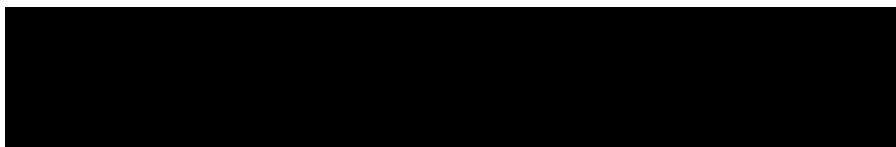


TRIBUNALE DI ROVERETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 30/2025



contro

Il sottoscritto dott. per. ind. Alessandro Tomasi, nato a Rovereto (TN) il 23.02.1978 e residente a Rovereto in Via Lavini n. 11, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della provincia di Trento al numero 2106 dell'Albo, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro di data 12.01.2026, presenta la relazione di stima in osservanza al seguente quesito affidatogli:

" 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 comproprietà, 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”.

La relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale, che sarà posto a base della pubblicità.

Il perito rediga la perizia secondo lo schema sopra indicato e la spedisca in via telematica su PCT, sia in formato completo, sia in formato epurato dai dati sensibili.

Alla perizia vanno allegati 6 files, in formato zip laddove le dimensioni lo richiedano, con le seguenti denominazioni:

- 1. file da denominarsi “perizia”;*
- 2. file da denominarsi “foto”;*
- 3. file da denominarsi “documenti tavolari e catastali”;*
- 4. file da denominarsi “documenti urbanistici”;*

5. file da denominarsi “titoli” (sia di provenienza, sia limitativi del diritto di piena proprietà);

6. file da denominarsi “perizia epurata”.

Oltre che alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i files di cui sopra dovranno essere necessariamente inviati anche all'A.N.E.A.D..

Le richieste di liquidazione vanno trasmesse esclusivamente via PCT, separatamente dalla perizia, con allegati i files delle pezze giustificative delle anticipazioni.

In caso si renda necessario, per il corretto adempimento del proprio incarico, l'accesso forzoso all'immobile, il perito dovrà fare apposita istanza al giudice, affinché quest'ultimo assuma gli opportuni provvedimenti; in caso, altresì, si renda necessaria una proroga del deposito della perizia, il perito è invitato a fare istanza al giudice per tutti i consequenziali provvedimenti.

Ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.

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. **ossia il giorno 14.03.2026, prorogato dapprima al giorno 10.05.2026 e successivamente al 22.06.2026, come da relative concessioni dell'Ill.mo G.E..***

Il C.T.U. dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa e svolgimento dell'incarico

Accettato l'incarico in data 13.01.2026 con giuramento telematico, il sottoscritto ha preventivamente analizzato la completezza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. non ravvisando la necessità di segnalare al G.E. l'eventuale assenza di informazioni ed ha effettuato le ricerche inerenti alle proprietà eseguite.

Il giorno 15.01.2026 ha trasmesso, a mezzo posta elettronica certificata, formale richiesta "di accesso ai documenti amministrativi" al Servizio Edilizia Privata del Comune di Rovereto per verificare la conformità edilizia dei subalterni 2 (P.M. 2) e 3 (P.M. 3) della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, beni oggetto di pignoramento.

Contestualmente, sempre a mezzo p.e.c., il Perito ha inoltrato al succitato Ente Comunale la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di rapporto estimativo, ricevuto a mezzo p.e.c. in data 23.01.2026 dal Comune di Rovereto. In data 20.01.2026 ha effettuato la

materiale presa visione dei titoli edilizi agli atti presso il Comune di Rovereto riguardanti i beni oggetto di stima di cui all'elencazione preventivamente fornita dal Servizio.

In data 15.01.2026 lo scrivente, tramite il personale servizio Openkat, ha estrapolato le visure catastali, le visure tavolari e il Piano della Casa Materialmente Divisa (acronimo P.C.M.D.) delle realtà immobiliari in trattazione; sempre attraverso OpenKat, il Servizio Catasto ha fornito le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico agli atti dei subalterni oggetto di pignoramento ricompresi nella p.ed. 2249 in C.C. Rovereto.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione delle realtà, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera sommariamente esaustiva, alla luce di quanto esposto nel proseguo della narrazione. Il Perito estimatore ha prodotto un proprio elaborato grafico (*sub doc. 01*), su base documentale della sovrapposizione fra il Piano della Casa Materialmente Divisa e la restituzione grafica del rilievo geometrico effettuato dal Perito presso i luoghi, volto a determinare la consistenza dei beni oggetto di estimo.

In data 16.01.2026 è avvenuto il contatto fra il Perito e il Custode Giudiziario, Avv. Francesca Zanoni, atto alla pianificazione della visita alle realtà immobiliari in epigrafe, al fine di prenderne visione, accertarne la consistenza, eseguire le necessarie riprese fotografiche e raccogliere ogni informazione utile alla stesura della presente relazione.

Il giorno 11.02.2026, alle ore 9.00, come previsto dagli accordi con la Custode, lo scrivente Perito si è recato presso i luoghi, attendendo invano gli

Esecutati che, ingiustificatamente, non si sono presentati all'appuntamento.

Il giorno 05.03.2026 lo scrivente ha depositato richiesta all'Ill.mo Giudice di proroga per il deposito della relazione di stima in quanto la scadenza del 14.03.2026 non risultava compatibile con le attività peritali ancora da svolgere. Il giorno 10.03.2026, il Tribunale di Rovereto ha ritenuto motivata la richiesta del Perito ed ha autorizzato il differimento per il deposito della relazione peritale al giorno 10.05.2026.

In seguito alla riorganizzazione del sopralluogo, alle ore 11.30 del giorno 24.03.2026 il C.T.U. ha visitato i luoghi accompagnato dall'Avv. Zanoni e dall'Esecutat* Sig.** ***** *, effettuando talune misurazioni a campione, ove possibile e producendo la documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di pignoramento allegata con *sub. doc. 14*. Al sopralluogo hanno altresì partecipato l'Amministratore pro-tempore del

[REDACTED]

di parte intervenuta. Il C.T.U. ha richiesto il totale sgombero del subalterno 3 P.M. 3 in quanto l'immobile risultava completamente saturo di oggetti di proprietà del fratello dell'Esecutata che rendevano impossibili i rilievi geometrici e visivi dello scrivente.

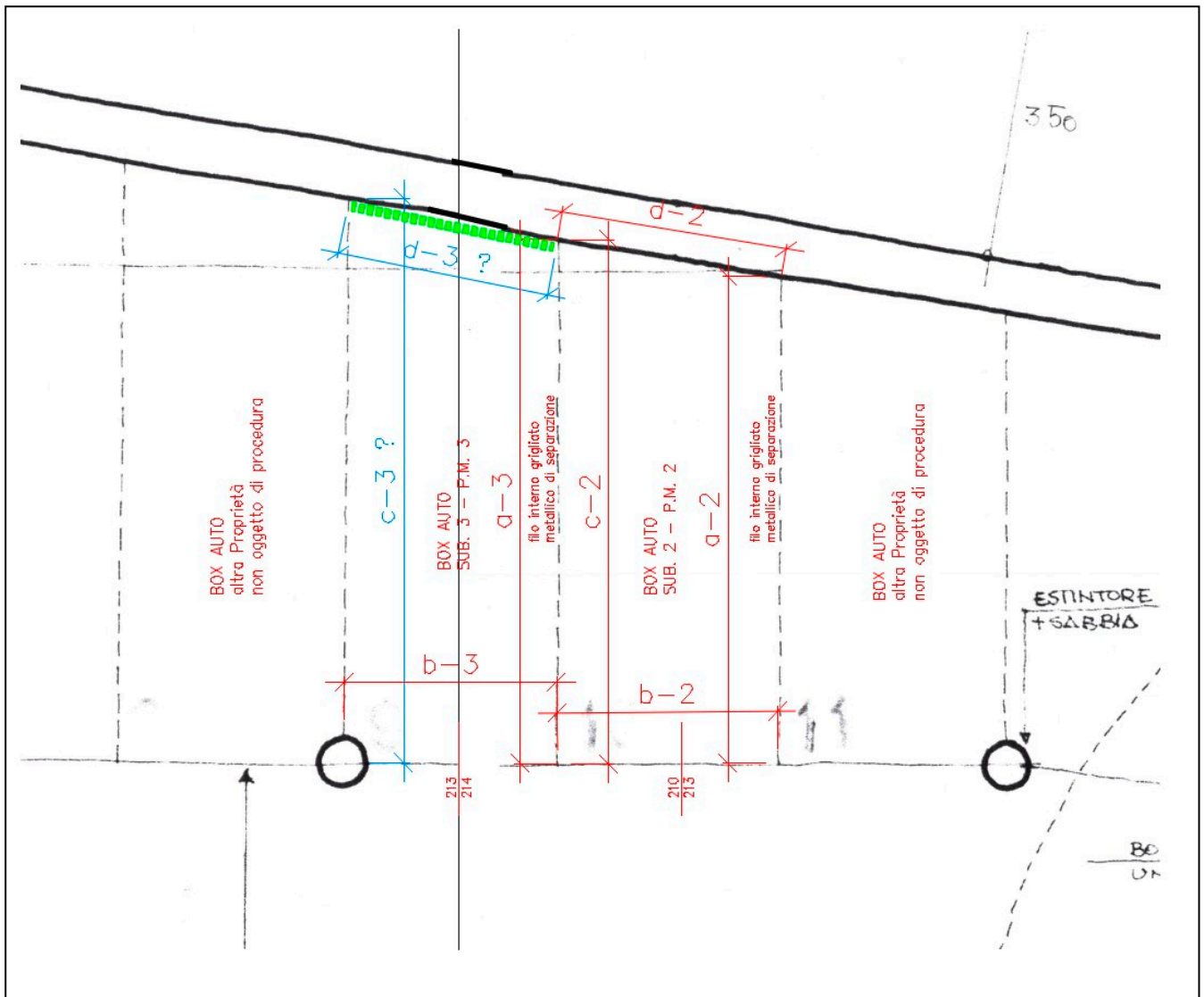
Alla data del 04.05.2026 tale sgombero è risultato non ancora avvenuto, con la persistenza dell'impedimento all'efficace completamento delle operazioni peritali. All'uopo sollecitata dal Custode Giudiziario, l'Esecutat* ha comunicato di riuscire ad effettuare lo sgombero non prima di 15 giorni naturali consecutivi. Per questo motivo, lo scrivente è stato costretto a

richiedere all'Ill.mo G.E. la concessione dell'ulteriore differimento dei termini per il deposito della relazione peritale, assentita in data 05.05.2026, con nuovo termine per la consegna al 22.06.2026.

