



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. B. SIEFF

CUSTODE:

avv. Maria Chiara PICCOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

IVAN PEDROTTI

CF: PDRVNI64C28L378W

con studio in TRENTO (TN) Via Marsala, 11

telefono: 0461920270

email: ivan.pedrotti@libero.it

PEC: ivan.pedrotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a TRENTO Via don Lorenzo Milani 42, quartiere Gardolo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

POSTO AUTO ESTERNO in contesto condominiale.

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

- C.C. 161 particella edificiale 973 foglio 6 sub. 121 P.M. 95 partita tavolare 2028, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.600,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.100,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al sopralluogo del 19.01.2026, avvenuto in presenza del custode giudiziario nominato nella persona dell'avv. Piccoli Maria Grazia, l'esecutato non si presentava, la visione degli immobili era comunque possibile trattandosi di posti auto e cortili esterni al fabbricato.

L'unità oggetto di perizia fa parte di un edificio condominiale pluripiano (p.ed. 973 del C.C. di Gardolo) diviso in porzioni materiali.

Il giorno del sopralluogo con il custode il posto auto era occupato da una vettura *** DATO OSCURATO *** in pessime condizioni (finestrini rotti e ruote a terra); in un secondo sopralluogo risultava occupato da una *** DATO OSCURATO *** che pare parcheggiata "temporaneamente" in quanto in condizioni di viaggiare.

Per le precise condizioni di fruibilità dell'immobile al trasferimento si deve fare riferimento al custode giudiziario e all'annuncio pubblicato sui canali informatici che verrà redatto dopo il deposito

di questa relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo di procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura, ad esempio alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento a quanto indicato nell'avviso di vendita che verrà pubblicato successivamente alla redazione della presente perizia.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti, per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari o altri documenti allegati.

Nota: la dicitura "nessuna" nei vari sotto-capitoli è imposta dal software Genius in sede di compilazione della perizia, si precisa che tale segnalazione è da intendersi come "non analizzato" in quanto l'esperto non ha accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo esteso.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area , intavolato il 14/06/2011 G.N. 4871.

SERVITU' DI PASSO a favore di PM 95 ed a carico di PM 31 (parte di cortile)

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Onere Reale del contributo di bonifica, intavolato il 05/07/1938 G.N. 1326, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da R.D. 13/02/1933. n. 215

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , intavolata il 09/10/2013 G.N. 8075, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 49.700

ipoteca , intavolata il 26/10/2012 G.N. 8680, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 159000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 30/06/2025 G.N. 5288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0/1000

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni verbali avute dall'amministratore di condominio: ***** DATO OSCURATO ***** . risulta che per l'unità in oggetto non vi sono pendenze arretrate o costi di gestione. L'amministratore informa che le porzioni in oggetto, pur facendo parte del condominio non hanno millesimi di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori dettagli e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della partita tavolare allegata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Contratto dd. 13/06/2011, intavolato il 14/06/2011 G.N. 4871

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al Comune di Trento si è richiesto l'elenco delle pratiche edilizie relative alle PP.MM. oggetto di perizia. Il comune ha rilasciato l'elenco riportato in allegato in cui si possono rilevare tutti gli estremi delle numerose pratiche edilizie che hanno riguardato la costruzione. Qui si riportano sono le pratiche ritenute appropriate in quanto trattasi di bene esterno (posto auto scoperto) non facente parte della costruzione vera e propria.

In allegato si riporta un estratto del progetto del 1998 che ha riguardato la formazione del posto auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1969/18387**, per lavori di costruzione condominio Italia 71, rilasciata il 26/02/1971

Autorizzazione edilizia N. **1992/43390**, per lavori di Manutenzione straordinaria, rilasciata il 22/01/1993

Autorizzazione edilizia N. **1994/1318**, per lavori di Sistemazione, rilasciata il 14/04/1994

Autorizzazione edilizia N. **1996/17384**, per lavori di Manutenzione straordinaria recinzione, rilasciata il 26/08/1996

SCIA N. **2013/35113**, per lavori di Man. straordinaria. opere esterne, presentata il 02/04/2013

Agibilità N. **3153/77**, agibilità del 07/11/1978 con il n. 3153/77 di protocollo

Autorizzazione N. **1998/45602**, per lavori di Recinzione - posti auto, rilasciata il 01/12/1998

DIA Oggi N. **2008/91342**, per lavori di Recinzione - Parcheggi, presentata il 14/08/2008

DIA - variante N. **2010/115381**, per lavori di Recinzione - Variante DIA 91342/2008, presentata il 22/09/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sistema insediativi - B1 Zone edificate sature . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 37 delle N.d.A.

In allegato si produce un'estratto della cartografia di PRG e delle norme di attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti, alcuni aspetti sono riscontrabili solo con verifiche approfondite specifiche, non comprese nell'incarico.

