

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

NELL'AMBITO DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. n. 5/2023 DEL TRIBUNALE DI TRENTO.

PERIZIA DI STIMA

Liquidazione Controllata R.G. n. 5/2023

Incarico peritale del Liquidatore avv. Filippo Bettini

Giudice delegato alla procedura
Curatore della procedura

Dott. Benedetto Sieff
Dott. Filippo Bettini

Anagrafica

Promossa da:

tramite il Liquidatore della procedura
dott. Filippo Bettini.

Contro (soggetto sovra indebitato)

██████████
nata il ██████████
C.F. ██████████

Esperto incaricato della stima

Arch. Andrea Dario Tomasoni
con studio in Serravalle all'Adige – Ala (TN)
Via Coni Zugna, 9
C.F. TMS NRD 86T28 H612U
Tel. +39 0464 696657 – Cell. +39 3286549040
e-mail: adtomasoni@gmail.com
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Trento al
nr.1668

Incarico - Date

Nomina dell'esperto
Accettazione
Termine deposito perizia
Data dell'invio telematico
Epoca di riferimento della stima

14/04/2025
14/04/2025
//
09/09/2025
Agosto 2025

Identificazione del bene

Descrizione sintetica degli immobili

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 203II:
⇒ p.ed. 520/3; area edificiale (Rif. 1.1).
⇒ p.ed. 592; edificio (Rif. 1.2).
⇒ p.f. 4971; bosco (Rif. 1.3).
⇒ p.f. 5005/1; prato (Rif. 1.4).
⇒ p.f. 5006; pascolo (Rif. 1.5).
⇒ p.f. 5078/2; prato (Rif. 1.6).
⇒ p.f. 5099; bosco (Rif. 1.7).
⇒ p.f. 5100; arativo (Rif. 1.8).

- ⇒ p.f. 5103; prato (Rif. 1.9).
- ⇒ p.f. 5147; bosco (Rif. 1.10).
- ⇒ p.f. 5152/1; bosco (Rif. 1.11).
- COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 918II:
- ⇒ p.f. 4953; prato (Rif. 2).
- COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2345II:
- ⇒ p.ed. 1300; edificio (Rif. 3).
- COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2848II:
- ⇒ p.m.2 p.ed. 518/1; edificio (Rif. 4).
- COMUNE CATASTALE 406 Trento PT 8207II:
- ⇒ p.m.13 p.ed. 1944/4; area edificiale (Rif. 5).

Ubicazione

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 203 II - p.ed. 520/3; p.ed. 592; p.f. 4971; p.f. 5005/1; p.f. 5006; p.f. 5078/2; p.f. 5099; p.f. 5100; p.f. 5103; p.f. 5147; p.f. 5152/1 (Rif. 1.1 ÷ 1.11).

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 918II - p.f. 4953 (Rif. 2).

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2345II - p.ed. 1300 (Rif. 3).

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2848II - p.m.2 p.ed. 518/1 (Rif.4).

38046 - LAVARONE (TN) - Frazione Lanzino e aree di prossimità.

COMUNE CATASTALE 406 Trento PT 8207 II - p.m.13 p.ed. 1944/4 (Rif. 5)

38122 TRENTO – Via G. Canestrini s.n..

Identificativi catastali-tavolari

-
- COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 203II:**
- ⇒ **p.ed. 520/3;** - Area edificiale – Superficie 24 mq – Categ. F/1 – Superficie II. (Rif. 1.1)
 - ⇒ **p.ed. 592;** - Edificio – Superficie 4 mq – Categ. F/6 – Superficie 4 mq. (Rif. 1.2)
 - ⇒ **p.f. 4971;** - Bosco – Classe 5 - Superficie 1316 mq – RD € 3,40 – RA € 0,34. (Rif. 1.3)
 - ⇒ **p.f. 5005/1;** - Prato – Classe 7 - Superficie 341 mq – RD € 0,05 – RA € 0,02. (Rif. 1.4)
 - ⇒ **p.f. 5006;** - Pascolo – Classe 5 - Superficie 446 mq – RD € 0,07 – RA € 0,05. (Rif. 1.5)
 - ⇒ **p.f. 5078/2;** - Prato – Classe 6 - Superficie 25 mq – RD € 0,01 – RA € 0,01. (Rif. 1.6)
 - ⇒ **p.f. 5099;** - Bosco – Cl. 4 – Superf. 4007 mq – RD € 12,42 – RA € 1,03. (Rif. 1.7)
 - ⇒ **p.f. 5100;** - Arativo – Classe 8 - Superficie 1302 mq – RD € 0,07 – RA € 0,07. (Rif. 1.8)
 - ⇒ **p.f. 5103;** - Prato – Classe 7 - Superficie 522 mq – RD € 0,08 – RA € 0,03. (Rif. 1.9)
 - ⇒ **p.f. 5147;** - Bosco – Cl. 5 – Superf. 2946 mq – RD € 7,61 – RA € 0,76. (Rif. 1.10)

⇒ **p.f. 5152/1**; - Bosco – Cl. 5 – Superf. 2791 mq – RD € 7,21 – RA € 0,72. (Rif. 1.11)

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 918II:

⇒ **p.f. 4953**; - Prato – Classe 5 - Superficie 1065 mq – RD € 1,10 – RA € 1,65. (Rif. 2)

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2345II:

⇒ **p.ed. 1300**; – Edificio - Superficie 52 mq – Categ. C/6 – Consistenza 16 mq – Superficie 18 mq. (Rif. 3)

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2848II:

⇒ **p.m.2 - p.ed. 518/1**; – Edificio - Superficie 55 mq – sub 2 – Categ. A/3 – Consistenza 4 vani – Superficie 62 mq. (Rif. 4)

COMUNE CATASTALE 406 Trento PT 8207II:

⇒ **p.m.13 - p.ed. 1944/4**; – Area edificiale - Superficie 422 mq – Categ. F/1. (Rif. 5)

Quota di proprietà e
Diritto di proprietà

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 203II
- p.ed. 520/3; p.ed. 592; p.f. 4971; p.f. 5005/1; p.f. 5006; p.f. 5078/2; p.f. 5099; p.f. 5100; p.f. 5103; p.f. 5147; p.f. 5152/1 (Rif. 1.1 ÷ 1.11):

██████████, ██████████ nata
il ██████████ - **quota 1/1 [gravata *]** -
Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
03/09/2024 - G.N. 7336/1 ANNOTAZIONE -
sentenza di data 18/09/2023 che dichiara
l'apertura della liquidazione controllata ai sensi
dell'art. 270 del C.C. I. I.
[* usufrutto a favore ██████████ in ██████████
nata il ██████████]

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 918II
- p.f. 4953 (Rif. 2):

██████████, ██████████ nata
il ██████████ - **quota 1/1 [gravata *]** -
Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
03/09/2024 - G.N. 7336/1 ANNOTAZIONE -
sentenza di data 18/09/2023 che dichiara
l'apertura della liquidazione controllata ai sensi
dell'art. 270 del C.C. I. I.
[* usufrutto a favore ██████████ in ██████████
nata il ██████████]

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2345II - p.ed. 1300 (Rif. 3):

██████████, ██████████ nata
il ██████████ - **quota 1/2 [gravata *]** -
Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
03/09/2024 - G.N. 7336/1 ANNOTAZIONE -
sentenza di data 18/09/2023 che dichiara
l'apertura della liquidazione controllata ai sensi
dell'art. 270 del C.C. I. I.

[* usufrutto a favore [REDACTED] in [REDACTED]
nata il [REDACTED]]

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2848II - p.m.2 p.ed. 518/1 (Rif. 4):

[REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] - quota 1/1 [gravata *] -

Certificato di eredità d.d. 22/05/2007

03/09/2024 - G.N. 7336/1 ANNOTAZIONE - sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

[* usufrutto a favore [REDACTED] in [REDACTED]
nata il [REDACTED]]

COMUNE CATASTALE 406 Trento PT 8207 II - p.m.13 p.ed. 1944/4 (Rif. 5):

[REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] - quota 6/120 -

Contratto d.d. 07/02/2003

03/09/2024 - G.N. 7336/1 ANNOTAZIONE - sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

Divisibilità dell'immobile

Immobili non divisibili

VALORE DI STIMA LORDO COMPLESSIVO

€ 202.424,00

(€ duecentoduemilaquattrocentoventiquattro/00).

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO,

€ 137.496,80

AL NETTO DEI COSTI DEI §§ 1.7 E 1.3.

(€ centotrentasettemilaquattrocentonovantasei/80).

Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia – corrispondenza stato reale con autorizzato

SI

Conformità catastale – planimetria catastale

SI

Conformità titolarità

SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

SI

Spese condominiali arretrate

NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici

NO

Indice

I.	Riscontri ai riferimenti normativi.	5
I.1	l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;	7
I.2	una sommaria descrizione del bene;	16
I.3	lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;	23

I.4	<i>l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;</i>	24
I.5	<i>l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;</i>	25
I.6	<i>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;</i>	29
I.7	<i>in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;</i>	34
I.8	<i>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;</i>	36
I.9	<i>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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i>	36
II.	Valutazioni del compendio immobiliare, metodologia utilizzata e relative fonti.	37
II.1	<i>Valutazione – criteri adottati;</i>	37
II.2	<i>Riepilogo Elementi Principali di stima;</i>	39
III.	Elenco della documentazione allegata.	41
IV.	Elenco riferimenti.	43

--- *** --- *** --- *** --- *** --- *** ---

I. Riscontri ai riferimenti normativi.

Dispositivo dell'art. 270 Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

Fonti → Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza → PARTE Prima - Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza → Titolo V - Liquidazione giudiziale → Capo IX - Liquidazione controllata del sovraindebitato

... (omissis)

2. Con la sentenza il tribunale:

... (omissis)

e) ordina la consegna o il rilascio dei beni facenti parte del patrimonio di liquidazione, salvo che non ritenga, in presenza di gravi e specifiche ragioni, di autorizzare il debitore o il terzo a utilizzare alcuni di essi.

Il provvedimento è titolo esecutivo ed è posto in esecuzione a cura del liquidatore secondo le disposizioni di cui all'articolo 216, comma 2;

... (omissis)

<https://www.brocardi.it/codice-criasi-impresa/parte-prima/titolo-v/capo-ix/art270.html>

Dispositivo dell'art. 216 Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

Fonti → Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza → PARTE Prima - Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza → Titolo V - Liquidazione giudiziale → Capo IV - Esercizio dell'impresa e liquidazione dell'attivo → Sezione II - Vendita dei beni

1. I beni acquisiti all'attivo della procedura sono stimati da esperti nominati dal curatore ai sensi dell'articolo 129, comma 2. La relazione di stima deve essere depositata con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. I modelli informatici delle relazioni di stima sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e, **quando la stima riguarda un bene immobile, deve contenere le informazioni previste dall'articolo 173 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile**. L'inosservanza della disposizione di cui al secondo periodo costituisce motivo di revoca dell'incarico. La stima può essere omessa per i beni di modesto valore. Il compenso dell'esperto è liquidato a norma dell'articolo 161, terzo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

... (omissis)

<https://www.brocardi.it/codice-criasi-impresa/parte-prima/titolo-v/capo-iv/sezione-ii/art216.html>

La presente relazione di stima contiene le informazioni previste dall'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, specialmente quando riguarda beni immobili.

Dispositivo dell'art. 173 bis Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile

Fonti → Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile → Titolo IV - Del processo di esecuzione → Capo III - Dell'espropriazione immobiliare

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) 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;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) 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;

9) 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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione.

<https://www.brocardi.it/disposizioni-per-attuazione-codice-procedura-civile/titolo-iv/capo-iii/art173bis.html>

*** _ *** _ *** _ *** _ *** _ *** _ *** _ ***

I.1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni in esame attengono a consistenze ubicate nel Comune Catastale di Lavarone e marginalmente nel Comune Catastale di Trento, secondo la seguente rappresentazione schematica nel sotto paragrafo di geolocalizzazione Mobilekat (§ I.1.2).

Allo scopo di individuare la consistenza dei beni da stimare il sottoscritto perito ha espletato i necessari propedeutici accertamenti presso i pubblici uffici (Catasto Fabbricati, Catasto Fondiario, Ufficio del Tavolare e Ufficio Tecnico del Comune di Lavarone), nonché visionato lo stato di fatto degli immobili (esterni ed interni) e dei terreni nel sopralluogo del 04/06/2025.

Nessun accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Trento in relazione alla marginalità del compendio immobiliare in esame (cortile, categoria Catastale F/1) e alla corrispondente trascurabile comproprietà indivisa (6/120, ovvero 5%).