Nelle more, alle rinnovate molteplici richieste del Custode Giudiziario di sgombero del locale, non è seguito tale adempimento da parte dell'Esecutat*.

L'istanza del Custode Giudiziario per l'autorizzazione allo sgombero coattivo dei beni mobili rinvenuti nel garage identificato dal sub. 3 P.M. 3 oggetto di pignoramento, non è stata favorevolmente accolta dall'Ill.mo Giudice in ragione *“della circostanza per cui l'immobile in questione è costituito da un garage, peraltro – come evidenziato dalla stessa custode – “speculare” ad altro bene pignorato che si assume essere libero da ingombri”*, invitando in data 12.06.2026 il CTU a provvedere all'esecuzione dei rilievi tecnici sull'immobile.

Lo scrivente ritiene doveroso fornire i necessari chiarimenti per ribadire l'impossibilità d'esecuzione dei rilievi geometrici e dello stato attuale del subalterno in epigrafe, con completezza, a causa dell'impedimento dettato dai beni mobili ivi stoccati che ne saturano il volume, allegando il sottostante elaborato su base grafica dello stralcio della tavola di cui allo stato autorizzato agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.



Come si evince dall'estratto grafico, il box auto in parola, identificato dalla P.M. 3, non è "speculare" al finitimo di cui alla P.M. 2, in quanto la muratura portante di contenimento non è perpendicolare alle pareti divisorie fra i vari box poiché inclinata. Le geometrie del box P.M. 2, identificate con a-2, b-2, c-2 e d-2, oltre all'altezza del vano, sono tutte rilevabili in quanto risulta libero da oggetti. Per quanto concerne l'adiacente sub. 3 P.M. 3 si rimanda alla

visione della fotografia nr. 09 allegata al *sub. doc. 14*, illustrante lo stato dei luoghi alla data del 24.03.2026 ossia al sopralluogo di CTU a cui sono seguite le molteplici istanze di sgombero del box auto.

La dimensione codificata quale a-3 è deducibile con ragionevole certezza in relazione alla c-2 afferente al box sub. 2, in quanto il separé metallico in grigliato fra i due vani risulta di spessore minimo pari a 4 cm. La quota b-3 è misurabile in quanto corrispondente alla linea d'ingresso al vano sub. 3, così come l'altezza del locale, misurabile sull'accesso al box.

A causa della saturazione del volume che comporta l'ammasso di beni mobili all'interno del vano, risulta impossibile il rilievo geometrico della dimensione d-3 e l'accertamento da parte del Perito dello stato attuale del box nel frangente identificato dalla linea tratteggiata di colore verde (muro portante controterra inclinato) oltre che della completezza del soffitto.

In ogni caso, facendo seguito alla nota del G.E. di data 12.06.2026 con l'invito a procedere con i rilievi di C.T.U. e fatte salve le considerazioni finora esposte, il Perito ha solertemente contattato telefonicamente l'Esecutat*, allo scopo di accedere all'immobile per effettuare l'incerto tentativo, mediante elevazione a soffitto con una scala, di riuscire perlomeno a misurare la lunghezza del lato maggiore codificata con c-3, mediante strumentazione laser e nella speranza di riuscire a "puntare" il muro portante inclinato, nella remota possibilità di trovare lo spazio libero a soffitto all'uopo indispensabile.

Alle ore 9.00 di data 16.06.2026 il C.T.U. ha proceduto all'accesso ai luoghi accompagnato dall'Esecutat* che, nel frattempo, ha spostato una minima quantità di beni mobili dal frangente ovest (ingresso) del sub. 3 al finitimo

sub. 2, come illustrato nella *foto 13*. Tale limitato sgombero ha consentito al C.T.U., previa autorizzazione da parte dell'Esecutat*, di inerpicarsi, peraltro in precario equilibrio, sugli oggetti presenti frontalmente e di distendersi per rimuovere uno spezzone di tubo corrugato di grande diametro, liberando lo spazio a soffitto che ha permesso, con l'ausilio di una scala a pioli doppia conferita dallo stesso Tecnico, di rilevare la dimensione c-3.

Come ribadito nella precedente trattazione, risulta comunque impossibile la definizione della geometria di codice d-3, che nel proseguo della relazione di C.T.U. può essere solamente dichiarata quale presunta, nell'alveo della non verificabilità dell'effettivo andamento rettilineo del muro portante di contenimento. Infine e come premesso, non risulta altresì possibile al C.T.U. verificare l'attuale stato di detta parete (la consistenza può essere ragionevolmente surrogata dal finitimo sub. 2) e del frangente est del pavimento del vano oltre a determinare visivamente l'assenza di fenomeni di degrado e/o penetrazione umida.

I beni oggetto di stima vengono puntualmente ordinati e analizzati in distinti cespiti, suddivisi per autonoma funzionalità, per poi essere opportunamente identificati in specifici lotti di vendita:

- **CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed. 2249;**
- **CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 2 della p.ed. 2249.**

Il C.T.U. ha successivamente redatto la presente perizia ed inviato a mezzo p.e.c. la copia del rapporto estimativo al Creditore Procedente ed agli

Esecutati; infine, ha depositato la perizia per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Rovereto in data 17.06.2026.

A. RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto, le proprietà oggetto di esecuzione risultano riconducibili alla seguente partita tavolare.

➤ CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed. 2249

Foglio A1) Proprietà superficiaria di mq. 775;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) **11/08/1978 - G.N. 1612/17 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE**

insiste nel sottosuolo della p.ed. 154/1

riguarda p.ed. 2249

25/03/1980 - G.N. 828/5 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO

di p.ed. 2249 P.M.1 per 22/1000 - **p.ed. 2249**

P.M.2 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.3 per 18/1000 - p.ed.

2249 P.M.4 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.5 per 18/1000 -

p.ed. 2249 P.M.6 per 19/1000 - p.ed. 2249 P.M.7 per

20/1000 - p.ed. 2249 P.M.8 per 20/1000 - p.ed. 2249 P.M.9

per 21/1000 - p.ed. 2249 P.M.10 per 21/1000 - p.ed. 2249

P.M.11 per 26/1000 - p.ed. 2249 P.M.12 per 18/1000 - p.ed.

2249 P.M.13 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.14 per 17/1000 -
p.ed. 2249 P.M.15 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.16 per
17/1000 - p.ed. 2249 P.M.17 per 18/1000 - p.ed. 2249
P.M.18 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.19 per 17/1000 - p.ed.
2249 P.M.20 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.21 per 18/1000 -
p.ed. 2249 P.M.22 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.23 per
21/1000 - p.ed. 2249 P.M.24 per 21/1000 - p.ed. 2249
P.M.25 per 21/1000 - p.ed. 2249 P.M.26 per 22/1000 - p.ed.
2249 P.M.27 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.28 per 18/1000 -
p.ed. 2249 P.M.29 per 19/1000 - p.ed. 2249 P.M.30 per
19/1000 - p.ed. 2249 P.M.31 per 20/1000 - p.ed. 2249
P.M.32 per 20/1000 - p.ed. 2249 P.M.33 per 20/1000 - p.ed.
2249 P.M.34 per 21/1000 - p.ed. 2249 P.M.35 per 21/1000 -
p.ed. 2249 P.M.36 per 26/1000 - p.ed. 2249 P.M.37 per
18/1000 - p.ed. 2249 P.M.38 per 17/1000 - p.ed. 2249
P.M.39 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.40 per 18/1000 - p.ed.
2249 P.M.41 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.42 per 18/1000 -
p.ed. 2249 P.M.43 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.44 per
17/1000 - p.ed. 2249 P.M.45 per 18/1000 - p.ed. 2249
P.M.46 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.47 per 17/1000 - p.ed.
2249 P.M.48 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.49 per 18/1000 -
p.ed. 2249 P.M.50 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.51 per
35/1000 - p.ed. 2249 P.M.52 per 18/1000

con p.ed. 1274/1 P.M. 1 (la discenderia

all'autorimessa – n.d.r.)

25/03/1980 – G.N. 828/9 EVIDENZA DIVISIONE

MATERIALE

G.N. 828/1980 P.M. 1, **P.M. 2**, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6,
P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13,
P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M.
20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26,
P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M.
33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37, P.M. 38, P.M. 39,
P.M. 40, P.M. 41, P.M. 42, P.M. 43, P.M. 44, P.M. 45, P.M.
46, P.M. 47, P.M. 48, P.M. 49, P.M. 50, P.M. 51, P.M. 52

riguarda p.ed. 2249

La porzione materiale oggetto di stima è:

P.M. 2: A primo piano interrato: box.

