIANO TERRA - PORTICO	4,00	0,35	1,40
PIANO TERRA - ABITAZIONE	57,00	1,00	57,00
PIANO TERRA - CANTINA	19,00	0,40	7,60
PIANO TERRA - RIFOSTOLO	7,00	0,40	2,80
PIANO PRIMO - ABITAZIONE	119,00	1,00	119,00
PIANO PRIMO - POGGIOLO	18,00	0,25	4,50
PIANO PRIMO - SCALA	9,00	0,25	2,25

Superficie commerciale totale = 245,95

Tabellina di calcolo delle superfici commerciali

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Guida FIMAA 2026 (03/03/2026)

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.600,00

Note: Nuovo

Guida Immobiliare 2026 (03/03/2026)

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.400,00

Note: Nuovo

Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (03/03/2026)

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 2.600,00

Conoscenza personale del mercato immobiliare della zona (03/03/2026)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista “Guida Fimaa”, “Guida immobiliare” e sui siti web “Agenzia delle Entrate”;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Dall’esito delle indagini svolte è emerso che a Lavarone, loc. Chiesa, il valore medio al nuovo per immobili ad uso residenziale con caratteristiche comparabili con quello oggetto di stima può fissarsi pari ad arrotondati 2.500 €/mq.

COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Considerato che l’edificio oggetto di stima è di antica origine e che lo stesso non ha subito interventi di ristrutturazione nel corso degli anni, rilevato lo stato conservativo generale e all’età del fabbricato, si ritiene congruo applicare un coefficiente di vetustà pari a 0,50.

ALTRI DEPREZZAMENTI

Considerato che l’accesso alla proprietà avviene mediante transito su viabilità bitumata non rappresentata in mappa catastale e non formalmente gravata da servitù di passo a favore del bene oggetto di stima, si rileva una situazione di incertezza giuridica in ordine alla legittimità e alla stabilità del diritto di accesso.

In ragione dei presumibili oneri necessari per la regolarizzazione del passaggio, comprensivi di eventuali spese tecniche, notarili e di costituzione della servitù, si ritiene congruo applicare al valore del bene un deprezzamento forfettario stimato in € 10.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	245,95	x	2.500,00	=	614.875,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Deprezzamento per vetustà	-307.437,50
Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica	-2.500,00
Deprezzamento per regolarizzazione accesso da strada privata	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 294.937,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 294.937,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

- vi sia un proprietario orientato alla vendita;
- il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
- non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
- vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Si determinerà quindi il valore di un fabbricato simile al nuovo con dedotto il deprezzamento che, al momento della stima, ha subito per effetto dell'uso e/o di trasformazione o per effetto dello stato di finitura.

L'eventuale obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali; in generale il deprezzamento



di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito convenzionalmente in 100 anni per edifici ad uso residenziale (e/o assimilabile al residenziale).

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

In definitiva oggi si assiste che “un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità”.

CRITERIO DI STIMA

La determinazione del valore di un fabbricato viene eseguita a mq di costruzione VPP (vuoto per pieno) considerando, oltre al valore delle opere murarie, la presenza di opere impiantistiche interne ai fabbricati (impianti elettrici, idrici, termoidraulici), anditi comuni, porzioni di fabbricato comuni ed altre specifiche, come meglio riportate sulle singole descrizioni.

Il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime e pertinenziale.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore nonché da valori di mercato recentemente applicati ad edifici simili per tipologia ed ubicazione.



I valori dei fabbricati sono stati rapportati al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione, di manutenzione e le altre caratteristiche ambientali.

Sulla base delle informazioni assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il prezzo medio di mercato a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per la compravendita di realtà simili, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche e di finitura, è riferito al valore al nuovo, successivamente omogeneizzato e vetustato, o deprezzato in base allo stato di finitura.

COEFFICIENTE DI VESTUSTÀ

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per edifici ad uso residenziale o assimilabili si può ipotizzare una vita media delle strutture di 100 anni mentre quella delle finiture e degli impianti può assumersi di pari a 30 anni.

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

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

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

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

- dove ($k = 100/25$ o 30)
- dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come parametro di confronto per i fabbricati viene utilizzato il mq commerciale, adottato sia in commercio che in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Le superfici così ricavate sono state poi omogeneizzate applicando gli usuali coefficienti di differenziazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà comunemente alle seguenti normative: UNI 10750 del 2005 e D.P.R. n. 138/98.

- Norma UNI 10750: "Criteri per la valutazione patrimoniale"
- D.P.R. n. 138/98 Allegato C: "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"

Al valore così ottenuto andranno aggiunte le superfici delle pertinenze applicando i opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle superfici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento, ufficio del registro di Trento, conservatoria dei registri immobiliari di Trento, ufficio tecnico di Lavarone, agenzie: Varie della zona, osservatori del mercato immobiliare Guida FIMAA, Guida Immobiliare, Borsinoimmobiliare.it



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	245,95	0,00	294.937,50	294.937,50
				294.937,50 €	294.937,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento interessa l'intera quota di proprietà e quindi non si necessita di valutare la sua divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 292.437,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.621,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 277.815,63**

data 06/03/2026

il tecnico incaricato
Gianni Luchetta