Si segnala come tutte le pratiche necessarie alle regolarizzazioni e/o alla sanatorie sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2, in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri di seguito esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, al fine di limitare la possibilità che il futuro aggiudicatario sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

Con quanto qui esposto si intende rendere il lettore pienamente edotto e consapevole dei limiti dell'attività svolta ai fini della redazione della relazione e della valutazione degli immobili [1], attività che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati. Prima della presentazione dell'offerta d'acquisto, gli interessati possono contattare il consulente ai recapiti indicati in copertina al fine di ottenere eventuali chiarimenti ed informazioni tecniche sugli immobili periziati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili attraverso il Custode ed il Delegato designati, con informazioni acquisibili anche dall'Esperto, ma soprattutto prendendo visione degli

immobili prima della presentazione dell'offerta. Dovrà per tanto essere cura dell'acquirente interessato fare anche una propria analisi e valutare attentamente quindi l'oggetto di vendita e la convenienza dell'acquisto anche in considerazione delle "Limitate" garanzie previste.

Nota: l'eventuale presenza della dicitura "nessuna difformità" nei vari sotto-capitoli è imposta dal software in sede di compilazione della perizia, pertanto tale dicitura è da intendersi come "non analizzato" in quanto l'esperto non ha accertato l'assenza di quelle difformità. Ciò che ha rilevato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo diverso da "nessuna difformità".

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

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il posto auto è stato realizzato con progetto assentito con Autorizzazione edilizia n. 45602 dd. 01/12/1998 (v. allegato).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

La planimetria catastale riporta correttamente la posizione del posto auto presente in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: TAVOLARE)

L'immobile risulta **conforme**..

Il piano di casa materialmente divisa rappresenta correttamente la porzione in oggetto.

BENI IN TRENTO VIA DON LORENZO MILANI 42, QUARTIERE GARDOLO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TRENTO Via don Lorenzo Milani 42, quartiere Gardolo per la quota di 1/1 di piena

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

POSTO AUTO ESTERNO in contesto condominiale.

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

- C.C. 161 particella edificabile 973 foglio 6 sub. 121 P.M. 95 partita tavolare 2028, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro



Accesso Sud dalla strada



Vista da sud-est



Vista da nord-ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale.



GARDOLO (TN)



MAPPA CATASTALE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è il quinto da sud (partendo dall'accesso della zona a verde). Si tratta di posto auto con pavimentazione parte in grigliato di c.s.l. e parte in asfalto. E' posizionato in uno spazio in lieve pendenza per la parte grigliata. I limiti sono visibili in loco: verso nord confina con muro e recinzione, verso est ed ovest con altri posti auto e la delimitazione è visibile per blocchetti rossi inseriti nella pavimentazione di c.l.s.; verso sud è delimitato da linea bianca (poco visibile) e confina con lo spazio di manovra - PM 31 di proprietà di terzi - su cui vi è un diritto di passo (servitù iscritta al foglio A2 del libro fondiario GN 4871/2011).

Le dimensioni indicative sono di 2,50 x 5,20 ml. per una superficie di arr. mq. 13,00. Si precisa che ai fini della stima di norma queste unità sono considerate a corpo per singolo posto auto. La consistenza è quindi così definita n. 1 posto auto scoperto.



POSTO AUTO PM 95



POSTO AUTO



Occupazione "temporanea" da altra vettura



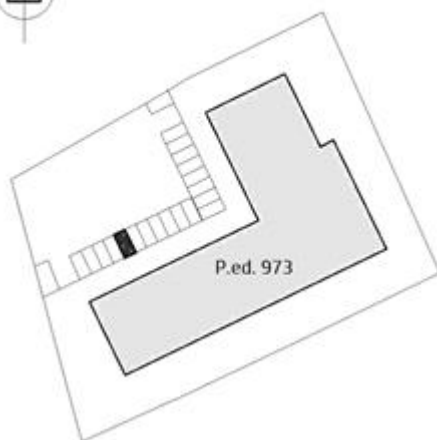
Dettaglio delimitazioni laterali del posto auto

CONSISTENZA:

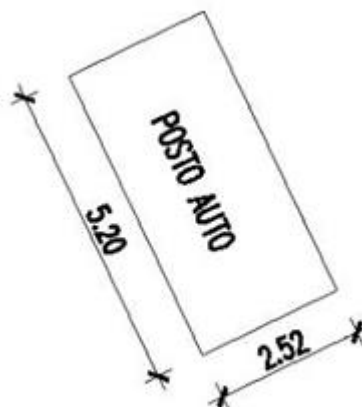
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto a corpo	1,00	x	%	=	0,00
Totale:	1,00				0,00



Schema della posizione



PIANTA (desunta da catasto)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui si è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico, in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima è pari complessivamente ad arr. € 9.600,00 che in rapporto alla superficie catastale di arr. 13 mq. porta a definire un valore unitario a metroquadrato arrotondato di 740,00 €/mq.

Il valore deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consortilità o beni in proprietà congiunta e pesi come risultanti nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.600,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.600,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.600,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	9.600,00	9.600,00
				9.600,00 €	9.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 480,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a TRENTO Via don Lorenzo Milani 42, quartiere Gardolo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

POSTO AUTO ESTERNO in contesto condominiale.

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

- C.C. 161 particella edificiale 973 foglio 6 sub. 122 P.M. 96 partita tavolare 2028, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.100,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al sopralluogo del 19.01.2026, avvenuto in presenza del custode giudiziario nominato nella persona dell'avv. Piccoli Maria Grazia, l'esecutato non si presentava, la visione degli immobili era comunque possibile trattandosi di posti auto e cortili esterni al fabbricato.

L'unità oggetto di perizia fa parte di un edificio condominiale pluripiano (p.ed. 973 del C.C. di Gardolo) diviso in porzioni materiali.

