

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

### **NELL'AMBITO DELLA PERIZIA DI STIMA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2025 R.G.Es.**

## **TRIBUNALE DI ROVERETO**

### **Esecuzione Immobiliare N. 27/2025 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Michele Cuccaro

#### **Anagrafica**

Promossa dal creditore procedente

XXXXXX XXX XXXXXX  
sede di XXXX - XXXXXXXXXXXXX

Contro l'esecutato

XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
nato a XXXXXXXX (XX) il XX-XX-XXXX

Esperto incaricato della stima

Arch. Andrea Dario Tomasoni  
con studio in Serravalle all'Adige – Ala (TN)  
Via Coni Zugna, 9  
C.F. TMS NRD 86T28 H612U  
P.IVA 02532170228  
Tel. +39 0464 696657 – Cell. +39 3286549040  
e-mail: [adtomasoni@gmail.com](mailto:adtomasoni@gmail.com)  
[adtomasoni@icloud.com](mailto:adtomasoni@icloud.com)  
web: <https://www.studioadt.it/>  
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Trento al nr.1668

#### **Incarico - Date**

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Nomina dell'esperto                          | 18/11/2025   |
| Accettazione e Giuramento Telematico         | 23/11/2025   |
| Termine deposito perizia (a seguito proroga) | 24/02/2026   |
| Data dell'invio telematico                   | 23/02/2026   |
| Epoca di riferimento della stima             | Gennaio 2026 |

#### **Identificazione del bene**

LOTTO: Descrizione sintetica dell'immobile

Appartamento (sub 10), p.m. 6 della p.ed. 163,  
tavoralmente così individuato:  
- a terzo piano (sottotetto): sottotetto e  
ripostiglio;



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ubicazione</i>                        | Parti comuni: in parti uguali - a pianoterra: cortile; - a pianoterra: scale e giroscale da questo piano al terzo piano (sottotetto); - il tetto. Appartamento mansardato ( <i>travi a vista con zone perlinare e tamponate</i> ) al terzo piano.                                                                                       |
| <i>Identificativi catastali-tavolari</i> | Via Piave n. 13 – 38068 Frazione Lizzana (Centro storico) – Comune di Rovereto (TN).<br>C.C. LIZZANA (193)<br>P.T. 1948 II – P.ED. 163 – P.M. 6 – SUB 10<br>Foglio 18, Categ. A/3, Classe 4, Consistenza vani 6, Superficie 162 mq – Rendita Euro 495,80, Valore IM.I.S. Euro 83.294,40.<br>- più utilità comuni in parti uguali.       |
| <i>Quota di proprietà</i>                | Intera 1/1 ( <i>gravata</i> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Diritto di proprietà</i>              | Piena proprietà di<br>XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>nato il XX/XX/XXXX a Rovereto - quota 1/1;<br>04/02/1992 - G.N. 498/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 30/12/1991.                                                                                                                             |
| <i>Divisibilità dell'immobile</i>        | Immobile non divisibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Valore (base d'asta)</i>              | € 219.164,40 (euro duecentodiciannovemilacentosessantaquattro/40), al NETTO degli oneri di regolarizzazione ( <i>stimati in € 7.635,60 dettagliati al § 1.7</i> ), a sanatoria delle difformità, tavolari, catastali, edilizie – autorizzative.<br><b>Valore peritale arrotondato ad € 219.000,00 (euro duecentodiciannovemila/00).</b> |

|                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene</b> ( <i>Audit documentale e Due Diligence</i> ) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Conformità edilizia – corrispondenza stato reale con autorizzato                    | SI |
| Conformità catastale – planimetria catastale (e piano di casa materialmente divisa) | NO |
| Conformità titolarità                                                               | SI |

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b>Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente</b> |
|----------------------------------------------------------------|

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Immobile occupato                                       | SI |
| Spese condominiali arretrate                            | NO |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami                  | SI |
| Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici | NO |

|               |
|---------------|
| <b>Indice</b> |
|---------------|

|     |                                                             |    |
|-----|-------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Quesito – Analisi preliminare fascicolo                     | 3  |
| 2.  | Inquadramento dell'immobile                                 | 4  |
| 3.  | Descrizione Tavolare                                        | 8  |
| 4.  | Descrizione Catasto Urbano                                  | 9  |
| 5.  | Descrizione Catasto Fondiario                               | 9  |
| 6.  | Situazione Edilizio – Urbanistica                           | 10 |
| 7.  | Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione            | 12 |
| 8.  | Valutazione                                                 | 14 |
| 9.  | Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari  | 17 |
| 10. | Conformità ed oneri per regolarizzazioni                    | 17 |
| 11. | Vincoli e Oneri Giuridici                                   | 19 |
| 12. | Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello | 21 |
| 13. | Esistenza eventuali contributi pubblici                     | 21 |



|     |                                                                  |    |
|-----|------------------------------------------------------------------|----|
| 14. | Riepilogo Elementi Principali di stima                           | 21 |
| 15. | Locazione                                                        | 22 |
| 16. | Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale   | 23 |
| 17. | Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti | 23 |
| 18. | Formazione lotti                                                 | 23 |
| 19. | Elenco della documentazione allegata                             | 24 |
| 20. | Bibliografia                                                     | 25 |

## 1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo

### QUESITO

Indichi il C.T.U.

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

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 e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;

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

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

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;

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

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

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 delle Agenzie 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 eventualmente in corso per il 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;

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

10. l'esistenza di formalità, vincoli e 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.);

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

12. la verifica dell'esistenza dei 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;



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 conseguimento 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;
15. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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;
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;
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 consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;
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.;
19. la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;
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 appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d), ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 gg prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima del termine fissato ex art. 127 ter c.p.c.

\*\*\*\*\*

### ANALISI PRELIMINARE FASCICOLO

Controllo completezza documenti ex art. 567, 2° comma cpc  
Segnalazione al Giudice di eventuali documenti mancanti

Effettuato. Completo  
Non necessaria

## **2. Inquadramento dell'immobile**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Provincia  
Comune

Via/Piazza

Localizzazione

Trento

Rovereto (TN) - 38068 Frazione di Lizzana –  
Comunità della Vallagarina

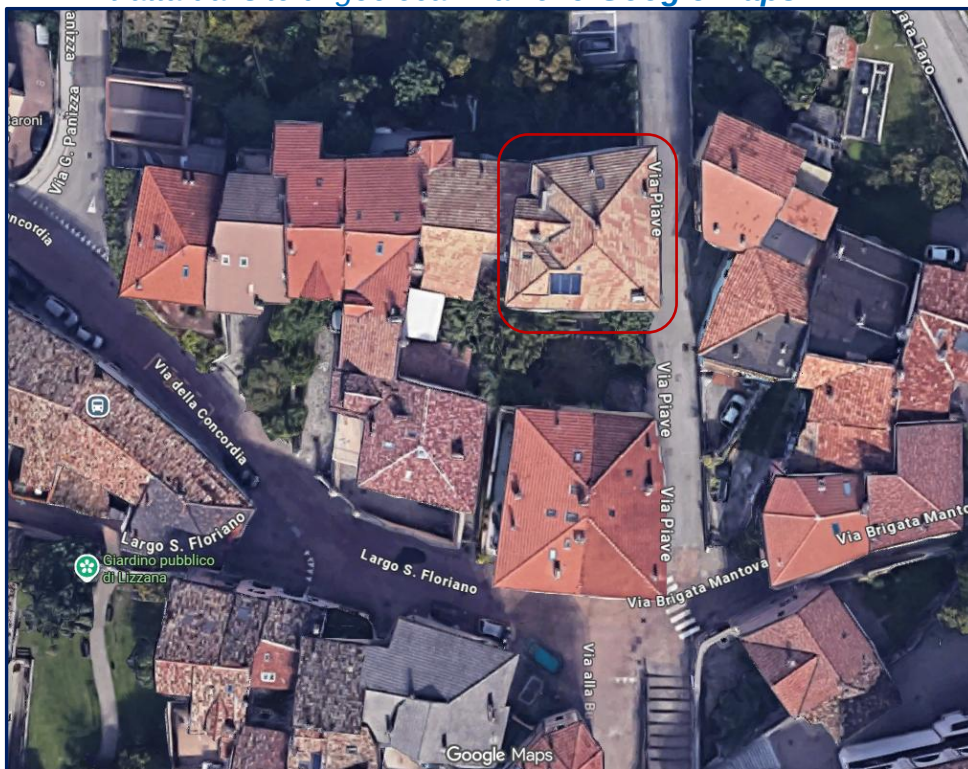
Via Piave, 13

Centro storico della Frazione di Lizzana



Allo scopo di individuare la consistenza del bene da stimare il sottoscritto perito ha espletato i necessari propedeutici accertamenti presso i pubblici uffici (*Catasto Fabbricati, Catasto Fondiario, Ufficio del Tavolare e Ufficio Tecnico del Comune di Rovereto*), nonché visionato lo stato di fatto dell'immobile nei sopralluoghi del 02/02/2026 ore 14:00 e del 04/02/2026 ore 14:00 (*esterno ed interno, più parti comuni - accessi*).

