

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRENTO

RELAZIONE DI STIMA

relativa ai beni immobili oggetto della
Liquidazione Giudiziale nr. 12/2025



Alloggio p.ed. 321/1 p.m. 1 con cortile pertinenziale esclusivo, quota 2/8 della p.m. 5, quota 2/12 della p.m. 7, quota 1/3 della p.m. 10 e quota 2/12 della p.ed. 321/3 C.C. Lodrone.

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

Cavedine, 3 agosto 2026

SOMMARIO

1	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA	3
2	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA.....	4
2.1	VALUTAZIONE DEGLI EDIFICI.....	6
2.1.1	Metodo di valutazione.....	6
2.1.2	Superfici e coefficienti	7
2.1.3	Determinazione del valore unitario dei fabbricati	10
3	INQUADRAMENTO DELLE AREE	13
4	DATI TAVOLARI E CATASTALI	14
4.1	ESTRATTO TAVOLARE P.T. 480 C.C. LODRONE.....	14
4.2	ESTRATTO TAVOLARE P.T. 598 C.C. LODRONE.....	17
4.3	ESTRATTO MAPPA CATASTALE PP.EDD. 321/1 E 321/3 C.C. LODRONE	22
4.4	VISURE CATASTALI	23
5	INQUADRAMENTO URBANISTICO	24
6	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	26
7	CONFORMITÀ TAVOLARI, CATASTALI E URBANISTICHE.....	33
7.1	CONFORMITÀ URBANISTICA.....	33
7.2	CONFORMITÀ TAVOLARE.....	34
7.3	CONFORMITÀ CATASTALE	36
8	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	37
8.1	DEPREZZAMENTI.....	37
8.2	VALORE DI MERCATO.....	37
9	CONCLUSIONI	38
10	ALLEGATI.....	39

1 CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA

Lo Studio Professionale geom. Gianni Luchetta con sede in Cavedine via IV novembre n° 23, ha ricevuto l'incarico dal dott. Franco Chesani di redigere una relazione di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di cui alla Liquidazione Giudiziale nr. 12/2025 presso il Tribunale Ordinario di Trento, così contraddistinti:

- **in P.T. 480 C.C. Lodrone quota 2/12 p.ed. 321/3**
- **in P.T. 598 C.C. Lodrone p.ed. 321/1 quota 1/1 p.m. 1, quota 2/8 p.m. 5, quota 2/12 p.m. 7 e quota 1/3 p.m. 10**

Accettato l'incarico, sono state effettuate le verifiche tavolari, catastali, urbanistiche, sono stati eseguiti i sopralluoghi ed i rilievi del caso e raccolta una dettagliata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima.

2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

1. vi sia un proprietario orientato alla vendita;
2. il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
3. non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
4. vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Si determinerà quindi il valore di un fabbricato simile al nuovo con dedotto il deprezzamento che, al momento della stima, ha subito per effetto dell'uso e/o di trasformazione.

L'obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali; in generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito convenzionalmente in 50 anni per edifici ad uso produttivo (o assimilabile) e 100 anni per edifici ad uso residenziale (o assimilabile).

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene, al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il **principio dell'ordinarietà** e nel presupposto della **permanenza delle condizioni assunte**.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); **la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata** nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- fase recessiva che ha colpito le attività immobiliari con conseguente contrazione dei valori e prezzi;
- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- la crisi industriale;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

In definitiva oggi si assiste che *“un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità”*.

2.1 VALUTAZIONE DEGLI EDIFICI

La determinazione del valore dell'edificio viene eseguita con riferimento alla superficie commerciale, considerando, oltre alle opere murarie, la dotazione impiantistica, le finiture, le pertinenze e le ulteriori caratteristiche specifiche descritte nei successivi capitoli.

Il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

2.1.1 Metodo di valutazione

Il metodo di valutazione adottato è quello della **stima sintetica**, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore nonché da valori di mercato applicati ad edifici simili per tipologia ed ubicazione.

I valori dei fabbricati sono stati rapportati al tipo di costruzione specifica, considerando il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione, di manutenzione, di finitura e le altre caratteristiche ambientali, così come rilevato anche dalla lettura della documentazione storica agli atti.

Si determinerà il valore di mercato a nuovo di edifici simili a quelli di stima, dedotto il deprezzamento, che alla data odierna di stima essi abbiano subito, per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

Il deprezzamento tiene conto della **vetustà**, dell'obsolescenza tecnica e funzionale. L'obsolescenza è stimata a seguito di un'attenta valutazione del degrado degli edifici, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore di un'area, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dalla ubicazione e dall'accessibilità, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori di zona.

In generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito in anni 100. Se gli edifici sono stati realizzati

in tempi differenti e con materiali eterogenei il deprezzamento non sarà del tutto omogeneo.

2.1.2 Superfici e coefficienti

Come parametro di confronto per i fabbricati viene utilizzato il **mq commerciale**, adottato sia in commercio che in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

La superficie sulla base della quale si stabilisce il valore è ottenuta dall'elaborazione delle planimetrie catastali.

Le superfici così ricavate sono state poi omogeneizzate applicando gli usuali coefficienti di differenziazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà comunemente alle seguenti normative: **UNI 10750 del 2005 e D.P.R. n. 138/98.**

- ❖ **Norma UNI 10750: “Criteri per la valutazione patrimoniale”**
- ❖ **D.P.R. n. 138/98 Allegato C: “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”**

2.1.2.1 Coefficiente di vetustà

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per **edifici ad uso residenziale o assimilabili** si può ipotizzare una vita media delle **strutture di 100 anni** mentre quella delle finiture e degli **impianti** può assumersi di pari a **30 anni**.

Nei casi di stima in oggetto si adottano i coefficienti di età/qualità/stato di manutenzione dell'edificio così come sotto esposto.

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
edificio nuovo				
Lusso	1.10	-	-	-
Signorile	1.05	-	-	-
Medio	1.00	-	-	-
Popolare	0.90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo				
Lusso	0.95	0.90	0.85	-
Signorile	0.90	0.85	0.80	-
Medio	0.85	0.80	0.75	-
Popolare	0.80	0.75	0.70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
Lusso	0.90	0.85	0.80	-
Signorile	0.85	0.80	0.75	-
Medio	0.80	0.75	0.70	-
Popolare	0.75	0.70	0.65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
Lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
Signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
Medio	0.75	0.70	0.65	0.55
Popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
Ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
Lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
Signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
Medio	0.70	0.65	0.60	0.50
Popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
Lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
Signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
Medio	0.65	0.60	0.55	0.45
Popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
Ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

Qualora gli immobili oggetto di stima presentassero caratteristiche migliorative o peggiorative (stato di finitura) rispetto a quelle di un edificio ordinario, il perito può "adattare" opportunamente i coefficienti sopra riportati.