Il giorno del sopralluogo con il custode il posto auto era occupato da una vettura *** DATO OSCURATO *** . in pessime condizioni; in un secondo sopralluogo risultava occupato da una *** DATO OSCURATO *** che pare parcheggiata "temporaneamente" in quanto in condizioni di viaggiare.

Per le precise condizioni di fruibilità dell'immobile al trasferimento si deve fare riferimento al custode giudiziario e all'annuncio pubblicato sui canali informatici che verrà redatto dopo il deposito

di questa relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo di procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura, ad esempio alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento a quanto indicato nell'avviso di vendita che verrà pubblicato successivamente alla redazione della presente perizia.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti, per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari o altri documenti allegati.

Nota: la dicitura "nessuna" nei vari sotto-capitoli è imposta dal software Genius in sede di compilazione della perizia, si precisa che tale segnalazione è da intendersi come "non analizzato" in quanto l'esperto non ha accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo esteso.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area , intavolato il 14/06/2011 G.N. 4871.

SERVITU' DI PASSO a favore di PM 96 ed a carico di PM 31 (parte di cortile)

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Onere Reale del contributo di bonifica, intavolato il 05/07/1938 G.N. 1326, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da R.D. 13/02/1933. n. 215

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , intavolata il 09/10/2013 G.N. 8075, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 49.700

ipoteca , intavolata il 26/10/2012 G.N. 8680, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 159000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 30/06/2025 G.N. 5288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0/1000

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni verbali avute dall'amministratore di condominio: ***** DATO OSCURATO ***** . risulta che per l'unità in oggetto non vi sono pendenze arretrate o costi di gestione. L'amministratore informa che le porzioni in oggetto, pur facendo parte del condominio non hanno millesimi di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori dettagli e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della partita tavolare allegata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Contratto dd. 13/06/2011, intavolato il 14/06/2011 G.N. 4871

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al Comune di Trento si è richiesto l'elenco delle pratiche edilizie relative alle PP.MM. oggetto di perizia. Il comune ha rilasciato l'elenco riportato in allegato in cui si possono rilevare tutti gli estremi delle numerose pratiche edilizie che hanno riguardato la costruzione. Qui si riportano sono le pratiche ritenute appropriate in quanto trattasi di bene esterno (posto auto scoperto) non facente parte della costruzione vera e propria.

In allegato si riporta un estratto del progetto del 1998 che ha riguardato la formazione del posto auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1969/18387**, per lavori di costruzione condominio Italia 71, rilasciata il 26/02/1971

Autorizzazione edilizia N. **1993/43390**, per lavori di Manutenzione straordinaria, rilasciata il 22/01/1993

Autorizzazione edilizia N. **1994/1318**, per lavori di Sistemazione, rilasciata il 14/04/1994

Autorizzazione edilizia N. **1996/17384**, per lavori di Manutenzione straordinaria recinzione, rilasciata il 26/08/1996

SCIA N. **2013/35113**, per lavori di Man. straordinaria. opere esterne, presentata il 02/04/2013

Agibilità N. **3153/77**, agibilità del 07/11/1978 con il n. 3153/77 di protocollo

Autorizzazione N. **1998/45602**, per lavori di Recinzione - posti auto, rilasciata il 01/12/1998

DIA Oggi N. **2008/91342**, per lavori di Recinzione - Parcheggi, presentata il 14/08/2008

DIA - variante N. **2010/115381**, per lavori di Recinzione - Variante DIA 91342/2008, presentata il 22/09/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sistema insediativi - B1 Zone edificate sature . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 37 delle N.d.A.

In allegato si produce un'estratto della cartografia di PRG e delle norme di attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti, alcuni aspetti sono riscontrabili solo con verifiche approfondite specifiche, non comprese nell'incarico.

Si segnala come tutte le pratiche necessarie alle regolarizzazioni e/o alla sanatorie sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2, in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri di seguito esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, al fine di limitare la possibilità che il futuro aggiudicatario sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

Con quanto qui esposto si intende rendere il lettore pienamente edotto e consapevole dei limiti dell'attività svolta ai fini della redazione della relazione e della valutazione degli immobili [1], attività che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati. Prima della presentazione dell'offerta d'acquisto, gli interessati possono contattare il consulente ai recapiti indicati in copertina al fine di ottenere eventuali chiarimenti ed informazioni tecniche sugli immobili periziati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili attraverso il Custode ed il Delegato designati, con informazioni acquisibili anche dall'Esperto, ma soprattutto prendendo visione degli

immobili prima della presentazione dell'offerta. Dovrà per tanto essere cura dell'acquirente interessato fare anche una propria analisi e valutare attentamente quindi l'oggetto di vendita e la convenienza dell'acquisto anche in considerazione delle "Limitate" garanzie previste.

Nota: l'eventuale presenza della dicitura "nessuna difformità" nei vari sotto-capitoli è imposta dal software in sede di compilazione della perizia, pertanto tale dicitura è da intendersi come "non analizzato" in quanto l'esperto non ha accertato l'assenza di quelle difformità. Ciò che ha rilevato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo diverso da "nessuna difformità".