## 2.1 tratta dal sito di geolocalizzazione Google Maps



Estratto mappa a vista “satellitare” tratta da Google Maps della porzione p.ed. 163 in C.C. Lizzana (*lato est in aderenza con la viabilità comunale Via Piave, centro storico di Lizzana*).



Porzione di immobile (p.m. 6, sub 10) – appartamento mansardato – sottotetto (*terzo e ultimo piano con relative parti comuni, giroscale – atri e cortile*), inserito in un compendio immobiliare (p.ed. 163) dalla forma irregolare (*pianta a “elle” rovesciata*). Il compendio in esame è ubicato nella sezione dell’edificio ad est, affacciato e con accesso da Via Piave (nr. 13), libero sui quattro lati. Si colloca nel nucleo edificiale del centro storico nella Fraz.di Lizzana, in prossimità della Pieve di San Floriano.

## 2.2 tratta dal sito di geolocalizzazione **Mobilekat**

[applicazione fornita dall’Ente pubblico provinciale che consente la consultazione di punti fiduciari, cartografici, OSM e ortofoto, relativi al territorio della Provincia Autonoma di Trento. <https://mobilekat.provincia.tn.it/mobilekat/indexd.html>]

A seguire le coordinate geografiche identificative e cartografiche dell’immobile p.ed. 163 evidenziate a sfondo grigio marcato, compresa dell’evidenza a sfondo arancione del sedime edificiale nel quale si colloca la p.m. 6, sub 10 in esame; terzo piano, sottotetto mansardato libero sui quattro lati con poggiolo più parti comuni (*a sfondo verde la strada comunale di transito e accesso – Via Piave*).

| Particella Catastale |               |
|----------------------|---------------|
| Num. Particella      | p. ed. 163    |
| Comune Catastale     | 193 - LIZZANA |
| Latitudine           | 45,8664896    |
| Longitudine          | 11,0331999    |

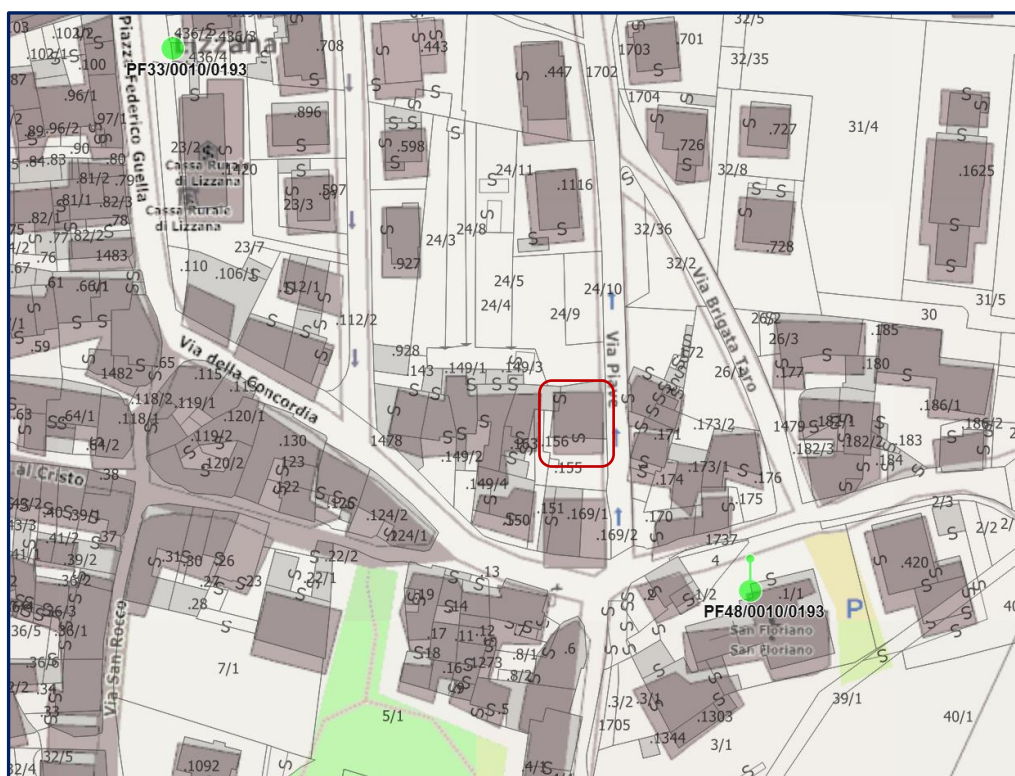


| Punti cardinali | Particelle di prossimità                                             |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| EST             | Viabilità comunale – Via Piave;                                      |
| SUD             | Cortile di proprietà e frontistanti pp.ed. 169/1 e 169/2;            |
| OVEST           | Consortilità p.ed. 156 e sezione dell'edificio in esame (p.ed. 163); |
| NORD            | Terreno p.f. 24/9.                                                   |

#### Ortofoto



#### OSM (OpenStreetMap)



A seguire estratto mappa della p.ed. 163 C.C. Lizzana con relativo contesto di prossimità (aree scoperte e edifici di terzi adiacenti).

[1.perizia\DOC. 1.1 Estratto Mappa p.ed. 163 CC Lizzana.pdf](#)

### 3. Descrizione Tavolare

Presso il Libro Fondiario della Provincia Autonoma di Trento il bene è così censito:

**PARTITA TAVOLARE 1948 II** - COMUNE CATASTALE 193 Lizzana - Apertura il 06/04/2007

Ultimo piombo evaso G.N. 1476/2010

P.M.6 – Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 6237/2025

#### **FOGLIO A1**

**p.ed. 163** – Edificio – Superficie 596 mq

#### **FOGLIO A2**

**P.M.6** - a terzo piano (sottotetto): sottotetto e ripostiglio;

#### **PARTI COMUNI:**

Alle porzioni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in parti uguali: - a pianoterra: cortile;

fra le porzioni 1, 3, 4, 5 e 6 in parti uguali: - a pianoterra: scale e giroscale da questo piano al terzo piano (sottotetto);

fra le porzioni 1, 3, 5 e 6 in parti uguali: - il tetto.

**1903 - VERBALE 444/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ** di p.ed. 163 con p.ed. 156

**10/01/1985 - G.N. 91/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ** - passo anche con mezzi meccanici da esercitarsi con le modalità di cui al contratto. - **a favore p.ed. 163** - a carico p.ed. 151

**10/01/1985 - G.N. 91/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ** - tollerare costruzioni in appoggio lungo il lato nord e da esercitarsi con le modalità di cui al contratto e planimetria dd. 02.11.1984. - **a favore p.ed. 163** - a carico p.ed. 169/1

**29/12/1988 - G.N. 4282/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE** - G.N. 4282/1988 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, **P.M. 6** – riguarda p.ed. 163

#### **FOGLIO C COMUNE**

**10/01/1985 - G.N. 91/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

a. tollerare lungo il lato di settentrione del fondo dominante l'apertura di due finestre di una luce, con le modalità di cui all'atto;

b. di sporto della gronda da esercitarsi con le modalità di cui all'atto e planimetria.