2.1.2.2 Coefficienti di omogeneizzazione

I coefficienti delle pertinenze ed i criteri di misurazione sono:

Tipo di vano	Percentuale di computo (fabbricati residenziali, pubblici o collettivi)	Percentuale di computo (terziario)	Caratteristiche specifiche
Vani principali e accessori a diretto servizio dei principali	100%	100%	
Vani accessori a indiretto servizio dei principali	50%	50%	Se collegati da scala interna
Balconi, terrazze e simili	25%	25%	Se non collegati da scala interna
	30%	-	Fino a 25 mq
	10%	-	Per la quota eccedente se allo stesso livello dei vani principali
	15%	-	Fino a 25 mq
	30%	-	Per la quota eccedente, se non sono allo stesso livello dei vani principali
	-	10%	Sempre
Aree scoperte, pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	10%	-	Fino ad una superficie pari alla superficie dell'unità immobiliare
	2%	-	Per le superfici eccedenti il precedente limite
	-	10%	Ad eccezione dei negozi e locali assimilabili
	-	20%	Per negozi e locali assimilabili
Vani accessori a servizio diretto di posti auto coperti o scoperti su aree private	50%	-	
Locali accessori a servizio diretto di quelli principali per negozi e locali assimilabili	50%	-	

Fonte "Tecnoborsa: Codice valutazioni immobiliari"

2.1.3 Determinazione del valore unitario dei fabbricati

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati sui borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali i siti web "Agenzia del Territorio", nonché sulle riviste "Guida F.I.M.A.A." e "Guida immobiliare", che si riportano di seguito;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di valutazione.

Le analisi sono state svolte in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelle oggetto di stima individuando gli elementi di positività e criticità quali l'esposizione, le opere di finitura esterna, le condizioni strutturali, ecc.; nel contempo si è inoltre fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti di zona.

Di seguito si riportano i principali risultanti delle analisi eseguite.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: STORO (I964)

Fascia: Suburbana

Zona: LODRONE

Codice zona: E3

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1600	L	2,8	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2000	L	3,5	4	L
Box	NORMALE	900	1000	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1700	L	3,5	4	L
Stampa				Legenda			

Fonte: Agenzia delle Entrate anno 2025 – Semestre 2 Comune: STORO Fascia/zona: Suburbana/Lodrone

VALLI GIUDICARIE INFERIORI ED ESTERIORI

Comune/Località	COMPRAVENDITA APPARTAMENTI			BOX
	NUOVO	USATO	DA RISANARE	VENDITA
Bleggio superiore L. Balbido, Bivido, Cavaione, Cavrasto, Cornelle, Gallio, Larido, Madice, Marazzone, Marcè, Rango, Santa Croce	1500/1900	800/1200	200/400	n.r.
Bondone L. Bondone, Baitoni	1500/1800	600/900	200/400	n.r.
Borgo Chiese - Condino	1700/1900	900/1100	400/600	n.r.
Borgo Chiese L. Brione, Cimego	1400/1600	600/900	200/400	n.r.
Borgo Lares L. Bolbeno, Zuclo	1700/2000	1000/1200	400/600	n.r.
Castel Condino	1400/1600	600/900	200/400	n.r.
Comano Terme - Ponte Arche	2000/2200	1200/1800	400/600	10000/14000
Comano Terme L. Bleggio inf., Lomaso, Poia, Bié, Bono, Cares, Cillà, Comighello, Dasindo, Duvredo, Godenzo, Lundo, Sesto, Tignerone, Val D'algone, Vergonzo, Vigo, Lomaso, Villa	1500/1900	800/1200	200/400	n.r.
Fiavè	1600/1900	800/1200	400/600	n.r.
Pieve di Bono - Prezzo L. Agrone, Creto, Cologna, Strada, Prezzo, Por	1400/1800	600/900	200/400	n.r.
San Lorenzo Dorsino - San Lorenzo in Banale	2000/2200	1200/1800	500/700	n.r.
San Lorenzo Dorsino L. Dorsino, Andogno, Deggia, Moline, Nembia, Tavodo	1700/1900	900/1100	400/600	n.r.
Sella Giudicarie L. Breguzzo, Bondo, Roncone, Lardaro	1700/2000	900/1100	400/600	n.r.
Stenico	1700/1900	900/1200	400/600	n.r.
Storo L. Lodrone, Darzo, Riccomassimo	1700/1900	900/1100	400/600	n.r.
Tione di Trento	2300/2900	1200/1800	600/800	15000/18000
Tre Ville L. Ragoli, Preore, Montagne	1700/1900	800/1200	400/600	n.r.
Valdaone L. Bersone, Daone, Praso-Sevrer	1400/1600	600/900	200/400	n.r.

Fonte: Guida F.I.M.A.A. 2026 - Valli Giudicarie inferiori ed esteriori

Comune o località	Altitudine mt. slm.	Compravendita appartamenti			Box o garages		Negozii	
		Nuovo	Usato	Da ristrutturare	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
Baitoni	372	1.500/1.800	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bersone	620	1.400/1.600	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bleggio sup.	628	1.500/1.900	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bolbeno	572	1.700/2.000	900/1.100	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bondo	821	1.700/2.000	900/1.100	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bondone	720	1.500/1.800	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Breguzzo	800	1.700/1.900	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Brione	893	1.400/1.600	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Castel Condino	797	1.400/1.600	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Cimego	520	1.400/1.600	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Comano Terme	P. Arche	1.700/2.000	1.000/1.200	400/600	10.000/15.000	n.r.	1.700/2.000	5,00/10,00
Comano Terme	Zone limitrofe	1.500/2.000	700/800	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Condino	444	1.700/2.000	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Daone	767	1.400/1.600	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Dorsino	636	1.700/1.900	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Fiavé	669	1.600/1.900	800/1.000	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Lardaro	802	1.700/1.900	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Montagne	950	1.500/1.800	700/800	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Pieve di Bono	615	1.400/1.800	700/900	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Praso	785	1.400/1.600	700/800	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Preore	529	1.700/2.000	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Prezzo	672	1.400/1.600	700/800	300/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Ragoli	557	1.700/2.100	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Roncone	842	1.700/1.900	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
S. Lorenzo B.	720	1.800/1.900	1.000/1.300	500/700	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Stenico	668	1.700/2.000	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Storo	409	1.700/2.000	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Tione di Trento	565	2.500/2.900	1.000/1.400	500/700	15.000/20.000	n.r.	2.000/2.500	10,00/15,00
Zuclo	595	1.700/2.000	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.

NB: NUOVO: 0-5 anni
USATO: 10-20 anni
DA RISANARE: 25-35 anni
DA RISTRUTTURARE: oltre i 40 anni (non abitabile)
[Vedi tabella ANAMA a pagina 16](#)

Fonte: Guida Immobiliare 2026 - Valli Giudicarie

Per la definizione del valore di mercato medio al nuovo degli immobili e dei relativi coefficienti correttivi, si rimanda alla lettura delle valutazioni.

3 INQUADRAMENTO DELLE AREE

Lodrone è una frazione del Comune di Storo, situata nella parte meridionale della Valle del Chiese, in provincia di Trento, a breve distanza dal confine con la Lombardia e dal lago d'Idro. L'abitato sorge nel fondovalle, a un'altitudine di circa 385 m s.l.m., in prossimità del fiume Chiese e del torrente Caffaro, ed è attraversato dalla Strada Statale n. 237 del Caffaro, che assicura il collegamento con Storo, con gli altri centri delle Giudicarie e con la provincia di Brescia.

La frazione conta una popolazione di circa 1.060 abitanti e costituisce, dopo il capoluogo, uno dei principali centri abitati del territorio comunale. Il nucleo urbano comprende una parte di più antica formazione e aree di espansione più recente, caratterizzate prevalentemente da edifici residenziali di tipo unifamiliare e plurifamiliare.



I beni oggetto di stima sono ubicati nell'area residenziale posta lungo il margine nord-occidentale del centro abitato di Lodrone. La zona presenta carattere prevalentemente residenziale, con edifici circondati da pertinenze private e spazi verdi, e risulta agevolmente accessibile dalla viabilità locale e sufficientemente prossima ai principali servizi presenti nell'abitato.