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

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Il posto auto è stato realizzato con progetto assentito con Autorizzazione edilizia n. 45602 dd. 01/12/1998 (v. allegato).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale riporta correttamente la posizione del posto auto presente in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: TAVOLARE)

L'immobile risulta **conforme**.

Il piano di casa materialmente divisa rappresenta correttamente la porzione in oggetto.

BENI IN TRENTO VIA DON LORENZO MILANI 42, QUARTIERE GARDOLO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TRENTO Via don Lorenzo Milani 42, quartiere Gardolo per la quota di 1/1 di piena

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

POSTO AUTO ESTERNO in contesto condominiale.

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

- C.C. 161 particella edificabile 973 foglio 6 sub. 122 P.M. 96 partita tavolare 2028, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro



Vista da sud-est



Vista da nord-ovest



Percorso d'accesso da sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale.



GARDOLO (TN)



MAPPA CATASTALE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è il quarto da sud (partendo dall'accesso della zona a verde). Si tratta di posto auto con pavimentazione parte in grigliato di c.s.l. e parte in asfalto. E' posizionato in uno spazio in lieve pendenza per la parte grigliata. I limiti sono visibili in loco: verso nord confina con muro e recinzione, verso est ed ovest con altri posti auto e la delimitazione è visibile per blocchetti rossi inseriti nella pavimentazione di c.l.s.; verso sud è delimitato da linea bianca (poco visibile) e confina con lo spazio di manovra - PM 31 di proprietà di terzi - su cui vi è un diritto di passo (servitù iscritta al foglio A2 del libro fondiario GN 4871/2011).

Le dimensioni indicative sono di 2,50 x 5,20 ml. per una superficie di arr. mq. 13,00. Si precisa che ai fini della stima di norma queste unità sono considerate a corpo per singolo posto auto. La consistenza è quindi così definita n. 1 posto auto scoperto.



POSTO AUTO PM 96



POSTO AUTO



Occupazione "temporanea" da altra vettura



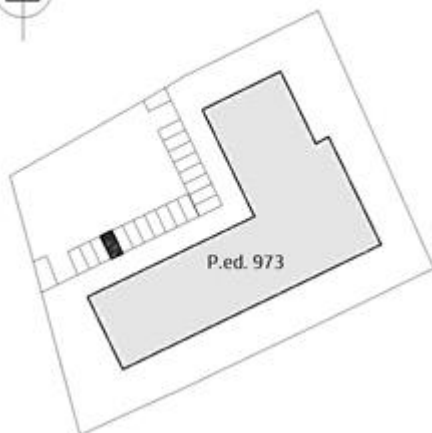
Vista da nord

CONSISTENZA:

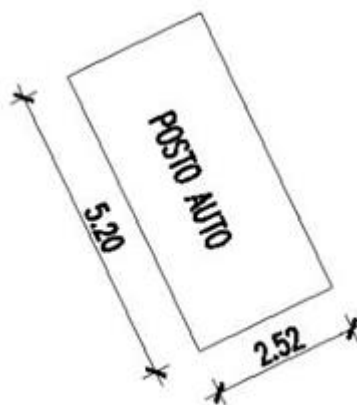
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto a corpo	1,00	x	%	=	0,00
Totale:	1,00				0,00



Schema della posizione



PIANTA (desunta da planimetria catastale)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui si è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico, in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima è pari complessivamente ad arr. € 9.600,00 che in rapporto alla superficie catastale di arr. 13 mq. porta a definire un valore unitario a metroquadrato arrotondato di 740,00 €/mq.

Il valore deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consortilità o beni in proprietà congiunta e pesi come risultanti nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.600,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	9.600,00	9.600,00
				9.600,00 €	9.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 480,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a TRENTO Via don Lorenzo Milani 42, quartiere Gardolo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

POSTO AUTO ESTERNO in contesto condominiale.

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

- C.C. 161 particella edificiale 973 foglio 6 sub. 123 P.M. 97 partita tavolare 2028, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.100,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al sopralluogo del 19.01.2026, avvenuto in presenza del custode giudiziario nominato nella persona dell'avv. Piccoli Maria Grazia, l'esecutato non si presentava, la visione degli immobili era comunque possibile trattandosi di posti auto e cortili esterni al fabbricato.

L'unità oggetto di perizia fa parte di un edificio condominiale pluripiano (p.ed. 973 del C.C. di Gardolo) diviso in porzioni materiali.

Il giorno del sopralluogo con il custode il posto auto era occupato da una vettura *** DATO OSCURATO *** . in pessime condizioni , presente anche al secondo sopralluogo del 27 agosto 2026.

Per le precise condizioni di fruibilità dell'immobile al trasferimento si deve fare riferimento al custode giudiziario e all'annuncio pubblicato sui canali informatici che verrà redatto dopo il deposito di questa relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo di procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura, ad esempio alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento a quanto indicato nell'avviso di vendita che verrà pubblicato successivamente alla redazione della presente perizia.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti, per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari o altri documenti allegati.

Nota: la dicitura "nessuna" nei vari sotto-capitoli è imposta dal software Genius in sede di compilazione della perizia, si precisa che tale segnalazione è da intendersi come "non analizzato" in quanto l'esperto non ha accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo esteso.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area , intavolato il 14/06/2011 G.N. 4871.