I.1.1 tratta dal sito di geolocalizzazione Google Maps

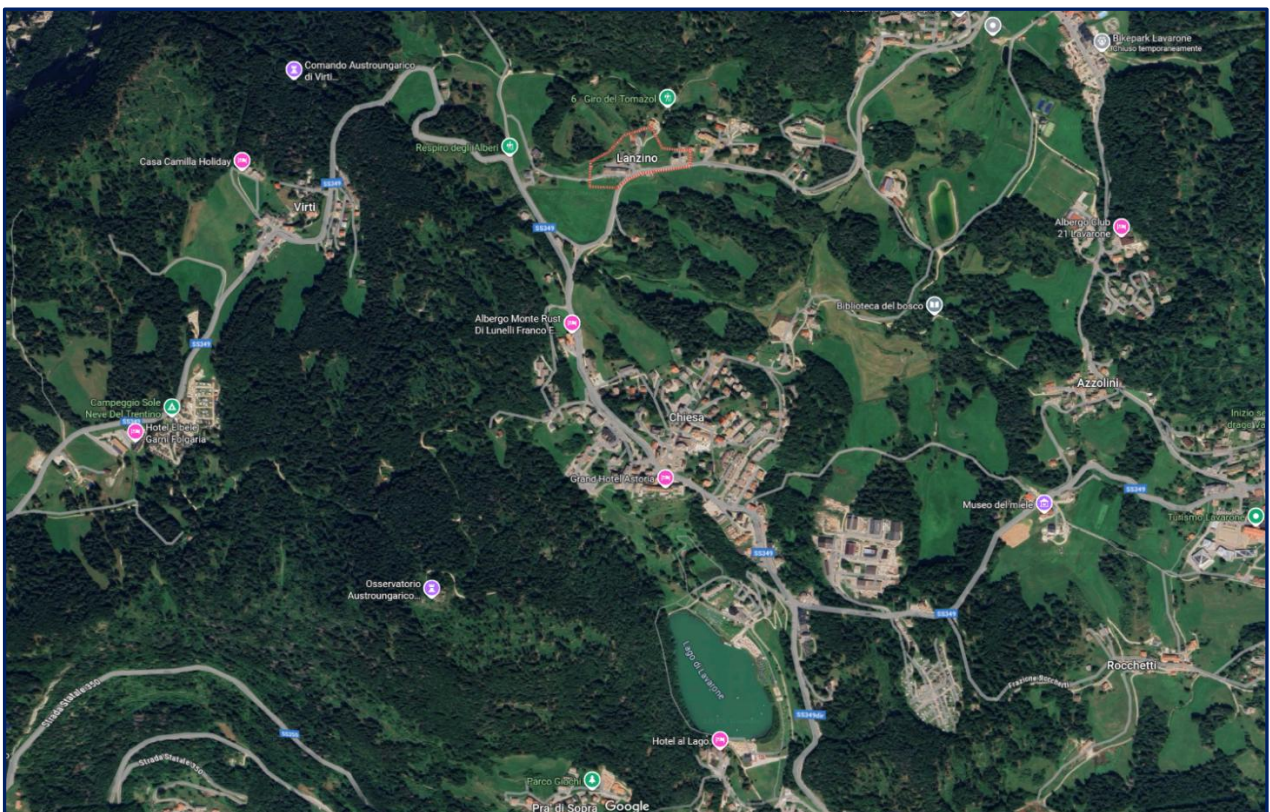
Principale area di riferimento dei compendi in esame, Frazione di Lanzino ubicata nella municipalità di Lavarone, prossima omonimo lago e all'abitato di Chiesa; quest'ultima zona prossima e centrale a Gionghi (sede municipale) e dotata di adeguati servizi alla persona. Altopiano di Lavarone, ubicato nelle Prealpi Trentine/Vicentine è luogo residenziale di villeggiatura estiva ed invernale.

A seguire il perimetro della Frazione di Lanzino, raggiungibile e prossimo alla S.S.349 di attraversamento dell’altopiano. La municipalità di Lavarone confina a nord e ovest con i comuni di Caldonazzo e Folgaria, a est con il comune di Luserna, e a sud con la provincia di Vicenza.

Identificazione della cornice della frazione in esame:



Identificazione della Frazione di Lanzino, nel contesto della municipalità di Lavarone, della Frazione di Chiesa e dell’omonimo lago:



Frazione di Lanzino ripresa dalla viabilità della S.S. 349.



1.1.2 tratta dal sito di geolocalizzazione **Mobilekat**

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

Immobili rilevati nel sito Mobilekat con le rispettive coordinate identificative (Latitudine e Longitudine) e Ortofoto dei rispettivi compendi, con evidenza dello stato di fatto degli stessi.

La rilevazione OSM (OpenStreetMap) è stata di fatto centrata sull'abitato della Frazione di Lanzino e marginalmente per un solo immobile nella città di Trento (Rif. 5.).

Si rinvia al corrispondente allegato strutturato nell'ordine della scheda Tavolare riportata al successivo § 1.1.3.

[5431 ALLEGATI.1.2 1.RILEVAZIONE MOBILEKAT.pdf](#)

A margine si allegano altresì a confronto gli ESTRATTI MAPPA dei compendi in esame.

[5431 ALLEGATI.1.2 2.ESTRATTI MAPPA.pdf](#)

1.1.3 IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Riferimenti Pratica 5431	RILIEVI TAVOLARI										
	Partita Tavolare	Codice Comune Catastale	Comune Catastale	Particella	Mappale	p.m.	Qualità	Classe	superficie	R.Dominicale	R.Agrario
1.1	203II	184	Lavarone	p.ed.	520/3		Area edificiale	0	24	\	\
1.2				p.ed.	592		Edificio	0	4	\	\
1.3				p.f.	4971		Bosco	5	1316	3,40	0,34
1.4				p.f.	5005/1		Prato	7	341	0,05	0,02
1.5				p.f.	5006		Pascolo	5	446	0,07	0,05
1.6				p.f.	5078/2		Prato	6	25	0,01	0,01
1.7				p.f.	5099		Bosco	4	4007	12,42	1,03
1.8				p.f.	5100		Arativo	8	1302	0,07	0,07
1.9				p.f.	5103		Prato	7	522	0,08	0,03
1.10				p.f.	5147		Bosco	5	2946	7,61	0,76
1.11				p.f.	5152/1		Bosco	5	2791	7,21	0,72
2.	918II	2345II	Lavarone	p.f.	4953		Prato	5	1065	1,10	1,65
3.	2345II			p.ed.	1300		Edificio	\	52	\	\
4.	2848II			p.ed.	518/1	2	Edificio	\	55	\	\
5.	8207II	406	Trento	p.ed.	1944/4	13	Area edificiale	\	422	\	\

Ciò premesso, nell'ordine indicato, presso il Libro Fondiario della Provincia Autonoma di Trento i beni in esame sono così censiti:

PARTITA TAVOLARE 203 II COMUNE CATASTALE 184 Lavarone
--

Ultimo piombo evaso G.N. 7336/2024

FOGLIO A1

p.ed. 520/3	Area edificiale	24 mq
p.ed. 592	Edificio	4 mq
p.f. 4971	Bosco	1316 mq
p.f. 5005/1	Prato	341 mq
p.f. 5006	Pascolo	446 mq
p.f. 5078/2	Prato	25 mq
p.f. 5099	Bosco	4007 mq
p.f. 5100	Arativo	1302 mq
p.f. 5103	Prato	522 mq
p.f. 5147	Bosco	2946 mq
p.f. 5152/1	Bosco	2791 mq

FOGLIO A2

*** Nessuna iscrizione ***

FOGLIO B

██████████, ██████████ nato/nata il ██████████ - quota 1/1
10/08/2007 - G.N. 6577/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Certificato di eredità d.d. 22/05/2007 - riguarda p.ed. 520/3, p.ed. 592, p.f. 4971, p.f. 5005/1, p.f. 5006, p.f. 5078/2, p.f. 5099, p.f. 5100, p.f. 5103, p.f. 5147, p.f. 5152/1
03/09/2024 - G.N. 7336/1 ANNOTAZIONE sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

FOGLIO C

10/08/2007 - G.N. 6577/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO a carico p.ed. 520/3, p.ed. 592, p.f. 4971, p.f. 5005/1, p.f. 5006, p.f. 5078/2, p.f. 5099, p.f. 5100, p.f. 5103, p.f. 5147, p.f. 5152/1 - a favore ██████████ in ██████████ nato/nata il ██████████ - Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
28/04/2017 - G.N. 3505/5 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE
Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017
Grava Corpo tavolare
EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222
Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017
annotazione simultaneità con accessorie P.T. 918 II G.N.3505/6 – 2017; P.T. 2345 II G.N.3505/3 – 2017; P.T. 2848 II P.M.2 G.N.3505/4 – 2017; P.T. 8207 II Trento P.M.13 G.N.3505/8 – 2017;
28/04/2017 - G.N. 3506/5 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE
Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017
Grava Corpo tavolare
EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222
Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017
annotazione simultaneità con accessorie P.T. 918 II G.N.3506/6 – 2017; P.T. 2345 II G.N.3506/3 – 2017; P.T. 2848 II P.M.2 G.N.3506/4 – 2017; P.T. 8207 II Trento P.M.13 G.N.3506/7 – 2017.

[5431 ALLEGATI\1.3 1.VT PT 203II Lavarone.pdf](#)

PARTITA TAVOLARE 918 II COMUNE CATASTALE 184 Lavarone

Ultimo piombo evaso G.N. 7336/2024

FOGLIO A1

p.f. 4953 Prato 1065 mq

FOGLIO A2

*** Nessuna iscrizione ***

FOGLIO B

██████████, ██████████ nato/nata il ██████████ - quota 1/1

10/08/2007 - G.N. 6577/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Certificato di eredità d.d. 22/05/2007 riguarda p.f. 4953

03/09/2024 - G.N. 7336/2 ANNOTAZIONE sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

FOGLIO C

10/08/2007 - G.N. 6577/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO - a carico p.f. 4953 - a favore

██████████ in ██████████ nato/nata il ██████████ - Certificato di eredità d.d. 22/05/2007

28/04/2017 - G.N. 3505/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017

Grava Corpo tavolare

EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017

annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3505/5 - 2017

28/04/2017 - G.N. 3506/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017

Grava Corpo tavolare

EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017

annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3506/5 – 2017

[5431 ALLEGATI.1.3 2.VT PT 918II Lavarone.pdf](#)

PARTITA TAVOLARE 2345 II COMUNE CATASTALE 184 Lavarone

Ultimo piombo evaso G.N. 7336/2024

FOGLIO A1

p.ed. 1300 Edificio 52 mq

FOGLIO A2

1906 - VERBALE 29/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passo a piedi sul piazzale a settentrione - a favore p.ed. 1300 - a carico p.ed. 513 parte (G.N. 1753/2018)

1906 - VERBALE 367/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passaggio a piedi, a carico dei piazzali a sera e settentrione - a favore p.ed. 1300 - a carico p.ed. 513 parte (G.N. 1753/2018)

1906 - VERBALE 369/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passaggio e piedi e con carro a carico del piazzale a sera - a favore p.ed. 1300 - a carico p.ed. 571

1906 - VERBALE 915/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - passaggio a piedi a favore p.ed. 1300 - a carico p.f. 5762/2

FOGLIO B

██████████ in ██████████ nato/nata il ██████████ - quota 1/2

23/11/1992 - G.N. 7064/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per ½ - Contratto d.d.

30/10/1992 – riguarda p.ed. 1300

██████████, ██████████ nato/nata il ██████████ - quota 1/2

10/08/2007 - G.N. 6577/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per ½ - Certificato di eredità d.d. 22/05/2007 – riguarda p.ed. 1300

03/09/2024 - G.N. 7336/3 ANNOTAZIONE - sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

FOGLIO C

10/08/2007 - G.N. 6577/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO - quote gravate 1/2 [REDACTED] nato/nata il [REDACTED] (G.N. 6577/9 - 2007) - a carico p.ed. 1300 - a favore [REDACTED] in [REDACTED] nato/nata il [REDACTED] - Certificato di eredità d.d. 22/05/2007

28/04/2017 - G.N. 3505/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017

quote gravate 1/2 [REDACTED] nato/nata il [REDACTED] (G.N. 6577/9 - 2007)

Grava Corpo tavolare

EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017

annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3505/5 - 2017

28/04/2017 - G.N. 3506/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017

quote gravate 1/2 [REDACTED] nato/nata il [REDACTED] (G.N. 6577/9 - 2007)

Grava Corpo tavolare

EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3506/5 - 2017

[5431 ALLEGATI\1.3 3.VT PT 2345II Lavarone.pdf](#)

PARTITA TAVOLARE 2848 II COMUNE CATASTALE 184 Lavarone

*P.M.2 Piombi *** Nessun piombo ****

Ultimo piombo evaso G.N. 7336/2024

FOGLIO A1

p.ed. 518/1 Edificio 55 mq

FOGLIO A2 - P.M.2

A piano terra: scala fino a primo piano;

a primo piano: disbrigo, w.c., soggiorno, cucina, stanza; a

secondo piano: due porzioni di soffitta e scala a richiamo.