4 DATI TAVOLARI E CATASTALI

4.1 ESTRATTO TAVOLARE P.T. 480 C.C. LODRONE

Particella	Corpo tavolare	A1			
		Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 03/02/2026			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.ed. 321/3		Area edificiale	0	54	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

		A2	
23/09/1966 - G.N. 1023/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ			
Passo a piedi, con carri, bestie sciolte ed aggrigate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, su una striscia, tinta in color marrone sui tipi di frazionamento allegati, della larghezza di metri uno.			
a favore	p.ed. 321/3		
a carico	p.f. 384/1		
23/09/1966 - G.N. 1023/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ			
Passo a piedi, con carri, bestie sciolte ed aggrigate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, su una striscia larga due metri, tinta in color marrone sui tipi di frazionamento allegati.			
a favore	p.ed. 321/3		
a carico	p.f. 384/5		
23/09/1966 - G.N. 1023/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ			
Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente le p.f. 384/5, 384/8, p.ed. 285 e 321/1 e 321/3 dalle p.f. 384/9, p.ed. 284 e 283.			
a favore	p.ed. 321/3		
a carico	p.f. 384/5		
23/09/1966 - G.N. 1023/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ			
Non edificare per una distanza inferiore di metri 2,50 dal confine della p.ed. 265.			
a favore	p.ed. 321/3		
a carico	p.f. 384/1		
23/09/1966 - G.N. 1023/14 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ			
Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggrigate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due, tinta in colore marrone sui tipi di frazionamento allegati.			
a favore	p.ed. 321/3		
a carico	p.ed. 284		
23/09/1966 - G.N. 1023/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ			
Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente la p.f. 384/5 e p.ed. 285-339-321/1-321/3 dalle p.ed. 284-389-283.			
a favore	p.ed. 321/3		
a carico	p.ed. 284		

23/09/1966 - G.N. 1023/23 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore ai 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due tinta in colore marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/3
a carico p.ed. 339

23/09/1966 - G.N. 1023/25 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore a metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente le p.ed. 285-33-321 e p.f. 384/5 dalle p.ed. 284-389-321.

a favore p.ed. 321/3
a carico p.ed. 339

23/09/1966 - G.N. 1023/47 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore ai 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due tinta in colore marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/3
a carico p.ed. 283

23/09/1966 - G.N. 1023/49 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore a metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente i fondi.

a favore p.ed. 321/3
a carico p.ed. 283

23/09/1966 - G.N. 1023/57 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte ed aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga due metri, tinta in color marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/3
a carico p.ed. 285

23/09/1966 - G.N. 1023/58 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente le p.f. 384/5, 384/8 e p.ed. 285, 321/1, 321/3, 284, 389 e 283.

a favore p.ed. 321/3
a carico p.ed. 285

23/09/1966 - G.N. 1023/61 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due, tinta in colore marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/3
a carico p.ed. 389

23/09/1966 - G.N. 1023/62 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente i fondi.

a favore p.ed. 321/3
a carico p.ed. 389

B

Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il 07/04/1978 a Tione di Trento - quota 2/12

26/08/1982 - G.N. 1874/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/12

Certificato di eredità d.d. 09/07/1982
riguarda p.ed. 321/3

C

31/05/2019 - G.N. 1751/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/12 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 1874/1 - 1982)

Grava Corpo tavolare

EUR 227.509,24

Importo complessivo.
e ruoli allegati

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 598 II P.M.1 G.N.1751/1 - 2019

11/04/2023 - G.N. 1260/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/12 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 1874/1 - 1982)

Grava Corpo tavolare

EUR 1.015.375,60

importo complessivo
e ruoli allegati

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 598 II P.M.1 G.N.1260/1 - 2023

4.2 ESTRATTO TAVOLARE P.T. 598 C.C. LODRONE

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 03/02/2026				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 321/1		Edificio	0	1176	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
P.M.1		A pianoterra: cucina, tre stanze, cantina, atrio, corridoio, ripostiglio, bagno, cortile.				
P.M.5		A pianoterra: piazzale.				
P.M.7		A pianoterra: transito.				
P.M.10		A pianoterra: transito.				

PARTI COMUNI: Alle porzioni 1, 2 e 3:
a pianoterra: centrale termica, transito, la scala e vanoscale dal pianoterra al secondo piano.
Alle porzioni 4 e 11:
a pianoterra: cortile, scala esterna per il primo piano, corridoio, garage, centrale termica; a primo piano:
ingresso, scala; a piano tetto: tetto.

Altre P.M. non richieste

23/09/1966 - G.N. 1023/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte ed aggrigate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, su una striscia, tinta in color marrone sui tipi di frazionamento allegati, della larghezza di metri uno.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.f. 384/1

23/09/1966 - G.N. 1023/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte ed aggrigate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, su una striscia larga due metri, tinta in color marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.f. 384/5

23/09/1966 - G.N. 1023/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente le p.f. 384/5, 384/8, p.ed. 285 e 321/1 e 321/3 dalle p.f. 384/9, p.ed. 284 e 283.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.f. 384/5

23/09/1966 - G.N. 1023/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Non edificare per una distanza inferiore di metri 2,50 dal confine della p.ed. 265.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.f. 384/1

23/09/1966 - G.N. 1023/14 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggrigate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due, tinta in colore marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 284

23/09/1966 - G.N. 1023/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente la p.f. 384/5 e p.ed. 285-339-321/1-321/3 dalle p.ed. 284-389-283.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 284

23/09/1966 - G.N. 1023/23 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore ai 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due tinta in colore marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 339

23/09/1966 - G.N. 1023/25 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore a metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente le p.ed. 285-33-321 e p.f. 384/5 dalle p.ed. 284-389-321.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 339

23/09/1966 - G.N. 1023/47 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore ai 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due tinta in colore marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 283

23/09/1966 - G.N. 1023/49 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore a metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente i fondi.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 283

23/09/1966 - G.N. 1023/56 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte ed aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri tre, tinta in color marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 265/1

23/09/1966 - G.N. 1023/57 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte ed aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga due metri, tinta in color marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 285

23/09/1966 - G.N. 1023/58 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente le p.f. 384/5, 384/8 e p.ed. 285, 321/1, 321/3, 284, 389 e 283.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 285

23/09/1966 - G.N. 1023/61 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e portata non superiore a 100 quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due, tinta in colore marrone sui tipi di frazionamento allegati.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 389

23/09/1966 - G.N. 1023/62 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine mediano segnato in linea blu dividente i fondi.

a favore p.ed. 321/1
a carico p.ed. 389

27/06/1984 - G.N. 1651/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 1651/1984 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 5, P.M. 7 ; G.N. 291/1985 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3 ; G.N. 2090/1986 P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10 ; G.N. 2765/2009 P.M. 4, P.M. 11

riguarda p.ed. 321/1

C COMUNE

23/09/1966 - G.N. 1023/53 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e porta non superiore a cento quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri due, tinta in color marrone sul tipi di frazionamento allegati.

a carico p.ed. 321/1

a favore p.ed. 283, p.f. 384/2, p.f. 384/13

Atto d.d. 04/07/1966, Atto d.d. 11/08/1966

23/09/1966 - G.N. 1023/54 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri, bestie sciolte e aggiogate, mezzi meccanici di qualsiasi genere e porta non superiore a cento quintali, esclusi gli autotreni con rimorchio, a carico di una striscia larga metri quattro, tinta in color bleu sul tipi di frazionamento allegati.

