



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Fiorini Erica

CUSTODE:

Avv. Bianchini Valentina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Moschen Alessio

CF:MSCLSS70B17E565X

con studio in LEVICO TERME (TN) via G.B. de Gaspari

telefono: 0461700327

email: geom.moschen@gmail.com

PEC: alessio.moschen@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a STENICO strada provinciale n. 34, frazione SCLEMO, della superficie commerciale di **143,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Latitudine 46,0563327 - Longitudine 10,8842698

Il lotto si compone di un appartamento sviluppato al primo piano con locali accessori al piano terra (seminterrato), secondo e terzo e di un antistante cortile p.ed. 118 di mq catastali 72 utilizzato come posti auto ubicato in fronte l'edificio.

L' appartamento è catastalmente individuato dalla p.ed. 76 p.m. 5, sub 3.

Gli immobili in oggetto si trovano all'interno della perimetrazione del centro storico della frazione Sclemo nel comune amministrativo di Stenico.

Nota:

Collegato alla proprietà della p.ed. 76 p.m. 5 vi è la proprietà con la p.ed. 118.

Collegato alla proprietà della p.ed. 76 p.m. 5 vi è evidenza di consorzialità con le pp.ed. 73, 74.

La P.ed. 73 definisce una strada asfaltata, la P.ed. 74 definisce parte di strada asfaltata ed una rampa per l'accesso carrabile alla p.ed. 72 e p.ed. 76 (in mappa ufficiale).

CONSORTALITA':

Si tratta qui di uno speciale rapporto di proprietà indivisibile, ispirato alla proprietà a mano di comune germanica, tra i proprietari che di volta in volta si susseguono nella titolarità di una particella fondiaria o particella edificale (c.d. proprietari pro tempore) ed avente ad oggetto una particella generalmente fondiaria ma anche edificale, implicante il godimento comune, senza indicazione della quota.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-1-2-3. Identificazione catastale:

- C.C. 342 particella edificiale 76 foglio 10 sub. 3 P.M. 5 partita tavolare 125, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SCLEMO , piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario p.ed. 76: strada pubblica p.f. 1628, p.ed. 118 cortile, p.ed. 78 e 71 cortile, edificio in aderenza p.ed. 72, p.ed. 74 accesso rampante, strada pubblica p.f. 1590/2.

La p.ed. 76, p.m. 5 definisce un immobile libero su due lati ed in aderenza con altre unità sugli altri due lati. La p.ed. 118, cortile asfaltato, è in aderenza nel lato a nord e ne garantisce l'accesso dalla pubblica via.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 **altro terreno**, identificato con il numero p.ed. 118.

Identificazione catastale:

- C.C. 342 particella edificiale 118 foglio 1 sub. - partita tavolare 540, piano: 0, intestato a ***

DATO OSCURATO ****

Coerenze: In senso orario da nord: strada provinciale asfaltata p.f. 1628, p.ed. 78 cortile di edificio, p.ed. 76 edificio.

Lotto planare alla pubblica via.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.890,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.495,88
Data di conclusione della relazione:	15/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Modalità di accesso:

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 21/03/2025 alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario che ha fissato l'incontro.

Contratti in corso:

Con le ricerche effettuate dal custode giudiziario non sono stati reperiti contratti di locazione o comodato sui beni in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) ed alle visure catastali allegate.

Nota: la dicitura "Nessuna" nei vari sotto capitoli è imposta dal modello in sede di compilazione della perizia, ma questo non significa che l'esperto abbia accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che l'esperto ha riscontrato nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo.

Con la proprietà della p.m.5 p.ed. 76 è congiunta la proprietà della p.ed. 118 (area edificiale di mq 72).

Con la proprietà della p.m.5 p.ed. 76 è congiunta la consorilità con la p.ed. 74 (area edificiale di mq 97) in comproprietà ad altre n.6 porzioni materiali.

Con la proprietà della p.m.5 p.ed. 76 è congiunta la consorilità con la p.ed. 73 (area edificiale di mq 182) in comproprietà ad altre n.14 porzioni materiali.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 10/08/2015 G.N. 2434/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 85533,18.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 76 pm 5

ipoteca attiva, intavolata il 15/06/2012 G.N. 2136/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 20000.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 76 pm 5

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 17/07/2012 G.N. 2525/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 64977,84.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 76 pm 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 17/10/2024 G.N. 3449/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 76 pm 5

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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:

La proprietà attuale appartiene a soggetti privati (persone fisiche).