PARTI COMUNI: - Fra le porzioni 1 e 2:

a piano terra: ingresso;

a pianta tetto: tetto.

1906 - VERBALE 313/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ - di p.ed. 518/1 - con p.f. 4999/1, p.f. 5004, p.f. 5018

10/08/2007 - G.N. 6577/16 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 6577/2007 P.M. 1, P.M. 2 – riguarda p.ed. 518/1

FOGLIO C COMUNE

**** Nessuna iscrizione ****

FOGLIO B - P.M. 2

[REDACTED] nato/nata il [REDACTED] - quota 1/1

10/08/2007 - G.N. 6577/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Certificato di eredità d.d. 22/05/2007

03/09/2024 - G.N. 7336/4 ANNOTAZIONE - sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

FOGLIO C - P.M. 2

10/08/2007 - G.N. 6577/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO - a carico p.ed. 518/1 P.M. 2 - a favore [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] nato/nata il [REDACTED] Certificato di eredità d.d. 22/05/2007

28/04/2017 - G.N. 3505/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017

EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - a carico p.ed. 518/1 P.M. 2 - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3505/5 - 2017

28/04/2017 - G.N. 3506/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017

EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - a carico p.ed. 518/1 P.M. 2 - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3506/5 - 2017

[5431 ALLEGATI\1.3 4.VT PT 2848II Lavarone.pdf](#)

PARTITA TAVOLARE 8207 II COMUNE CATASTALE 406 Trento

*Piombi *** Nessun piombo ****

*P.M.13 *** Nessun piombo ****

Ultimo piombo evaso G.N. 7336/2024

FOGLIO A1

p.ed. 1944/4 Area edificiale 422 mq

FOGLIO A2 - P.M.13

A pianoterra: cortile.

PARTI COMUNI: fra le porzioni: - 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 - a pianoterra: aiuola.

14/10/2003 - G.N. 7515/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 7515/2003 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 – riguarda p.ed. 1944/4

FOGLIO C COMUNE

01/09/1938 - G.N. 1586/160 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

del contributo di bonifica - a carico p.ed. 1944/4 R.D. 13. 02.1933 n. 215

FOGLIO B - P.M. 13

Proprietario pro-tempore p.ed. 1944/1 - quota 60/120

03/11/2000 - G.N. 6711/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 60/120 - Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 1944/3 P.M. 1 - quota 12/120

18/05/2016 - G.N. 4239/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 12/120 - Atto di donazione d.d. 17/05/2016 - Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 1944/3 P.M. 6 - quota 6/120

14/10/2022 - G.N. 8936/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/120 - Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Bassetti Marirosa, BSSMRS53L55E461V nato/nata il 15/07/1953 a Lasino - comunione legale - quota 2/120 Toccoli Carlo, TCCCRL44R09C393F nato/nata il 09/10/1944 a Cavedine

19/12/1988 - G.N. 7145/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/60 Contratto d.d. 02/12/1988

Cagol Laura, CGLLRA70H44L378V nato/nata il 04/06/1970 a Trento - quota 3/120

06/05/2021 - G.N. 3916/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/120 Contratto d.d. 22/04/2021

Doriguzzi Carla, DRGCRL50H55I554N nato/nata il 15/06/1950 a Scurelle - quota 4/120

04/10/2023 - G.N. 7975/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/120 Contratto d.d. 02/10/2023

Gennara Cesare, GNNCSR85L02L378A nato/nata il 02/07/1985 a Trento - quota 4/120

06/11/2020 - G.N. 8417/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/120 Contratto d.d. 05/11/2020

Gennara Juan Carlos, GNNJCR62D09Z603P nato/nata il 09/04/1962 a Santiago Del Cile - quota 4/120

06/11/2020 - G.N. 8417/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/120 Contratto d.d. 05/11/2020

██████████, ██████████ nato/nata il ██████████ - quota 6/120

11/02/2003 - G.N. 1071/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/120 Contratto d.d. 07/02/2003

03/09/2024 - G.N. 7336/5 ANNOTAZIONE - sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

Helfer Marcello, HLFMCL70L16Z114L nato/nata il 16/07/1970 a Londra - quota 3/120

06/05/2021 - G.N. 3916/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/120 Contratto d.d. 22/04/2021

Pisoni Roberto, PSNRRT69H28L378J nato/nata il 28/06/1969 a Trento - quota 12/120

20/07/2016 - G.N. 6284/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/120 Certificato di eredità d.d. 30/09/2013

15/03/2022 - G.N. 2209/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/120 Atto di donazione d.d. 14/03/2022

Sula Halit, SLUHLT63B20Z100M nato/nata il 20/02/1963 a Elbasan - quota 2/120

26/04/2018 - G.N. 3767/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/120 Contratto d.d. 23/04/2018

Toccoli Carlo, TCCCRL44R09C393F nato/nata il 09/10/1944 a Cavedine - comunione legale - quota 2/120

Bassetti Marirosa, BSSMRS53L55E461V nato/nata il 15/07/1953 a Lasino

19/12/1988 - G.N. 7145/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/60 Contratto d.d. 02/12/1988

FOGLIO C - P.M. 13

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravati dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

28/04/2017 - G.N. 3505/8 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017

quote gravate 6/120 ██████████, ██████████ nato/nata il ██████████ (G.N. 1071/1 - 2003)

EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - a carico p.ed. 1944/4 P.M. 13 - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017 - annotazione simultaneità con principale P.T. 203 Il Lavarone G.N.3505/5 - 2017

28/04/2017 - G.N. 3506/7 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017

quote gravate 6/120 ██████████, ██████████ nato/nata il ██████████ (G.N. 1071/1 - 2003)

EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - a carico p.ed. 1944/4 P.M. 13 - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 Il Lavarone G.N.3506/5 - 2017

1.1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE EDIFICIALE

Presso l'Ufficio del Catasto di Trento la situazione degli atti informatizzati al 29-07-2025 evidenzia le seguenti consistenze per l'ambito edificiale e fondiario.

CATASTALE EDIFICIALE:

RILIEVI CATASTALI (EDIFICIALE)															
N. Scheda Catastale	COD. BELFIORE	C.C.	Particella edificiale Particella Fondiaria	Sub	Foglio	P.M.	Zona Cens.	Micro Zona	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE mq	Rendita	Valore IM.I.S.	Altre Informazioni
3	E492	184	520/3						F/1				-		ACCATASTAMENTO n. 2883.001.2012; 13-03-2012 in atti dal 13-03-2012.
2	E492	184	592						F/6			4	-		ACCATASTAMENTO n. 8791.001.2007; 31-03-2007 in atti dal 31-03-2007 - COSTITUZIONE.
4	E492	184	1300		20				C/6	4	16	18	23,96	4.025,28	LOCALITA' LANZINO; Piano: T; VARIAZIONE n. 3694.A01.1991; 01-01-1991 in atti dal 15-09-1995; CLASSAMENTO AUTOMATICO
1	E492	184	518/1	2	20	2			A/3	2	4	62	132,21	22.211,28	LOCALITA' LANZINO; Piani: 1-2; VARIAZIONE n. 3490.A01.1986; 01-01-1986 in atti dal 13-02-1995; CLASSAMENTO AUTOMATICO.
5	L378	406	1944/4	12	39	13	1		F/1				-		VIA G. CANESTRINI; Piano: T; ACCATASTAMENTO n. 1159.001.2018; 18-04-2018 in atti dal 19-04-2018; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA.

A seguire in allegato la scheda di rilevazione e le corrispondenti visure catastali edificiali:

[5431_ALLEGATI\1.4_1.SCHEDA CATASTO EDIFICIALE.pdf](#)

[5431_ALLEGATI\1.4_2.VISURE CATASTO EDIFICIALE.pdf](#)

CATASTALE FONDIARIO:

RILIEVI CATASTALI (FONDIARIO)											
Rif. N.	C.C.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	Dati Derivanti
1.1	184	E	520/3	5	203	Area Edificiale	\	24	\	\	
1.2		E	592	5	203	Edificio	\	4	\	\	
1.3		F	4971	5	203	Bosco	5	1.316	3,40	0,34	Prospetto Nr. 1234/2024 19.03.2024; Evidenza Nr.36/2024
1.4		F	5005/1	5	203	Prato	7	341	0,05	0,02	
1.5		F	5006	5	203	Pascolo	5	446	0,07	0,05	
1.6		F	5078	5	203	Prato	6	25	0,01	0,01	
1.7		F	5099	5	203	Bosco	4	4.007	12,42	1,03	
1.8		F	5100	5	203	Arativo	8	1.302	0,07	0,07	
1.9		F	5103	5	203	Prato	7	522	0,08	0,03	
1.10		F	5147	5	203	Bosco	5	2.946	7,61	0,76	
1.11		F	5152/1	5	203	Bosco	5	2.791	7,21	0,72	
2.1	F	4953	5	918	Prato	5	1.065	1,10	1,65	Prospetto Nr. 994/2021 24.02.2021; Evidenza Nr.33/2021	
3.1		E	1300	20	2345	Edificio	\	52	\	\	

A seguire in allegato la scheda di rilevazione e le corrispondenti visure catastali fondiari:

[5431_ALLEGATI\1.4_3.SCHEDA CATASTO FONDIARIO.pdf](#)

[5431_ALLEGATI\1.4_4.VISURE CATASTO FONDIARIO.pdf](#)

Individuazione cespiti per corrispondenza tavolare e catastale.

A seguire la scheda di raccordo fra i dati tavolari e catastali (*edificiale e fondiario*), oltre ad evidenze in ordine alla titolarità dei beni e corrispondenti aggravi – i dati rilevati risultano essere sostanzialmente allineati.

Tutti i cespiti in evidenza non presentano caratteristiche di divisibilità.

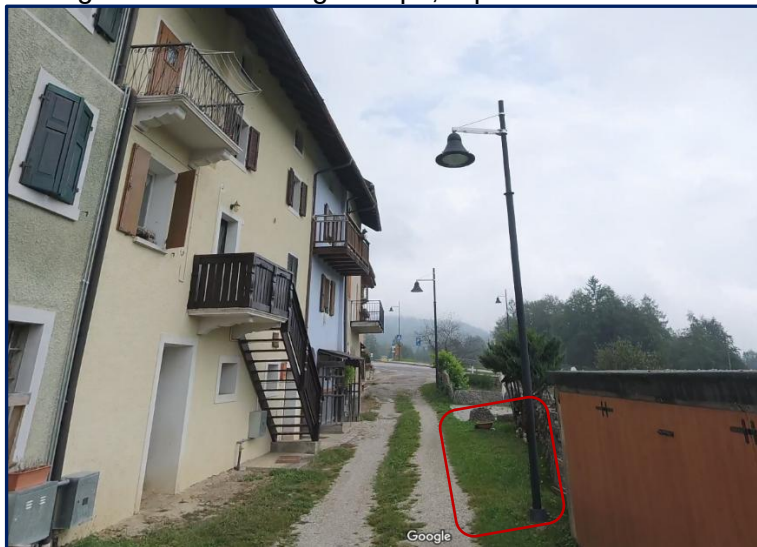
[5431 ALLEGATI.1.4 5.SCHEDA RAFFRONTO FONDIARIO-CATASTO.pdf](#)

1.2. una sommaria descrizione del(i) bene(i);

1.1.	203II	C.C.	184 Lavarone	P.ED.	p.ed. 520/3	Area edificiale 24 mq
-------------	--------------	-------------	---------------------	--------------	--------------------	------------------------------

Piccolo lembo – striscia di terreno marginale, frontistante l'immobile p.ed. 518/1 (*terra – tetto pitturata di colore azzurro*), funzionale all'eventuale fermata/sosta di un'autovettura utilitaria.