- **a carico p.ed. 163** - a favore p.ed. 169/1 - Contratto d.d. 16/06/1971

#### **FOGLIO B - P.M. 6**

**Xxxxx XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX** nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - quota 1/1

04/02/1992 - G.N. 498/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 30/12/1991

#### **FOGLIO C - P.M. 6**

**28/03/2007 - G.N. 1528/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - EUR 168.347,50** di cui EUR 125.000,00 per capitale, EUR 30.847,50 per tre annualità di interessi calcolati al tasso attuale del 5,226%, maggiorato della mora di tre punti e pertanto al tasso complessivo dell'8,226%, ed EUR 12.500,00 per gli interessi come indicato nell'art.5 del documento, per interessi di mora, spese ed accessori. - a carico p.ed. 163 P.M. 6 - **Xxxxx XXXXXX xx XXXXXXXX - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Rovereto, XXXXXXXXXXXX** - Atto d.d. 14/03/2007



**21/07/2009 - G.N. 3902/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - nell'importo complessivo di EUR 1.465,77** di cui EUR 520,46 di capitale, interessi, spese occorse ed occorrente - a carico p.ed. 163 P.M. 6 - XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il 02/08/1969 a Rovereto Decreto ingiuntivo d.d. 26/02/2008

**24/09/2015 - G.N. 4334/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - Importo complessivo di EUR 119.563,36.** e come da ruoli allegati - a carico p.ed. 163 P.M. 6 - XXXXXXXX XXXX X.X.X. sede di Milano, XXXXXXXXXXXX D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16 annotazione simultaneità con principale P.T. 72 II G.N.4334/1 – 2015

**05/07/2022 - G.N. 3682/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - EUR 47.013,42** - Importo complessivo e ruoli allegati - a carico p.ed. 163 P.M. 6 - XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.X.X. sede di Trento, XXXXXXXXXXXX - D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16 - annotazione simultaneità con principale P.T. 296 II G.N.3682/1 - 2022

**04/11/2025 - G.N. 6237/1 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare** notificato il 03-10-2025 a realizzo del credito di XXXXXX XXX X.X.X. sede di Roma - XXXXXXXXXXXX **per l'importo di Euro 56.599,77** oltre interessi e spese come da titolo. - a carico p.ed. 163 P.M. 6

In allegato visura tavolare e piano di casa materialmente divisa:

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.1 Visura Tavolare p.ed. 163 p.m. 6.pdf](#)

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.2 PDCMD p.ed. 163.pdf](#)

#### 4. Descrizione Catasto Urbano

Presso l'Ufficio del Catasto di Rovereto (Trento) la situazione degli atti informatizzati al 11-12-2025 evidenzia le seguenti consistenze:

**N. 1 / CC 193 /** Particella edificiale **163 / Sub. 10 / Foglio 18 / PM 6 / Categ. A/3 / Classe 4 /** Consistenza 6 vani / Superficie 162 mq / Rendita Euro 495,80 / Valore IM.I.S. Euro 83.294,40 / DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE n. 1044.002.1994; 20-04-1994 in atti dal 02-01-1997 – CLASSAMENTO - VIA PIAVE n. 13; Piano: 3.

INTESTATO C.C.193 / p.ed. 163 / P.M. 6 - XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX-XX-XXXX – **PROPRIETARIO** - Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 498.1992 del 04-02-1992 in atti dal 09-02-2007 (Contratto d.d. 30/12/1991) mod. con G.N. n. 4334.2015 del 24-09-2015 in atti dal 06-10-2015.

In allegato visura catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale:

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.3 Visura Catastale p.ed. 163 p.m. 6 sub 10.pdf](#)

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.4 Elaborato Planimetrico.pdf](#)

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.5 Planimetria Catastale sub.10.pdf](#)

#### 5. Descrizione Catasto Fondiario

Al Catasto Fondiario l'immobile oggetto di stima p.ed. 163 in C.C. Lizzana è così riportato:

**N. 1 / Tipo E Particella 163 Fogli Mappa 18 Partita Tavolare C.C. 1948 Coltura Edificio Classe -** Superficie m2 **596** Dati derivanti **G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospetto Nr. 681/2009** – intestati vedi foglio proprietà Partita tavolare

In allegato visura catasto fondiario:

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.6 Visura catasto fondiario.pdf](#)

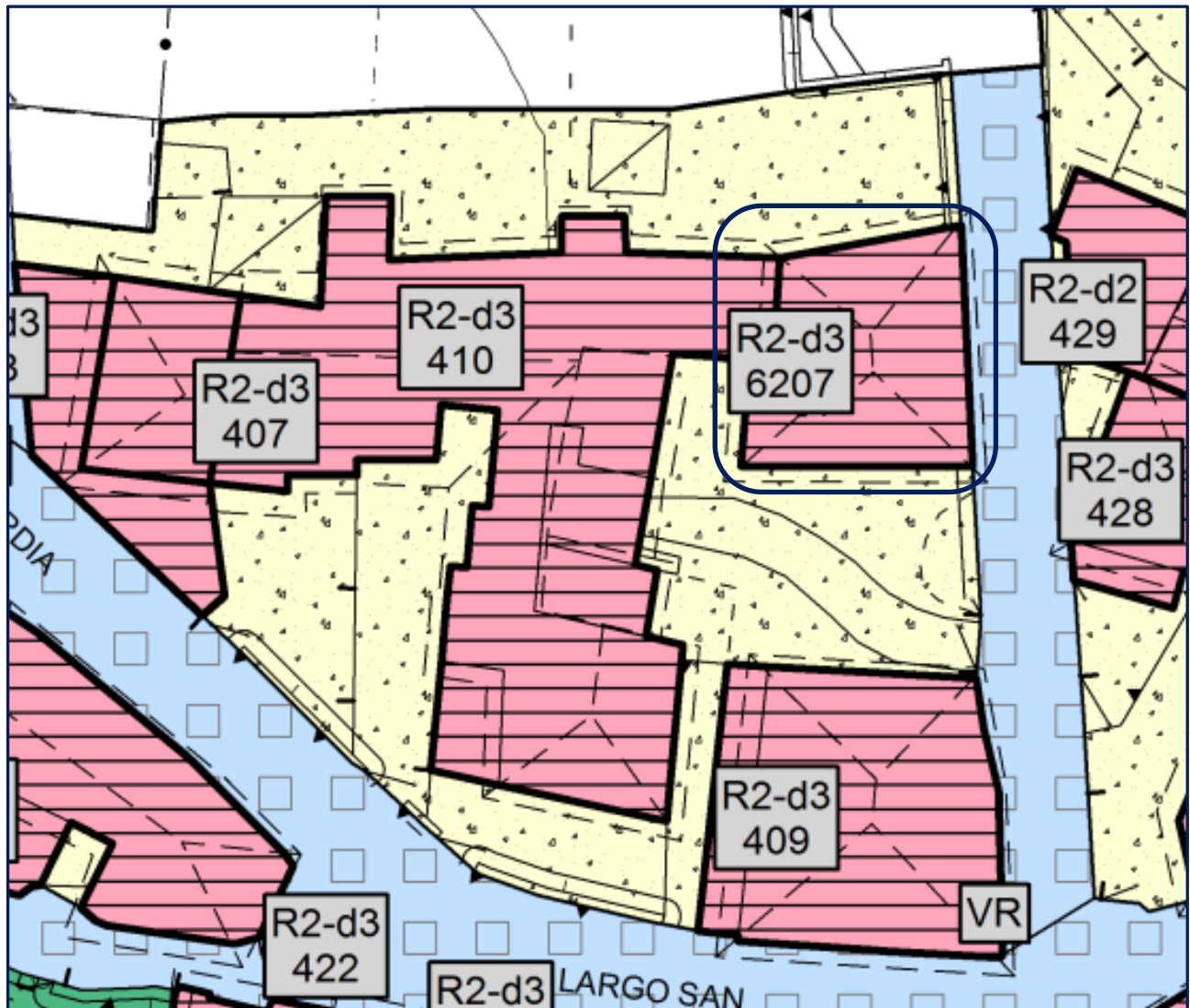


## 6. Situazione Edilizio - Urbanistica

Destinazione urbanistica dell'immobile  
 Tipologia immobiliare  
 Tipologia edilizia dei fabbricati vicini

A101\_P – CENTRO STORICO (ART. 40)  
 Fabbricati residenziali.  
 R2 – d3 – Scheda 6207 – A204\_P -RISANAMENTO  
 CONSERVATIVO d3) (art. 9.4.3)

**Estratto dal PGTS – LIZZANA – TAVOLA UNICA – SCALA 1:1000**



Nel COMUNE DI ROVERETO vige il PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE al PRG "NOVEMBRE 2015" – Anticongiunturale - Adozione Definitiva - Adeguamento Osservazioni PAT - Ottobre 2018.

Adozione del Consiglio Comunale deliberazione n° 24 di data 28 giugno 2017

Adozione definitiva del Consiglio Comunale deliberazione n° 17 di data 17 aprile 2018

Riferimenti allo strumento urbanistico tratto dal sito internet di riferimento del Comune di Rovereto:

<https://www.comune.rovereto.tn.it/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/PRG-Piano-Regolatore-Generale>

Estratto del PRG del Comune di Rovereto (pagina 19 e 20) art. 9.4.3 Risanamento conservativo d3).

#### 9.4.3 Risanamento conservativo d3)

1. Riguarda organismi edilizi che hanno subito notevoli alterazioni dei caratteri storico -  
19

Comune di Rovereto – Variante PRG "Aprile 2023" - Rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda - Norme di attuazione  
tipologici ed edilizi originari, ma sono tuttavia coerenti con l'organizzazione morfologica  
del tessuto urbano storico o con i caratteri storici del sistema insediativo territoriale.