Foglio C COMUNE) Nessuna iscrizione.

Foglio B) Per la porzione materiale 2:

P.M. 2 la proprietà risulta intavolata:

- per 1/2 a favore di ***** *, codice
fiscale ***** nat* il
20/0*/19** a Rovereto;

24/07/2013 - G.N. 3892/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/2

Certificato di eredità d.d. 04/07/2013

- per 1/2 a favore di ***** *, codice

fiscale ***** nat* il

20/0*/19** a Rovereto;

24/07/2013 - G.N. 3892/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/2

Certificato di eredità d.d. 04/07/2013.

Foglio C – P.M.2 Iscrizioni come da allegato estratto tavolare (sub. doc.

04).

➤ **CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 3 della p.ed. 2249**

Foglio A1) Proprietà superficiaria di mq. 775;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) **11/08/1978 - G.N. 1612/17 EVIDENZA DIRITTO DI
SUPERFICIE**

insiste nel sottosuolo della p.ed. 154/1

riguarda p.ed. 2249

**25/03/1980 – G.N. 828/5 EVIDENZA DIRITTO DI
PROPRIETA' CONGIUNTO**

di p.ed. 2249 P.M.1 per 22/1000 - p.ed. 2249

P.M.2 per 17/1000 - **p.ed. 2249 P.M.3 per 18/1000** - p.ed.

2249 P.M.4 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.5 per 18/1000 -

p.ed. 2249 P.M.6 per 19/1000 - p.ed. 2249 P.M.7 per

20/1000 - p.ed. 2249 P.M.8 per 20/1000 - p.ed. 2249 P.M.9

per 21/1000 - p.ed. 2249 P.M.10 per 21/1000 - p.ed. 2249

P.M.11 per 26/1000 - p.ed. 2249 P.M.12 per 18/1000 - p.ed.

2249 P.M.13 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.14 per 17/1000 -
p.ed. 2249 P.M.15 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.16 per
17/1000 - p.ed. 2249 P.M.17 per 18/1000 - p.ed. 2249
P.M.18 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.19 per 17/1000 - p.ed.
2249 P.M.20 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.21 per 18/1000 -
p.ed. 2249 P.M.22 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.23 per
21/1000 - p.ed. 2249 P.M.24 per 21/1000 - p.ed. 2249
P.M.25 per 21/1000 - p.ed. 2249 P.M.26 per 22/1000 - p.ed.
2249 P.M.27 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.28 per 18/1000 -
p.ed. 2249 P.M.29 per 19/1000 - p.ed. 2249 P.M.30 per
19/1000 - p.ed. 2249 P.M.31 per 20/1000 - p.ed. 2249
P.M.32 per 20/1000 - p.ed. 2249 P.M.33 per 20/1000 - p.ed.
2249 P.M.34 per 21/1000 - p.ed. 2249 P.M.35 per 21/1000 -
p.ed. 2249 P.M.36 per 26/1000 - p.ed. 2249 P.M.37 per
18/1000 - p.ed. 2249 P.M.38 per 17/1000 - p.ed. 2249
P.M.39 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.40 per 18/1000 - p.ed.
2249 P.M.41 per 17/1000 - p.ed. 2249 P.M.42 per 18/1000 -
p.ed. 2249 P.M.43 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.44 per
17/1000 - p.ed. 2249 P.M.45 per 18/1000 - p.ed. 2249
P.M.46 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.47 per 17/1000 - p.ed.
2249 P.M.48 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.49 per 18/1000 -
p.ed. 2249 P.M.50 per 18/1000 - p.ed. 2249 P.M.51 per
35/1000 - p.ed. 2249 P.M.52 per 18/1000

con p.ed. 1274/1 P.M. 1 (la discenderia

all'autorimessa – n.d.r.)

25/03/1980 – G.N. 828/9 EVIDENZA DIVISIONE

MATERIALE

G.N. 828/1980 P.M. 1, P.M. 2, **P.M. 3**, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6,
P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13,
P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M.
20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26,
P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M.
33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37, P.M. 38, P.M. 39,
P.M. 40, P.M. 41, P.M. 42, P.M. 43, P.M. 44, P.M. 45, P.M.
46, P.M. 47, P.M. 48, P.M. 49, P.M. 50, P.M. 51, P.M. 52

riguarda p.ed. 2249

La porzione materiale oggetto di stima è:

P.M. 3: A primo piano interrato: box.

Foglio C COMUNE) Nessuna iscrizione.

Foglio B) Per la porzione materiale 3:

P.M. 3 la proprietà risulta intavolata:

- per 1/1 a favore di ***** *, codice

fiscale ***** nat* il

20/0*/19** a Rovereto;

24/03/2005 - G.N. 1450/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/1

Certificato di eredità d.d. 21/02/2005.

Foglio C – P.M.3 Iscrizioni come da allegato estratto tavolare (sub. doc.

05).

Agli atti del Servizio Libro fondiario è depositato il Piani di Casa Materialmente divisa (P.C.M.D.) della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, che si allega con *sub. doc. 06.*

2. LA SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al Catasto Fondiario, i beni immobiliari oggetto di stima sono individuati nella particella edificiale 2249 inserita nel Comune Catastale (C.C.) di Rovereto; graficamente è evidenziata nell'allegato estratto mappa catastale di codice *sub. doc. 07.*

C.C.	P.F. / P.ED.	QUALITA' / COLTURA	CLASSE.	SUP. mq	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
Rovereto	.2249	Proprietà superficiaria	0	775	-	-

Il sedime indicato è riferito all'intera particella, così come derivante dalla descrizione catastale.

Presso il Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.), le realtà immobiliari oggetto di esecuzione sono censite come nel seguito:

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.	RENDITA
Rovereto	2249	2	2	C/6	4	12 mq	13 mq	42,14 €
								7'079,52 €*
Rovereto	2249	3	3	C/6	4	14 mq	16 mq	49,17 €

								8'260,56 €*
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

**Valore IM.I.S.*

In allegato alla presente relazione le visure catastali per immobile riferite a:

- sub. 2 P.M. 2 della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, con *sub. doc. 02*;
- sub. 3 P.M. 3 della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, con *sub. doc. 03*.

Le planimetrie catastali, presenti agli atti allo stato attuale presso il Servizio provinciale C.E.U., sono allegate, rispettivamente con:

- *sub. doc. 08*: planimetria catastale del sub. 2 P.M. 2 della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto;
- *sub. doc. 09*: planimetria catastale del sub. 3 P.M. 3 della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto.

Nota di rilievo: la p.ed. 2249 non annovera agli atti alcun elaborato planimetrico per l'identificazione dei subalterni.

Per quanto riguarda la verifica della corrispondenza tra la raffigurazione catastale e le reali geometrie dei subalterni in elenco, vedasi quanto nel seguito, scaturito dai sommari rilievi in loco effettuati dal Perito estimatore.

ANALISI DI ENTRAMBI I CESPITI PER ADIACENZA E ANALOGIA

CONFORMITA' EDILIZIA: lo stato autorizzato agli atti, derivante dalla visura presso gli archivi del Comune di Rovereto risulta afferente alle pratiche edilizie di cui al seguente elenco (vedasi anche l'allegato *sub. doc. 12*):

- concessione di edificare n. prot. 1720/8-76 di data 12.08.1976, rilasciata per "la realizzazione di un parcheggio sotterraneo in Via Carducci";
- variante in corso d'opera alla Concessione di cui al punto precedente, di nr. prot. 4406/21-76 di data 17.12.1979, per le modifiche apportate al progetto.

Gli elaborati grafici allegati alla presente pratica sono gli assentiti presi a riferimento per la valutazione dello stato legittimo dei beni immobili oggetto di pignoramento;

- autorizzazione di prot. 8518/96 di data 24.07.1996 relativa ai lavori di adeguamento alla normativa per la sicurezza antincendio e degli impianti ai piani terra, primo e secondo interrati del Condominio Autorimessa Carducci.
- certificato di Agibilità del compendio, presente agli atti con prot. n. 4406/20 di data 21.12.1979.

Il raffronto dello stato di rilievo con lo stato autorizzato agli atti della pratica di variante in corso d'opera di nr. prot. 4406/21-76 di data 17.12.1979 citata nella precedente elencazione, evidenzia talune discrasie. In buona sostanza, il progetto prevede la larghezza del subalterno 3 in trattazione pari a 2,30 m e del finitimo sub. 2 (anch'esso oggetto di esecuzione, pari a 2,40 m. Nella realtà, le dimensioni in analisi risultano "specchiate", ossia con il sub. 3 di larghezza netta pari a 2,44 m e quella del sub. 2 di 2,26 m circa. A parere dello scrivente, trattasi di una tolleranza costruttiva prevista dall'art. 86 ter, della L.P. n. 15/2015 per errore esecutivo in fase di realizzazione. Da rilevare altresì che, rispetto allo stato autorizzato, ma anche in raffronto alla situazione tavolare e catastale, il filo ovest della proprietà risulta in asse al centro delle colonne a sezione circolare ivi localizzate mentre i portoni basculanti e sezionali, come quelli dei due box in analisi, sono stati installati in posizione leggermente arretrata rispetto al bordo della proprietà.

CONFORMITA' CATASTALE E TAVOLARE: le considerazioni esposte al punto precedente trovano altresì riscontro nell'analisi delle planimetrie

catastali dei due subalterni di data 22.10.1979 e del Piano della Casa Materialmente Divisa della p.ed. 2249 di cui al G.N 828/80. Sussiste il corretto allineamento fra le geometrie dei due enti, indicate negli elaborati catastali rispetto al P.C.M.D.; tuttavia, la sovrapposizione con lo stato *as built*, oltre a rilevare la corrispondenza della larghezza dei due subalterni, evidenzia che i portoni di chiusura dei box sono stati posizionati in sede più arretrata rispetto al bordo ovest delle rispettive proprietà. Detto arretramento comporta che per il sub. 2 lo spazio netto di parcheggio si riduce, in lunghezza, a 4,58 m utili (misura relativa al lato minore del sedime trapezoidale del box), mentre per il finitimo sub. 3 detta dimensione è pari a 4,93 m circa.