Immagine tratta da Google Maps; riquadrata in colore rosso:



1.2.	203II	C.C.	184 Lavarone	P.ED.	592	Edificio 4 mq
-------------	--------------	-------------	---------------------	--------------	------------	----------------------

Particella di superficie minimale ad oggi dimensionalmente non apprezzabile nello stato di fatto dei luoghi. Appare la parte edificiale rimossa ragionevolmente in occasione delle opere sul fronte garage, con mantenimento del solo sedime.

Immagine tratta da Google Maps; area riquadrata in colore rosso:



1.3.	203II	C.C.	184 Lavarone	P.F.	4971	Bosco 1316 mq
------	-------	------	--------------	------	------	---------------

Terreno censito a bosco.

Dall'immagine tratta da Google Maps l'area oggetto di riquadro appare di fatto prato, marginalmente ed apparentemente lambita da un sentiero – stradina sterrata:



1.4.	203II	C.C.	184 Lavarone	P.F.	5005/1	Prato 341 mq
1.5.					5006	Pascolo 446 mq

Terreni adiacenti e limitrofi all'abitato della Frazione di Lanzino, collocati lungo la viabilità stradale (S.S. 349), parzialmente adibiti a parcheggio pubblico (*esproprio programmato*). Immagine tratta da Google Maps; area evidenziata in colore rosso:



1.6.	203II	C.C.	184 Lavarone	P.F.	5078/2	Prato 25 mq
------	-------	------	--------------	------	--------	-------------

Terreno di superficie contenuta, censito a prato e di fatto apparentemente coltivato ad orto, come emergente dall'immagine tratta da Google Maps dell'agosto 2023 (oggetto di riquadro in rosso):



1.7.	203II	C.C.	184 Lavarone	P.F.	5099	Bosco 4007 mq
1.8.					5100	Arativo 1302 mq
1.9.					5103	Prato 522 mq

Terreni fra di loro adiacenti e collocati in prossimità e a monte dell'abitato della Frazione di Lanzino; di fatto la prima particella fondiaria è parzialmente boscata (emerge dal sito di Google Maps una zona "cespugliosa"), mentre le altre due sono gestite di fatto a prato.

A seguire immagine tratta da Google Maps delle tre particelle in esame con approssimata ed evidenziata in colore rosso l'area complessiva di riferimento:



1.10.	203II	C.C.	184 Lavarone	P.F.	5147	Bosco 2946 mq
-------	-------	------	--------------	------	------	---------------

Terreno inserito in un contesto boschivo, a monte e lontano dall'abitato della Frazione di Lanzino; di fatto la particella è bosco; l'immagine tratta da Google Maps del compendio traccia per approssimazione la localizzazione dello stesso.

A seguire immagine di vicinanza tratta da Google Maps (*i riferimenti tratti da Mobilekat risultano essere puntualmente geolocalizzati*):



1.11.	203II	C.C.	184 Lavarone	P.F.	5152/1	Bosco 2791 mq
-------	-------	------	--------------	------	--------	---------------

Terreno inserito in un contesto boschivo, a monte dell'abitato della Frazione di Lanzino; di fatto la particella è bosco; l'immagine tratta da Google Maps del compendio traccia per approssimazione la localizzazione dello stesso.

A seguire immagine di vicinanza tratta da Google Maps (*i riferimenti tratti da Mobilekat risultano essere puntualmente geolocalizzati*):



2.	918II	C.C.	184 Lavarone	P.F.	4953	Prato 1065 mq
----	-------	------	--------------	------	------	---------------

Terreno prossimo alla viabilità della S.S. 349 e alla Frazione di Lanzino; di fatto la particella è prato, coincidente con la qualità catastale; l'immagine tratta da Google Maps del compendio traccia la localizzazione dello stesso.

A seguire immagine tratta da Google Maps; area evidenziata in colore rosso:



3.	2345II	C.C.	184 Lavarone	P.ED.	1300	Edificio 52 mq
----	--------	------	--------------	-------	------	----------------

Particella edificiale a schiera ubicata sul retro delle abitazioni, pure a schiera, della Frazione di Lanzino; di fatto garage, censito catastalmente C/6 di consistenza 16,00 mq e superficie 18,00 mq (con intercapedine); fronte sassi faccia a vista con finestra e copertura piatta.

A seguire immagine tratta da Google Maps del settembre 2023 con evidenziato nel riquadro rosso l'edificio in esame (con la richiamata inconsistenza della p.ed. 592 di 4 mq sopra descritta – Rif. 1.2 - limitata di fatto al solo sedime):



4.	2848II	C.C.	184 Lavarone	P.ED.	518/1 P.M. 2	Edificio 55 mq
----	--------	------	--------------	-------	--------------	----------------

Particella edificiale a schiera collocata in prossimità all'asse viario della Frazione di Lanzino; di fatto il compendio in esame è ubicato in un contesto edificiale storico ed è identificabile con il colore azzurro e comprende due p.m. di cui quella in esame (p.m. 2) Categoria A/3, 4 vani, Superficie 62 mq.

Tavolarmente è così identificato: - **P.M.2** - A piano terra: scala fino a primo piano; - a primo piano: disbrigo, w.c., soggiorno, cucina, stanza; - a secondo piano: due porzioni di soffitta e scala a richiamo. **PARTI COMUNI**: - Fra le porzioni 1 e 2: - a piano terra: ingresso; - a pianta tetto: tetto.

A seguire immagine tratta da Google Maps del settembre 2023:



Caratteristiche strutturali della p.ed. 518/1 p.m. 2: Esterni: edificio residenziale, epoca di costruzione originaria anteriore al 1860 (struttura originale più volte oggetto di interventi al fine di ricondurre la struttura alle mutevoli esigenze abitative), materiale costruttivo pietrame e malta, solette in laterocemento (a seguito intervento edilizio autorizzato), tetto con travature in legno e tegola cotto di copertura, soffitta al grezzo. Interni: pavimentazione in ceramica e legno; infissi in legno doppio vetro con ante ad oscuro. Stato manutentivo discreto; interventi di manutenzione stratificati – meritevole di rivisitazione interna ricomprendendo ad uso abitativo le altezze disponibili della soffitta.

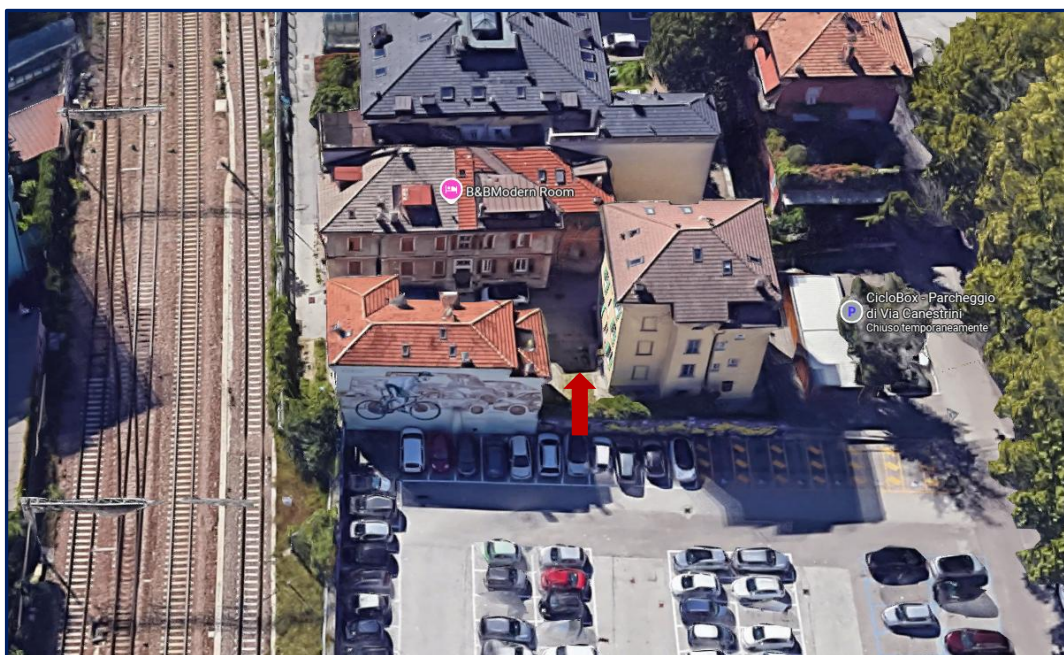
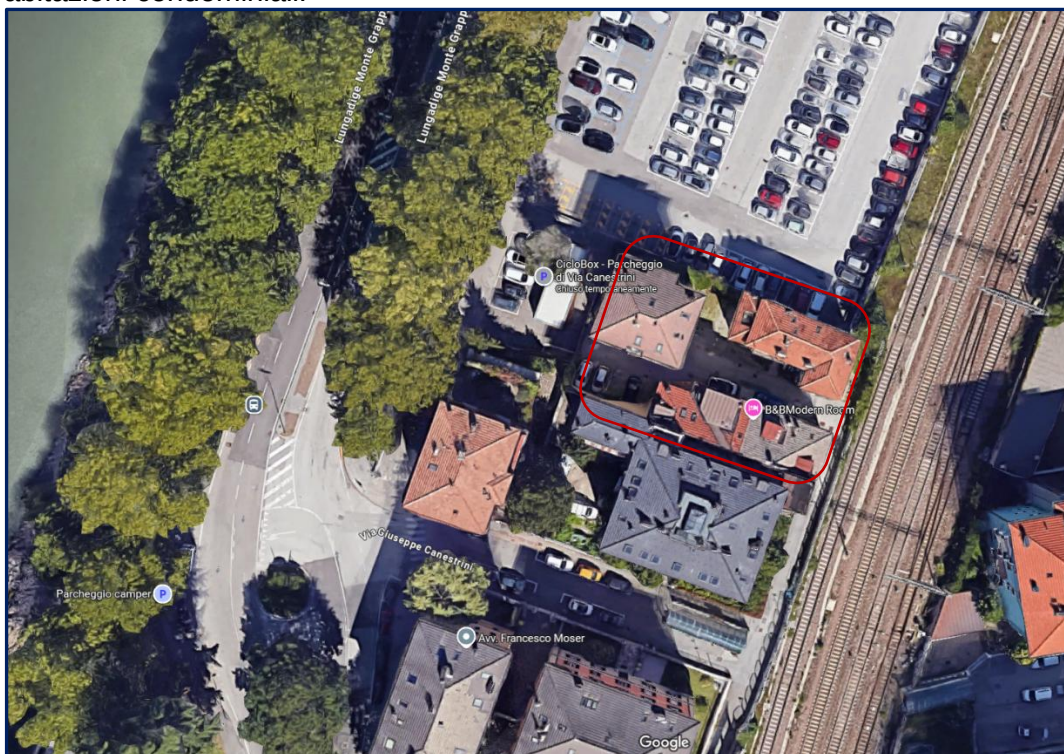
Certificazione energetica: mancante.

5.	8207II	C.C.	406 Trento	P.ED.	1944/4 P.M. 13	Area edificiale 422 mq
----	--------	------	------------	-------	----------------	------------------------

Particella edificiale 1944/4 p.m. 13 cortile a piano terra, in comune catastale di Trento in Via G. Canestrini a Trento (fra la ferrovia del Brennero e l'Adige, prossimo al Ponte San Lorenzo – Lungadige Monte Grappa); categoria catastale F/1. **PARTI COMUNI:** - fra le porzioni: - 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 a pianoterra: aiuola.

Unità immobiliare rappresentata dal solo cortile del quale il soggetto proprietario, [REDACTED], dispone della proprietà indivisa marginale pari al 5% (ovvero 6/120).

A seguire immagine tratta da Google Maps del settembre 2023 della p.ed. 1944/4, perimetrata dalle abitazioni condominiali:



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

A seguire, a supporto delle rilevazioni tratte da Google Maps, si allega la corrispondente documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

[5431 ALLEGATI.2.1 DOCUM FOTOGRAFICA.pdf](#)

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione secondo il metodo MCA ovvero il Market Comparison Approach (*Approccio di Confronto di Mercato*) e termini di confronto e supporto i valori al mq desunti da terze fonti accreditate, di cui alla scheda a seguire (*Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - Borsino Immobiliare; - Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino - GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA*). A supporto sono stati adottati quali termini di confronto anche logiche di vetustà con riferimento all'immobile Rif. 4.

Le superfici sono desunte graficamente dalle planimetrie acquisite in sede di accesso agli atti presso gli uffici competenti – Tavolare PDCMD – Ufficio Catasto Planimetrie Catastali - Ufficio Tecnico del Comune di Lavarone in sede di verifica degli ambiti edilizio – urbanistici – planimetrici.