2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il ripristino dei caratteri tipologici originari mediante:
    - a.1) il ripristino dei fronti sui quali é consentito il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti secondo criteri coerenti ai caratteri dell'edificio storico;
    - a.2) il ripristino degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna;
    - a.3) il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali;
    - a.4) il restauro delle parti originarie di particolare valenza architettonica e tipologica ancora conservate;
    - a.6) l'inserimento di nuovi poggiali nelle corti e in corrispondenza dei fronti, con caratteristiche tali da compatibilizzarsi con il manufatto e il contesto;
  - b) la conservazione e il ripristino delle strutture verticali portanti originarie (muri, colonne, ecc.) per le quali sono consentite modifiche ed integrazioni al fine di operare un miglioramento strutturale e funzionale dell'organismo edilizio;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, di impianti tecnologici e igienico-sanitari;
  - e) l'intervento di miglioramento strutturale ed energetico.

### SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E AGIBILITA'

Certificato di destinazione urbanistica: non disponibile.

Regolarità edilizia e urbanistica: l'attuale edificio p.ed. 163 è stato autorizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi, premettendo la primigenia edificazione ante '67 ed il relativo condono L. 47/1985 Pratica 1324/86 Prot. 1324/2-3-86C del 29/12/1988. Di seguito sono stati identificati i titoli edilizi riconducibili alla complessiva p.ed. 193 e specificatamente alla p.m. 6 sub 10, tralasciando altri interventi edilizi riconducibili ad altre pp.mm. di terzi.

| Archivio | Pratica | Prot.     | Rilascio   | Oggetto della pratica        | Cognome<br>Nome | C.C.<br>p.ed./p.m. |
|----------|---------|-----------|------------|------------------------------|-----------------|--------------------|
| 39om/70  | 2496/70 | 2496/1-70 | 13/08/1970 | conc.scale                   | Xxxxxx Xxxxx    | Lizzana<br>163     |
| 2om/87   | 4082/86 | 4082/1-86 | 13/01/1987 | Conc.sistemazioni<br>esterne | Xxxxxx Xxxxx    | Lizzana<br>163     |



|          |         |              |            |                                                    |                                                    |                 |
|----------|---------|--------------|------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|
| 345/88   | 1324/86 | 1324/2-3-86C | 29/12/1988 | Concono L. 47/1985                                 | Xxxxx Xxxxx                                        | Lizzana 163     |
| 346/88   | 1765/88 | 1765/2-88    | 29/12/1988 | Conc.ristrutturazione                              | Xxxxx Xxxxx<br>x Xxxx                              | Lizzana 163     |
| 407/92   | 1825/92 | 7654/92      | 15/12/1992 | Conc.trasformazione sottotetto                     | Xxxxx<br>XXXXXXXXX                                 | Lizzana 163/6   |
| giu60/03 |         | 22998/03     | 23/06/2003 | Aut.tende, graticci, pergolati, protezioni, gazebo | Xxxxx<br>XXXXXX                                    | Lizzana 163     |
| 545/17   | 566/17  | 32101/17     | 26/05/2017 | SCIA-Segnalaz.Certificata Inizio Attività          | Xxxxx Xxxxx,<br>XXXXX,<br>XXXXXXXXX,<br>XXXXXXXXX. | Lizzana 163/1-6 |

Le singole pratiche, planimetrie, autorizzazioni sono state visionate e parzialmente acquisite per estratto - sostanzialità dal sottoscritto perito, specificatamente con riferimento alla p.m. 6 della p.ed. 163 in C.C. Lizzana.

Dalla visione delle stesse emerge una sostanziale conformità della p.m. 6 (*sub 10*) della p.ed. 163 agli ambiti autorizzativi edilizi del Comune di Rovereto; permangono da operare alcune rettifiche edilizie – adeguamenti strutture, rilascio - acquisizione di atti - certificati documentali, dettagliati nel paragrafo successivo (§ 10).

In allegato estratto progetto “*a vista - stato futuro*” della porzione 6, sub 10, della p.ed. 163 in C.C. Lizzana, depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovereto:

[4.documenti urbanistici\DOC. 4.1 Estr.a vista Progetto mrz94 11595-94 \(ped 163 pm 6\).pdf](#)

Strutture - Collaudo tecnico statico: - **non disponibili**. Rifacimento tetto negli anni '60 del secolo scorso (*periodo nel quale sono stati eseguiti gli ultimi lavori alla p.m. 6 sub 10 della p.ed. 163*). Ambiti di conformità da acquisire.

Planimetria tavolare: - **datata, da aggiornare**. - Ambiti di regolarizzazione per la p.m. 6.

Planimetria catastale: - **presente**. – sostanzialmente conforme per il sub 10.

Agibilità: - **non disponibile**. Ambito di conformità da acquisire.

Impianti e dichiarazioni di conformità: - **non disponibili**. Ambiti di conformità da acquisire, vedasi i dettagli esplicitati nella sezione seguente “*caratteristiche strutturali*”.

Scarichi acque bianche e nere: - **non disponibili**. Ambiti di conformità da acquisire tramite accesso agli atti depositati presso Novareti (*autorizzazioni allo scarico acque “bianche e nere”*).

## 7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

### Confini

Appartamento – sottotetto mansardato al terzo piano p.m. 6 sub 10, inserito nell'edificio p.ed. 163, libero sui 4 lati a confine ad est con la viabilità locale e inserito nel contesto storico per i rimanenti 3 lati.

### Consistenza

Date dei sopralluoghi: 02 febbraio e 04 febbraio 2026  
(*in entrambi i sopralluoghi sono state scattate foto della realtà in esame, esterni ed interni, comprese parti comuni e proprietà frazionate indivise*).  
Desunta graficamente da: rilievi in loco a campione.  
(*planimetrie catastali o piani di casa aggiornati NON disponibili*).



L'unità in esame consiste in un compendio identificato dalla p.m. 6, appartamento – sottotetto mansardato ubicato al piano terzo (*sub 10*) ed inserito nell'edificio immobiliare di sei unità abitative (G.N. 4282/1988 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6 – *quest'ultima rappresenta il compendio in esame*), con parti comuni rappresentati dal cortile a piano terra [*pp.ed. 1÷6 in parti uguali*]; scale e giroscale da questo piano al terzo piano da piano terra (sottotetto) [*pp.ed. 1,3÷6 in parti uguali*]; tetto [*pp.ed. 1,3,5,6 in parti uguali*] e consorzialità della p.ed. 163 con la p.ed. 156.

Il compendio in esame p.m. 6 sub 10 p.ed. 163 è libero sui 4 lati, parzialmente in aderenza al giroscale verso ovest; poggiolo in legno (*manutenzione deficitaria*) pure esposto verso ovest, in affaccio sovrastante il centro storico di Lizzana.

L'abitato di Lizzana è una frazione della municipalità di Rovereto in Vallagarina (TN); accessi tramite la S.S. 12 (Corso Verona) con derivazioni verso la viabilità comunale locale interna al nucleo abitato. Il bene qui oggetto di valutazione dispone di infrastrutture primarie interrate (*energia elettrica, gas, acquedotto, fognature, telefonia e rete dati*), nonché prossimo ai principali servizi della municipalità di riferimento (*scolastici, medici e farmaceutici, alimentari, amministrativi, bancari e postali*), compresi i trasporti pubblici urbani (*tram*) forniti dalla Trentino Trasporti con elevata frequenza di transito.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione della realtà in questione nei due sopralluoghi, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva.

**Caratteristiche strutturali della p.ed. 163 C.C. Lizzana:** - edificazione storica (*ante '67*) con criteri costruttivi del periodo e successivi interventi di consolidamento (*struttura in sasso intonacato – solai in c.a. - tetto in legno con copertura in tegole*) inserita in un contesto residenziale storico della frazione di Lizzana (cortina edilizia primigenia presente nel catasto austroungarico di metà '800 – [https://historicalkat.provincia.tn.it/#!/map/historical\\_map](https://historicalkat.provincia.tn.it/#!/map/historical_map)).

**Parti comuni:** pavimentazione del giroscale in marmo, ringhiere in ferro con passamano in legno, porta d'entrata in legno e vetri opachi, cortile esterno frontistante l'edificio verso sud.

**Caratteristiche strutturali della p.m. 6 sub 10:** - appartamento con rivestimenti in ceramica per la zona giorno, disbrighi e bagni, legno nelle camere; infissi in legno laccato e pvc con grata esterna di protezione in ferro – senza protezioni esterne (persiane o ante ad oscuro), controsoffittature, portoncino blindato con porte interne in legno tamburato.

Stato di conservazione complessiva mediocre.