Per la disciplina IVA su atti traslativi si rimanda alla Legge 04/08/2006 n. 248 di conversione del D.L. 04/07/2006 n. 223 (Decreto Bersani) e s.m..

Nessuna recente ristrutturazione (entro il 5° anno).

Il bene non presenta caratteristiche di lusso così come definite secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

Arredo

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per un preciso dettaglio e corretta certificazione si rimanda alla lettura degli estratti tavolari.

Si segnala che il Piano di Casa Materialmente divisa p.ed. 76 è definito "schizzo della casa materialmente divisa part.edif. 76" per quanto possibile confrontare, non riporta la consistenza e conformazione di quanto ravvisato sul posto.

Si segnala che è stato avvisato l'ufficio del catasto di Tione (in data 11/04/2025) per un errore nella mappa catastale sui beni in oggetto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CERTIFICATO DI EREDITA', intavolato il 12/02/2007 G.N. 543/1.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 76 p.m. 5.

Certificato dd 26/06/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La richiesta di accesso agli atti fatta presso il comune di Stenico è stata infruttifera. Non è stato infatti ravvisato nessun documento relativo ai beni p.ed. 76 p.m.5, p.ed. 118, p.ed. 74, p.ed. 73.

L'unica pratica edilizia trovata si riferisce alla limitrofa abitazione p.ed. 76 p.m.6 originariamente di proprietà dell'esecutato.

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE del comune amministrativo di Stenico l'edificio p.ed. 76 è ricompreso in zona "A" per insediamenti ed elementi storici, categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia, parte in Risanamento Conservativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 76 porzione materiale 5.

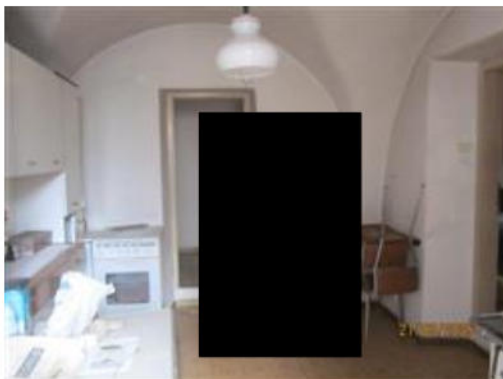
Non sono stati ravvisati elaborati tecnici depositati presso la pubblica amministrazione sui quali effettuare la verifica di corrispondenza.



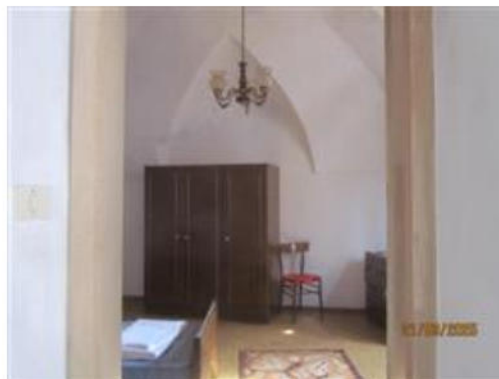
piano terra p.ed. 76 pm 5



piano terra p.ed. 76 pm 5



primo piano p.ed. 76 pm 5



primo piano p.ed. 76 pm 5



secondo piano p.ed. 76 pm 5



terzo piano p.ed. 76 pm 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovi elaborati in quanto ravvisata differenza in pianta al secondo, terzo e quarto (soppalco) piano.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di elaborato DOCFA in variazione: € 1.000,00

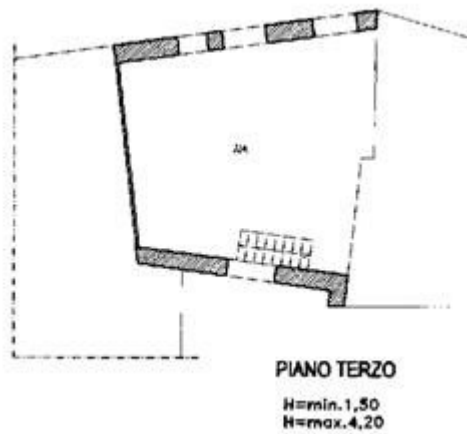
Questa situazione è riferita solamente a p.ed. 76 p.m. 5