Alla superficie calcolata si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto tramite indagine come descritto nel seguente § II.1., secondo logiche di destinazione urbanistica, consistenza e fruibilità dei compendi immobiliari in esame.

Scheda calcolo delle consistenze nette, dei mq lordi dedotti e dei mq commerciali (*ponderati per utilizzo e caratteristiche*), di tutte le unità edificiali e fondiari oggetto di valutazione ubicate nel Comune Catastale Lavarone, compresa la consistenza marginale del compendio ubicato nel Comune Catastale di Trento (*valore nullo*).

A seguire la scheda di riferimento:

[5431 ALLEGATI.2.2 SCHEDA SUPERFICI DIMENSIONALI.pdf](#)

1.3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Immobili non occupati da terzi e nelle disponibilità dell'usufruttuaria, nuda proprietaria o nuda comproprietaria. Non si palesano tavolarmente contratti di vendita, affitto, o accordi di occupazione da parte di terzi.

Necessario evidenziare che tutti gli immobili in evidenza, particelle edificiali o fondiari, sono gravati da usufrutto della [REDACTED] (anche la comproprietà della p.ed. 1300, garage) - [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] nata il [REDACTED] - Certificato di eredità d.d. 22/05/2007; ad esclusione della p.ed. 1944/4 p.m. 13 in P.T. 8207II in C.C. Trento (406), in possesso consortile con altri soggetti (area edificiale di 422 mq); proprietà indivisa di [REDACTED] [REDACTED] limitata al 5% (6/120) e dal valore nullo.

Nella schematizzazione a seguire si dà contezza delle proprietà riconducendole ai rispettivi proprietari/usufruttuari e all'originale titolo.

PROPRIETÀ, COMPROPRIETÀ E USUFRUTTO		
1.1.	p.ed. 520/3 Area edificiale 24 mq	PROPRIETÀ – quota 1/1 (<i>gravata</i>) [REDACTED] nata il [REDACTED] - quota 1/1 Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
1.2.	p.ed. 592 Edificio 4 mq	
1.3.	p.f. 4971 Bosco 1316 mq	
1.4.	p.f. 5005/1 Prato 341 mq	
1.5.	p.f. 5006 Pascolo 446 mq	

1.6.	p.f. 5078/2 Prato 25 mq	USUFRUTTO - quota 1/1 [redacted] in [redacted] nata il [redacted] Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
1.7.	p.f. 5099 Bosco 4007 mq	
1.8.	p.f. 5100 Arativo 1302 mq	
1.9.	p.f. 5103 Prato 522 mq	
1.10.	p.f. 5147 Bosco 2946 mq	
1.11.	p.f. 5152/1 Bosco 2791 mq	PROPRIETÀ – quota 1/1 (gravata) [redacted], [redacted] nata il [redacted] - quota 1/1 Certificato di eredità d.d. 22/05/2007 USUFRUTTO - quota 1/1 [redacted] in [redacted] nata il [redacted] Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
2.	p.f. 4953 Prato 1065 mq	
3.	p.ed. 1300 Edificio 52 mq	PROPRIETÀ – quota 1/2 (gravata) [redacted], [redacted] nata il [redacted] - quota 1/2 Certificato di eredità d.d. 22/05/2007 PROPRIETÀ – quota 1/2 USUFRUTTO - quota 1/2 (sulla quota di proprietà di [redacted]) [redacted] in [redacted] nata il [redacted] Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
4.	p.ed. 518/1 Edificio 55 mq p.m. 2	PROPRIETÀ – quota 1/1 (gravata) [redacted], [redacted] nata il [redacted] - quota 1/1 Certificato di eredità d.d. 22/05/2007 USUFRUTTO - quota 1/1 [redacted] in [redacted] nata il [redacted] Certificato di eredità d.d. 22/05/2007
5.	p.ed. 1944/4 Area edificiale 422 mq	PROPRIETÀ – quota 6/120 (indivisa) [redacted], [redacted] nata il [redacted] - quota 6/120 Contratto d.d. 07/02/2003

Per eventuali approfondimenti di dettaglio è d'obbligo rinviare alle rispettive visure tavolari e ai fogli di riferimento.

I.4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Tavolarmente gli immobili presentano i seguenti aggravii, congeniti o comunque consolidati, **vigenti anche per un potenziale acquirente**; si rinvia alle rispettive visure tavolari e ai fogli di riferimento per approfondimenti di dettaglio. Comunque di seguito si espongono le rispettive servitù, attive (a favore) – nessuna servitù passiva a carico -, nonché altri e specificati diritti (consortilità) e oneri (contributo di bonifica) dei compendi in esame:

SERVITU', DIRITTI E ONERI		
1.1.	p.ed. 520/3 Area edificiale 24 mq	Nessuna servitù tavolarmente iscritta.
1.2.	p.ed. 592 Edificio 4 mq	
1.3.	p.f. 4971 Bosco 1316 mq	
1.4.	p.f. 5005/1 Prato 341 mq	
1.5.	p.f. 5006 Pascolo 446 mq	
1.6.	p.f. 5078/2 Prato 25 mq	
1.7.	p.f. 5099 Bosco 4007 mq	
1.8.	p.f. 5100 Arativo 1302 mq	
1.9.	p.f. 5103 Prato 522 mq	
1.10.	p.f. 5147 Bosco 2946 mq	
1.11.	p.f. 5152/1 Bosco 2791 mq	
2.	p.f. 4953 Prato 1065 mq	Nessuna servitù tavolarmente iscritta.
3.	p.ed. 1300 Edificio 52 mq	Servitù attive (a favore): - passo a piedi sul piazzale a settentrione - a carico p.ed. 513 parte (G.N. 1753/2018); - passaggio a piedi, a carico dei piazzali a sera e settentrione - a carico p.ed. 513 parte (G.N. 1753/2018); - passaggio e piedi e con carro a carico del piazzale a sera - a carico p.ed. 571; - passaggio a piedi - a carico p.f. 5762/2. 5431 ALLEGATI/4.1 Rilevaz.SERVITU p.ed.1300.pdf
4.	p.ed. 518/1 Edificio 55 mq p.m. 2	Consortilità: - con p.f. 4999/1, p.f. 5004, p.f. 5018 (Verbale 313/1 del 1906); 5431 ALLEGATI/4.2 Rilevaz.CONSORTALITA p.ed.518-1.pdf Divisione Materiale: - P.M. 1, P.M. 2 (G.N. 6577/2007) -
5.	p.ed. 1944/4 Area edificiale 422 mq	Parti Comuni: - a pianoterra: aiuola, fra le porzioni: - 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7; Divisione Materiale: - 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 (G.N. 7515/2003); Onere reale (a carico): - del contributo di bonifica - R.D. 13. 02.1933 n. 215.

I.5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sugli immobili in esame insistono le seguenti annotazioni e corrispondenti gravami registrati, che di seguito si richiamano, tratti dalle rispettive visure tavolari ed oggetto di pulizia / cancellazione per un eventuale acquirente.

Per eventuali approfondimenti si rinvia ad ogni singola visura tavolare dettagliata nel § I.1.3.

SENTENZE		
1.1.	p.ed. 520/3 Area edificiale 24 mq	03/09/2024 - G.N. 7336/1 ANNOTAZIONE sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.
1.2.	p.ed. 592 Edificio 4 mq	
1.3.	p.f. 4971 Bosco 1316 mq	
1.4.	p.f. 5005/1 Prato 341 mq	
1.5.	p.f. 5006 Pascolo 446 mq	
1.6.	p.f. 5078/2 Prato 25 mq	
1.7.	p.f. 5099 Bosco 4007 mq	
1.8.	p.f. 5100 Arativo 1302 mq	
1.9.	p.f. 5103 Prato 522 mq	
1.10.	p.f. 5147 Bosco 2946 mq	
1.11.	p.f. 5152/1 Bosco 2791 mq	
2.	p.f. 4953 Prato 1065 mq	03/09/2024 - G.N. 7336/2 ANNOTAZIONE sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.
3.	p.ed. 1300 Edificio 52 mq	03/09/2024 - G.N. 7336/3 ANNOTAZIONE - sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.
4.	p.ed. 518/1 Edificio 55 mq p.m. 2	03/09/2024 - G.N. 7336/4 ANNOTAZIONE - sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.
5.	p.ed. 1944/4 Area edificiale 422 mq	03/09/2024 - G.N. 7336/5 ANNOTAZIONE - sentenza di data 18/09/2023 che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

IPOTECHE E DECRETI INGIUNTIVI		
1.1.	p.ed. 520/3 Area edificiale 24 mq	28/04/2017 - G.N. 3505/5 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017 Grava Corpo tavolare EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 918 II G.N.3505/6 – 2017; P.T. 2345 II G.N.3505/3 – 2017; P.T. 2848 II P.M.2 G.N.3505/4 – 2017; P.T. 8207 II Trento P.M.13 G.N.3505/8 – 2017; 28/04/2017 - G.N. 3506/5 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE
1.2.	p.ed. 592 Edificio 4 mq	
1.3.	p.f. 4971 Bosco 1316 mq	
1.4.	p.f. 5005/1 Prato 341 mq	
1.5.	p.f. 5006 Pascolo 446 mq	
1.6.	p.f. 5078/2 Prato 25 mq	
1.7.	p.f. 5099 Bosco 4007 mq	
1.8.	p.f. 5100 Arativo 1302 mq	
1.9.	p.f. 5103 Prato 522 mq	
1.10.	p.f. 5147 Bosco 2946 mq	
1.11.	p.f. 5152/1 Bosco 2791 mq	

		Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017 Grava Corpo tavolare EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 918 II G.N.3506/6 – 2017; P.T. 2345 II G.N.3506/3 – 2017; P.T. 2848 II P.M.2 G.N.3506/4 – 2017; P.T. 8207 II Trento P.M.13 G.N.3506/7 – 2017.
2.	<i>p.f. 4953 Prato 1065 mq</i>	28/04/2017 - G.N. 3505/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017 Grava Corpo tavolare EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3505/5 – 2017 28/04/2017 - G.N. 3506/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017 Grava Corpo tavolare EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3506/5 – 2017
3.	<i>p.ed. 1300 Edificio 52 mq</i>	28/04/2017 - G.N. 3505/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017 quote gravate 1/2 [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED], [REDACTED] (G.N. 6577/9 - 2007) Grava Corpo tavolare EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222

		Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3505/5 – 2017 28/04/2017 - G.N. 3506/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017 quote gravate 1/2 [REDACTED], [REDACTED] nato/nata il [REDACTED], [REDACTED] (G.N. 6577/9 - 2007) Grava Corpo tavolare EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3506/5 – 2017
4.	p.ed. 518/1 Edificio 55 mq p.m. 2	28/04/2017 - G.N. 3505/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017 EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - a carico p.ed. 518/1 P.M. 2 - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3505/5 – 2017 28/04/2017 - G.N. 3506/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017 EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - a carico p.ed. 518/1 P.M. 2 - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 II G.N.3506/5 - 2017
5.	p.ed. 1944/4 Area edificiale 422 mq	28/04/2017 - G.N. 3505/8 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3506/2017 quote gravate 6/120 [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED], [REDACTED] (G.N. 1071/1 - 2003)

	EUR 180.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 100.123,14 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - a carico p.ed. 1944/4 P.M. 13 - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 29/03/2017 - annotazione simultaneità con principale P.T. 203 Il Lavarone G.N.3505/5 – 2017 28/04/2017 - G.N. 3506/7 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA Contemporaneità di grado G.N. 3505/2017 quote gravate 6/120 [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] nato/nata il [REDACTED] [REDACTED] (G.N. 1071/1 - 2003) EUR 65.000,00 - importo massimo, comprensivo di EUR 38.532,42 di capitale, interessi come da titolo, spese ed accessori - a carico p.ed. 1944/4 P.M. 13 - Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222 Decreto ingiuntivo d.d. 05/04/2017 annotazione simultaneità con principale P.T. 203 Il Lavarone G.N.3506/5 – 2017
--	--

Riassumendo: dalla consultazione del giornale tavolare delle proprietà indicate, risultano con riferimento al Capitolo in esame (I.5) in evidenza sentenze e decreti ingiuntivi (per importi non quantificati) e ipoteche per complessivi Euro 245.000,00 (€ duecentoquarantacinquemila/00).