Le conformità catastale e tavolare sono verificate.

3. TABELLA DI CORRISPONDENZA FRA ENTE TAVOLARE ED ENTE CATASTALE

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	DEST.USO	UBICAZIONE (LIVELLO)
Rovereto	2249	2	2	C/6	Box per il parcheggio di autovettura	Piano primo interrato
Rovereto	2249	3	3	C/6	Box per il parcheggio di autovettura	Piano primo interrato

4. CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto Edilizio Urbano.

5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come anzidetto, sono stati individuati nr. 2 cespiti, in cui ricadono i beni immobili oggetto della presente perizia di stima, comunque appartenenti alla medesima p.ed. 2249 in C.C. Rovereto e adiacenti.

5.1. Edificio p.ed. 2249 in C.C. Rovereto – descrizione generale

I beni immobili oggetto della presente valutazione sono inseriti in un compendio immobiliare adibito ad autorimessa costituito di nr. 2 piani entro terra, sito in Via Giosuè Carducci, all'incrocio con la perpendicolare Via Girolamo Tartarotti (*foto 01*), nel centro storico di Rovereto, che a livello territoriale comunale annovera circa 40'500 abitanti, situato in Provincia di Trento. La zona è perlopiù caratterizzata dalla presenza di costruzioni plurifamiliari, ristrutturate nell'immediato dopoguerra e/o a cavallo fra la fine degli anni '70 e la metà degli anni '90 del secolo scorso, anche se non mancano interventi di recupero conservativo più recenti. Il contesto è di comoda accessibilità; tuttavia, sconta l'annosa mancanza di parcheggi che caratterizza tutti i centri storici.

Il percorso stradale atto al raggiungimento dell'immobile e in uscita dal medesimo si sviluppa esclusivamente a senso unico attraverso il centro storico cittadino ed è illustrato nel seguente allegato, rappresentante lo stralcio dell'ortofoto dell'area.



E' rilevante altresì sottolineare che, all'attualità, nella zona in parola, il martedì si svolge a cadenza settimanale il mercato ambulante cittadino con conseguente interdizione al traffico veicolare che, nella fattispecie del parcheggio interrato, impedisce la fuoriuscita e l'ingresso dei veicoli dal medesimo per la finestra temporale di permanenza delle bancarelle di vendita.

La p.ed. 2249 in C.C. Rovereto che catastalmente identifica l'autorimessa, si trova nel sottosuolo della soprastante p.ed. 154/1 (*foto 02*), l'area di corte coltivata a giardino pensile circondata sui lati ovest, nord ed est,

dall'adiacente p.ed. 155/1 di cui costituisce pertinenza, importante e prestigioso palazzo storico di proprietà della Regione Trentino Alto-Adige, già Sede del Servizio Catasto e del Libro Fondiario della Provincia Autonoma di Trento fino al 2005 (*foto 03*). L'accesso carrabile e pedonale alla p.ed. 155/1 avviene dalla pubblica Via Carducci in posizione baricentrica al confine ovest e il percorso attraversa tutta la p.ed. 154/1, da ovest a est. Le bocche di lupo con griglia, poste in superficie, per l'areazione naturale e l'uscita con scala di emergenza dell'autorimessa interrata giacciono sulle soprastanti pp.edd. 154/1 e 155/1 in virtù di intavolate servitù riscontrabili sulla partita tavolare 2781 II in C.C. Rovereto.

L'accesso all'autorimessa avviene sul lato sud-ovest della p.ed. in esame, direttamente dal varco prospiciente la pubblica Via Carducci e il relativo marciapiede, che conduce al piano di fermata che precede l'inizio della discenderia al piano primo sottostrada del garage multipiano (*foto 04*). L'ingresso e l'uscita dal varco in parola è a senso unico alternato, regolamentato da impianto semaforico con lanterne poste sia a piano strada verso Via Carducci che sulla discenderia (*foto 05*), quest'ultima adiacente al corpo illuminante lampeggiante che segnala all'utenza l'apertura automatica con comando all'entrata del portone metallico basculante, pedonale e carrabile, posto a protezione del varco di ingresso al primo livello sottostrada, di dimensioni utili nominali di passaggio netto pari a 3,71 x 2,38 (h) m (*foto 06*). Si sottolinea tuttavia che l'accesso all'autorimessa è vietato ai mezzi di altezza superiore a 2,10 m, come univocamente indicato dalla cartellonistica posta in corrispondenza dell'ingresso. Il suddetto percorso inclinato giace

sulla p.ed. 1274/1 in C.C. Rovereto, di proprietà congiunta indivisa delle PP.MM. in cui è suddivisa la p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, è pavimentato in conglomerato cementizio rifinito con sagomatura superficiale antisdrucchiolo a “spina di pesce” e di larghezza netta nominale di circa 4,00 m; il tracciato, inizialmente rettilineo, presenta la curva sinistrosa con cui si immette nell’autorimessa ed è delimitato a nord dal muro di contenimento in C.A. intonacato a sbriccio della costruzione interrata in trattazione (e della soprastante area edificiale p.ed. 154/1) e a sud da quello della confinante p.ed. 1134.

L’autorimessa è come anzidetto distribuita su nr. 2 piani sottostrada, raggiungibili attraverso una rampa “a chiocciola” pavimentata in conglomerato cementizio. Dalle informazioni dedotte dal “verbale e certificato di collaudo (statico)” allegato alla domanda di certificazione di agibilità si evince che trattasi di un fabbricato con le seguenti caratteristiche planovolumetriche: - area coperta 800 m²; - volume vuoto per pieno convenzionale di circa 4’800 m³; realizzato nell’anno 1977, presenta l’apparato fondazionale perimetrale continuo costituito dalla base dei “setti di diaframma” in conglomerato cementizio armato; a plinto armato in corrispondenza dei pilastri. La struttura di elevazione perimetrale è realizzata con i già citati “setti di diaframma” in conglomerato cementizio armato. Quella interna è costituita da pilastri in conglomerato cementizio armato a sezione circolare di diametro 40 cm e a sezione quadra di lato 40 cm, posti alle estremità. Gli orizzontamenti sono ad incastro nelle murature perimetrali, con travi R.E.P., in laterocemento e a soletta piena in C.A.. L’altezza netta del

piano primo interrato ove sono localizzati i box oggetto di esecuzione è pari a circa 2,60 m e tuttavia si evidenzia nuovamente la restrizione che limita l'accesso al compendio ai soli veicoli di sagoma massima pari a 2,10 m in virtù dell'altezza all'intradosso delle travi longitudinali che delimitano la corsia di manovra (*foto 08*), che si snoda da sud a nord immediatamente dopo il varco d'ingresso (*foto 07*). La pavimentazione è del tipo industriale in calcestruzzo rifinito al quarzo e il solaio è intonacato al grezzo, con texture materica. Alla corsia si affacciano, sui lati est e ovest i vari box per totali nr. 25 posti auto, con chiusure metalliche basculanti e sezionali prevalentemente ad apertura manuale. I corpi illuminanti al neon tradizionale sono posizionati in un'unica serie lungo la linea mediana dello sviluppo longitudinale della corsia e azionati da comandi a parete; tutta l'impiantistica elettrica è a cablaggio esterno. L'autorimessa è dotata di protezione attiva contro l'incendio costituita da estintori regolarmente revisionati e da naspo a lancia alimentato ad acqua. Nell'anno 1996 è stata altresì oggetto di specifici lavori per l'adeguamento alla normativa antincendio che ha comportato, oltre ad altre opere, la ristrutturazione dell'impianto elettrico in conformità alle norme CEI come previsto dall'allora vigente Legge n. 46/1990. Il C.T.U. ha ottenuto dall'Amministratore pro-tempore del "Condominio Autorimessa Carducci" la copia della ricevuta di attestazione di rinnovo della S.C.I.A. in prevenzione incendi di prot. 279557 di data 07.04.2025, rilasciata dall'Ufficio Prevenzione incendi della Provincia Autonoma di Trento, valevole fino al 03.04.2030.

5.1.1. CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed.

2249

Il cespite in esame annovera il subalterno 2 della P.M. 2 della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, ossia il box per il parcheggio di un'autovettura sito nel frangente sud-est del piano primo sottostrada dell'autorimessa puntualmente descritta al precedente capitolo. Di sedime trapezoidale, in virtù dell'inclinazione a nord-est della muratura perimetrale est dell'autorimessa, presenta larghezza netta nominale pari a 2,25 m e il lato minore sud di 4,58 m (quello maggiore contrapposto misura 4,92 m), misurato dal filo interno della struttura di sostegno del portone metallico sezionale a doghe rivestite in PVC tinta bianco panna a superficie gofrata ed apertura manuale (*foto 10*), di dimensioni di passaggio netto pari a 2,10 x 2,13 (h) m - altezza netta da pavimento all'intradosso della trave in C.A. superiore -. L'altezza nominale del vano è di 2,60 m e le pareti divisorie sud e nord di compartimentazione dai finitimi box, rispettivamente P.M. 1 e P.M. 3 (l'altro oggetto di esecuzione – *foto 09*) sono costituite da pannellature grigliate in tondo d'acciaio di diametro 5 mm a maglia di 50 x 50 mm non zincato, con ritegno costituito da nr. 4 telai accostati realizzati con profilati metallici a L da 40 x 25 mm, orizzontali a pavimento e soffitto e accostati verticalmente. Il muro lato est è intonacato e l'intradosso del plafone risulta liscio da cassero con la superficie del conglomerato cementizio armato a faccia vista. Il box non è dotato di impianto elettrico e di un corpo per l'illuminazione artificiale. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità appaiono sostanzialmente discrete, in linea con la sua vetustà; il normale grado di usura è essenzialmente

riconducibile all'epoca di realizzazione (1977).