a carico p.ed. 321/1

a favore p.ed. 283, p.f. 384/12

Atto d.d. 04/07/1966, Atto d.d. 11/08/1966

23/09/1966 - G.N. 1023/55 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare a distanza inferiore di metri 3,50 dal confine medesimo anzi mediano segnato in linea blu dividente le p.ed. 339, 389, 283, 285, 321/1, 284 e p.fond. 384/5

a carico p.ed. 321/1

a favore p.ed. 283, p.ed. 284, p.ed. 285, p.ed. 339, p.ed. 389, p.f. 384/2, p.f. 384/5, p.f. 384/13

Atto d.d. 04/07/1966, Atto d.d. 11/08/1966

B - P.M. 1

Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il 07/04/1978 a Tione di Trento - quota 1/1

09/12/1985 - G.N. 3329/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto di divisione d.d. 02/11/1985

C - P.M. 1

09/12/1985 - G.N. 3329/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

A carico della cucina, stanza, atrio, ripostiglio, bagno, e parte di corridoio.

a carico p.ed. 321/1 P.M. 1

a favore Mora Teresina nato/nata il 12/02/1937 a Storo

Atto di divisione d.d. 02/11/1985

31/05/2019 - G.N. 1751/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 227.509,24

Importo complessivo.
e ruoli allegati

a carico p.ed. 321/1 P.M. 1

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 480 II G.N.1751/5 - 2019
P.T. 598 II P.M.5 G.N.1751/2 - 2019
P.T. 598 II P.M.7 G.N.1751/3 - 2019
P.T. 598 II P.M.10 G.N.1751/4 - 2019

11/04/2023 - G.N. 1260/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 1.015.375,60

importo complessivo
e ruoli allegati

a carico p.ed. 321/1 P.M. 1

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 480 II G.N.1260/6 - 2023
P.T. 598 II P.M.5 G.N.1260/2 - 2023
P.T. 598 II P.M.7 G.N.1260/3 - 2023
P.T. 598 II P.M.10 G.N.1260/4 - 2023

B - P.M. 5

Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il 07/04/1978 a Tione di Trento - quota 2/8

09/12/1985 - G.N. 3329/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/4

Atto di divisione d.d. 02/11/1985

C - P.M. 5

09/12/1985 - G.N. 3329/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate 1/4 Zanetti Lucio, ZNTLCU64R15L174Y nato/nata il
15/10/1964 a Tione di Trento (G.N. 3329/6 - 1985)
1/4 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 3329/6 - 1985)

a carico p.ed. 321/1 P.M. 5

a favore Mora Teresina nato/nata il 12/02/1937 a Storo

Atto di divisione d.d. 02/11/1985

31/05/2019 - G.N. 1751/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/4 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 3329/6 - 1985)

EUR 227.509,24

Importo complessivo.
e ruoli allegati

a carico p.ed. 321/1 P.M. 5

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 598 II P.M.1 G.N.1751/1 - 2019

11/04/2023 - G.N. 1260/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/4 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 3329/6 - 1985)

EUR 1.015.375,60

importo complessivo
e ruoli allegati

a carico p.ed. 321/1 P.M. 5

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 598 II P.M.1 G.N.1260/1 - 2023

B - P.M. 7

Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il 07/04/1978 a Tione di Trento - quota 2/12

26/08/1982 - G.N. 1874/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/12

Certificato di eredità d.d. 09/07/1982

C - P.M. 7

31/05/2019 - G.N. 1751/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/12 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 1874/2 - 1982)

EUR 227.509,24

Importo complessivo.
e ruoli allegati

a carico p.ed. 321/1 P.M. 7

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 598 II P.M.1 G.N.1751/1 - 2019

11/04/2023 - G.N. 1260/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/12 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 1874/2 - 1982)

EUR 1.015.375,60

importo complessivo
e ruoli allegati

a carico p.ed. 321/1 P.M. 7

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 598 II P.M.1 G.N.1260/1 - 2023

B - P.M. 10

Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il 07/04/1978 a Tione di Trento - quota 1/3

08/07/1986 - G.N. 2090/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Atto d.d. 02/11/1985

C - P.M. 10

09/12/1985 - G.N. 3329/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate 1/3 Zanetti Lucio, ZNTLCU64R15L174Y nato/nata il
15/10/1964 a Tione di Trento (G.N. 2090/4 - 1986)
1/3 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 2090/4 - 1986)

a carico p.ed. 321/1 P.M. 10

a favore Mora Teresina nato/nata il 12/02/1937 a Storo

Atto di divisione d.d. 02/11/1985

31/05/2019 - G.N. 1751/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/3 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 2090/4 - 1986)

EUR 227.509,24

Importo complessivo.
e ruoli allegati

a carico p.ed. 321/1 P.M. 10

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 598 II P.M.1 G.N.1751/1 - 2019

11/04/2023 - G.N. 1260/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/3 Zanetti Elisa, ZNTLSE78D47L174B nato/nata il
07/04/1978 a Tione di Trento (G.N. 2090/4 - 1986)

EUR 1.015.375,60

importo complessivo
e ruoli allegati

a carico p.ed. 321/1 P.M. 10

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 598 II P.M.1 G.N.1260/1 - 2023

4.3 ESTRATTO MAPPA CATASTALE PP.EDD. 321/1 E 321/3 C.C. LODRONE



4.4 VISURE CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore M.I.S. (*)	
1	195	321/1	8	10	1	-	-	A/2	4	5,5 vani	-	Euro 426,08 Euro 71.581,44	VIA G. SEGANTINI; Piano: T; VARIAZIONE n. 219.001.2000; 20-01-2000 in atti dal 21-01-2000; A SEGUITO SOPRALUOGO RECLAMO 10/99

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.195 / p.ed. 321/1 / P.M. 1	ZANETTI ELISA, ZNTLSE78D47L174B nato/nata a TIONE DI TRENTO (TN) il 07-04-1978	PROPRIETARIO	[QUOTA GRAVATA] Intav. diritto di proprietà G.N. n. 3329.1985 del 09-12-1985 in atti dal 03-04-2006 (Atto di divisione d.d. 02/11/1985) mod. con G.N. n. 2772.2014 del 27-08-2014 in atti dal 18-09-2014

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
2	195	321/1	1	10	5	-	-	F/1	-	-	-	Euro 0,00	VIA G. SEGANTINI; Piano: T; ACCATASTAMENTO n. 1023.001.2014; 28-03- 2014 in atti dal 28-03-2014; ALTRE UNITA' AFFERENTI - ALTRE UNITA' AFFERENTI

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.195 / p.ed. 321/1 / P.M. 5	ZANETTI ELISA, ZNTLSE78D47L174B nato/nata a TIONE DI TRENTO (TN) il 07-04-1978	PROPRIETARIO PER 2/8	[QUOTA GRAVATA] Intav. diritto di proprietà per 1/4 G.N. n. 3329.1985 del 09-12-1985 in atti dal 03-04-2006 (Atto di divisione d.d. 02/11/1985) mod. con G.N. n. 2772.2014 del 27-08-2014 in atti dal 18-09-2014

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
3	195	321/1	2	10	7	-	-	F/1	-	-	-	Euro 0,00	VIA G. SEGANTINI; Piano: T; ACCATASTAMENTO n. 1024.001.2014; 28-03- 2014 in atti dal 28-03-2014; ALTRE UNITA' AFFERENTI - ALTRE UNITA' AFFERENTI