I.6. 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;

Nel COMUNE DI LAVARONE - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - Magnifica Comunità degli Altipiani Cimbri vigono le seguenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VERSIONE FINALE - ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DI PIANO REGOLATORE ALLA L.P.15/2015 E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE - STESURA CONCLUSIVA OTTOBRE 2024, adottate dal:

- **CONSIGLIO COMUNALE:**
 - DELIBERA DI PRELIMINARE ADOZIONE N.16 dd. 26 luglio 2023;
 - DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE N. 29 dd. 22 novembre 2023.
- **Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio:**
 - PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP N. 30/23 dd. 28 settembre 2023 Pratica n. 3039 S013/2023/18.2.2-2023/113-GBE - e, -
 - PARERE RFS013-05/08/2024-0607132 S013/2023/18.2.2-2023/113-CZ-GBE pervenuto dopo la definitiva adozione.

In sintesi: Comune di Lavarone - NTA 2023 adeguate alla L.P.15/2015 e al RUEP - stesura conclusiva ottobre 2024.

Documentazione tratta dal sito internet di riferimento del Comune di Lavarone (TN):
<https://www.comune.lavarone.tn.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-di-programmazione-e-rendicontazione/PRG-vigente>

Acquisiti nel fascicolo peritale, oltre alle Norme Tecniche di Attuazione sopra richiamate [NTA PRG LAVARONE ADEGUAMENTO RUEP 2025.pdf] i seguenti documenti (schede e tavole), qui NON oggetto di allegazione in ragione del “peso” documentale e digitale degli stessi, e comunque eventualmente a disposizione della procedura:

- LEGENDA - Adozione Consiglio Comunale delibera n° 38 di data 29/10/2014 - Adozione definitiva Consiglio Comunale delibera n° 2 di data 23/03/2015 [\[00+Legenda+Tavole.pdf\]](#);
- SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO INFRASTRUTTURALE - Adozione Consiglio Comunale delibera n° 38 di data 29/10/2014 - Adozione definitiva Consiglio Comunale delibera n° 2 di data 23/03/2015 [\[1+Tavola+Insediativo+5000.pdf\]](#);
- VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PGTIS: RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO PER LA VERIFICA DI QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015 - ADOZIONE DEFINITIVA DICEMBRE 2017 - SCHEDATURA 2016 - FASCICOLO 04 LANZINO - LENZI - LONGHI - DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE del Consiglio Comunale N. 15 dd. 27 settembre 2017 - Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio PARERE N. 41/17 - Prat. 2440 - dd. 8 novembre 2017 [\[04_LANZINO_LENZI_LONGHI.pdf\]](#);
Allegato estratto del frontespizio e delle rispettive pagine con riferimento alle u.i.u. p.ed. 518/1 e p.ed. 1300 in C.C. Lavarone, riportate nel riquadro “Destinazione urbanistica degli immobili”.
- PIANO GENERALE di TUTELA INSEDIAMENTI STORICI - Adozione Consiglio Comunale delibera n° 38 di data 29/10/2014 - Adozione definitiva Consiglio Comunale delibera n° 2 di data 23/03/2015 [\[18+PGTIS+1000+-+Masolago+Masetti+Piccoli+Azzolini+Oselli+Nicolussi+Lanzino+Busatti.pdf\]](#);
- VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PGTIS: RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO PER LA VERIFICA DI QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015 CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI - Prima Adozione Consiglio Comunale del. n° 15 di data 27/09/2017 - Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio del. n° 41/17 (Prat.2440) di data 08/11/2017 [\[18bis+PGTIS+1000+-+Masolago+Masetti+Piccoli+Azzolini+Oselli+Nicolussi+Lanzino+Busatti.pdf\]](#);
- SISTEMA AMBIENTALE - Adozione Consiglio Comunale delibera n° 38 di data 29/10/2014 - Adozione definitiva Consiglio Comunale delibera n° 2 di data 23/03/2015 [\[19-Tavola+Ambientale+10000.pdf\]](#);
- VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE - Adozione Consiglio Comunale delibera n° 38 di data 29/10/2014 - Adozione definitiva Consiglio Comunale delibera n° 2 di data 23/03/2015 [\[20-Tavola+Insediativo+10000.pdf\]](#);
- SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO INFRASTRUTTURALE - Adozione Consiglio Comunale delibera n° 38 di data 29/10/2014 - Adozione definitiva Consiglio Comunale delibera n° 2 di data 23/03/2015 [\[21-Tavola+Rischio+10000.pdf\]](#);

Nel COMUNE DI TRENTO - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – vigono le seguenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COORDINATO SERVIZIO URBANISTICA - Testo vigente dal 10 febbraio 2023.

Le norme tecniche di attuazione del PRG qui riportate sono state approvate con la “Variante 2019” al PRG, (approvazione con modifiche: deliberazione della Giunta provinciale n. 182 del 12 febbraio 2021) e da ultimo aggiornate con le modifiche introdotte a seguito dell'entrata in vigore della “Variante opere pubbliche 2022”, approvata con modifiche con deliberazione della Giunta provinciale n. 144 del 3 febbraio 2023.

Il presente testo coordinato, non approvato formalmente, recepisce tutti i contenuti degli atti approvati.

Documentazione tratta dal sito internet di riferimento del Comune di Trento (TN):

<https://www.comune.trento.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/PRG-Piano-regolatore-generale-vigente>

Acquisiti nel fascicolo peritale, oltre alle Norme Tecniche di Attuazione sopra richiamate [NdA testo coordinato PRG vigente febbraio 2023.pdf] i seguenti documenti (schede e tavole), qui non oggetto di allegazione (salvo estratti riepilogativi):

- LEGENDA – SERVIZIO URBANISTICA - CARTOGRAFIA VIGENTE A FEBBRAIO 2023 - Approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 200 del 1 febbraio 2008 e da ultimo modificata con deliberazione della Giunta provinciale n. 144 del 3 febbraio 2023 [\[legenda_PRG_vigente_var2022op_approvazione.pdf\]](#);
- SCHEDA 13 Scala 1:5000 – Servizio Urbanistica – Cartografia Vigente a Febbraio 2023 – Approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 200 del 1 febbraio 2008 e da ultimo modificata con deliberazione della Giunta provinciale n. 144 del 3 febbraio 2023 [\[tavola_13_var2022op_approv.pdf\]](#).

Rif.	Particelle	Destinazione urbanistica degli immobili
1.1.	p.ed. 520/3 Area edificiale 24 mq C.C. Lavarone	ZONE H - VERDE PRIVATO E SERVIZI - Art. 51 - verde privato - H101_P
1.2.	p.ed. 592 Edificio 4 mq C.C. Lavarone	ZONE F - AREE PER LA MOBILITA' - Art. 44 - viabilita' locale esistente - F601_P
1.3.	p.f. 4971 Bosco 1316 mq C.C. Lavarone	ZONE E - AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI - Art.39 - aree boscate - E106_P
1.4.	p.f. 5005/1 Prato 341 mq C.C. Lavarone	ZONE F - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE - Art. 45 - parcheggi pubblici di progetto - F306_P
1.5.	p.f. 5006 Pascolo 446 mq C.C. Lavarone	ZONE F - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE - Art. 45 - parcheggi pubblici di progetto - F306_P
1.6.	p.f. 5078/2 Prato 25 mq C.C. Lavarone	ZONE H - VERDE PRIVATO E SERVIZI - Art. 51 - verde privato - H101_P
1.7.	p.f. 5099 Bosco 4007 mq C.C. Lavarone	ZONE E - AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI - Art. 36 - aree agricole di pregio - E104_P
1.8.	p.f. 5100 Arativo 1302 mq C.C. Lavarone	ZONE E - AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI - Art. 36 - aree agricole di pregio - E104_P
1.9.	p.f. 5103 Prato 522 mq C.C. Lavarone	ZONE E - AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI - Art. 36 - aree agricole di pregio - E104_P
1.10.	p.f. 5147 Bosco 2946 mq C.C. Lavarone	ZONE E - AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI - Art.39 - aree boscate - E106_P
1.11.	p.f. 5152/1 Bosco 2791 mq C.C. Lavarone	ZONE E - AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI - Art.39 - aree boscate - E106_P
2.	p.f. 4953 Prato 1065 mq C.C. Lavarone	ZONE E - AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI - Art.39 - aree boscate - E106_P

3.	<i>p.ed. 1300 Edificio 52 mq C.C. Lavarone</i>	ZONE A - INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI - Art. 31 -demolizione e ricostruzione - A207_P - CATEG.DI INTERV.P.R.G.-IS VIGENTE - garage R4 5431 ALLEGATI.6.1 3.SCHEDA 9 INSEDIAM STORICI P.ED. 1300.pdf
4.	<i>p.ed. 518/1 Edificio 55 mq p.m. 2 C.C. Lavarone</i>	ZONE A - INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI - Art. 31 - risanamento conservativo - A204_P - CATEG.DI INTERV.P.R.G.-IS VIGENTE - residenza R2 5431 ALLEGATI.6.2 4.SCHEDA 4 INSEDIAM STORICI P.ED. 518-1.pdf
5.	<i>p.ed. 1944/4 Area edificiale 422 mq C.C. Trento</i>	AREE PER LA RESIDENZA E I RELATIVI SERVIZI - B1 Zone edificate sature art. 37

Complessivamente i compendi immobiliari in evidenza sono conformi ai dettati normativi di riferimento dei Comuni di Lavarone e Trento.

Le particelle edificiali (*rif. 3. e 4.*) rientrano nel perimetro del Centro Storico della Frazione di Lanzino nel Comune Catastale e Amministrativo di Lavarone e perimetrano con edifici di prossimità (*case a schiera*) con le medesime caratteristiche consolidate di storicità edificatorie; analogamente anche le particelle (*rif. 1.1, 1.2*) rientrano nel centro storico comunque riconducibili ad aree “*calpestabili*”.

Le rimanenti particelle fondiari sono riconducibili ad aree boscate, aree agricole di pregio, verde privato (*ai margini del centro storico*), parcheggi pubblici di progetto (*rif. 1.4 e 1.5*).

La particella edificiale (*rif. 5.*) nel Comune Catastale e Amministrativo di Trento attiene ad un cortile con dettagliate proprietà indivise.

[Certificato di destinazione urbanistica:](#) non disponibile.

[Regolarità edilizia e urbanistica della p.ed. 518/1 p.m. 2 \(Rif.4\) P.T. 2848II C.C. Lavarone \(184\).](#)

L'attuale edificio è stato autorizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi qui di seguito riassunti:

- ⇒ Pratica di Condonio Edilizio (Prot. 1231 – PE/C n. 171 - .518/1) presentata da [REDACTED] Aldo in qualità di proprietario con oggetto: “*Abitazione suddivisa in due appartamenti – trasformazione fienile in stanza da letto*”. Data di presentazione 25-03-1986 – Esame Commissione Edilizia 19 maggio 1987 Verb. 29 Parere F.
- ⇒ Legge 28/02/1985 N° 47 - Domanda di Sanatoria – Lavori abusivi effettuati nel fabbricato p.ed. 518/1 del C.C. Lavarone sito a Lanzino n° 9 e porzione della p.ed. 517 – presentazione – descrizione dei lavori abusivamente eseguiti nel fabbricato in parola.
 - Comune di Lavarone – Elaborato grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia in Sanatoria - n° 171 del 25 maggio 1987.
- ⇒ Nuovo Catasto Edilizio Urbano – (C.C. Lavarone F.M. 20 P.ED. 518/1 SUB. 2 P.T. 205 SCHEDA 2) Planimetria datata 31.01.1986 a firma geometra Luciano [REDACTED].
- ⇒ Modello 47/85-R dd. 07/02/1986 - Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 con relativo pagamento della corrispondente oblazione (Lire 144.925).
- ⇒ Pratica 98/A01377 (.518/1 - .517) – sistemazione fabbricato con: - consolidamento solaio 1° piano locale soggiorno; - rifacimento completo poggiatesta in legno tipo “B”; - sostituzione parziale di serramenti in legno mordentato; - tinteggiatura intonaco esterno a latte di calce. In data 02.03.1998 Comunicazione di inizio lavori.