SERVITU' DI PASSO a favore di PM 97 ed a carico di PM 31 (parte di cortile)

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Onere Reale del contributo di bonifica, intavolato il 05/07/1938 G.N. 1326, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da R.D. 13/02/1933. n. 215

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , intavolata il 09/10/2013 G.N. 8075, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 49.700

ipoteca , intavolata il 26/10/2012 G.N. 8680, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 159000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 30/06/2025 G.N. 5288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0/1000

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni verbali avute dall'amministratore di condominio: *** DATO OSCURATO *** . risulta che per l'unità in oggetto non vi sono pendenze arretrate o costi di gestione. L'amministratore informa che le porzioni in oggetto, pur facendo parte del condominio non hanno millesimi di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori dettagli e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della partita tavolare allegata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto dd. 13/06/2011, intavolato il 14/06/2011 G.N. 4871

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al Comune di Trento si è richiesto l'elenco delle pratiche edilizie relative alle PP.MM. oggetto di perizia. Il comune ha rilasciato l'elenco riportato in allegato in cui si possono rilevare tutti gli estremi delle numerose pratiche edilizie che hanno riguardato la costruzione. Qui si riportano sono le pratiche ritenute appropriate in quanto trattasi di bene esterno (posto auto scoperto) non facente parte della costruzione vera e propria.

In allegato si riporta un estratto del progetto del 1998 che ha riguardato la formazione del posto auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1969/18387**, per lavori di costruzione condominio Italia 71, rilasciata il 26/02/1971

Autorizzazione edilizia N. **1992/43390**, per lavori di Manutenzione straordinaria, rilasciata il 22/01/1993

Autorizzazione edilizia N. **1994/1318**, per lavori di Sistemazione, rilasciata il 14/04/1994

Autorizzazione edilizia N. **1996/17384**, per lavori di Manutenzione straordinaria recinzione, rilasciata il 26/08/1996

SCIA N. **2013/35113**, per lavori di Man. straordinaria. opere esterne, presentata il 02/04/2013

Agibilità N. **3153/77**, agibilità del 07/11/1978 con il n. 3153/77 di protocollo

Autorizzazione N. **1998/45602**, per lavori di Recinzione - posti auto, rilasciata il 01/12/1998

DIA Ogg N. **2008/91342**, per lavori di Recinzione - Parcheggio, presentata il 14/08/2008

DIA - variante N. **2010/115381**, per lavori di Recinzione - Variante DIA 91342/2008, presentata il 22/09/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sistema insediativi - B1 Zone edificate sature . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 37 delle N.d.A.

In allegato si produce un'estratto della cartografia di PRG e delle norme di attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti, alcuni aspetti sono riscontrabili solo con verifiche approfondite specifiche, non comprese nell'incarico.

Si segnala come tutte le pratiche necessarie alle regolarizzazioni e/o alla sanatorie sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2, in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri di seguito esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, al fine di limitare la possibilità che il futuro aggiudicatario sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

Con quanto qui esposto si intende rendere il lettore pienamente edotto e consapevole dei limiti dell'attività svolta ai fini della redazione della relazione e della valutazione degli immobili [1], attività che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati. Prima della presentazione dell'offerta d'acquisto, gli interessati possono contattare il consulente ai recapiti indicati in copertina al fine di ottenere eventuali chiarimenti ed informazioni tecniche sugli immobili periziati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili attraverso il Custode ed il Delegato designati, con informazioni acquisibili anche dall'Esperto, ma soprattutto prendendo visione degli immobili prima della presentazione dell'offerta. Dovrà per tanto essere cura dell'acquirente interessato fare anche una propria analisi e valutare attentamente quindi l'oggetto di vendita

e la convenienza dell'acquisto anche in considerazione delle "Limitate" garanzie previste.

Nota: l'eventuale presenza della dicitura "nessuna difformità" nei vari sotto-capitoli è imposta dal software in sede di compilazione della perizia, pertanto tale dicitura è da intendersi come "non analizzato" in quanto l'esperto non ha accertato l'assenza di quelle difformità. Ciò che ha rilevato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo diverso da "nessuna difformità".

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

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Il posto auto è stato realizzato con progetto assentito con Autorizzazione edilizia n. 45602 dd. 01/12/1998 (v. allegato).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

La planimetria catastale riporta correttamente la posizione del posto auto presente in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: TAVOLARE)

L'immobile risulta **conforme**..

Il piano di casa materialmente divisa rappresenta correttamente la porzione in oggetto.

BENI IN TRENTO VIA DON LORENZO MILANI 42, QUARTIERE GARDOLO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TRENTO Via don Lorenzo Milani 42, quartiere Gardolo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

POSTO AUTO ESTERNO in contesto condominiale.

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

- C.C. 161 particella edificiale 973 foglio 6 sub. 123 P.M. 97 partita tavolare 2028, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro



Vista da sud-est



Vista da nord-ovest



Accesso da nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale.



GARDOLO (TN)



MAPPA CATASTALE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è il terzo da sud (partendo dall'accesso della zona a verde). Si tratta di posto auto con pavimentazione parte in grigliato di c.s.l. e parte in asfalto. E' posizionato in uno spazio in lieve pendenza per la parte grigliata. I limiti sono visibili in loco: verso nord confina con muro e

recinzione, verso est ed ovest con altri posti auto e la delimitazione è visibile per blocchetti rossi inseriti nella pavimentazione di c.l.s.; verso sud è delimitato da linea bianca (poco visibile) e confina con lo spazio di manovra - PM 31 di proprietà di terzi - su cui vi è un diritto di passo (servitù iscritta al foglio A2 del libro fondiario GN 4871/2011).