Il box risulta oggettivamente utilizzabile e non necessita di impellenti interventi di manutenzione all'uopo indispensabili e indifferibili: il volume in trattazione risulta asciutto e privo di evidenti fenomeni di umidità e/o stillicidio. All'attualità, secondo quanto dichiarato dall'Esecutat*, il box auto in epigrafe non risulta occupato da alcun soggetto ed è pertanto nella piena disponibilità della Procedura.

Si richiama quanto esposto al capitolo relativo alla verifica dello stato legittimo edilizio-urbanistico e catastale/tavolare dell'immobile, ossia inerentemente alle caratteristiche dimensionali del vano, esposte altresì nella precedente narrazione. La larghezza netta di passaggio del portone pari a 2,10 m è al limite per l'ingombro di passaggio di un'autovettura di medie dimensioni (comprensivo degli specchietti retrovisori), così come le geometrie utili del sedime del box, pari a 2,25 m x 4,58 m, sicuramente non adatte, per esempio, per un'autovettura tipo SUV di medie dimensioni come la Nissan modello X-Trail, che annovera la lunghezza totale di circa 4,68 m e la larghezza totale d'ingombro pari a 2,06 m. I box auto in trattazione scontano le risicate dimensioni tipiche dell'epoca di costruzione, risalente all'anno 1977 e alla volumetria delle autovetture che, nel corso degli anni è aumentata sempre di più, tanto che la vigente normativa urbanistica e più nel dettaglio il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge urbanistica provinciale 15/2015 (Decreto P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg) detta quali dimensioni minime dei box per auto, la larghezza minima di 2,60 m e la lunghezza di almeno 5,00 m.

5.1.2. CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 3 della p.ed.

2249

Il presente cespite ricomprende il subalterno 3 della P.M. 3 della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, rappresentato dal box per il parcheggio di un'autovettura sito nel frangente sud-est del piano primo sottostrada dell'autorimessa di cui al capitolo generale 5.1. Di sedime trapezoidale, in virtù dell'inclinazione a nord-est della muratura perimetrale est dell'autorimessa, presenta larghezza netta nominale pari a 2,41 m e il lato minore sud di 4,93 m, non rilevabile ma deducibile con approssimazione dall'adiacente sub. 2 (quello maggiore contrapposto misura 5,34 m), misurato dal filo interno della struttura di sostegno del portone metallico sezionale a doghe rivestite in PVC tinta bianco panna a superficie gofrata ed apertura manuale (*foto 11*), di dimensioni di passaggio netto pari a 2,13 x 2,14 (h) m - altezza netta da pavimento all'intradosso della trave in C.A. superiore - . L'altezza nominale del vano è di 2,60 m e le pareti divisorie sud e nord di compartimentazione dai finitimi box, rispettivamente P.M. 2 (l'altro oggetto di esecuzione – *foto 09*) e P.M. 4, sono costituite da pannellature grigliate in tondo d'acciaio di diametro 5 mm a maglia di 50 x 50 mm non zincato, con ritegno costituito da nr. 4 telai accostati realizzati con profilati metallici a L da 40 x 25 mm, orizzontali a pavimento e soffitto e accostati verticalmente. Il muro lato est, che si intravede appena a causa dei beni mobili accatastati nel box (peraltro non misurabile - vedasi la puntuale descrizione in premessa -), è intonacato e l'intradosso del plafone risulta liscio da cassero con la superficie in conglomerato cementizio armato a faccia vista. Il box non è dotato di

impianto elettrico e di un corpo per l'illuminazione artificiale. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità appaiono sostanzialmente discrete, in linea con la sua vetustà; il normale grado di usura è essenzialmente riconducibile all'epoca di realizzazione (1977).

Il box risulta oggettivamente utilizzabile e non necessita di impellenti interventi di manutenzione all'uopo indispensabili e indifferibili: il volume in trattazione appare asciutto e privo di evidenti fenomeni di umidità e/o stillicidio, per quanto visivamente verificabile, in virtù della saturazione del volume in trattazione con oggetti non ancora sgomberati, nonostante i solleciti. A causa di detta motivazione, la dimensione della parete inclinata est non è misurabile e non è altresì possibile prenderne atto dello stato di conservazione. All'attualità, secondo quanto dichiarato dall'Esecutat*, il box auto in epigrafe non risulta occupato da alcun soggetto ed è pertanto nella piena disponibilità della Procedura.

Si richiama quanto esposto al capitolo relativo alla verifica dello stato legittimo edilizio-urbanistico e catastale/tavolare dell'immobile, ossia inerentemente alle caratteristiche dimensionali del vano, esposte altresì nella precedente narrazione. La larghezza netta di passaggio del portone pari a 2,13 m è al limite per l'ingombro di passaggio di un'autovettura di medie dimensioni (comprensivo degli specchietti retrovisori), così come le geometrie utili del sedime del box, pari a 2,41 m x 4,92 m, comunque adatte, per esempio, per un'autovettura tipo SUV di medie dimensioni come la Nissan modello X-Trail, che annovera la lunghezza totale di circa 4,68 m e la larghezza totale d'ingombro pari a 2,06 m. I box auto in trattazione scontano

le risicate dimensioni tipiche dell'epoca di costruzione, risalente all'anno 1977 e alla volumetria delle autovetture che, nel corso degli anni è aumentata sempre di più, tanto che la vigente normativa urbanistica e più nel dettaglio il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge urbanistica provinciale 15/2015 (Decreto P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg) detta quali dimensioni minime dei box per auto, la larghezza minima di 2,60 m e la lunghezza di almeno 5,00 m.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI DELLA P.ED. 2249 IN C.C. ROVERETO

Dalle copie del libro maestro risultano le seguenti parti comuni, che riguardano le PP.MM. in cui è suddivisa la p.ed. 2249 in C.C. Rovereto (le **PP.MM. 2 e 3** sono oggetto di perizia estimativa).

A) Fra le P.M. 1, **2**, **3**, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 (in ragione della rispettiva quota condominiale come apparente dal piano):

a pianoterra: cinque bocche di lupo, uscita di sicurezza;

a primo piano interrato: rampa di accesso fino a pianoterra, tre aperture per bocche di lupo, quadro contatori ENEL.

B) Fra le P.M. 1, **2**, **3**, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (in ragione della rispettiva quota condominiale come apparente dal piano):

a primo piano interrato: corsia, uscita di sicurezza, apertura per bocca di

lupo.

C) Fra le P.M. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 (in ragione della rispettiva quota condominiale come apparente dal piano):

a secondo piano interrato: corsia, quattro aperture per bocche di lupo e uscita di sicurezza - apertura bocca di lupo.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni immobili in elenco è stata determinata secondo quanto previsto dalla pubblicazione "Codice delle Valutazioni Immobiliari, Quarta Edizione" edito da Tecnoborsa che fa riferimento alle norme UNI ISO 9836, UNI ISO 10750 e al D.P.R. 138/98, Allegato C.

NORMA ISO 9836: tale normativa internazionale definisce gli indicatori di superfici e volumi. Per quanto riguarda la consistenza delle superfici essa stabilisce le modalità per la loro determinazione sottolineando come le superfici orizzontali o inclinate debbano essere sempre ricondotte alla proiezione sul piano orizzontale e che le misure siano espresse con due decimali.

NORMA UNI 10750: la norma riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" per immobili a destinazione residenziale e commerciale. Tale metodologia differisce da quella normalmente applicata dei coefficienti correttivi su base S.I.M. (cfr. paragrafo che segue) sostanzialmente per la definizione della superficie contemplando quella calpestabile e considerando

i soli muri interni non portanti ed il 50% dei muri perimetrali.

D.P.R. 138/98 Allegato C – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Si tratta della metodologia di calcolo della superficie ai fini catastali, che non si differenzia di molto dalla metodologia del S.I.M.. Essa precisa, tra l'altro, che le superfici delle porzioni di unità abitative aventi altezza interna inferiore a m. 1,50 non rientrano nel computo della superficie.

S.I.M. – NUOVO SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE – COEFFICIENTI CORRETTIVI

La seguente metodologia di calcolo delle superfici con destinazione d'uso residenziale deriva dalla sintesi delle pratiche commerciali diffuse presso gli operatori del settore (valutatori, costruttori, promotori, agenzie immobiliari); nel caso delle superfici secondarie, le aree reali vengono moltiplicate per dei coefficienti mercantili correttivi (coefficienti di differenziazione), ordinariamente espressi dal mercato per calcolarne la corrispondente superficie commerciale-convenzionale, che sono di norma ritenuti i più idonei nella definizione dei valori medi di mercato degli edifici.

Per la misura della consistenza dei beni in trattazione, il Perito valutatore, parimenti a molti professionisti operanti nel settore estimativo, ha adottato il c.d. S.I.M. (Sistema Italiano di Misurazione) sulla base del quale il computo della superficie dell'immobile viene determinato:

- a) dall'area dell'edificio, la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di 50 cm per quelle esterne e metà spessore di

quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di 25 cm.

La consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento è stata desunta dall'elaborato (*sub. doc. 01*) all'uopo redatto dal Perito estimatore sulla base informativa rappresentata dalla restituzione grafica delle misurazioni effettuate *in situ* dal medesimo e sovrapposta allo stralcio del vigente P.C.M.D.; nel disegno sono evidenziati gli ambiti oggetto di stima con apposita cromia grafica. Le superfici sono definite automaticamente mediante applicativo informatico AutocadLT2015.

Le superfici delle parti comuni sono considerate pertinenziali e nella definizione della superficie commerciale non vengono prese in considerazione, in quanto per la loro consistenza e le caratteristiche intrinseche, di fatto, non producono un vantaggio che genera un incremento di "valore" del bene, ma, piuttosto, unicamente ulteriori "costi" relativi alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Vedasi le seguenti tabelle esplicative, che espongono, in via sintetica, la quantificazione metrica commerciale degli immobili.

➤ **CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed. 2249**

- tabella A

DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE* [m2]	SUPERFICIE DA S.I.M.* [m2]	QUOTA PROPRIETA'	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA [m2]
BOX AUTO A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (P.M. 2)	12,24	13,62	1	1,00	13,62
TOTALE SUP.COMMERCIALE					13,62

CESPITE 01 IN P.ED. 2249 C.C. ROVERETO					
---	--	--	--	--	--

** la definizione delle superfici considera altresì la porzione intercorrente fra il portone del box e il limite ovest della proprietà (cfr. P.C.M.D. e allegato sub. doc. 01).*

NOTA DI RILIEVO: preso atto della particolare destinazione d'uso del cespite, ossia di box per il parcheggio di un'autovettura, il medesimo viene valutato "a corpo".

➤ **CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 3 della p.ed. 2249**

- tabella B

DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE* [m2]	SUPERFICIE DA S.I.M.* [m2]	QUOTA PROPRIETA'	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA [m2]
BOX AUTO A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (P.M. 3)	14,05	15,53	1	1,00	15,53
TOTALE SUP.COMMERCIALE CESPITE 02 IN P.ED. 2249 C.C. ROVERETO					15,53

** la definizione delle superfici considera altresì la porzione intercorrente fra il portone del box e il limite ovest della proprietà (cfr. P.C.M.D. e allegato sub. doc. 01).*

NOTA DI RILIEVO: preso atto della particolare destinazione d'uso del cespite, ossia di box per il parcheggio di un'autovettura, il medesimo viene valutato "a corpo".

6. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

6.1 Determinazione del valore commerciale dei beni immobili

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima è ricercato in funzione dello scopo per il quale è richiesta la perizia, avendo ogni valutazione una ben determinata ragione pratica che la promuove in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione.

La presente perizia estimativa è finalizzata all'individuazione 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 degli immobili 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 nel seguito:

"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. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

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

Fatte salve le considerazioni effettuate preliminarmente in relazione alla zona d'ubicazione del compendio, al generale grado di vetustà, al profilo impiantistico e del risparmio energetico e alla connotazione architettonica degli immobili oggetto di stima, per la determinazione analitica del valore di mercato dei medesimi è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

➤ *Cost Approach* e coefficienti di qualità.

Fonte di informazione ed osservatori

Sono fonti d'informazione: la pubblicazione “Guida FIMAA 2026 – Borsino Immobiliare del Trentino” edito da F.I.M.A.A. (per la sola comparazione dei valori di cui nel prosieguo), l'Agenzia del Territorio (O.M.I.), alcune agenzie immobiliari della zona, riviste specializzate di settore e l'esperienza scaturita dalle perizie di stima pregresse svolte dal sottoscritto C.T.U..

Metodologia di stima

MCA ossia il Market Comparison Approach.

Il presente rapporto estimativo si basa sul procedimento di valutazione che avviene attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di

beni immobili analoghi o simili a quelli in esame. I fattori determinanti per tale valutazione sono le peculiarità intrinseche ed estrinseche che nel caso in fattispecie risultano essere le sottoelencate:

- l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano;
- le dimensioni degli immobili;
- la distribuzione interna;
- lo stato d'uso e di conservazione delle finiture;
- lo stato degli impianti tecnologici;

Il sunto di tutti questi elementi rappresenta la base di partenza per l'attribuzione del valore medio agli immobili oggetto di stima.

La ricerca dei valori di riferimento è concentrata nella zona del centro storico di Rovereto (TN), ove la tipologia degli immobili in esecuzione è particolarmente richiesta e l'offerta del mercato sovente non ne soddisfa la domanda.

Box per il parcheggio di autovetture, siti in p.ed. 2249 C.C.

Rovereto

Stime di confronto

STIME DI RIFERIMENTO		
DESCRIZIONE	U.M.	VALORE
Borsino "Guida FIMAA 2026", Rovereto – Centro storico Zona 5 Box o garages : da min. 25'000 € a max 28'000,00 €. Si applica € 28'000,00	€	28'000,00
QUOTAZIONE MEDIA OMI, 2° sem. 2025 (Box - normale) €/m2 1'200,00- € 1'500,00. Si applica €/m2 1'500,00 x 15,00 m2 (superficie minima box auto da normativa) = 22'500,00 €	€	22'500,00

STIMA PREGRESSA effettuata dal C.T.U. dott. per. ind. Alessandro Tomasi	€	28'000,00
--	---	-----------

Valore medio ponderato box auto a (arrotondato): 27'000,00 €.

Il valore medio determinato dallo scrivente perito, ponderato e ascrivibile all'attualità è pari a 27'000,00 €/m².

Come specificato al precedente capitolo, la determinazione delle consistenze scaturisce dal calcolo elaborato dal C.T.U. sulla scorta dell'elaborato grafico all'uopo redatto e allegato con *sub. doc. 01*, tuttavia i due cespiti vengono valorizzati a corpo.

Nella procedura di valutazione adottata è fondamentale riportare la ricerca ad una disamina analitica dei parametri intrinseci ed estrinseci che contribuiscono alla determinazione del valore degli immobili. Attraverso la comparazione degli immobili oggetto di esecuzione a quello di riferimento medio-statistico, si possono determinare dei coefficienti incrementali e/o decrementali che riconducono alla definizione del coefficiente globale quale media dei coefficienti in esame. Questa metodologia considera implicitamente la vetustà e le altre particolarità che all'unisono concorrono a determinare qualitativamente le realtà in parola. I coefficienti presi in esame per determinare il coefficiente globale sono quelli elencati nelle seguenti tabelle.

a) CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed. 2249

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPARAZIONE	DESCRIZIONE	INDICE
---	-------------	--------

K1 – COEFFICIENTE DIMENSIONALE	Dimensioni ridotte	0,900
K2 – COEFFICIENTE ZONALE	Zona centrale	1,100
K3 – COEFFICIENTE ESTETICO-ARCHITETTONICO	Edificio sottostrada	1,000
K4 – COEFFICIENTE AMBIENTALE	Esposizione irrilevante	1,000
K5 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO-STRUTTURALE	Normale	1,000
K6 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO-IMPIANTISTICO	Conforme all'epoca di realizzazione	1,000
K7 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO-FINITURE	Discreto	0,950
K8 – COEFFICIENTE PERTINENZE ESTERNE	Nessuna	1,000
K9 – COEFFICIENTE FORMA DI MERCATO	Buona richiesta	1,000
K10 – COEFFICIENTE FISICO INTERNO	Discreto	0,950
K11 – COEFFICIENTE RAPPORTO FUNZIONALE	Normale	1,000
K12 – COEFFICIENTE DISTRIBUTIVO	Normale	1,000
K13 – COEFFICIENTE LIVELLO DI PIANO	Piano primo sottostrada	1,000
K14 – DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	1,000
COEFFICIENTE GLOBALE (Kglb)		0,992

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO	€ 27'000,00			
TRASPOSIZIONE PARAMETRICA				
VALORE MEDIO ADOTTATO	€ 27'000,00	Kglb	0,992	€ 26'784,00
VALORE MEDIO ARROTONDATO (per difetto)				€/m2 26'500,00

Il più probabile valore commerciale del cespite 01, ossia del box per il parcheggio di un'autovettura sito a piano primo sottostrada dell'autorimessa denominata "Condominio Autorimessa Carducci", catastalmente contraddistinto dal subalterno 2, P.M. 2, della p.ed. 2249

in C.C. Rovereto, di proprietà indivisa per la quota di 1/2 ciascuno dei

Sig.ri ***** e ***** , è stimato pari a Euro 26'500,00

(diconsi Euro ventiseimilacinquecento/00).

b) CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 3 della p.ed.