- ⇒ Conseguente Pratica Edilizia N. 98/A01377 – Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Lavarone in data 17.02.1998.
- ⇒ Dichiarazione del tecnico geom. Luciano [REDACTED] dd. 23.04.1999 di “regolare esecuzione e stato finale lavori sistemazione e tinteggiatura facciate”.
- ⇒ Esposto del sig. [REDACTED] Luciano in ordine alla concimaia di prossimità.
- ⇒ Pratica edilizia N. 00/A01608 – Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 04.02.2000 dal Comune di Lavarone (“sistemazione piano terra” -mappale 518/1) – Comunicazione inizio lavori dd. 02.03.2000 reg. 001154. Relazione illustrativa del tecnico dd. 12.01.2000.
- ⇒ D.I.A. dd. 16-05-2003 n°prot. 2623 con oggetto: “sostituzione caldaia da gasolio a metano” p.ed. .518/1. Denuncia inizio attività del 16.05.03 – 002623.
- ⇒ Autorizzazione edilizia dd. 30-06-2003 n° prot. 3632 data rilascio 01-07-2003 con oggetto: “sostituzione manto di copertura” p.ed. .518/1. Comunicazione di inizio lavori da parte del tecnico dd. 18/09/2003.

Regolarità edilizia e urbanistica della p.ed.1300 (Rif.3) P.T. 2345II C.C. Lavarone (184).

L'attuale edificio è stato autorizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi qui di seguito riassunti:

- ⇒ Pratica Edilizia n. 1186 – Tipo della Costruzione “garages e deposito interrati”. Concessione Edilizia n° 1186 del 17 ottobre 1988 (con prescrizioni).
- ⇒ Variante in corso d'opera agosto 1989 (parte della Concessione Edilizia n° 1186) – del 12 ottobre 1989.
- ⇒ Comunicazione del 07/07/2011 n°prot. 3824/11 p.ed. 1300,1301,1302,1303,1304 con oggetto: “Rifacimento impermeabilizzazione copertura garage”. Relazione illustrativa documentazione fotografica estratti cartografici.

Complessivamente le pp.edd. 518/1 e 1300 risultano sostanzialmente regolari sotto il profilo edilizio – urbanistico. Nessuna verifica dimensionale o strumentale è stata operata con riferimento ai progetti approvati o autorizzati in sanatoria, peraltro opere presidiate in sede esecutiva dal tecnico di riferimento.

Regolarità edilizia e urbanistica delle p.ed. 520/3 (Rif.1.1), p.ed. 592 (Rif. 1.2) P.T. 203II C.C. Lavarone (184) e p.ed. 1944/4 p.m. 3 (Rif. 5.) P.T. 8207II C.C. Trento.

Le particelle edificiali sopra indicate attengono a superfici non edificate, specificatamente:

- ⇒ **p.ed. 520/3 (Rif. 1.1);** - Area edificiale – Superficie 24 mq – Categ. F/1 (“Area urbana”, identifica superfici scoperte e non edificate all'interno di un contesto urbano, come giardini, cortili o aree post-demolizione di fabbricati).
- ⇒ **p.ed. 592 (Rif. 1.2);** - Edificio – Superficie 4 mq – Categ. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione, categoria “fittizia” o temporanea che viene creata automaticamente dall'Ufficio del Territorio dopo l'approvazione del tipo mappale per colmare un vuoto di intestazione, prima della dichiarazione definitiva tramite DOCA).
- ⇒ **p.ed. 1944/4 p.m. 13 (Rif. 5);** - Area edificiale – Superficie 422 mq – Categ. F/1 (“Area urbana”, identifica superfici scoperte e non edificate all'interno di un contesto urbano, come giardini, cortili o aree post-demolizione di fabbricati).

Nessuna autorizzazione edilizio – urbanistica è riconducibile o riscontrata con riferimento a tali porzioni (Rif. 1.1, 1.2 e 5.); permane ad avviso dello scrivente tecnico la regolarizzazione della p.ed. 592 di mq 4,00 (Rif.1.2), di fatto materialmente eliminata in sede di edificazione della p.ed. 1300 – superficie di prossimità al garage da ricondurre a spazio esterno disponibile di proprietà.

Le singole pratiche, planimetrie, autorizzazioni sono state acquisite nel fascicolo peritale e qui oggetto di allegazione.

[5431 ALLEGATI.6.3 DOCUM EDILIZIA \(per immagini\).pdf](#)

Strutture - Collaudo tecnico statico p.ed. 518/1 p.m. 2 e p.ed. 1300: Non disponibili; edificazione originale ante 1967 – nelle schede ricognitive di riferimento qui allegate per quanto attiene la p.ed. 518/1 l'edificio è stimato edificato anteriormente all'anno 1860; mentre la p.ed. 1300 risulta edificata recentemente (anni '88/'89). Nessuna documentazione depositata nel fascicolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavarone.

Agibilità p.ed. 518/1 p.m. 2 e p.ed. 1300: Permangono ambiti non definiti per quanto attiene l'abitabilità dell'immobile p.ed. 518/1 p.m. 2. Il documento rilasciato dal Sindaco di data 13/04/2000 relativo all'abitabilità dell'immobile richiama specificatamente la p.ed. 517, con annotazione della p.ed. 518/1 vergata a mano in testa a tale attestazione. Comunque è possibile argomentare l'abitabilità dell'immobile anche per la p.ed. 518/1 considerando i richiami alla Concessione/Autorizzazione in sanatoria rilasciata in data 25/05/87, relativa alla domanda di sanatoria n. 0000171 presentata in data 25/03/86. Nessuna documentazione riconducibile alla p.ed. 1300.

Impianti e dichiarazioni di conformità p.ed. 518/1 p.m. 2 e p.ed. 1300: Non disponibili. Necessaria nuova ricognizione che ne asseveri le condizioni, sia per gli ambiti elettrici, idraulici e termici. La caldaia a gas presenta la targhetta di censimento dell'impianto termico (AB31432D); permane la necessità di verificare il relativo libretto di manutenzione con le attività manutentive programmate.

Scarichi acque bianche e nere p.ed. 518/1 p.m. 2: premesso che l'edificio risulta collegato di fatto al collettore delle acque nere (da valutare le acque bianche meteoriche per tutta la schiera edificiale) si rende necessario un approfondimento finalizzato a recuperare presso l'ufficio tecnico competente la relativa concessione per una verifica sulla dislocazione delle colonne di scarico, pozzetti di ispezione e pozzetto Firenze, nonché allaccio alla fognatura comunale. Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lavarone non è disponibile documentazione in merito.

1.7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le particelle edificiali p.ed. 518/1 p.m. 2 e p.ed. 1300 in C.C. Lavarone risultano regolari (nella loro sostanzialità, strutturalmente a vista); permane la necessità di approfondire con la produzione della seguente documentazione/certificazione:

Strutture - Collaudo tecnico statico p.ed. 518/1 p.m. 2 e p.ed. 1300: Acquisizione delle relative dichiarazioni o nuova produzione delle stesse.

A seguire il costo stimato:

Idoneità statica € 1000,00 + c.p. 4% + iva 22% = € 1.268,80.

Agibilità p.ed. 518/1 p.m. 2 e p.ed. 1300: Acquisizione dell'abitabilità dell'immobile p.ed. 518/1 (appartamento) o conferma della documentazione agli atti. Analoga richiesta di abitabilità anche per la p.ed. 1300 (garage).

A seguire il costo stimato:

Agibilità (€ 500,00 + € 500,00) + c.p. 4% + iva 22% = € 1.268,80.

Impianti e dichiarazioni di conformità p.ed. 518/1 p.m. 2 e p.ed. 1300: Acquisizione delle rispettive dichiarazioni per l'ambito elettrico, idraulico e termico per la p.ed. 518/1 p.m. 2 (appartamento) e per la p.ed. 1300 (garage) limitatamente agli impianti ivi presenti (elettrico).

A seguire il costo stimato:

Impianto idraulico, termico ed elettrico (€ 500,00 + € 500,00 + € 500,00) € + c.p. 4% + iva 22% = € 1.903,20.

Scarichi acque bianche e nere p.ed. 518/1 p.m. 2: Acquisizione della documentazione di riferimento in ordine agli scarichi delle acque nere e bianche, con relative verifiche di merito.

A seguire il costo stimato:

Autorizzazione scarico € 400,00 + c.p. 4% + iva 22% = € 507,52.

Certificato di destinazione urbanistica: Acquisizione del relativo certificato per tutte le particelle in esame, edificiale e fondiaria, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavarone.

A seguire il costo stimato:

CDU € 300,00 + c.p. 4% + iva 22% = € 380,64.

Attestato di Prestazione Energetica (APE): Acquisizione del relativo certificato per la p.ed. 518/1 p.m. 2.

A seguire il costo stimato:

APE € 400,00 + c.p. 4% + iva 22% = € 507,52.

Nessuna verifica o approfondimento in relazione alla consistenza della p.ed. 1944/4 p.m. 13 in C.C. Trento (cortile) e alla marginalità del possesso (indiviso) riconducibile alla proprietà.

SCHEMA COSTI di acquisizione delle Certificazioni / Dichiarazioni arrotondati ad € 6.000,00 (euro seimila/00).

SCHEMA COSTI CERTIFICAZIONI / DICHIARAZIONI - Riepilogo						
Particella/e	Approfondimenti	Costi (stimati)	C.p. 4%	Totale parziale	Iva 22%	TOTALE complessivo
p.ed.518/1 p.m.2 e p.ed.1300	Strutture - Collaudo tecnico / statico	1.000,00 €	40,00 €	1.040,00 €	228,80 €	1.268,80 €
p.ed.518/1 p.m.2 e p.ed.1300	Agibilità / Abitabilità	1.000,00 €	40,00 €	1.040,00 €	228,80 €	1.268,80 €
p.ed.518/1 p.m.2 e p.ed.1300	Dichiaraz.di conformità impianti	1.500,00 €	60,00 €	1.560,00 €	343,20 €	1.903,20 €
p.ed.518/1 p.m.2	Autorizzazione scarico	400,00 €	16,00 €	416,00 €	91,52 €	507,52 €
Tutte le pp.ed. e pp.ff. in esame	Certificato di Destinazione Urbanistica	300,00 €	12,00 €	312,00 €	68,64 €	380,64 €
p.ed.518/1 p.m.2	Attestato di Prestazione Energetica	400,00 €	16,00 €	416,00 €	91,52 €	507,52 €
TOTALE ARROTONDATO € 6.000,00 (euro seimila/00, compresa IVA)		4.600,00 €	184,00 €	4.784,00 €	1.052,48 €	5.836,48 €

Dell'esistenza di questi oneri se ne è tenuto conto nella fase di attribuzione del valore all'immobile oggetto di stima. Permangono alcuni ambiti di incertezza nella quantificazione/lievitazione dei costi in ragione del periodo (futuribile) dell'intervento delle regolarizzazioni prospettate e all'esito degli approfondimenti condotti in itinere ad oggi non palesati.

1.8. 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;

La verifica di aggravii inerenti ai diritti reali minori, con riferimento al giornale tavolare e agli atti catastali ed edilizi, non hanno fatto emergere per i compendi in esame alcun onere / peso specifico (*marginali e non significativi quelli riconducibili alla p.ed. 1944/4 p.m. 13*).

I valori dei beni in esame non appaiono essere influenzati dalla presenza di censo, livello o uso civico; diritti che limiterebbero il godimento e la libera disponibilità dei beni da parte del proprietario. Nessuna verifica con riferimento all'eventuale pagamento delle imposte locali (IMIS).

Stato di possesso dell'immobile: gli immobili sono in utilizzo alla proprietà.

Convenzioni matrimoniali: nessuna iscrizione è presente nelle Visure Tavolari.

Atti di asservimento urbanistico: sui beni in esame, di cui alle Visure Tavolari allegate, non insistono atti o convenzioni urbanistiche.

Esistenza eventuali contributi pubblici: sui beni in esame, nessuna annotazione o evidenza è emersa dalla complessiva documentazione acquisita agli atti in ordine ad eventuali erogazioni di "contributi e/o sovvenzionamenti pubblici" (*in evidenza una richiesta di contributo datata 20/02/98 "per la sistemazione e la tinteggiatura di facciate di edifici siti nel Comune di Lavarone" indirizzata al Sindaco del Comune di Lavarone, priva d'esito negli atti edilizi consultati*).

USUFRUTTO GRAVANTE SUI BENI IN ESAME: sulla quasi totalità dei beni in esame (*ad esclusione del marginale bene in Trento*) di proprietà o comproprietà di [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] - insistono dei "pesi" derivanti dal DIRITTO DI USUFRUTTO a favore di [REDACTED] in [REDACTED] nata il [REDACTED].

L'incidenza di tale aggravio è stato oggetto di evidenziazione a decurtazione del valore complessivo dei compendi in esame nel § II. Valutazioni del compendio immobiliare, metodologia utilizzata e relative fonti.