Le dimensioni indicative sono di 2,50 x 5,20 ml. per una superficie di arr. mq. 13,00. Si precisa che ai fini della stima di norma queste unità sono considerate a corpo per singolo posto auto. La consistenza è quindi così definita n. 1 posto auto scoperto.



POSTO AUTO PM 97



POSTO AUTO



Vista da est



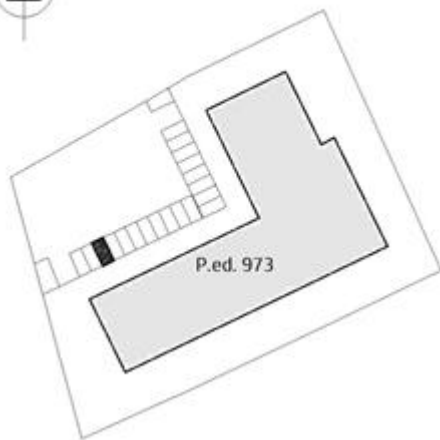
Vista da ovest

CONSISTENZA:

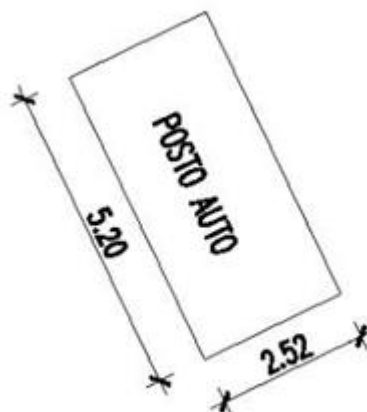
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto a corpo	1,00	x	%	=	0,00
Totale:	1,00				0,00



Schema della posizione



PIANTA (desunta da planimetria catastale)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui si è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico, in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima è pari complessivamente ad arr. € 9.600,00 che in rapporto alla superficie catastale di arr. 13 mq. porta a definire un valore unitario a metroquadrato arrotondato di 740,00 €/mq.

Il valore deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni in proprietà congiunta e pesi come risultanti nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.600,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.600,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.600,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	9.600,00	9.600,00
				9.600,00 €	9.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 480,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno a prato** a TRENTO Via don Lorenzo Milani 40, quartiere Gardolo, della superficie commerciale di **730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
LOTTO DI TERRENO A PRATO situato in contesto condominiale.

Identificazione catastale:

- C.C. 161 particella edificiale 973 P.M. 79 partita tavolare 2028

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	730,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.878,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al sopralluogo del 19.01.2026, avvenuto in presenza del custode giudiziario nominato nella persona dell'avv. Piccoli Maria Grazia, l'esecutato non si presentava, la visione degli immobili era comunque possibile trattandosi di cortile esterno al fabbricato.

L'unità oggetto di perizia fa parte di un edificio condominiale pluripiano (p.ed. 973 del C.C. di Gardolo) diviso in porzioni materiali.

Il giorno del sopralluogo con il custode davanti ai due cancelli d'ingresso vi erano due vetture: a sud vi era una *** DATO OSCURATO *** in buone condizioni da considerarsi parcheggiata "temporaneamente", mentre davanti al cancello nord vi era una *** DATO OSCURATO *** in pessime condizioni. Al secondo sopralluogo del 27 agosto 2026 davanti al cancello sud vi era una vettura *** DATO OSCURATO *** mentre il cancello nord risultava libero.

Per le precise condizioni di fruibilità dell'immobile al trasferimento si deve fare riferimento al custode giudiziario e all'annuncio pubblicato sui canali informatici che verrà redatto dopo il deposito

di questa relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo di procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura, ad esempio alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento a quanto indicato nell'avviso di vendita che verrà pubblicato successivamente alla redazione della presente perizia.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti, per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari o altri documenti allegati.

Nota: la dicitura "nessuna" nei vari sotto-capitoli è imposta dal software Genius in sede di compilazione della perizia, si precisa che tale segnalazione è da intendersi come "non analizzato" in quanto l'esperto non ha accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo esteso.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area , intavolato il 14/06/2011 G.N. 4871.

SERVITU' DI PASSO a favore di PM 79 ed a carico di PM 31 (parte di cortile)

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Onere Reale del contributo di bonifica, intavolato il 05/07/1938 G.N. 1326, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da R.D. 13/02/1933. n. 215

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , intavolata il 09/10/2013 G.N. 8075, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 49.700

ipoteca , intavolata il 26/10/2012 G.N. 8680, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 159000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 30/06/2025 G.N. 5288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0/1000

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni verbali avute dall'amministratore di condominio: ***** DATO OSCURATO ***** . risulta che per l'unità in oggetto non vi sono pendenze arretrate o costi di gestione. L'amministratore informa che le porzioni in oggetto, pur facendo parte del condominio non hanno millesimi di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori dettagli e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della partita tavolare allegata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Contratto dd. 13/06/2011, intavolato il 14/06/2011 G.N. 4871

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al Comune di Trento si è richiesto l'elenco delle pratiche edilizie relative alle PP.MM. oggetto di perizia. Il comune ha rilasciato l'elenco riportato in allegato in cui si possono rilevare tutti gli estremi delle numerose pratiche edilizie che hanno riguardato la costruzione. Qui si riportano solo le pratiche ritenute appropriate in quanto trattasi di bene esterno (cortile) non facente parte della costruzione vera e propria.