In sede di sopralluogo emergono difformità in eccesso relativamente alle dimensioni delle finestre (*dimensioni autorizzate 90/120 cm, stato di fatto 110/120 cm*); differenze sanabili nell'ambito delle tolleranze art.86 ter; necessario far seguito con specifica dichiarazione di stato legittimo.

Necessario il ripristino dimensionale delle porte dei due servizi igienici (*difformità: autorizzate 75/200 cm - rilevate 70/200 cm per il bagno e 67/200 cm per il wc*).

Presente nel soggiorno una stufa a biomasse (*alimentazione a legna*) di 8/9 kw, riferita dalla proprietà installata nel 1994 (*Marca La Nordica – Modello Arca*), non controintubata con scarico diretto nella canna fumaria; nessuna certificazione è disponibile da parte del tecnico di eseguita installazione dell'impianto e della relativa canna fumaria. Necessario far seguito con opere di messa in sicurezza nel rispetto della normativa ad oggi vigente.

Gli impianti strutturali (*elettrico, idraulico e termico autonomo con caldaia a metano e distribuzione a radiatori*) appaiono in condizioni mediocri; nessuna traccia documentale di eventuali interventi di aggiornamento - manutenzione.

Nello specifico la caldaia esterna a gas metano, marca "IMMERGAS - nuova AVIO 25 VIP", riferita dalla proprietà non accatastata (*non riscontrata la targhetta dell'impianto*) ed installata nell'anno 1994 è priva del libretto impianto – non apprezzabile lo stato di manutenzione e relativa funzionalità. Inoltre i collettori dell'impianto di riscaldamento non sono ispezionabili, coperti da armadiatura fissa; presenti termostati (*datati*) nella zona giorno e nella zona notte; riscaldamento a radiatori in alluminio



(riferiti dalla proprietà installati negli anni 1992÷1994); nessun certificato di installazione o conformità disponibile.

Impianto idraulico in esercizio e in sufficiente apparente stato manutentivo pur in presenza di segnali di usura; necessario perseguire, così come per tutti gli impianti citati, con la dichiarazione di rispondenza degli stessi. Impianto elettrico e audiovisivo in sufficiente stato manutentivo; installazione riferita dalla proprietà negli anni 1992÷1994; presenti interruttori magnetotermici (C10 e C16); impianto da aggiornare alla specifica normativa di settore; non rilevata la messa a terra dell'impianto.

**Certificazione energetica:** mancante.

A seguire *book fotografico* esterni ed interni, più parti comuni, della p.ed. 163 C.C. Lizzana e dettagliatamente del compendio in esame, terzo piano - sottotetto mansardato, p.m. 6 sub 10.

[2.foto\DOC. 2.1 Documentazione fotografica.pdf](#)

## 8. Valutazione

### Utilizzo della valutazione

L' utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo*



*un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".*

### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

☐ MCA ovvero il Market Comparison Approach (*Approccio di Confronto di Mercato*). A supporto sono stati adottati quali termini di confronto logiche di vetustà (*strutturale e funzionale*).

☐ Rilevazioni e confronti con valori al mq espressi da soggetti terzi, suddivisi per tipologia di immobile in esame. Sono fonti d'informazione: l'Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - il Borsino Immobiliare; - le Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – la GUIDA FIMAA 2026 Borsino Immobiliare del Trentino e la GUIDA IMMOBILIARE 2026 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA. A ciò si aggiungono anche comparazioni statistiche fornite da alcuni siti specializzati in valutazioni on line di prossimità per ubicazione e per caratteristiche.

Altre fonti di informazione: concorrono alla formazione della valutazione recenti stime del sottoscritto in materia di valutazioni immobiliari prossime alla dislocazione dell'immobile in esame.

### **Considerazioni preliminari**

L'immobile (*p.ed. 163 p.m. 6 sub 10 C.C. Lizzana*) ricade nel centro storico della Frazione di Lizzana, ubicata a sud del Comune di Rovereto, municipalità di riferimento; al terzo piano (*privo di ascensore*), sottotetto mansardato, giroscale e cortile frontistante comune. Si affaccia sulla viabilità interna comunale della frazione, collegata alla sottostante S.S. 12 in attraversamento dell'abitato.

### **Metodologia di stima**

Metodo MCA ovvero il Market Comparison Approach (*Approccio di Confronto di Mercato*).

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione secondo il metodo MCA ovvero il Market Comparison Approach (*Approccio di Confronto di Mercato*) e termini di confronto e supporto i valori al mq desunti da terze fonti accreditate, di cui alla scheda a seguire (*Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - Borsino Immobiliare; - Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – GUIDA FIMAA 2025/2026 Borsino*



Immobiliare del Trentino - GUIDA IMMOBILIARE 2025/2026 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA).

[1.perizia\DOC. 1.2 MCA del Perito \(valutazioni\).pdf](#)

La presente relazione di stima si propone l'obiettivo di assegnare al compendio in esame una valutazione basata sul mercato di riferimento con il concorso di diverse fonti, a guida della determinazione del valore al metro quadro. A supporto sono stati adottati quali termini di confronto / supporto anche logiche di vetustà (*strutturale e funzionale*) dell'immobile rispetto alle nuove costruzioni.

Le superfici sono desunte graficamente dalle planimetrie acquisite in sede di accesso agli atti presso gli uffici competenti – Tavolare PDCMD – Ufficio Tecnico del Comune di Rovereto in sede di verifica degli ambiti edilizio – urbanistici – planimetrici, nonché utilizzando a supporto anche i riferimenti di precedenti documenti peritali - relazioni tecniche in ambito di analoghe procedure esecutive.

Alla superficie calcolata si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto tramite indagine secondo le logiche sopra esplicitate; la ponderazione applicata all'appartamento del 75% risente dell'ambito strutturale (*sottotetto mansardato*) di cui ai criteri sotto esplicitati [\* *Mansarde Altezza media minima mt 2,40*], nonché della mancanza dell'ascensore verso il piano terzo.

| <b>Scheda calcolo delle consistenze nette, dei mq lordi dedotti e dei mq commerciali (ponderati per utilizzo e caratteristiche dei vani), della p.ed. 163 p.m. 6 sub 10 in Comune Catastale di Lizzana (Codice 193) – Via Piave 13 - 38068 Lizzana – Comune di Rovereto (TN).</b> |                                                                             |                       |                       |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Rif.                                                                                                                                                                                                                                                                              | Compendio                                                                   | Superficie Lorda - mq | Ponderazione in % [*] | Superficie Commerciale - mq |
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Appartamento residenziale – sottotetto - mansardato 3° piano (no ascensore) | 158,00                | 75                    | 118,50                      |
| 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Balcone                                                                     | 12,00                 | 25                    | 3,00                        |
| 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Scale comuni al piano terzo                                                 | 17,00                 | 15                    | 2,55                        |
| 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cortile comune (234,00 mq stimati / 6 pp.mm.)                               | 39,00                 | 5                     | 1,95                        |
| <b>Metri quadrati commerciali centoventisei/00 →</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |                       |                       | <b>126,00</b>               |
| [*] Criteri calcolo superficie commerciale tratti dal sito:<br><a href="https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-la-superficie-commerciale/">https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-la-superficie-commerciale/</a>                  |                                                                             |                       |                       |                             |

Tutto ciò considerato il **VALORE DI STIMA AL LORDO** della p.ed. 163 p.m. 6 sub 10 in C.C. Lizzana (TN), si può così strutturare con riferimento al valore di € 1.800,00 al mq nel rispetto delle indicazioni guida fornite dall'allegato [1.perizia\DOC. 1.2 MCA del Perito \(valutazioni\).pdf](#):

| <b>VALORE PERITALE ASSEGNATO AL COMPENDIO EDIFICIALE (ubicato in immobile di 4 appartamenti)</b> |        |                         |            |                                                 |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|------------|-------------------------------------------------|--------------|
| <b>P.T. 1948 II - p.ed. 163 - p.m. 6 - sub 10 (Cat.A/3) più parti comuni, in C.C. Lizzana.</b>   |        |                         |            |                                                 |              |
| Superficie commerciale calcolata mq                                                              | 126,00 | Valore al mq attribuito | € 1.800,00 | Valore stimato al LORDO delle regolarizzazioni: | € 226.800,00 |
| <b>Valore stimato euro duecentoventiseimilaottocento/00, al LORDO delle regolarizzazioni.</b>    |        |                         |            |                                                 |              |

Mentre il **VALORE DI STIMA AL NETTO** delle regolarizzazioni edilizie, tavolari e catastali della p.ed. 163 p.m. 6 sub 10 in C.C. Lizzana (TN), appartamento – sottotetto mansardato - terzo



piano più parti comuni (*giroscale e cortile*) in Via Piave 13 – 38068 Lizzana di Rovereto, di cui alle consistenze sopra riportate, è stimabile in € 219.164,40 (euro duecentodiciannovemilacentosessantaquattro/40); arrotondabili ad € 219.000,00 (euro duecentodiciannovemila/00).