1.9. 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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Nessuna evidenza di costi comuni (*condominiali*) per le particelle edificiali in evidenza; né nessuna evidenza di sospesi o insoluti.

Per quanto attiene ad "eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato" e sul corso degli stessi si richiama i FOGLIO B delle rispettive Visure Tavolari:

- **sentenza di data 18/09/2023** che dichiara l'apertura della liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C. I. I.

Insistono altresì qui richiamati al FOGLIO C delle rispettive Visure Tavolari:

- **diritti di usufrutto e comproprietà** a favore di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] nata il [REDACTED];
- **ipoteche per euro 245.000,00 complessivi** a favore di Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana, 00109850222, e corrispondenti;
- **decreti ingiuntivi.**

Si rinvia al § I.1.3. per eventuali approfondimenti e alle corrispondenti Visure Tavolari.

*** _ *** _ *** _ *** _ *** _ *** _ *** _ ***

II. Valutazioni del compendio immobiliare, metodologia utilizzata e relative fonti.

A seguire valutazioni commerciali sulla metodologia adottata, confronti e determinazioni del valore al metro quadro del bene in esame.

II.1. Valutazione – criteri adottati;

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” e del “*più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*” nell’ambito di una procedura / sentenza in atto.

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

Basi del valore

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

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

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

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

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

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

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

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

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

☐ MCA ovvero il Market Comparison Approach (*Approccio di Confronto di Mercato*). A supporto sono stati adottati quali termini di confronto logiche di cost approach e reddituali (*valore derivante dal canone di locazione potenziale*).

☐ Rilevazioni e confronti con valori al mq espressi da soggetti terzi, suddivisi per tipologia di immobile in esame. Sono fonti d'informazione: l'Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - il Borsino Immobiliare; - le Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – la GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino e la GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA. A ciò si aggiungono anche comparazioni statistiche fornite da alcuni siti specializzati in valutazioni on line di prossimità per ubicazione e per caratteristiche.

Altre fonti di informazione: concorrono alla formazione della valutazione recenti stime del sottoscritto in materia di valutazioni immobiliari per conto degli istituti di credito attinenti alla dislocazione immobile in esame.

Considerazioni preliminari

La sostanzialità degli immobili in esame ricade nel perimetro o in prossimità della Frazione di Lanzino nel Comune di Lavarone; nr. 2 edifici (*appartamento in porzione terra-tetto + garage*), 2 aree edificiali urbane (*superfici non edificate*) e numerosi terreni con diversa configurazione urbanistica (*prati e boschi*).

Metodologia di stima

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

La presente relazione di stima si propone l'obiettivo di assegnare ai compendi in esame una valutazione basata sul mercato di riferimento con il concorso di diverse fonti, a guida della determinazione del valore al metro quadro. A supporto sono stati adottati quali termini di confronto / supporto anche logiche di vetustà.

Nella scheda a seguire si riportano le fonti utilizzate e i termini di confronto / supporto nel determinare i valori assegnati:

5431 ALLEGATINI.1.1 SCHEDA MCA DEL PERITO.pdf

Tutto ciò considerato di seguito si attribuiscono ai compendi in esame (*particelle edificiali e fondiarie*) i seguenti valori con schemi AL LORDO E AL NETTO (*dei costi di cui al § 1.7 e dell'usufrutto di cui al § 1.3*).

II.1.2.1 VALORE AL LORDO DI COMPLESSIVI € 202.424,00 (euro duecentoduemilaquattrocentoventiquattro/00), come da dettaglio nell'allegata Scheda per ogni singolo compendio.

5431 ALLEGATINI.1.2.1 SCHEDA VALORI COMPENDI AL LORDO.pdf

II.1.2.2 VALORE AL NETTO DEI COSTI, DI CUI ALLE EVIDENZE DEL § I.7 (Certificazioni, Dichiarazioni e Verifiche) E AL NETTO DEL VALORE RESIDUO DELL'USUFRUTTO DI CUI ALLE EVIDENZE DEL § I.3), AMMONTA AD € 137.496,80 (euro centotrentasettemilaquattrocentonovantasei/80), come da dettaglio nell'allegata Scheda

5431 ALLEGATI/1.2.2 SCHEDA VALORI COMPENDI AL NETTO (del §1.7e§1.3).pdf

II.2. Riepilogo Elementi Principali di stima;

PROCEDENTE	CREDITORE INTERVENUTO
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	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

Comitato dei Creditori,
per il tramite del Curatore della procedura dott.
Filippo Benedetti.

ESECUTATO

Nata il [REDACTED]
C.F. [REDACTED]

BENE OGGETTO DI STIMA

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone **PT 203II** -
p.ed. 520/3; p.ed. 592; p.f. 4971; p.f. 5005/1; p.f.
5006; p.f. 5078/2; p.f. 5099; p.f. 5100; p.f. 5103; p.f.
5147; p.f. 5152/1 (**Rif. 1.1 ÷ 1.11**).
COMUNE CATASTALE 184 Lavarone **PT 918II** - p.f.
4953 (**Rif. 2**).
COMUNE CATASTALE 184 Lavarone **PT 2345II** -
p.ed. 1300 (**Rif. 3**).
COMUNE CATASTALE 184 Lavarone **PT 2848II** -
p.m.2 p.ed. 518/1 (**Rif.4**).
**38046 - LAVARONE (TN) - Frazione Lanzino e aree
di prossimità.**

SITUAZIONE TAVOLARE
(cfr. visura allegata)

E

SITUAZIONE CATASTALE
(cfr. visura catastale)

UBICAZIONE (COMUNE)

VIA E N° CIVICO

PIANO

COMUNE CATASTALE 406 Trento **PT 8207II** -
p.m.13 p.ed. 1944/4 (**Rif. 5**)

38122 TRENTO – Via G. Canestrini s.n..

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 203II:

- ⇒ **p.ed. 520/3;** - Area edificiale – Superficie 24 mq – Categ. F/1 – Superficie //. (**Rif. 1.1**)
- ⇒ **p.ed. 592;** - Edificio – Superficie 4 mq – Categ. F/6 – Superficie 4 mq. (**Rif. 1.2**)
- ⇒ **p.f. 4971;** - Bosco – Classe 5 - Superficie 1316 mq – RD € 3,40 – RA € 0,34. (**Rif. 1.3**)
- ⇒ **p.f. 5005/1;** - Prato – Classe 7 - Superficie 341 mq – RD € 0,05 – RA € 0,02. (**Rif. 1.4**)
- ⇒ **p.f. 5006;** - Pascolo – Classe 5 - Superficie 446 mq – RD € 0,07 – RA € 0,05. (**Rif. 1.5**)
- ⇒ **p.f. 5078/2;** - Prato – Classe 6 - Superficie 25 mq – RD € 0,01 – RA € 0,01. (**Rif. 1.6**)
- ⇒ **p.f. 5099;** - Bosco – Classe 4 - Superficie 4007 mq – RD € 12,42 – RA € 1,03. (**Rif. 1.7**)
- ⇒ **p.f. 5100;** - Arativo – Classe 8 - Superficie 1302 mq – RD € 0,07 – RA € 0,07. (**Rif. 1.8**)
- ⇒ **p.f. 5103;** - Prato – Classe 7 - Superficie 522 mq – RD € 0,08 – RA € 0,03. (**Rif. 1.9**)
- ⇒ **p.f. 5147;** - Bosco – Classe 5 - Superficie 2946 mq – RD € 7,61 – RA € 0,76. (**Rif. 1.10**)
- ⇒ **p.f. 5152/1;** - Bosco – Classe 5 - Superficie 2791 mq – RD € 7,21 – RA € 0,72. (**Rif. 1.11**)

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 918II:

- ⇒ **p.f. 4953;** - Prato – Classe 5 - Superficie 1065 mq – RD € 1,10 – RA € 1,65. (**Rif. 2**)

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2345II:

- ⇒ **p.ed. 1300;** – Edificio - Superficie 52 mq – Categ. C/6 – Consistenza 16 mq – Superficie 18 mq. (**Rif. 3**)

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2848II:

- ⇒ **p.m.2 - p.ed. 518/1;** – Edificio - Superficie 55 mq – sub 2 – Categ. A/3 – Consistenza 4 vani – Superficie 62 mq. (**Rif. 4**)

COMUNE CATASTALE 406 Trento PT 8207II:

- ⇒ **p.m.13 - p.ed. 1944/4;** – Area edificiale - Superficie 422 mq – Categ. F/1. (**Rif. 5**)

Lavarone (TN) Frazione Lanzino [Rif. 1.1÷.11, 2, 3 e 4] e Trento [Rif. 5]

38046 Lavarone (TN), Località Lanzino.

38123 Trento, Via Degasperi.

Particelle edificiali:

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 203II:

- ⇒ **PIANO TERRA - p.ed. 520/3;** - Area edificiale – Superficie 24 mq – Categ. F/1 – Superficie //. (**Rif. 1.1**)
- ⇒ **PIANO TERRA - p.ed. 592;** - Edificio – Superficie 4 mq – Categ. F/6 – Superficie 4 mq. (**Rif. 1.2**)

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2345II:

- ⇒ **PIANO TERRA - p.ed. 1300;** – Edificio - Superficie 52 mq – Categ. C/6 – Consistenza 16 mq – Superficie 18 mq. (**Rif. 3**)

CARATTERISTICHE

PAVIMENTO

SERRAMENTI

PORTE

SUPERFICIE COMMERCIALE

SITUAZIONE CONDOMINIALE

STATO DI POSSESSO

VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI

VINCOLO STORICO - ARTISTICO

AGIBILITA'

FORMAZIONE LOTTI

QUOTE DI PROPRIETA'

ASSOGGETTAMENTO IVA

CONFORMITA' IMPIANTI

VALORE STIMATO LORDO

COMPLESSIVO

VALORE STIMATO COMPLESSIVO

AL NETTO DEI COSTI DEI §§:

- 1.7; Certificaz.Dichiaraz.Verifiche.

- 1.3; Usufrutto gravante.

COMUNE CATASTALE 184 Lavarone PT 2848II:

⇒ **PIANO PRIMO E SECONDO** - p.m.2 - p.ed. 518/1; – Edificio - Superficie 55 mq – sub 2 – Categ. A/3 – Consistenza 4 vani – Superficie 62 mq. **(Rif. 4)**

COMUNE CATASTALE 406 Trento PT 8207II:

⇒ **PIANO TERRA** - p.m.13 - p.ed.1944/4; – Area edificiale – Superf.422 mq – Categ.F/1. **(Rif. 5).**

Vedi intra

NO

NO

NO

NO

Vedi intra

Immobile intestato a Persona Fisica

NO

€ 202.424,00

(€ duecentoduemilaquattrocentoventiquattro/00).

€ 137.496,80

(euro

centotrentasettemilaquattrocentonovantasei/80).

III. Elenco della documentazione allegata.

Numero di riferimento degli allegati in collegamento ipertestuale:

[5431 ALLEGATI\1.2 1.RILEVAZIONE MOBILEKAT.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.2 2.ESTRATTI MAPPA.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.3 1.VT PT 203II Lavarone.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.3 2.VT PT 918II Lavarone.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.3 3.VT PT 2345II Lavarone.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.3 4.VT PT 2848II Lavarone.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.3 5.VT PT 8207II Trento.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.4 1.SCHEDA CATASTO EDIFICIALE.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.4 2.VISURE CATASTO EDIFICIALE.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.4 3.SCHEDA CATASTO FONDIARIO.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.4 4.VISURE CATASTO FONDIARIO.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.4 5.SCHEDA RAFFRONTO FONDIARIO-CATASTO.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\2.1 DOCUM FOTOGRAFICA.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\2.2 SCHEDA SUPERFICI DIMENSIONALI.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\4.1 Rilevaz.SERVITU p.ed.1300.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\4.2 Rilevaz.CONSORTALITA p.ed.518-1.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\6.1 3.SCHEDA 9 INSEDIAM STORICI P.ED. 1300.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\6.2 4.SCHEDA 4 INSEDIAM STORICI P.ED. 518-1.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\6.3 DOCUM_EDILIZIA \(per immagini\).pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.1.1 SCHEDA MCA DEL PERITO.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.2.1 SCHEDA VALORI COMPENDI AL LORDO.pdf](#)

[5431 ALLEGATI\1.2.2 SCHEDA VALORI COMPENDI AL NETTO \(del §1.7e§1.3\).pdf](#)

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente ottemperato all'incarico ricevuto.

In fede

Serravalle all'Adige – Ala, 9 settembre 2025



IV. Elenco riferimenti.

IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

Fonti accreditate:

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