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.195 / p.ed. 321/1 / P.M. 7	ZANETTI ELISA, ZNTLSE78D47L174B nato/nata a TIONE DI TRENTO (TN) il 07-04-1978	PROPRIETARIO PER 2/12	Intavolazione diritto di proprietà per 2/12 G.N. n. 1874.1982 del 26-08-1982 in atti dal 28-03-2006 (Certificato di eredità d.d. 09/07/1982) mod. con G.N. n. 2772.2014 del 27-08-2014 in atti dal 18-09-2014

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
4	195	321/1	3	10	10	-	-	F/1	-	-	-	Euro 0,00	VIA G. SEGANTINI; Piano: T; ACCATASTAMENTO n. 1027.001.2014; 31-03- 2014 in atti dal 31-03-2014; ALTRE UNITA' AFFERENTI - ALTRE UNITA' AFFERENTI

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.195 / p.ed. 321/1 / P.M. 10	ZANETTI ELISA, ZNTLSE78D47L174B nato/nata a TIONE DI TRENTO (TN) il 07-04-1978	PROPRIETARIO PER 1/3	[QUOTA GRAVATA] Intav. diritto di proprietà per 1/3 G.N. n. 2090.1986 del 08-07-1986 in atti dal 03-04-2006 (Atto d.d. 02/11/1985) mod. con G.N. n. 2772.2014 del 27-08-2014 in atti dal 18-09-2014

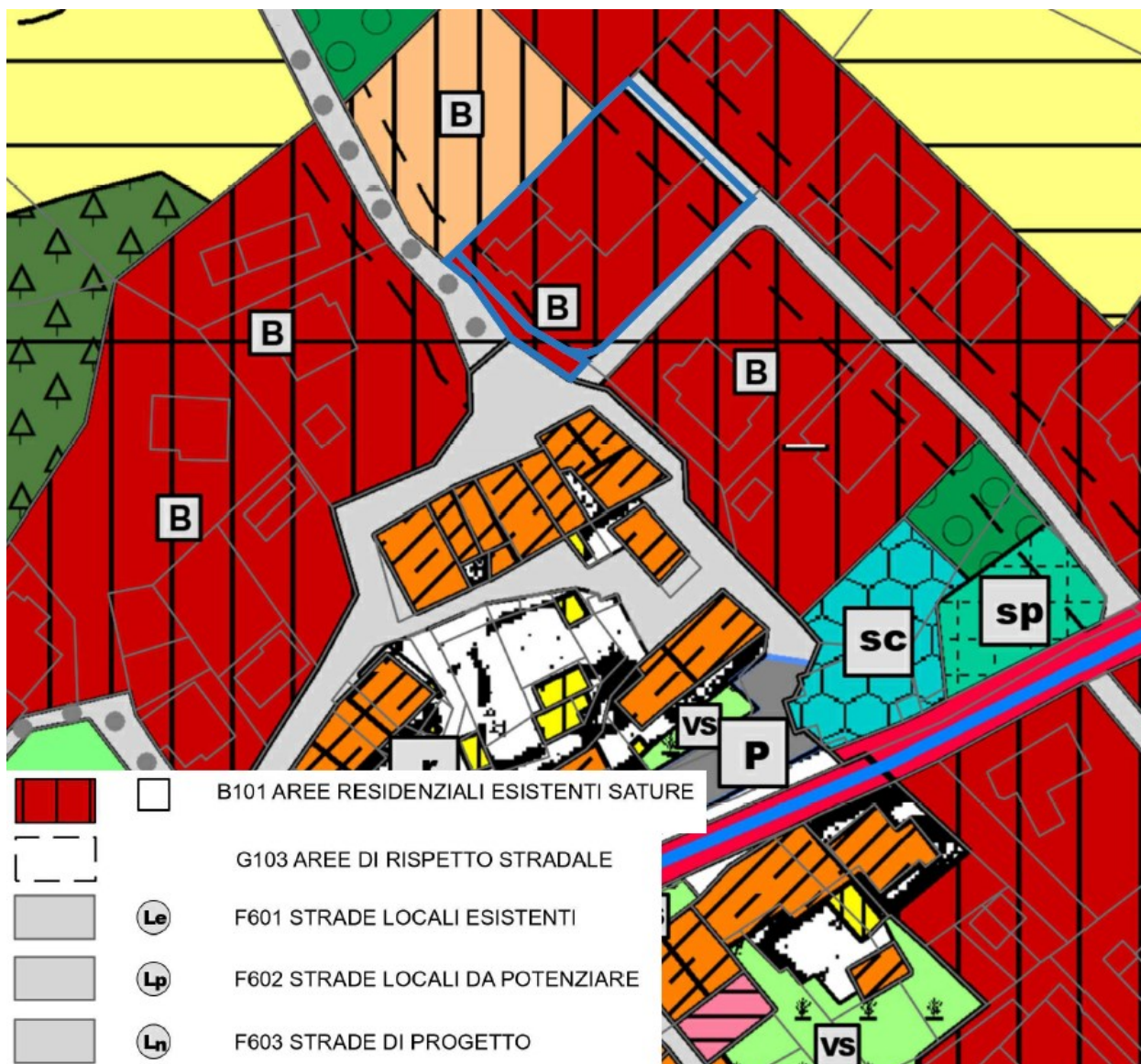
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
5	195	321/3		11		-	-	F/1	-	-	-	Euro 0,00	LOCALITA' PAESE; Piano: T; ACCATASTAMENTO n. 3488.001.2016; 22-11- 2016 in atti dal 22-11-2016; COSTITUZIONE - COSTITUZIONE

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.195 / p.ed. 321/3	ZANETTI ELISA, ZNTLSE78D47L174B nato/nata a TIONE DI TRENTO (TN) il 07-04-1978	PROPRIETARIO PER 2/12	Intavolazione diritto di proprietà per 2/12 G.N. n. 1874.1982 del 26-08-1982 in atti dal 28-03-2006 mod. con ACCATASTAMENTO n. 3488.1.2016

5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. comune di Storo



Come si evince dallo strumento urbanistico sopra riportato le **pp.edd. 321/1 e 321/3 C.C. Lodrone** ricadono quasi esclusivamente in "aree residenziali esistenti sature" ad eccezione di una piccola porzione della p.ed. 321/1 che ricade in "strade locali esistenti" e sono normate rispettivamente dagli artt. 12 e 55 **delle NTA** del PRG di Storo.

❖ Estratto Carta di Sintesi della Pericolosità



I beni oggetto di stima, secondo la normativa relativa al vincolo geologico e idrogeologico, sono normati dalla “**Carta di Sintesi della Pericolosità**” del P.U.P. della Provincia di Trento e sono classificati in classe di penalità “**P3 – media**”.

6 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

DESCRIZIONE GENERALE DELLA P.ED. 321/1 C.C. LODRONE

Il compendio immobiliare contraddistinto dalla p.ed. 321/1 C.C. Lodrone è raggiun-



gibile da Salita al Castello mediante una strada comunale di ridotta larghezza, pavimentata in conglomerato bituminoso.

Il fabbricato è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare di ampie dimensioni, articolato in due distinti volumi edilizi, riconducibili

a differenti epoche di costruzione. La porzione posta più a nord costituisce il nucleo originario dell'edificio, realizzato a partire dal 1969, mentre il volume collocato più a sud, in prossimità dell'ingresso principale, deriva dall'ampliamento eseguito nel 1984.