**A seguire lo schema di riepilogo della valutazione LORDA e NETTA puntuale dell'immobile come derivante dalla descrizione tavolare e catastale:**

| VALORE PERITALE ASSEGNATO AL COMPENDIO EDIFICIALE ( <i>ubicato in immobile di 4 appartamenti</i> )<br>P.T. 1948 II - p.ed. 163 - p.m. 6 - sub 10 (Cat.A/3) più parti comuni, in C.C. Lizzana.                                    |        |                         |            |                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|
| Superficie commerciale calcolata mq                                                                                                                                                                                              | 126,00 | Valore al mq attribuito | € 1.800,00 | Valore stimato al LORDO delle regolarizzazioni: € 226.800,00 |
| Valore stimato euro duecentoventiseimilaottocento/00, al LORDO delle seguenti regolarizzazioni di cui al paragrafo I.7.                                                                                                          |        |                         |            |                                                              |
| Totale decurtazioni di valore dell'immobile riconducibili ad ambiti certificativi – documentali e marginalmente a rettifiche interne, con opere di manutenzione, ripristino e messa a norma del compendio in esame - vds. § I.7. |        |                         |            | -€ 7.635,60                                                  |
| Valore stimato euro duecentodiciannovemilacentosessantaquattro/40 al NETTO delle regolarizzazioni:                                                                                                                               |        |                         |            | € 219.164,40                                                 |
| <b>VALORE STIMATO ARROTONDATO euro duecentodiciannovemila/00 al NETTO delle regolarizzazioni:</b>                                                                                                                                |        |                         |            | <b>€ 219.000,00</b>                                          |

## 9. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari

Dalla Visura Tavolare P.T. 1948 II P.ED. 163 P.M. 6 SUB 10 in C.C. LIZZANA qui allegata, FOGLIO C, emerge un atto di pignoramento immobiliare notificato il 03-10-2025 a realizzo del credito di Xxxxxx Xxx X.X.X. sede di Roma – XXXXXXXXXXXX [04/11/2025 - G.N. 6237/1 ANNOTAZIONE] per EUR 56.599,77 oltre interessi e spese come da titolo. - a carico p.ed. 163 P.M. 6.

Con riferimento al foglio FOGLIO C sopra richiamato non risultano annotate ulteriori litispendenze e dunque dall'evidenza tavolare si può dichiarare l'inesistenza di ulteriori procedimenti giudiziari in atto.

## 10. Conformità ed oneri per regolarizzazioni

### Regolarità Edilizia

L'immobile p.ed. 163 p.m. 6 sub 10 in C.C. LIZZANA in esame **risulta NON regolare** pur con marginali difformità che non inficiano l'edificazione dello stesso.

In evidenza una sostanziale conformità urbanistica – autorizzativa da parte del Comune di Rovereto e una conformità catastale relativa alla planimetria di riferimento; ambiti da riordinare. In sede di sopralluogo e dall'analisi documentale del compendio immobiliare, insistono le seguenti anomalie di seguito richiamate, incidenti sulla valutazione complessiva dello stesso; difformità e carenze prevalentemente riconducibili ad ambiti certificativi – documentali e marginalmente a rettifiche interne – manutenzioni, opere di riordino del compendio in esame.

Nel seguente schema, nel riprendere quanto esplicitato nei paragrafi – sezioni precedenti, si dettagliano i relativi costi stimati, per quanto riscontrabile, a decurtazione del valore dell'immobile.



| Rif.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Difformità:                                                                                                                                                                                                  | Pratiche                                                                                                                                                                                                               | Costi (stimati)   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                             | - dimensioni delle finestrate (dimensioni autorizzate 90/120 cm, stato di fatto 110/120 cm);                                                                                                                 | <i>Differenze sanabili nell'ambito delle tolleranze art.86 ; dichiarazione di stato legittimo.</i>                                                                                                                     | € 400,00          |
| 2.                                                                                                                                                                                                                                                                             | - dimensionali delle porte dei due servizi igienici (difformità: autorizzate 75/200 cm - rilevate 70/200 cm per il bagno e 67/200 cm per il wc);                                                             | <i>Ripristino materiale (quantificabili in € 250,00 x 2 bagni).</i>                                                                                                                                                    | € 500,00          |
| 3.                                                                                                                                                                                                                                                                             | - stufa a biomasse (alimentazione a legna) di 8/9 kw del 1994 (Marca La Nordica – Modello Arca), non controintubata con scarico diretto nella canna fumaria;                                                 | <i>Adeguamento della canna fumaria nel rispetto della normativa vigente.</i>                                                                                                                                           | € 1.200,00        |
| 4.                                                                                                                                                                                                                                                                             | - caldaia esterna a gas metano, marca "IMMERGAS - nuova AVIO 25 VIP", del 1994, non accatastata e priva del libretto impianto;                                                                               | <i>Accatastamento con relativo libretto di impianto e contestuale manutenzione (+ allaccio gas metano).</i>                                                                                                            | € 300,00          |
| 5.                                                                                                                                                                                                                                                                             | - impianto di riscaldamento (collettori non ispezionabili, termostati datati, radiatori in alluminio - installazione negli anni 1992÷1994);                                                                  | <i>Acquisizione certificato di conformità – dichiarazione di rispondenza.</i>                                                                                                                                          | € 500,00          |
| 6.                                                                                                                                                                                                                                                                             | - impianto idraulico in esercizio (in sufficiente apparente stato manutentivo con segnali di usura);                                                                                                         | <i>Dichiarazione di rispondenza.</i>                                                                                                                                                                                   | € 500,00          |
| 7.                                                                                                                                                                                                                                                                             | - impianto elettrico e audiovisivo (in sufficiente stato manutentivo; installazione del 1992÷1994; impianto da aggiornare alla specifica normativa di settore; non rilevata la messa a terra dell'impianto); | <i>Aggiornamento alla specifica normativa (opere stimate: impiego di 2 elettricisti per 16 ore complessive x 36,60 € = € 585,50 + materiali € 400,00 e relativa dichiarazione di rispondenza stimata in € 500,00).</i> | € 1.485,60        |
| 8.                                                                                                                                                                                                                                                                             | Certificazione energetica (APE);                                                                                                                                                                             | <i>Da acquisire.</i>                                                                                                                                                                                                   | € 300,00          |
| 9.                                                                                                                                                                                                                                                                             | Agibilità;                                                                                                                                                                                                   | <i>Da acquisire.</i>                                                                                                                                                                                                   | € 500,00          |
| 10.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Planimetria tavolare (PDCMD);                                                                                                                                                                                | <i>Aggiornamento (stimato in € 450,00 + oneri).</i>                                                                                                                                                                    | € 550,00          |
| 11.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Scarichi acque bianche e nere;                                                                                                                                                                               | <i>Verifica con accesso agli atti presso Novareti con eventuale richiesta autorizzazione.</i>                                                                                                                          | € 400,00          |
| 12.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Idoneità statica – intervento ante 1970 (rifacimento tetto).                                                                                                                                                 | <i>Acquisizione (costo stimato).</i>                                                                                                                                                                                   | € 1.000,00        |
| <b>(settemilaseicentotrecentacinque/60 euro)</b><br><b>Totale decurtazioni di valore dell'immobile riconducibili ad ambiti certificativi – documentali e marginalmente a rettifiche interne, con opere di manutenzione, ripristino e messa a norma del compendio in esame.</b> |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                        | <b>€ 7.635,60</b> |

Le anomalie segnalate compresi gli approfondimenti documentali e certificativi sono tutte rimediabili e acquisibili (*sanabili*) e comprendono l'IVA stimata. Sono ricomprese le spese per la redazione dell'APE (*Attestazione di Prestazione Energetica*) e di altri attestati inerenti agli impianti strutturali dell'immobile (*elettrico, idraulico, termico*).



Dell'esistenza di questi oneri se ne è tenuto conto nella fase di attribuzione del valore all'immobile oggetto di stima. Permangono alcuni ambiti di incertezza nella quantificazione/lievitazione dei costi in ragione del periodo (*futuribile*) dell'intervento delle regolarizzazioni prospettate.

## 11. Vincoli e Oneri Giuridici

Stato di possesso dell'immobile: l'immobile è riferito in utilizzo alla proprietà (vedasi *FOGLIO B della P.M. 2 della Visura Tavolare allegata*), apparentemente in utilizzo alla stessa e riferita da quest'ultima in coabitazione - utilizzo e disponibilità a soggetti terzi, senza corrispondente titolo.