planimetria catastale ufficiale



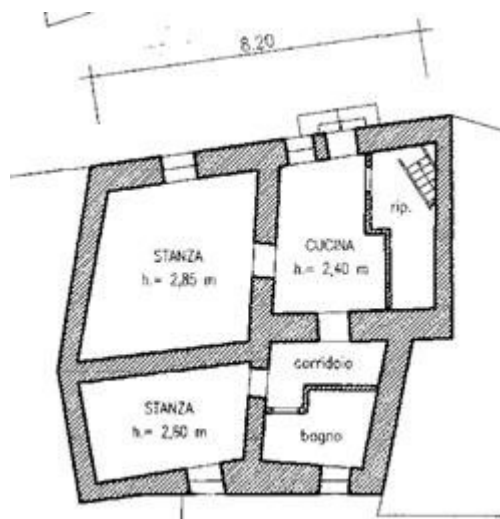
estratto planimetria catastale. secondo piano



estratto planimetria catastale. terzo piano



estratto planimetria catastale. Piano terra



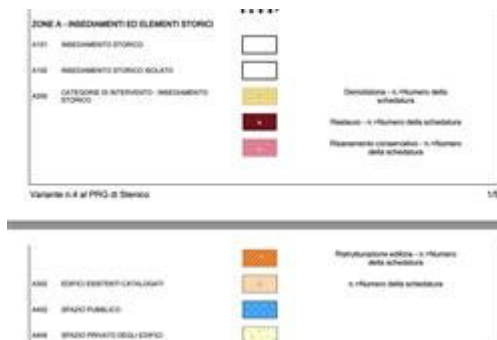
estratto planimetria catastale. Primo piano

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PIANO REGOLATORE GENERALE)

L'immobile risulta **conforme**.

Si vuole precisare che presso il comune amministrativo non è stata trovata alcuna pratica edilizia riferibile all'immobile in oggetto (p.ed. 76 p.m.5) sulla quale poter eseguire le verifiche. Si assume pertanto che l'edificio abbia subito eventuali modifiche anteriormente al 1942.



ESTRATTO LEGENDA PRG

Descrizione	Articolo	Codice
R1 - Residui	Art. 11.8.3	A201_P
R2 - Risanamento conservativo	Art. 11.8.4	A204_P
R3 - Ristrutturazione edilizia	Art. 11.8.5	A205_P
R4 - Demolizione	Art. 11.8.6	A206_P

Descrizione	Articolo	Codice
Viabilità urbana e spazi pubblici	Art. 11.10.1	A401_P
Spazio privato degli edifici	Art. 11.10.2	A404_P

ESTRATTO LEGENDA PRG



ESTRATTO PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Totale difformità nell'elaborato e descrizione immobile. (normativa di riferimento: legge tavolare)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuovo elaborato Piano di Casa Materialmente Divisa

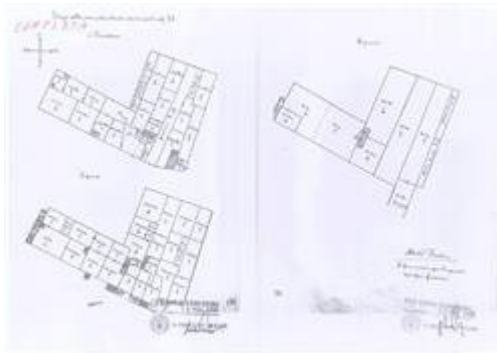
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €2.200,00

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 76 p.m. 5.

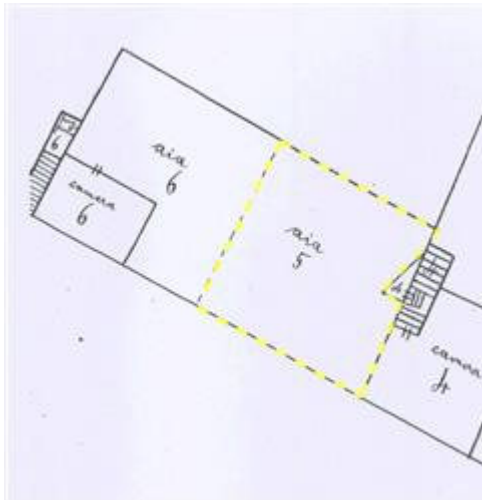
Con l'elaborato tecnico "Piano di Casa Materialmente Divisa" depositato redatto in maniera indicativa nel 1930, non risulta possibile fare un confronto con quanto ravvisato sul posto in merito alla consistenza dei beni. Il piano di casa materialmente divisa è da aggiornare.