Il comune ha anche rilasciato copia dell'abitabilità (v. all. 8) e del C.d.U. (v. all.10). In allegato si riportano pure gli estratti: del progetto Aut. Ed. del 1998/45602 e del progetto DIA 2010/115381 riguardanti la delimitazione del terreno e la realizzazione di parcheggi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1969/18387**, per lavori di costruzione condominio Italia 71, rilasciata il 26/02/1971

Concessione Edilizie **N. 1985/24045**, per lavori di Costruz. recinzione condominio Italia 71, rilasciata il 12/11/1985

Autorizzazione **N. 1987/4030**, per lavori di Costruz. recinzione condominio Italia 71, presentata il 25/03/1987

Autorizzazione edilizia **N. 1992/43390**, per lavori di Manutenzione straordinaria, rilasciata il 22/01/1993

Autorizzazione edilizia N. **1994/1318**, per lavori di Sistemazione, rilasciata il 14/04/1994

Autorizzazione edilizia N. **1996/17384**, per lavori di Manutenzione straordinaria recinzione, rilasciata il 26/08/1996

SCIA N. **2013/35113**, per lavori di Man. straordinaria. opere esterne, presentata il 02/04/2013

Agibilità N. **3153/77**, agibilità del 07/11/1978 con il n. 3153/77 di protocollo

Autorizzazione N. **1998/45602**, per lavori di Recinzione - nuovi posti auto, rilasciata il 01/12/1998

DIA 15 gg N. **2008/91342**, per lavori di Recinzione - parcheggi nel cortile, rilasciata il 14/08/2008

DIA 15 gg variante alla DIA 91342/2008 N. **2010/115381**, presentata il 22/09/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sistema insediativi - B1 Zone edificate sature . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 37 delle N.d.A.

In allegato si produce un'estratto della cartografia di PRG e delle norme di attuazione. Si produce inoltre il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti, alcuni aspetti sono riscontrabili solo con verifiche approfondite specifiche, non comprese nell'incarico.

Si segnala come tutte le pratiche necessarie alle regolarizzazioni e/o alla sanatorie sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2, in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri di seguito esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, al fine di limitare la possibilità che il futuro aggiudicatario sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

Con quanto qui esposto si intende rendere il lettore pienamente edotto e consapevole dei limiti dell'attività svolta ai fini della redazione della relazione e della valutazione degli immobili [1], attività che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati. Prima della presentazione dell'offerta d'acquisto, gli interessati possono

contattare il consulente ai recapiti indicati in copertina al fine di ottenere eventuali chiarimenti ed informazioni tecniche sugli immobili periziati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili attraverso il Custode ed il Delegato designati, con informazioni acquisibili anche dall'Esperto, ma soprattutto prendendo visione degli immobili prima della presentazione dell'offerta. Dovrà per tanto essere cura dell'acquirente interessato fare anche una propria analisi e valutare attentamente quindi l'oggetto di vendita e la convenienza dell'acquisto anche in considerazione delle "Limitate" garanzie previste.

Nota: l'eventuale presenza della dicitura "nessuna difformità" nei vari sotto-capitoli è imposta dal software in sede di compilazione della perizia, pertanto tale dicitura è da intendersi come "non analizzato" in quanto l'esperto non ha accertato l'assenza di quelle difformità. Ciò che ha rilevato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo diverso da "nessuna difformità".

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

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento al progetto edilizio DIA del 2010 si rileva una diversa conformazione della muratura a fianco del cancello sud e una diversa posizione dello stesso, analoga difformità per il cancello verso nord. Inoltre la situazione della muratura lato non è coerente con il precedente progetto del 1998 (Aut. 45602) vedasi i vari posti auto da 12 a 20. Anche rispetto al progetto del 1998 le murature accanto ai due cancelli non sono conformi allo stato autorizzato. Tale situazione interessa anche le proprietà limitrofe che oggi sono identificate sul Piano di casa materialmente divisa dalle PP.MM. 80 e 100 (due posti auto). I lavori previsti nel 2010 all'interno dell'attuale PM 79 pare non siano stati eseguiti. In considerazione dell'altezza totale di muro e recinzione e del cancello (1,80), si ritiene che la difformità sia qualificabile come Manutenzione straordinaria che necessitava di un procedimento S.C.I.A. ai sensi Art. 85, comma 1, lett. g) LP 15/2015. Per la regolarizzazione potrebbe essere necessario un provvedimento in sanatoria o regolarizzazione L.P. 1/2008.

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

Costi di regolarizzazione:

- Seese tecniche per pratica edilizia completa: €4.000,00
- Sanzione ipotizzata: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il bene (PM 79) non è dichiarato in catasto.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia in catasto fabbricati a mezzo di pratica Docfa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di denuncia catastale: €.450,00
- Sanzione per ritardata denuncia: €.172,00

SI ritiene che per l'atto di trasferimento sia necessario dotare il bene di identificativo catastale, che presumibilmente non sarà dotato di rendita in quanto classificato in categoria F/1 (area urbana).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. e R.E.C. e R.E.U.P.):

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione attuale risulta conforme. Dovrà essere cura dell'interessato acquirente verificare, prima dell'offerta d'acquisto, tutte le norme vigenti, i vincoli ed eventuali limitazioni per la possibile trasformazione e realizzazione di posti auto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: TAVOLARE)

L'immobile risulta **conforme**.