La proprietà confina a sud-ovest con la p.ed. 321/3, la quale, sulla base delle ricostruzioni eseguite, potrebbe insistere in tutto o in parte esterna al cancello, sulla viabilità ad uso comunale; a sud-est con la strada pubblica identificata dalla p.f. 928; a nord con aree pertinenti di edifici residenziali e a nord-ovest con un terreno a prato avente destinazione urbanistica residenziale.

Il compendio risulta per la maggior parte delimitato da un muro in pietra,



sormontato da una recinzione metallica a maglie. L'accesso principale avviene

mediante un cancello carrabile ad apertura automatizzata, affiancato da un cancello pedonale.

Il piazzale antistante il fabbricato è prevalentemente pavimentato in conglomerato bituminoso. Sul lato est sono ricavati alcuni spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, realizzati su terreno battuto.

Le sistemazioni esterne sugli altri lati sono di proprietà esclusiva, si sviluppano a quote differenti e sono raccordate mediante scale, rampe e percorsi pedonali.

Il fabbricato si sviluppa complessivamente su tre livelli e presenta una struttura portante prevalentemente in muratura, con copertura a falde realizzata mediante struttura lignea.

DESCRIZIONE DELLA P.M. 1 OGGETTO DI STIMA

La p.m. 1 comprende un alloggio posto al piano terra, collocato nella porzione set-



tentrionale e di più remota origine del fabbricato, nonché il relativo cortile pertinenziale esclusivo.

Ai fini estimativi, l'alloggio presenta una superficie lorda indicativa di circa 111 m², mentre gli spazi esterni pertinenziali si sviluppano su una superficie complessiva indicativa di circa 167 m². La

consistenza di questi ultimi deve essere considerata tenendo conto delle incertezze relative all'esatta delimitazione tavolare del cortile, descritte negli specifici capitoli della presente relazione.

L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala comune. Entrando nel fabbricato e procedendo verso destra si raggiunge un piccolo atrio, dal quale si accede direttamente all'abitazione.

L'alloggio è organizzato attorno a un corridoio centrale, sul quale si affacciano i diversi locali, ed è composto da una cucina, un soggiorno, tre stanze, un bagno e un ripostiglio. Dall'abitazione è inoltre possibile accedere a un locale caldaia comune, dotato

anche di un accesso diretto dall'esterno. All'interno di tale locale è installata la caldaia autonoma a gas a servizio esclusivo dell'alloggio oggetto di stima. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,65 m.

La cucina e il soggiorno, posti prevalentemente sul lato est dell'alloggio, presentano

pavimentazioni in piastrelle di maiolica. Le stanze sono anch'esse con pavimentazione della stessa tipologia; alcune appaiono di epoca più recente rispetto alle finiture originarie e, secondo quanto riferito dalla proprietà, sarebbero state sostituite circa venticinque anni fa.



Il bagno conserva finiture e dotazioni riconducibili indicativamente agli anni Settanta ed è completo di vasca da bagno, lavabo, bidet e WC.

Le porte interne sono prevalentemente vetrate. I **serramenti esterni** sono in legno, dotati di **vetro semplice** di ridotto spessore, indicativamente pari a circa 3 mm, e protetti mediante avvolgibili. Tali serramenti risultano tecnologicamente superati e caratterizzati da modeste prestazioni termiche, acustiche e di tenuta all'aria rispetto agli standard attuali.

L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato dalla caldaia a gas di proprietà esclusiva sopra descritta, installata all'interno del locale caldaia comune accessibile sia dall'abitazione sia direttamente dall'esterno.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà, esso sarebbe privo di un autonomo quadro elettrico completo di interruttore differenziale e magnetotermico e risulterebbe collegato direttamente al contatore. Tale circostanza dovrà essere verificata da un tecnico abilitato, al fine di accertare le condizioni di sicurezza e conformità dell'impianto e di individuare gli eventuali interventi di adeguamento necessari.

Sempre sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà, la pavimentazione



dell'alloggio è posta a diretto contatto con il terreno, senza la presenza di un'obbligatoria intercapedine ventilata. Il che comporta, a detta degli attuali proprietari, alla formazione di uno strato leggero di rugiada nei mesi invernali.

Nel corso del sopralluogo non sono stati ri-

scontrati evidenti fenomeni di cedimento strutturale né manifestazioni significative di umidità o muffa sulle superfici interne. Non essendo presenti elementi ispezionabili, non è stato tuttavia possibile verificare direttamente le modalità costruttive delle strutture controterra, l'effettiva assenza dell'intercapedine, né la presenza e l'efficacia di eventuali opere di impermeabilizzazione e drenaggio.

Il cortile pertinenziale comprende parte del marciapiede che contorna l'alloggio sui lati nord e ovest, pavimentato in parte in graniglia e in parte in calcestruzzo, nonché un'area verde posta in parte alla medesima quota dell'edificio e in parte a quota superiore rispetto al piano dell'abitazione.



La porzione sopraelevata è raggiungibile mediante una scala collegata al transito comune oppure attraverso una

rampa di raccordo posta sul lato nord del cortile. Il cortile pertinenziale dispone inoltre di un accesso carrabile dal transito identificato dalla p.m. 7.

All'interno del cortile sono presenti una tettoia posta in prossimità dell'angolo nord dell'edificio e un manufatto in legno collocato nella porzione nord-est, per i quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi e che non risultano censiti catastalmente. Tali manufatti dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti conseguenti agli approfondimenti urbanistico-edilizi.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione ordinarie, compatibili con l'epoca di costruzione e con la vetustà delle finiture e degli impianti.

Le principali criticità sono riconducibili alla vetustà dei serramenti esterni, alla scarsa prestazione energetica dell'involucro, alla riferita realizzazione delle strutture controterra in assenza di un'idonea intercapedine ventilata e alla necessità di verificare ed eventualmente adeguare l'impianto elettrico.

Mediante il solo esame visivo non sono stati rilevati evidenti dissesti strutturali. Le valutazioni espresse non sostituiscono eventuali verifiche specialistiche sulle strutture, sugli impianti e sulle opere controterra.

DESCRIZIONE DELLE ULTERIORI REALTÀ OGGETTO DI STIMA: P.ED. 321/3 E P.ED. 321/1 PP.MM. 5, 7 E 10

La p.m. 5 identifica il piazzale comune di accesso al fabbricato dalla viabilità pubblica.

L'area è prevalentemente pianeggiante ed è pavimentata in parte in conglomerato bituminoso, in corrispondenza delle zone di transito, e in parte in terreno battuto, in corrispondenza degli spazi utilizzati per la sosta degli autoveicoli. Essa costituisce lo spazio comune di ingresso al compendio e consente il collegamento tra il cancello carrabile e pedonale, il vano scala comune, gli spazi destinati alla sosta e il transito identificato dalla p.m. 10.

La delimitazione effettiva della p.m. 5 non risulta chiaramente materializzata in sito e presenta alcune incertezze rispetto alla configurazione riportata negli elaborati tavolari.



La sua esatta consistenza dovrà pertanto essere verificata mediante rilievo strumentale e ricostruzione delle proprietà sulla base degli atti disponibili.

La p.m. 10 identifica un transito comune costituito da un corridoio posto lateralmente al vano scala del fabbricato.

Il percorso presenta una superficie indicativa di circa 19 m² e collega il piazzale comune p.m. 5 con la parte posteriore dell'edificio e con gli spazi pertinenziali posti sul lato opposto rispetto all'accesso principale.

La configurazione del transito risulta sostanzialmente riconoscibile nello stato dei luoghi e funzionale al collegamento pedonale tra le diverse aree comuni e pertinenziali del compendio.