Piano di Casa Materialmente Divisa



estratto Piano di Casa Materialmente Divisa. Piano terra



estratto Piano di Casa Materialmente Divisa. Secondo piano



estratto Piano di Casa Materialmente Divisa. Primo piano

BENI IN STENICO STRADA PROVINCIALE N. 34, FRAZIONE SCLEMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STENICO strada provinciale n. 34, frazione SCLEMO, della superficie commerciale di **143,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Latitudine 46,0563327 - Longitudine 10,8842698

Il lotto si compone di un appartamento sviluppato al primo piano con locali accessori al piano terra (seminterrato), secondo e terzo e di un antistante cortile p.ed. 118 di mq catastali 72 utilizzato come posti auto ubicato in fronte l'edificio.

L' appartamento è catastalmente individuato dalla p.ed. 76 p.m. 5, sub 3.

Gli immobili in oggetto si trovano all'interno della perimetrazione del centro storico della frazione Sclemo nel comune amministrativo di Stenico.

Nota:

Collegato alla proprietà della p.ed. 76 p.m. 5 vi è la proprietà con la p.ed. 118.

Collegato alla proprietà della p.ed. 76 p.m. 5 vi è evidenza di consorzialità con le pp.ed. 73, 74.

La P.ed. 73 definisce una strada asfaltata, la P.ed. 74 definisce parte di strada asfaltata ed una rampa per l'accesso carrabile alla p.ed. 72 e p.ed. 76 (in mappa ufficiale).

CONSORTALITA':

Si tratta qui di uno speciale rapporto di proprietà indivisibile, ispirato alla proprietà a mano di comune germanica, tra i proprietari che di volta in volta si susseguono nella titolarità di una particella fondiaria o particella edificale (c.d. proprietari pro tempore) ed avente ad oggetto una particella generalmente fondiaria ma anche edificale, implicante il godimento comune, senza indicazione della quota.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-1-2-3. Identificazione catastale:

- C.C. 342 particella edificale 76 foglio 10 sub. 3 P.M. 5 partita tavolare 125, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SCLEMO , piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario p.ed. 76: strada pubblica p.f. 1628, p.ed. 118 cortile, p.ed. 78 e 71 cortile, edificio in aderenza p.ed. 72, p.ed. 74 accesso rampante, strada pubblica p.f. 1590/2.

La p.ed. 76, p.m. 5 definisce un immobile libero su due lati ed in aderenza con altre unità sugli altri due lati. La p.ed. 118, cortile asfaltato, è in aderenza nel lato a nord e ne garantisce l'accesso dalla pubblica via.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



vista aerea con sovrapposizione della mappa catastale



estratto mappa catastale ufficiale



correzione di mappa proposta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



in evidenza il bene p.ed. 76 p.m.5 - lato nord



in evidenza il bene p.ed. 76 p.m.5 - lato sud



p.ed. 74 cortile



p.ed. 73 stada

COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di vecchia realizzazione (edificato anteriormente alla mappa catastale del 1865) e rimaneggiato nel tempo presenta il primo e parte del secondo livello con solai ad avvolto, parte del secondo livello presenta solaio piano presumibilmente in soletta di calcestruzzo; Ulteriori livelli realizzati in struttura portante e secondaria lignea.

Il tetto con copertura a due falde e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le murature portanti perimetrali sono in pietra, le murature interne sono presumibilmente in parte in pietra ed in parte in laterizio.

Non si ravvisa nessuna coibentazione termica perimetrale per l'immobile in oggetto.

Appartamento in oggetto, attualmente in disuso, è sviluppato al primo piano con accesso diretto dalla pubblica via. Lo stesso ha due lati liberi prospettanti su spazi aperti; altri due lati sono aderenza con altri fabbricati.

Si compone al primo piano di due stanze, ingresso/cucina, bagno, ripostiglio e corridoio/disbrigo. I locali dell'abitazione sono tutti finestrati. Le altezze interne e le quote dei pavimenti sono variabili.

Vani accessori indiretti comunicanti sono al piano terra (collegamento interpiano interno con ripida scala, due avvolti/ cantina ed un portico. Tale piano presenta ingressi su due lati contrapposti (l'accesso non è carrabile ai mezzi meccanici). Un terzo locale ad uso stube/cantina è attualmente accessibile indipendentemente, transitando dal cortile p.ed. 118.

Sovrastante il piano dell'abitazione si trova la soffitta. La stessa data elevata altezza è stata divisa orizzontale con solai in legno. E' stato in tal modo creato un terzo e quarto piano.