2249

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPARAZIONE	DESCRIZIONE	INDICE
K1 – COEFFICIENTE DIMENSIONALE	Dimensioni ridotte ma accettabili	1,000
K2 – COEFFICIENTE ZONALE	Zona centrale	1,100
K3 – COEFFICIENTE ESTETICO- ARCHITETTONICO	Edificio sottostrada	1,000
K4 – COEFFICIENTE AMBIENTALE	Esposizione irrilevante	1,000
K5 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO- STRUTTURALE	Normale	1,000
K6 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO- IMPIANTISTICO	Conforme all'epoca di realizzazione	1,000
K7 – COEFFICIENTE COSTRUTTIVO- FINITURE	Discreto	0,950
K8 – COEFFICIENTE PERTINENZE ESTERNE	Nessuna	1,000
K9 – COEFFICIENTE FORMA DI MERCATO	Elevata richiesta	1,100
K10 – COEFFICIENTE FISICO INTERNO	Buono	1,000
K11 – COEFFICIENTE RAPPORTO FUNZIONALE	Normale	1,000
K12 – COEFFICIENTE DISTRIBUTIVO	Normale	1,000
K13 – COEFFICIENTE LIVELLO DI PIANO	Piano primo sottostrada	1,000
K14 – DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	1,000
COEFFICIENTE GLOBALE (Kglb)		1,011

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO	€ 27'000,00			
TRASPOSIZIONE PARAMETRICA				
VALORE MEDIO ADOTTATO	€ 27'000,00	Kglb	1,011	€ 27'297,00
VALORE MEDIO ARROTONDATO (per <u>eccesso</u>)				€/m2 27'500,00

Il più probabile valore commerciale del cespite 02, ossia del box per il parcheggio di un'autovettura sito a piano primo sottostrada dell'autorimessa denominata "Condominio Autorimessa Carducci", catastalmente contraddistinto dal subalterno 3, P.M. 2, della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, di proprietà esclusiva della Sig. ***** ***** , è stimato pari a Euro 27'500,00 (diconsi Euro ventisettemilacinquecento/00).**

7. LA VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ

a) CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed. 2249

La proprietà del subalterno in esecuzione è riconducibile per la quota di 1/2

a*** Sig. ***** e per la quota di 1/2 a**** Sig.** ***** .

La divisione endoprocedurale di tale comproprietà non risulta né comoda né conveniente e pertanto è necessario posizionare sul mercato il bene immobile oggetto di Procedura con l'attuale assetto fondiario e tavolare.

b) CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 3 della p.ed. 2249

Tale cespite risulta tavolarmente di intera proprietà de**** Sig.** *****

***** .

8. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'informazione circa l'inesistenza di contratti registrati in essere in data antecedente al pignoramento, riguardante gli immobili oggetto di procedura, è stata richiesta dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di Rovereto con istanza di accesso agli atti effettuata a mezzo p.e.c. in data 15.01.2026. Con *sub. doc. 10* si allega quanto nel merito fornito dall'A.d.E. a mezzo p.e.c. al C.T.U. con prot. DC0A1FCB.00724F1E.0DEF7D06.3820C3DA.posta-certificata@legalmail.it di data 30.01.2026.

Allo stato attuale, i beni immobili oggetto di esecuzione risultano nel possesso dei soggetti indicati nei rispettivi allegati estratti tavolari e secondo quanto dichiarato dai medesimi Proprietari, non sono occupati da alcun soggetto terzo.

9. EVENTUALE PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il C.T.U. non ha notizie di ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento oltre all'esecuzione immobiliare n. 30/2025 di cui alla presente perizia estimativa.

Al foglio C delle menzionate rispettive partite tavolari, non sono annotate litispendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si rileva l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

Si rimanda alle allegate visure tavolari per quanto concerne le annotazioni relative all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito vantato dalla Procedente.

10. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel merito di eventuali vincoli di carattere storico-artistico, preso atto dei dettami del vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.R.G.) del Comuni di Rovereto, nonché dall'analisi degli estratti dal Libro Fondiario, si può enunciare che i beni immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti ad alcun particolare gravame o vincolo.

Vedasi il successivo punto 12. ove si trattano i vincoli urbanistici a cui sono assoggettati i beni.

Il compendio immobiliare, denominato “Condominio Autorimessa Carducci” si avvale di un amministratore di condominio pro-tempore e al seguente capitolo 16. viene esaminata la situazione finanziaria delle proprietà oggetto di esecuzione nei confronti del Condominio medesimo.

Per quanto riguarda la P.T. 2781 II in C.C. Rovereto:

- a carico degli acquirenti della **P.M. 2 della p.ed. 2249** in esecuzione, non si evidenziano intavolate servitù a carico, come illustrato al foglio C comune della partita tavolare allegata con *sub. doc. 04*, che non riporta iscrizione alcuna;

- a carico degli acquirenti della **P.M. 3 della p.ed. 2249** in esecuzione, non si evidenziano intavolate servitù a carico, come illustrato al foglio C comune della partita tavolare allegata con *sub. doc. 05*, che non riporta iscrizione alcuna.

**11. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI
NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE
COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Con l'alienazione delle realtà immobiliari oggetto di pignoramento risulteranno non opponibili agli acquirenti le seguenti iscrizioni di cui ai fogli C della relativa partita tavolare:

**a) CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed.
2249**

le seguenti iscrizioni di ipoteca e annotazioni:

**31/01/2018 - G.N. 567/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.
PRINCIPALE**

quote gravate $\frac{1}{2}$ ***** , ***** nat* il
20/0*/19** a Rovereto (G.N. 3892/25 - 2013)

importo massimo EUR 8'500,00

Importo massimo di EUR 8.500,00 di cui EUR 5.127,72 per capitale EUR 3.372,28 per interessi, e spese occorse ed occorrente come da decreto

a carico p.ed. 2249 P.M. 2

Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa
sede di Rovereto, 00106190226

Decreto ingiuntivo d.d. 12/12/2017

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 508 II Folgaria G.N.567/2 -
2018

P.T. 2659 II Folgaria G.N.567/3 –

2018

19/04/2018 - G.N. 1957/2 ANNOTAZIONE

giustificazione della prenotazione

13/10/2020 - G.N. 4346/10 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

quote gravate 1/2 ***** *****, ***** nat* il

20/0*/19** a Rovereto (G.N. 3892/25 - 2013)

importo massimo EUR 62'372,72

Importo massimo di Euro 62.372,72.

a carico p.ed. 2249 P.M. 2

Fontanafredda S.A.S. Di Brighenti Angelo E C. sede di Brenzone,

03143180234

Atto d.d. 08/10/2020

annotazione simultaneità con principale P.T. 2920 Il Folgaria G.N.4346/2

- 2020

04/12/2025 - G.N. 6868/1 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento notificato in data 14-27 ottobre 2025 a realizzo del

per l'importo di EUR 2.258,44 oltre alle spese successive,

come da atto

a carico p.ed. 2249 P.M. 2

b) CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 3 della p.ed.

2249

06/09/2024 - G.N. 5040/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

importo massimo EUR 6'100,00

di cui EUR 3.452,74 per capitale, EUR 260,00 per un triennio di interessi al tasso legale ed EUR 2.387,26 per spese occorse, oltre interessi successivi e spese occorrente, annotando il vincolo di simultaneità tra la partita principale e le accessorie.

a carico p.ed. 2249 P.M. 3

Condominio Centro sede di Rovereto, 85006560222

Decreto ingiuntivo d.d. 25/11/2023

annotazione simultaneità con principale P.T. 1777 II P.M.6 G.N.5040/1 -
2024

04/12/2025 - G.N. 6868/2 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento notificato in data 14-27 ottobre 2025 a realizzo del
credito di [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo di EUR 2.258,44 oltre alle spese successive,
come da atto

a carico p.ed. 2249 P.M. 3

12. LA VERIFICA DELL'ESISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI DA 376 A 378 DELLA LEGGE 178/2020

Non esiste l'evidenza dei presupposti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della Legge 178/2020 in quanto la procedura esecutiva non ha per oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

13. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

P.ED. 2249 IN C.C. ROVERETO

La p.ed. 2249, di cui alla presente relazione di stima, risulta vincolata per il rispettivo strumento urbanistico come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (*sub. doc. 11*) e negli estratti cartografici dalle tavole del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto (*sub. doc. 13*).

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovereto risultano depositati i vari titoli abilitativi edilizi inerenti gli interventi effettuati sulla particella edificiale in trattazione, il cui elenco è allegato alla presente relazione con *sub.doc.12*.

Alla suddetta documentazione esaminata agli atti è altresì ricompreso il certificato di Agibilità dell'immobile di prot. n. 4406/20 di data 21.12.1979.

14. VERIFICA DI OPERE ABUSIVE

P.ED. 2249 IN C.C. ROVERETO

In seguito alla visura delle pratiche archiviate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovereto e messe a disposizione del Perito, dal raffronto dello stato autorizzato agli atti con lo stato attuale rilevato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione della p.ed. in oggetto, sono emerse talune difformità che possono rientrare nelle tolleranze costruttive ed esecutive riconducibili all'art. 86 ter della L.P. 15/2015, puntualmente evidenziate al capitolo 1, a cui

si rimanda per una disamina più precisa, fatti salvi sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal Perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

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 SUDETTI TITOLI

Il Perito estimatore, dall'analisi della documentazione riguardante i beni immobili oggetto di pignoramento, non ha riscontrato alcune indicazioni di gravami derivanti da censo, livello o uso civico. Ai sensi degli estratti tavolari di cui al capitolo 1. della presente relazione, gli Esecutati vantano il diritto di proprietà degli immobili acquisito, rispettivamente da:

a) CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed.

2249

Proprietà per la quota di 1/2 di ***** , codice fiscale

*****.

24/07/2013 - G.N. 3892/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/2

Certificato di eredità d.d. 04/07/2013

Proprietà per la quota di 1/2 di ***** , codice fiscale

*****.

24/07/2013 - G.N. 3892/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/2

Certificato di eredità d.d. 04/07/2013.

b) CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 3 della p.ed.

2249

Proprietà per la quota di 1/1 di ***** , codice fiscale

*****.

24/03/2005 - G.N. 1450/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/1

Certificato di eredità d.d. 21/02/2005.

16. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

In data 02.04.2026, a mezzo posta elettronica, l'Amministratore pro-tempore

 a fornito allo
scrivente C.T.U. i prospetti dei consuntivi di gestione relativi agli anni 2024 e
2025.

a) CESPITE 01: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 2, sub. 2 della p.ed. 2249

Anno 2024: al 31.12.2024, gli Esecutati annoverano un debito pari a 302,62
€;

Anno 2025: al 31.12.2025, gli Esecutati annoverano un debito totale di
2'784,26 €, che ricomprende anche quello dell'anno 2024.

b) CESPITE 02: P.T. 2781 II, C.C. Rovereto, PM. 3, sub. 3 della p.ed. 2249

Anno 2024: al 31.12.2024, l'Esecutat* annovera un debito pari a 684,83 €;

Anno 2025: al 31.12.2025, l'Esecutat* annovera un debito totale di 874,18 €,
che ricomprende anche quello dell'anno 2024.

Al fine della salvaguardia e tutela della privacy della compagine condominiale, i succitati documenti consuntivi non vengono allegati alla relazione.

17. FORMAZIONE DI LOTTI

Si ritiene di poter formare nr. 2 (due) lotti di vendita, relativi agli altrettanti cespiti in analisi:

LOTTO 01: in P.T. 2781 Il C.C. Rovereto, P.M. 2 sub. 2 della p.ed. 2249, box per il parcheggio di un'automobile di piccole dimensioni, sito a piano primo sottostrada de [REDACTED] con le relative comproprietà – 26.500,00 €.

LOTTO 02: in P.T. 2781 Il C.C. Rovereto, P.M. 3 sub. 3 della p.ed. 2249, box per il parcheggio di un'automobile di dimensioni ordinarie, sito a piano primo sottostrada del Condominio Autorimessa Carducci, con le relative comproprietà – 27.500,00 €.

18. ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DEI BENI IMMOBILI

La proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento, ricompresi nella p.ed. 2249 in C.C. Rovereto, è iscritta a nome di persone fisiche e pertanto, l'alienazione degli stessi non rientra nel regime fiscale dell'I.V.A..

19. LA VERIFICA SULLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovereto, come anzi riportato, è depositato agli atti il certificato di Agibilità dell'autorimessa di cui al prot. n.

4406/20 di data 21.12.1979, che determina la conformità degli impianti all'epoca della realizzazione del fabbricato. La disamina delle pratiche edilizie agli atti ha altresì permesso di riscontrare la presenza dell'autorizzazione con la quale nell'anno 1996 è stata assentita l'esecuzione di specifici lavori per l'adeguamento alla normativa antincendio del compendio che ha comportato, oltre ad altre opere, la ristrutturazione dell'impianto elettrico in conformità alle norme CEI come previsto dall'allora vigente Legge n. 46/1990. A suffragio e come in precedenza evidenziato, il C.T.U. ha ottenuto dall'Amministratore pro-tempo [REDACTED] una copia della ricevuta di attestazione di rinnovo della S.C.I.A. in prevenzione incendi di prot. 279557 di data 07.04.2025, rilasciata dall'Ufficio Prevenzione incendi della Provincia Autonoma di Trento e valevole fino al 03.04.2030.

18. LA DATA DI FINE LAVORI, QUALORA L'ESECUTATO RISULTI ESSERE UNA PERSONA GIURIDICA O COMUNQUE MUNITA DI PARTITA I.V.A.

Gli Esecutati risultano essere persone fisiche.

B. ALLEGATI

Al presente rapporto di stima si allegano i seguenti documenti, richiamati nei vari capitoli che lo compongono:

- sub. doc. 01: Elaborato grafico redatto dal Perito estimatore dott. per. ind. Alessandro Tomasi per la definizione delle consistenze degli immobili oggetto di pignoramento;

- sub. doc. 02: Visura catastale per immobile del sub. 2 P.M. 2 della p.ed. 2249 C.C. Rovereto (P.T. 2781 II);
- sub. doc. 03: Visura catastale per immobile del sub. 3 P.M. 3 della p.ed. 2249 C.C. Rovereto (P.T. 2781 II);
- sub. doc. 04: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della P.M. 2 della p.ed. 2249 C.C. Rovereto (P.T. 2781 II);
- sub. doc. 05: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della P.M. 3 della p.ed. 2249 C.C. Rovereto (P.T. 2781 II);
- sub. doc. 06: Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M.D.) agli atti della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto;
- sub. doc. 07: Estratto mappa catastale C.C. Rovereto con evidenza della p.ed. 2249;
- sub. doc. 08: Planimetria catastale del sub. 2 P.M. 2 della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto;
- sub. doc. 09: Planimetria catastale del sub. 3 P.M. 3 della p.ed. 2249 in C.C. Rovereto;
- sub. doc. 10: Esito interrogazione atti presso l'Agenzia delle Entrate;
- sub. doc. 11: Certificato di Destinazione Urbanistica delle realtà immobiliari oggetto di procedura in C.C. Rovereto;
- sub. doc. 12: Elenco titoli edilizi agli atti riguardanti la p.ed. 2249 in C.C. Rovereto;
- sub. doc. 13: Estratti cartografici dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Rovereto;
- sub. doc. 14: Fascicolo documentazione fotografica delle realtà

immobiliari oggetto di procedura in C.C. Rovereto;

- sub. doc. 15: Perizia di stima epurata;
- sub. doc. 16: Ricevute della trasmissione della perizia di stima al Creditore Procedente e agli Esecutati.

C. RIEPILOGO FINALE

I beni immobili oggetto di stima, identificati nei lotti di vendita, consistono in:

LOTTO 01:

“In C.C. Rovereto, P.M. 2 sub. 2 della p.ed. 2249 in P.T. 2781 II, consistente in un box per il parcheggio di un'automobile di piccole dimensioni, sito a piano primo sottostrada de [REDACTED] localizzato in Via Carducci a Rovereto (TN), di superficie utile pari a 12,24 m2 e superficie commerciale pari a 13,62 m2, con tutte le comproprietà e parti comuni.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di Euro 26'500,00 (diconsi Euro ventiseimilacinquecento/00)”.

LOTTO 02:

“In C.C. Rovereto, P.M. 3 sub. 3 della p.ed. 2249 in P.T. 2781 II, consistente in un box per il parcheggio di un'automobile di dimensioni ordinarie, sito a piano primo sottostrada [REDACTED] localizzato in Via Carducci a Rovereto (TN), di superficie utile pari a 14,05 m2 e superficie commerciale pari a 15,53 m2, con tutte le comproprietà e parti comuni.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'aggiudicatario.

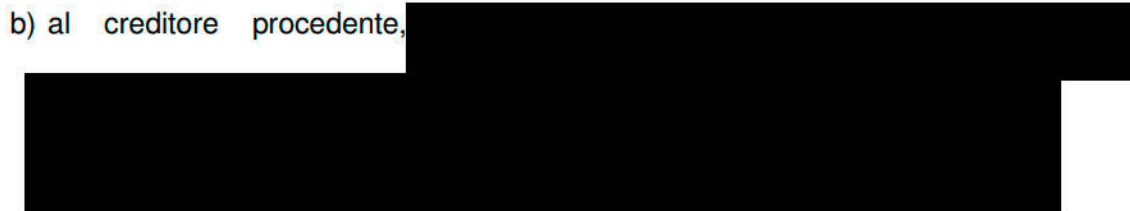
Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di Euro 27'500,00 (diconsi Euro ventisettemilacinquecento/00)".

D. TRASMISSIONE E INFORMATIVA ALLE PARTI

Il sottoscritto C.T.U. ha inviato la copia della relazione di stima con relativi allegati:

a) agli Esecutati, Sig.** ***** a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo : ***** e alla Sig.** ***** , a mezzo posta elettronica ordinaria, all'indirizzo: [*****](#);

b) al creditore procedente,



c) al Custode Giudiziario degli immobili, Avvocato Francesca Zanoni, a mezzo p.e.c. all'indirizzo: avvfrancescazanoni@puntopec.it ;

comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al sottoscritto perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandata alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in Cancelleria.

Il sottoscritto ha altresì inviato la perizia completa di allegati all'A.N.E.A.D. all'indirizzo email: anead@postacertificata.notariato.it.

Il Tecnico Valutatore confida con ciò di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto (TN), 17 giugno 2026

Firmato digitalmente da:

Il C.T.U.

dott. per. ind. Alessandro Tomasi

LOTTO 01

Descrizione sintetica: box per il parcheggio di un'autovettura di piccole dimensioni, a piano primo sottostrada;

Ubicazione: [REDACTED] ia

Carducci a 38068 Rovereto (TN);

Identificativo tavolare: P.T. 2781 Il C.C. Rovereto;

Identificativo catastale sub. 2 P.M. 2 p.ed. 2249 C.C. Rovereto;

Quota di proprietà: 1/2 Sig.** **** *, 1/2 Sig.** *****
*****.

Diritto pignorato: proprietà;

Conformità edilizia: sì;

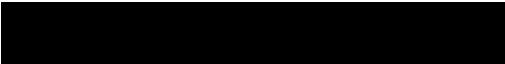
Conformità tavolare: sì;

Annotazioni precedenti al

pignoramento: nessuna annotazione;

Immobile occupato:	no;
Spese condominiali arretrate:	sì – 2'784,25 € al 31.12.2025;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da vigenti strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 26'500,00.

LOTTO 02

Descrizione sintetica:	box per il parcheggio di un'autovettura di ordinarie dimensioni, a piano primo sottostrada;
Ubicazione:	 via Carducci a 38068 Rovereto (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 2781 II C.C. Rovereto;
Identificativo catastale	sub. 3 P.M. 3 p.ed. 2249 C.C. Rovereto;
Quota di proprietà:	1/1 Sig.** ***** *****;
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	sì;
Conformità tavolare:	sì;
Annotazioni precedenti al pignoramento:	nessuna annotazione;
Immobile occupato:	no;

Spese condominiali arretrate:	sì – 874,18 € al 31.12.2025;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da vigenti strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 27'500,00.