La p.m. 7 identifica tavolarmente un transito di forma allungata, sviluppato prevalentemente in direzione est-ovest.



Nel corso del sopralluogo non è stato possibile individuarne con certezza l'esatta collocazione e consistenza. Sulla base della sovrapposizione tra la documentazione tavolare, la cartografia catastale, l'ortofoto e lo stato dei luoghi, tale porzione potrebbe coincidere, in tutto o in parte, con la strada posta a nord del muro di

contenimento delle pertinenze esterne del fabbricato.

Il percorso individuato nello stato dei luoghi è pavimentato in parte in conglomerato bituminoso e in parte mediante elementi grigliati inerbiti e conduce dalla viabilità pubblica al cancello carrabile di accesso al cortile pertinenziale della p.m. 1, oltre a servire l'accesso ad altri edifici.

L'esatta individuazione della p.m. 7 potrà essere definita soltanto mediante un rilievo strumentale dell'area e una puntuale ricostruzione delle consistenze tavolari e catastali.

La p.ed. 321/3 identifica una stretta fascia di terreno posta in corrispondenza dell'accesso principale al compendio dalla viabilità pubblica.

Sulla base delle ricostruzioni grafiche eseguite mediante il confronto tra la documentazione tavolare, la mappa catastale, l'ortofoto georeferenziata e lo stato dei luoghi, tale particella potrebbe ricadere, in tutto o in parte,



sull'attuale sede della strada pubblica o sulle relative pertinenze viarie.

La sua esatta collocazione non risulta materialmente riconoscibile sul posto e dovrà pertanto essere verificata mediante rilievo topografico e successiva sovrapposizione con la cartografia catastale e tavolare.

7 CONFORMITÀ TAVOLARI, CATASTALI E URBANISTICHE

7.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

Dall'esito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Storo, per le realtà oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 652 del 21/07/1969 per la costruzione casa d'abitazione;
- Concessione edilizia n. 2401 del 29/11/1984 per trasformazione piano terra della casa d'abitazione;
- Comunicazione opere libere n. prot. 2209 del 27/02/2020 per sostituzione caldaia.

Per la completa definizione delle pratiche urbanistiche depositate si rimanda alla lettura degli allegati.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi, le misurazioni a campione eseguite nel corso del sopralluogo e gli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Storo sono emerse, in via sommaria, le seguenti difformità:

- diversa configurazione dei prospetti rispetto allo stato autorizzato con la Licenza edilizia n. 652 del 21 luglio 1969;
- diversa altezza complessiva del fabbricato rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati alla Licenza edilizia n. 652 del 21 luglio 1969;
- lievi difformità nella configurazione interna ed esterna del piano terra rispetto allo stato autorizzato con la Licenza edilizia n. 652 del 21 luglio 1969 e con la Concessione edilizia n. 2401 del 29 novembre 1984;
- diversa altezza interna dei locali, rilevata in circa 2,65 m, rispetto all'altezza di 2,40 m indicata negli elaborati progettuali autorizzati;
- presenza, negli spazi esterni pertinenziali, di una tettoia posta in aderenza all'angolo nord dell'edificio e di un manufatto in legno collocato nel cortile nord-est, per i quali non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi e dei quali dovrà essere verificata l'eventuale possibilità di regolarizzazione o, in alternativa, dovrà essere prevista la rimozione.

Gli accertamenti eseguiti evidenziano pertanto la necessità di procedere a una verifica complessiva della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato. L'eventuale

regolarizzazione delle difformità riscontrate potrà essere valutata soltanto a seguito della predisposizione di un puntuale rilievo dello stato dei luoghi, della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile e del confronto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Si precisa che soltanto un rilievo geometrico e plano-altimetrico completo, accompagnato dalla sovrapposizione tra lo stato attuale e lo stato legittimo ricostruito sulla base dei titoli edilizi reperiti, potrà consentire di accertare compiutamente la natura e l'entità delle difformità presenti. Tale approfondimento potrebbe inoltre evidenziare ulteriori incongruenze non rilevabili mediante il solo esame visivo della documentazione e dei luoghi.

La porzione di piazzale p.m. 5 utilizzata a parcheggi non risulta autorizzata come tale e quindi si dovrà procedere con una regolarizzazione.

Tenuto conto delle difformità riscontrate, si stima prudenzialmente, per la quota riferibile alle porzioni oggetto di valutazione, un costo pari a circa **€ 15.000,00**.

7.2 CONFORMITÀ TAVOLARE

La consistenza tavolare della proprietà risulta individuata nei **piani della casa materialmente divisa depositati sub G.N. 1651/1984, G.N. 291/1985 e G.N. 2090/1986** ed è costituita dalle porzioni materiali pp.mm. 1, 5, 7 e 10 della p.ed. 321/1 C.C. Lodrone.

Con riferimento **all'alloggio con cortile identificato dalla p.m. 1**, la consistenza dell'unità abitativa risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria tavolare. Si rileva, tuttavia, una probabile differenza nella delimitazione del cortile esterno esclusivo, che, per quanto desumibile dallo stato dei luoghi, dovrebbe coincidere con l'area attualmente ricompresa entro le delimitazioni materiali presenti in sito.

Per quanto concerne il **piazzale comune identificato dalla p.m. 5**, è stata rilevata una difformità tra la consistenza risultante dalla documentazione tavolare, quella rappresentata catastalmente e l'effettivo stato dei luoghi; la porzione di piazzale p.m. 5 utilizzata a parcheggi non risulta correttamente individuata come tale e quindi si dovrà procedere con una regolarizzazione.

Il **transito comune identificato dalla p.m. 10** presenta, invece, una configurazione sostanzialmente conforme a quella risultante dagli atti tavolari.

Relativamente al **transito comune p.m. 7**, nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinarne con certezza l'esatta collocazione. Sulla base della documentazione disponibile, esso potrebbe comprendere parte o tutta la strada posta a nord del muro

di contenimento del terreno pertinenziale, dalla quale avviene l'accesso carrabile anche al cortile della p.m. 1.

Dalla sovrapposizione tra l'ortofoto georeferenziata dell'anno 2015, la mappa catastale e il piano di divisione materiale emerge una non perfetta corrispondenza tra la consistenza rappresentata nella planimetria tavolare e l'attuale stato dei luoghi, con particolare riferimento agli spazi esterni, sia esclusivi sia comuni.

Si rileva, inoltre, che il perimetro complessivo rappresentato nel piano di divisione materiale non coincide perfettamente con quello catastale della p.ed. 321/1. Tale incongruenza rende difficoltosa l'esatta individuazione e materializzazione in sito del piazzale comune p.m. 5 e del transito comune p.m. 7.

Si evidenzia, infine, che il collegamento pedonale, costituito da alcuni gradini, tra il transito comune alle pp.mm. 1, 2 e 3 e il cortile della p.m. 1 potrebbe insistere, almeno parzialmente, su una proprietà diversa.

In considerazione delle difformità riscontrate e delle incertezze emerse dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione catastale e la planimetria tavolare, si ritiene necessario procedere preliminarmente a un rilievo strumentale dell'intero compendio. Sulla base di tale rilievo dovrà essere ricostruita l'esatta consistenza delle singole proprietà, mediante il confronto con i piani di divisione materiale e con gli ulteriori atti tavolari disponibili, verificandone la corrispondenza con la configurazione catastale e reale.