Convenzioni matrimoniali: nessuna iscrizione nella Visura Tavolare, *FOGLIO C della P.T. 1948 II P.ED. 163 P.M. 6 SUB 10 in C.C. LIZZANA*.

Atti di asservimento urbanistico: sul bene in esame (*P.T. 1948 II P.ED. 163 P.M. 6 SUB 10 in C.C. LIZZANA, al FOGLIO C della Visura Tavolare allegata*), non insistono atti o convenzioni urbanistiche.

### Ipotecche – decreto ingiuntivo – pignoramento - condominio

Per una puntuale esplicitazione o dettaglio di tali gravami si rinvia alla lettura dell'ESTRATTO TAVOLARE *P.T. 1948 II P.ED. 163 P.M. 6 SUB 10 in C.C. LIZZANA* qui allegato; opportuno l'aggiornamento della situazione tavolare nel periodo prossimo all'assegnazione, nonché rimozione delle stesse per un eventuale acquirente.

Si annotano richiamando nel dettaglio a seguire i seguenti aggravii:

#### Ipotecche

**EUR 168.347,50 di cui EUR 125.000,00 per capitale**, EUR 30.847,50 per tre annualità di interessi calcolati al tasso attuale del 5,226%, maggiorato della mora di tre punti e pertanto al tasso complessivo dell'8,226%, ed EUR 12.500,00 per gli interessi come indicato nell'art.5 del documento, per interessi di mora, spese ed accessori. - **a carico p.ed. 163 P.M. 6 - Xxxxxx Xxxxxx xx Xxxxxxxx - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106180227** - Atto d.d. 14/03/2007 [28/03/2007 - G.N. 1528/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA].

**EUR 119.563,36 importo complessivo** e come da ruoli allegati - **a carico p.ed. 163 P.M. 6 - Xxxxxxxx Xxxx X.X.X. sede di Xxxxxx, XXXXXXXXXXXXX** D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16 annotazione simultaneità con principale *P.T. 72 II G.N.4334/1 – 2015 [24/09/2015 - G.N. 4334/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA]*.

**EUR 47.013,42** - importo complessivo e ruoli allegati - **a carico p.ed. 163 P.M. 6 - Xxxxxxxx Xxxxxxxx X.X.X. sede di Xxxxxx, XXXXXXXXXXXXX** - D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16 - annotazione simultaneità con principale *P.T. 296 II G.N.3682/1 – 2022 [05/07/2022 - G.N. 3682/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA]*.

#### Ipoteca/Decreto ingiuntivo

**EUR 1.465,77 importo complessivo** di cui EUR 520,46 di capitale, interessi, spese occorse ed occorrente - **a carico p.ed. 163 P.M. 6 - Xxxxxxx Xxxxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata il



XX/XX/XXXX a XXXXXXXX **Decreto ingiuntivo** d.d. 26/02/2008 [21/07/2009 - G.N. 3902/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA].

### Pignoramento

Dalla Visura Tavolare P.T. 1948 II P.ED. 163 P.M. 6 SUB 10 in C.C. LIZZANA - FOGLIO C si rileva un atto di pignoramento immobiliare notificato il 03-10-2025 a realizzo del credito di XXXXXX Xxx X.X.X. sede di Roma – XXXXXXXXXXXX [04/11/2025 - G.N. 6237/1 ANNOTAZIONE] per EUR 56.599,77 oltre interessi e spese come da titolo. - a carico p.ed. 163 P.M. 6.

**Annotazione: complessivamente dal giornale tavolare risultano aggravati per complessivi € 392.989,82 (trecentonovantaduemilanovecentottantanove/82).**

### Servitù

Sull'immobile p.ed. 163 si rilevano tavolarmente iscritte le seguenti servitù vigenti anche per un eventuale acquirente, di cui al dettaglio del § 3 Descrizione Tavolare e di seguito ritrascritte:

- a favore (attiva):
  - passo anche con mezzi meccanici da esercitarsi con le modalità di cui al contratto. - a carico p.ed. 151 [10/01/1985 - G.N. 91/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ];
  - tollerare costruzioni in appoggio lungo il lato nord e da esercitarsi con le modalità di cui al contratto e planimetria dd. 02.11.1984. - a carico p.ed. 169/1 [10/01/1985 - G.N. 91/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ]
- a carico (passiva):
  - a. tollerare lungo il lato di settentrione del fondo dominante l'apertura di due finestre di una luce, con le modalità di cui all'atto;
  - b. di sporto della gronda da esercitarsi con le modalità di cui all'atto e planimetria. a favore p.ed. 169/1 - Contratto d.d. 16/06/1971 [10/01/1985 - G.N. 91/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ].

Nessuna servitù attiva o passiva è specificatamente riconducibile alla p.m. 6 sub 10 in esame.

Per ulteriori dettagli si rinvia alla Visura Tavolare qui allegata.

L'allegato a seguire rappresenta schematicamente gli ambiti di consorzialità della p.ed. 163 (*edificio nel suo complesso*) nonché quelli riconducibili alle servitù a favore e a carico.

[1.perizia\DOC. 1.3 Evidenza Consorzialità e Servitù p.ed. 163.pdf](#)

### Ambiti condominiali

Appartamento sottotetto – mansardato p.m. 6 sub 10 ubicato all'ultimo piano (*terzo*) all'interno della p.ed. 163, edificio di 4 appartamenti complessivi (*più vani tecnici, garage e parti comuni*), senza ascensore, configurabile come mini-condominio. Da quanto riferito non è presente un amministratore di riferimento, né alcuna gestione o incarico (*targa*) è appuntato sull'immobile. Eventuali costi di gestione, specificatamente con riferimento alle parti comuni, attengono prevalentemente all'energia elettrica del giroscale comune e alle pp.mm. 1 e 2 a piano terra, indivise, di cui il proprietario della p.m. 6 sub 10 in esame dispone di ¼ (un quarto) – si rinvia all'allegato Piano della Casa Materialmente Divisa per maggiori dettagli (*pur datato da rivedere*).

**Conclusioni:** nessuna oggettiva evidenza di spese condominiali arretrate.



## 12. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello

### Uso immobile

Nella disponibilità della proprietà.

### Assoggettamento Iva

I beni sono intestati ad una persona fisica con contratto d.d. 30/12/1991.  
[04/02/1992 - G.N. 498/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1]

### Confini

- ☐ Nord: *terreno di terzi in aderenza;*
- ☐ Est: *viabilità locale – comunale;*
- ☐ Sud: *cortile (parte comune)–frontistante edificio;*
- ☐ Ovest: *cortina edifici storici*

### Censo e Livello

Non apparenti, né rilevabili dal Giornale Tavolare, né desumibili dalle evidenze catastali.

## 13. Esistenza eventuali contributi pubblici

Sul bene in esame, nessuna annotazione o evidenza è emersa dalla complessiva documentazione (*tavolare, catastale e atti edilizi del Comune di Rovereto*) acquisita in ordine ad eventuali erogazioni di “*contributi e/o sovvenzionamenti pubblici*”. Sul punto nessun confronto con l'esecutato al fine di ottenere specifiche informazioni per tale ambito.

## 14. Riepilogo Elementi Principali di stima

PROCEDENTE  
CREDITORE INTERVENUTO  
ESECUTATO

Xxxxxx Xxx X.X.X. sede di Roma - XXXXXXXXXXXXX  
*Nessun altro alla data della stima*

BENE OGGETTO DI STIMA

Xxxxxx XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
nato il XX/XX/XXXX a Rovereto  
P.T. 1948 II, P.ED. 163, P.M. 6, SUB 10  
C.C. LIZZANA (193)

SITUAZIONE TAVOLARE  
(cfr. visura allegata)