La soffitta al secondo piano non ha pavimentazione piana, ma a diverse quote (differenza di circa cm 50) data dalla presenza dei sottostanti avvolti solo su di una parte. Altezza interna sotto travetto è variabile da 2,30 mt a 2,80. Una scala interna in legno porta al sovrastante piano (terzo piano) con solaio in legno e tavolato a vista. Qui le altezza sotto cantiere sono di mt 1,80 circa.

Parte di questo piano è sovrastato da un soppalco in legno (quarto piano) di limitata altezza raggiungibile da scala fissa in legno. La parte della soffitta a tutta altezza (senza soppalco) ha altezza minima in falda sotto cantiere di mt 2,03 ed altezza massima in colmo sotto travetto di mt 4.16.

Relativamente alla soffitta posta al secondo piano si fa notare che l'accesso avviene unicamente transitando sul corridoio presente ma in capo alle porzioni materiali 2, 3, 4 (il verbale intavolato n.307/8-/9-/10 del 1930 parla di servitù di passaggio a favore della p.m.5 lasciando però il dubbio che si tratti dello stesso passaggio ravvisato sul posto in quanto non descritto).

Impianto elettrico prevalentemente sotto traccia nella parte abitata del piano terra e piano primo.

In virtù dell'esame visivo operato durante il sopralluogo si ritiene che lo stabile presenti un sufficiente stato di conservazione sia per la parte interna che le facciate.

Si fa notare che lo stabile non dispone di alcun impianto di riscaldamento e che la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler a legna (attuale stato di funzionamento imprecisato).

Utenza elettrica indipendente con contatore ubicato su quadro interno l'edificio. Utenza idrica indipendente con contatore ubicato in pozzetto stradale.

Certificazione non reperita. Classe energetica presunta "G" indicativamente data dalle caratteristiche tecniche ravvisate.



terzo piano, scale per il soppalco (quarto piano)



tetto



soppalco (quarto piano)



soppalco (quarto piano)



accesso transitando su altre porzioni materiali p.ed. 76



accesso dal ponte p.ed. 74 su p.ed. 73

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
accessori al piano terra	126,60	x	25 %	=	31,65
porzione di casa ad uso abitazione	76,70	x	100 %	=	76,70
accessori soffitta	166,50	x	21 %	=	34,97
Totale:	369,80				143,32



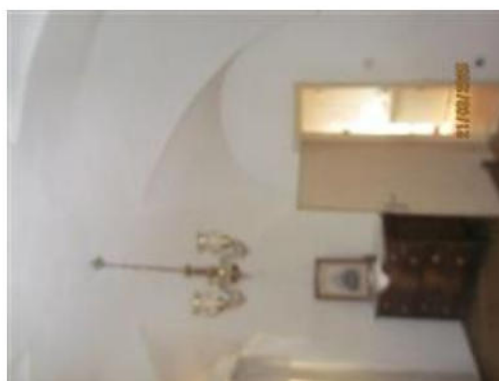
piano terra - avvolti



piano terra - cantina/stube



primo piano - stanza



primo piano - stanza



primo piano - bagno



primo piano - ripostiglio

ACCESSORI:

altro terreno, identificato con il numero p.ed. 118.

Identificazione catastale:

- C.C. 342 particella edificiale 118 foglio 1 sub. - partita tavolare 540, piano: 0, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: In senso orario da nord: strada provinciale asfaltata p.f. 1628, p.ed. 78 cortile di edificio, p.ed. 76 edificio.
Lotto planare alla pubblica via.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

cortile asfaltato	72,00	x	5 %	=	3,60
Totale:	72,00				3,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli

elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico (*) a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

(*) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,32	x	620,00	=	88.858,40
Valore superficie accessori:	3,60	x	620,00	=	2.232,00
					91.090,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 91.090,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 91.090,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima a costo di riproduzione vetustato e coefficienti di qualità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TIONE, ufficio del registro di TRENTO, ufficio tecnico di STENICO, agenzie: ANNUNCI DI VENDITE ONLINE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: borsino immobiliare del trentino (FIMA), guida immobiliare (ANAMA), EXEO

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	appartamento	143,32	3,60	91.090,40	91.090,40
				91.090,40 €	91.090,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota dell'intero delle proprietà particella edificiale 76 p.m. 5, p.ed. 118 e la quota indivisa delle p.p.eed. 73 e 74.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.890,40**

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: **€. 4.394,52**

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 **€. 83.495,88**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 15/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. Moschen Alessio