Il piano di casa materialmente divisa rappresenta correttamente la porzione in oggetto.

BENI IN TRENTO VIA DON LORENZO MILANI 40, QUARTIERE GARDOLO

TERRENO A PRATO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno a prato a TRENTO Via don Lorenzo Milani 40, quartiere Gardolo, della superficie commerciale di **730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
LOTTO DI TERRENO A PRATO situato in contesto condominiale.

Identificazione catastale:

- C.C. 161 particella edificiale 973 P.M. 79 partita tavolare 2028



Accesso via pubblica a sud



Ingresso al fondo da sud



Vista dall'esterno da sud



Accesso via pubblica a nord



Ingresso al fondo da nord



Vista da nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale.



GARDOLO (TN)



MAPPA CATASTALE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento fa parte della p.ed. 973 come porzione patetiale della stessa e non è un particella fondiaria a se stante.

Si tratta di un terreno sostanzialmente pianeggiante o con lieve pendenza interna (non visibile per la folta vegetazione presente).

Ha forma irregolare, ma sostanzialmente assimilabile ad un trapezio. Il terreno si presenta completamente cintato da murature di c.l.s. con soprastanti recinzioni metalliche.

E' dotato di due accessi carrabili contrapposti: uno a sud ed uno a nord, entrambi protetti da cancello metallico con apertura manuale (attualmente chiusi con cataena e lucchetto). Gli spazi antistanti i due cancelli fanno parte della proprietà (PM 79) e si trovano fiancheggiati da posti auto di terzi. E' opportuno segnalare come, rispetto alla strada pubblica, l'accesso al terreno avvenga transitando d'apprima su cortile comune del condominio (una quota di comproprietà di tale cortile è anche della PM 79) e poi, nelle vicinanze dei due cancelli, transitando sulla PM 31 di proprietà di un soggetto privato terzo; tale transito è regolato da apposita servitù intavolata a favore della PM 79.

Internamente risulta "a verde" incolto con presenza di alcune alberature, tra cui una abete sull'angolo di nordo-est con ragguardevole altezza.

La dimensione indicativa, ricavata da planimetrazione sul piano di casa materialmente divisa, è di arr. 730 mq. SI precisa che la vendita deve ritenersi a corpo e non a misura, quindi la superficie reale del bene potrà anche risultare diversa da quella qui indicata, ma i confini sono tutti ben materializzati e pertanto lo stato reale del bene non potrà essere oggetto di discussione.

Una caratteristica rilevante del bene è rappresentata dalla sua potenzialità di trasformazione e di valorizzazione economica. L'area, attualmente mantenuta a prato, è inserita in un contesto completamente urbanizzato e presenta caratteristiche morfologiche e di accessibilità favorevoli ad un diverso utilizzo.

Dall'esame della situazione urbanistica ed edilizia, nonché della documentazione tecnica reperita, è emersa la concreta possibilità di destinare l'area alla realizzazione di spazi di parcheggio, con una potenzialità indicativamente riconducibile alla formazione di almeno 18 posti auto. Tale ipotesi risulta peraltro coerente con precedenti progetti relativi all'area, nei quali era stata prevista una trasformazione in posti auto.

In relazione a tale potenzialità, il valore attribuito al bene non è stato determinato assumendo quale riferimento la sola attuale destinazione a prato, bensì tenendo conto della sua migliore e più probabile utilizzazione economicamente conveniente (Highest and Best Use – HBU), compatibilmente con le caratteristiche urbanistiche, edilizie e fisiche accertate.

La stima è stata pertanto eseguita mediante il metodo del valore di trasformazione, determinando il valore attuale dell'area sulla base del valore conseguibile dal prodotto della trasformazione – costituito dagli spazi di parcheggio realizzabili e potenzialmente destinabili alla vendita e/o alla locazione – e detraendo i costi necessari per la realizzazione dell'intervento, nonché gli ulteriori oneri

e componenti economiche connessi al processo di trasformazione e i necessari margini di remunerazione dell'operazione.



Vista da sud



Zona sud - Vista da est



Zona centrale - Vista da est



Zona est - vista da nord



Zona ovest - vista da nord



Vista panoramica da sud-ovest

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	730,00	x	100 %	=	730,00
Totale:	730,00				730,00



MAPPA CATASTALE



SCHEMA POSTI AUTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui si è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico, in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima è pari complessivamente ad arr. € 160.000,00 che in rapporto alla superficie di arr. 730 mq. porta a definire un valore unitario a metroquadrato arrotondato di 220,00 €/mq.

Il valore deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consortilità o beni in proprietà congiunta e pesi come risultanti nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	160.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 160.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 160.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno a prato	730,00	0,00	160.000,00	160.000,00
				160.000,00 €	160.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.122,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.878,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.693,90**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 184,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.000,00**

data 03/09/2026

il tecnico incaricato
IVAN PEDROTTI