Appartamento sottotetto – mansardato, p.m. 6 della  
p.ed. 163, tavolarmente così individuato:  
- a terzo piano (sottotetto): sottotetto e ripostiglio;  
Più parti comuni:  
Alle porzioni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in parti uguali:  
- a pianoterra: cortile;  
fra le porzioni 1, 3, 4, 5 e 6 in parti uguali:  
- a pianoterra: scale e giroscale da questo piano al  
terzo piano (sottotetto);  
fra le porzioni 1, 3, 5 e 6 in parti uguali:  
- il tetto.  
Xxxxxx XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXX - quota 1/1  
04/02/1992 - G.N. 498/3 INTAVOLAZIONE



|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SITUAZIONE CATASTALE<br>(cfr. visura catastale)                    | DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 30/12/1991<br>Comune di Rovereto (codice: H612) –<br>Comune catastale di Lizzana (codice: 193)<br>Particella edificiale: 163 – sub 10 – p.m. 6 -<br>Categoria A/3 – Consistenza 6 vani - Superficie 162 mq.                                            |
| UBICAZIONE (COMUNE)<br>VIA E N° CIVICO<br>PIANO<br>CARATTERISTICHE | PROPRIETARIO – XXXXX XXXXXXXX,<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il<br>XX-XX XXXX<br>Rovereto (TN) – CAP 38068 – Frazione Lizzana<br>Via Piave, 13<br>Terzo<br>Appartamento sottotetto – mansardato, libero su 4<br>lati, no ascensore, più parti comuni (giroscale, tetto<br>e cortile). |
| PAVIMENTO                                                          | Piastrelle in ceramica zona giorno e bagno, legno<br>zona notte.                                                                                                                                                                                                                                   |
| SERRAMENTI                                                         | Finestre in legno smaltato e pvc (no persiane o ante<br>ad oscuro esterne).                                                                                                                                                                                                                        |
| PORTE                                                              | In legno tamburate.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| SUPERFICIE COMMERCIALE                                             | Appartamento più parti comuni 126,00 mq (al netto<br>delle ponderazioni applicate alle superfici lorde).                                                                                                                                                                                           |
| SITUAZIONE CONDOMINIALE                                            | Edificio di 4 unità abitative (pp.mm. 3÷6), in ambito<br>parentale; non si ravvisano ambiti condominiali.                                                                                                                                                                                          |
| STATO DI POSSESSO                                                  | Luogo di residenza della proprietà.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI                                      | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| VINCOLO STORICO - ARTISTICO                                        | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| AGIBILITA'                                                         | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| FORMAZIONE LOTTI                                                   | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| QUOTE DI PROPRIETÀ                                                 | QUOTA INTERA (gravata – vedasi FOGLIO C P.M.<br>6 della Visura Tavolare).                                                                                                                                                                                                                          |
| ASSOGGETTAMENTO IVA                                                | Immobile intestato a Persona Fisica                                                                                                                                                                                                                                                                |
| CONFORMITÀ IMPIANTI                                                | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| VALORE STIMATO                                                     | € 219.164,40 (euro duecentodiciannovemila-<br>centosessantaquattro/40), al NETTO degli oneri di<br>regolarizzazione, <b>arrotondato ad € 219.000,00</b><br><b>(euro duecentodiciannovemila/00).</b>                                                                                                |
| VALORE BASE D'ASTA                                                 | <b><u>Lotto 1</u></b> (appartamento, balcone, parti comuni):<br><b>€ 219.000,00</b> (euro duecentodiciannovemila/00)                                                                                                                                                                               |

## 15. Locazione

L'immobile in esame risulta nelle disponibilità di accesso e utilizzo della proprietà e non risulta locato. Peraltro in sede di sopralluogo dell'immobile (del 02.02.2026 e del 04.02.2026), alla presenza della proprietà, quest'ultima riferisce di:

- aver informalmente / verbalmente autorizzato l'utilizzo dell'immobile anche ad altri soggetti terzi in coabitazione, senza corrispondente titolo e/o contratto e senza corrispettivi;
- non sono stati sottoscritti, né precedentemente al pignoramento, né successivamente, contratti di locazione e/o comodato registrati, né accordi o scritture private sottoscritte.



## 16. Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale

A seguire la tabella di raccordo – i riferimenti rilevati nelle Visure *tavolari* e *catastali* risultano essere allineati.

| VISURA TAVOLARE dd. 11/12/2025                                                                                                                                                                                                          |           |                  |       |                     |      | VISURA CATASTALE dd. 11/12/2025                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                       |     |        |      |            |            |      |        |             |            |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|-------|---------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----|--------|------|------------|------------|------|--------|-------------|------------|---------|
| PARTITA TAVOLARE                                                                                                                                                                                                                        | COD. C.C. | COMUNE CATASTALE | P.ED. | EDIFICIO SUPERFICIE | P.M. | COD. BELFIORE                                                                                                                                                                                                                                                                             | C.C. | Particella Edificiale | Sub | Foglio | P.M. | Zona Cens. | Micro Zona | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE | RENDITA |
| 1948                                                                                                                                                                                                                                    | 193       | LIZZANA          | 163   | 596                 | 6    | H612                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 193  | 163                   | 10  | 18     | 6    | \          | \          | A/3  | 4      | 6           | 162        | 495,8   |
| <b>PARTI COMUNI:</b><br>- Alle porzioni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in parti uguali: - a pianoterra: cortile;<br>- fra le porzioni 1, 3, 4, 5 e 6 in parti uguali: - a pianoterra: scale e giroscale da questo piano al terzo piano (sottotetto); |           |                  |       |                     |      | VIA PIAVE n. 13; Piano: 3<br>Comune Catastale 193 - LIZZANA                                                                                                                                                                                                                               |      |                       |     |        |      |            |            |      |        |             |            |         |
| XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX<br>nato il XX/XX/XXXX a Rovereto - <b>quota 1/1</b><br>04/02/1992 - G.N. 498/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 30/12/1991.                                                 |           |                  |       |                     |      | XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX - nato a XXXXXXXX (XX) il XX-XX-XXXX - <b>PROPRIETARIO</b><br>Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 498.1992 del 04-02-1992 in atti dal 09-02-2007 (Contratto d.d. 30/12/1991)<br>mod. con G.N. n. 4334.2015 del 24-09-2015 in atti dal 06-10-2015. |      |                       |     |        |      |            |            |      |        |             |            |         |

## 17. Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti

Il cespite in evidenza p.ed. 163 p.m. 6 sub 10 non è divisibile in lotti; appartamento – sottotetto mansardato, balcone, più parti comuni.

## 18. Formazione lotti

### Lotto n° 1 (appartamento, balcone, più parti comuni):

<< In C.C. Lizzana P.T. 1948 Il p.ed. 163, p.m. 6, sub 10, centro storico, piano terzo senza ascensore (categoria catastale A/3) appartamento – sottotetto mansardato - libero sui quattro lati con balcone ad ovest, più parti comuni (cortile, accessi e vano scale) di mq commerciali 126,00 (centoventisei/00) ubicato nella frazione di Lizzana, comune di Rovereto, in Via Piave, 13 - 38068 Lizzana - Rovereto (TN)

**La realtà (struttura mansardata, variazione di destinazione d'uso della porzione sottotetto realizzata negli anni '90) comprende 6 vani, cucina abitabile collegata alla zona living, tre camere e doppi servizi. Rifiniture e manutenzione sufficiente; necessita di opere di risanamento conservativo.**

**Tutti gli oneri derivanti (di conformità e divisibilità), come richiamati nella perizia di stima a firma dell'arch. Andrea Dario Tomasoni (diretti o per quota di competenza), sono a carico dell'aggiudicatario.**

**Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 219.164,40; arrotondato ad € 219.000,00 (euro duecentodiciannovemila/00). >>**



## 19. Elenco della documentazione allegata

Numero di riferimento del “gruppo” e relativo “allegato” in collegamento ipertestuale:

1. file da denominarsi “perizia” (nr. 3 documenti);

[1.perizia\DOC. 1.1 Estratto Mappa p.ed. 163 CC Lizzana.pdf](#)

[1.perizia\DOC. 1.2 MCA del Perito \(valutazioni\).pdf](#)

[1.perizia\DOC. 1.3 Evidenza Consortalità e Servitù p.ed. 163.pdf](#)

2. file da denominarsi “foto” (nr. 1 documento);

[2.foto\DOC. 2.1 Documentazione fotografica.pdf](#)

3. file da denominarsi “documenti tavolari e catastali” (nr. 3 documenti);

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.1 Visura Tavolare p.ed. 163 p.m. 6.pdf](#)

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.2 PDCMD p.ed. 163.pdf](#)

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.3 Visura Catastale p.ed. 163 p.m. 6 sub 10.pdf](#)

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.4 Elaborato Planimetrico.pdf](#)

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.5 Planimetria Catastale sub.10.pdf](#)

[3.documenti tavolari e catastali\DOC. 3.6 Visura catasto fondiario.pdf](#)

4. file da denominarsi “documenti urbanistici” (nr. 1 documento);

[4.documenti urbanistici\DOC. 4.1 Estr.a vista Progetto mrz94 11595-94 \(ped 163 pm 6\).pdf](#)

6. file da denominarsi “perizia epurata” (nr. 1 documento).

6.5593.P.01 RAPPORTO DI VALUTAZIONE (PERIZIA\_epurata).

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice.

Rovereto, 23 febbraio 2026



## 20. Elenco riferimenti

*IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*Fonti accreditate:*

- Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsino Immobiliare;
- Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita;
- GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino;
- GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA.