In relazione agli esiti di tali approfondimenti, potrà rendersi necessaria la predisposizione di un nuovo piano di divisione materiale, idoneo a rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, nonché la stipula di eventuali atti notarili finalizzati alla regolarizzazione dei diritti reali e delle rispettive consistenze proprietarie.

Tenuto conto delle attività tecniche, tavolari e notarili presumibilmente necessarie e considerando la ripartizione dei relativi oneri tra i diversi proprietari interessati, si stima prudenzialmente, per la quota riferibile alle porzioni oggetto di valutazione, un deprezzamento pari a circa **€ 7.500,00**.

NOTA IMPORTANTE DIRITTO DI USUFRUTTO

La quota di proprietà oggetto di stima, limitatamente a una porzione dell'alloggio identificato dalla p.m. 1 e alle pp.mm. 5 e 10, risulta gravata da un diritto di usufrutto a favore di persona nata a Storo il 12 febbraio 1937 e attualmente deceduta.

Essendosi il diritto di usufrutto estinto per effetto del decesso dell'usufruttuaria, tale gravame non viene considerato ai fini della presente valutazione. La relativa cancellazione tavolare dovrà essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario

7.3 CONFORMITÀ CATASTALE

La p.ed. 321/1 p.m. 1 C.C. Lodrone risulta censita al Catasto Fabbricati al sub. 8, in categoria A/2.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi, le misurazioni a campione eseguite nel corso del sopralluogo e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Catasto di Tione di Trento sono emerse, in via sommaria, le seguenti difformità:

- lievi differenze dimensionali nella rappresentazione dei singoli locali;
- mancata rappresentazione del cortile pertinenziale esclusivo nella planimetria catastale.

Si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento della documentazione catastale, da eseguirsi successivamente alla definizione della situazione urbanistico-edilizia e tavolare dell'immobile.

Per la predisposizione e la presentazione dell'aggiornamento catastale si stima prudenzialmente un deprezzamento pari a circa **€ 1.500,00**.

Le pp.mm. 5, 7 e 10 della p.ed. 321/1 C.C. Lodrone risultano censite al Catasto Fabbricati rispettivamente ai subb. 1, 2 e 3, in categoria F/1; la porzione di piazzale p.m. 5 utilizzata a parcheggi non risulta censita come tale e quindi si dovrà procedere con una regolarizzazione il cui onere per la quota oggetto di stima si quantifica pari a **500 €**.

La p.ed. 321/3 C.C. Lodrone risulta parimenti censita al Catasto Fabbricati in categoria F/1.

8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Dalle indagini svolte è emerso che, nel Comune di Storo, località Lodrone, il valore a nuovo degli edifici residenziali varia indicativamente in un intervallo compreso tra € 1.700,00/m² ed € 2.000,00/m², in funzione della localizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili.

Nel caso specifico, sulla base della lettura critica dei borsini immobiliari, delle informazioni assunte presso operatori immobiliari locali e delle caratteristiche costruttive, localizzative e manutentive dei beni, si stima l'**alloggio** un valore unitario a nuovo pari a € **1.700,00/m²** e agli **spazi esterni comuni**, un valore unitario medio pari a € **70,00/m²**.

Considerando la data di costruzione/ristrutturazione, le condizioni manutentive, la posizione a diretto contatto con il terreno, la dotazione impiantistica e le finiture, come meglio specificato nella descrizione del bene, si applica un coefficiente di vetustà medio all'alloggio pari a **0,40** in considerazione che l'alloggio è privo di intercapedine e che l'eventuale ristrutturazione comporta la realizzazione di idonea intercapedine che potrebbe interferire con le fondazioni del fabbricato.

8.1 DEPREZZAMENTI

Al valore complessivo ottenuto si applicano i **deprezzamenti per le regolarizzazioni urbanistiche, tavolari e catastali**, stimati pari a complessivi circa **24.500 €**.

8.2 VALORE DI MERCATO

Dall'esito delle analisi di cui ai capitoli precedenti, si riporta di seguito la tabellina riepilogativa con i valori di stima dei beni in oggetto.

Alloggio p.ed. 321/1 p.m. 1 con cortile pertinenziale esclusivo, quota 2/8 della p.m. 5, quota 2/12 della p.m. 7, quota 1/3 della p.m. 10 e quota 2/12 della p.ed. 321/3 C.C. Lodrone							
Individuazione	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.	valore unitario	Coeff. di vetustà	Quota di stima	VALORE di STIMA
Descrizione	mq	-	mq	€/mq	-	-	€
Appartamento p.ed. 321/1 p.m. 1 C.C. Lodrone	111,00	1,00	111,00	1 700,00	0,40	1	€ 75 480,00
Cortile p.ed. 321/1 p.m. 1 C.C. Lodrone	167,00	0,05	8,35	1 700,00	1,00	1	€ 14 195,00
Transito comune p.ed. 321/1 p.m. 10 C.C. Lodrone	19,00	0,20	3,80	1 700,00	0,40	1/3	€ 861,33
Piazzale comune p.ed. 321/1 p.m. 5 C.C. Lodrone	223,00	1,00	223,00	70,00	1,00	1/4	€ 3 902,50
Transito comune p.ed. 321/1 p.m. 7 C.C. Lodrone	56,00	1,00	56,00	70,00	1,00	1/6	€ 653,33
P.ed. 321/3 C.C. Lodrone	54,00	1,00	54,00	70,00	1,00	1/6	€ 630,00

Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica, tavolare e catastale -€ 24 500,00

Valore di mercato arrotondato = € 70 000,00

9 CONCLUSIONI

Le verifiche eseguite non hanno riguardato in modo specialistico la conformità degli impianti tecnologici, il rispetto delle norme igienico-sanitarie, della disciplina in materia di barriere architettoniche, dei requisiti acustici ed energetici, delle eventuali prescrizioni geologiche, nonché la regolarità degli allacciamenti alle reti di distribuzione e di scarico. In assenza delle relative certificazioni, non è pertanto possibile esprimere un giudizio sulla conformità di tali aspetti, che rimangono a carico dell'aggiudicatario per le verifiche e gli eventuali adeguamenti necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala; dette planimetrie sono state reperite presso l'ufficio del Catasto e/o del Tavolare.

La stima di valore che lo scrivente espone, esclude specificamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni. Non sono state eseguite analisi del suolo e sottosuolo, non è stata verificata la conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio e non si è tenuto in considerazione di eventuali atti di citazione che interessano i beni oggetto di valutazione.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni e delle aree esterne si evidenzia nuovamente che non è stata effettuata una verifica dei confini di proprietà.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, dopo aver eseguito le verifiche catastali, tavolari e urbanistiche, i sopralluoghi, i rilievi del caso e la documentazione fotografica, riassume le risultanze del lavoro sopra esposto e, in adempimento all'incarico ricevuto, determina, alla data del 3 agosto 2026, il più probabile valore di mercato dell' **alloggio p.ed. 321/1 p.m. 1 con cortile pertinenziale esclusivo, quota 2/8 della p.m. 5, quota 2/12 della p.m. 7, quota 1/3 della p.m. 10 e quota 2/12 della p.ed. 321/3 C.C. Lodrone** pari ad arrotondati **70.000,00 €**.

Cavedine, 3 agosto 2026

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

10 ALLEGATI

- Estratto mappa;
- Estratto P.R.G.;
- Estratti cartografici;
- Estratto tavolare;
- Servitù passiva G.N. 1023 1966;
- Visura catastale;
- Planimetria tavolare;
- Planimetria catastale;
- Calcolo superfici;
- Elenco licenze edilizie;
- Documentazione fotografica;
