



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. BENEDETTO SIEFF E DOTT. DANIELE BONOMI

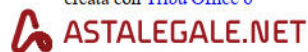
CUSTODE:

AVV. GIANPAOLO VAIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MICHELE MASE'

CF:MSAMHL68M27L174I

con studio in TIONE DI TRENTO (TN) VIA TRENTO, 5

telefono: 0465321739

email: geom.mase@studiolegalezeni.it

PEC: michele.mase@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a TIONE DI TRENTO PIAZZA BREVINE, frazione COMUNE CATASTALE TIONE I°, della superficie commerciale di **69,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è inserito in un edificio storico ubicato nel centro dell'abitato di Tione di Trento, prospiciente la pubblica via e inserito nel tessuto edilizio del centro storico. Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tradizionale, con murature portanti in pietra e solai interpiano in parte lignei e in parte successivamente adeguati, sviluppandosi su più livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

L'edificio si presenta in **buono stato manutentivo esterno**, essendo stato recentemente interessato da lavori di tinteggiatura delle facciate che conferiscono al complesso un gradevole aspetto estetico. Le murature esterne risultano rifinite ad intonaco tinteggiato di colore chiaro, mentre le aperture sono incorniciate da contorni in pietra naturale.

I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con oscuri alla trentina anch'essi in legno, in discreto stato di conservazione. La copertura è a falde inclinate con struttura lignea e manto tradizionale, con ampie sporgenze di gronda in legno a vista.

Al piano terra trovano collocazione alcune attività commerciali direttamente affacciate sulla Piazza/pubblica via, tra le quali il locale bar oggetto della presente procedura esecutiva, dotato di ingresso indipendente, oltre ad un locale deposito ricavato nell'antico avvolto posto al piano seminterrato, con accesso diretto dall'esterno.

Nel complesso il fabbricato evidenzia caratteristiche costruttive tipiche degli edifici storici del centro di Tione, con un livello manutentivo generale buono e con finiture esterne recentemente rivalutate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- C.C. 397 particella edificiale 119 foglio 17 sub. 3 P.M. 4 partita tavolare 842, categoria C/1, classe 7, consistenza 47 mq, rendita 801,02 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CAVALIER GUIDO BONI n. 13, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 397 particella edificiale 119 foglio 17 sub. 13 P.M. 9 partita tavolare 842, categoria C/2, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CAVALIER GUIDO BONI n. 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.576,00
Data di conclusione della relazione:	01/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 10/01/2024, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 23/01/2024 a TRENTO (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di l'uso degli immobili pignorati risulta concesso a .

Dalla relazione del custode lo stesso riferisce "Dalla lettura del medesimo contratto si ricavava inoltre che l'uso degli immobili pignorati risulta concesso a titolo di comodato. Pertanto si concludeva che i canoni d'affitto non fossero oggetto di pignoramento e non dovessero esser versati alla procedura. Con successiva comunicazione dd.18.02.2026 il custode formulava intimazione di disdetta e di restituzione degli immobili pignorati alla scadenza (31.12.2026) dei predetti contratti d'affitto d'azienda e comodato,

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, intavolata il 04/12/2014 a TIONE G.N. 4038/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 02/12/2014.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 80000.

La formalità è riferita solamente a p.m. 4 p.ed. 119 CC TIONE I PARTITA PRINCIPALE .

Annotazione simultaneità con accessorie p.m. 9 p.ed. 119 CC TIONE I

ipoteca **volontaria**, intavolata il 23/10/2017 a TIONE G.N. 3354/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 16/10/2017.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 60000.

La formalità è riferita solamente a p.m. 4 p.ed. 119 CC TIONE I PARTITA PRINCIPALE .

Annotazione simultaneità con accessorie p.m. 9 p.ed. 119 CC TIONE I

ipoteca **legale**, intavolata il 27/07/2023 a TIONE G.N. 2700/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16.

Importo ipoteca: 56424,84.

La formalità è riferita solamente a p.m. 4 p.ed. 119 CC TIONE I PARTITA PRINCIPALE .

Annotazione simultaneità con accessorie p.m. 9 p.ed. 119 CC TIONE I

ipoteca **legale**, intavolata il 23/01/2024 a TIONE G.N. 213/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16.

Importo ipoteca: 89051,32.

La formalità è riferita solamente a p.m. 4 p.ed. 119 CC TIONE I PARTITA PRINCIPALE .

Annotazione simultaneità con accessorie p.m. 9 p.ed. 119 CC TIONE I

ipoteca **legale**, intavolata il 23/05/2025 a TIONE G.N. 1753/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16.

Importo ipoteca: 72515,82.

La formalità è riferita solamente a p.m. 4 p.ed. 119 CC TIONE I PARTITA PRINCIPALE .

Annotazione simultaneità con accessorie p.m. 9 p.ed. 119 CC TIONE I

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 07/10/2025 a TIONE G.N. 3373/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 29.09.2025.

La formalità è riferita solamente a pp.mm. 4 e 9 p.ed. 119 CC TIONE I in P.T. 842 II

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al punto 6 della perizia, indicato con ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI il programma genius perizie immobiliari fa riferimento alle perizie ove vigono le conservatorie dei registri immobiliari. La presente perizia è inerente ad immobili ove vige il Libro Fondiario e i contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, parti comuni, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 06/04/2001, intavolato il 11/05/2001 a TIONE G.N. 1192/2001.

Il titolo è riferito solamente a PP.MM. 4 E 9 P.ED. 119 IN P.T. 842 II C.C. TIONE I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 1852/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE INTERNA DELLA P.M. 4 DELLA P.ED. 119, C.C. TIONE I^ PARTE, PIAZZA BONI, rilasciata il 30/11/1999 con il n. 1852/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.M. 4 P.ED. 119 CC TIONE I

Autorizzazione edilizia **N. 1859/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di I^ VARIANTE ALLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 1852/A DI DATA 30.11.1999 PER LA CHIUSURA DI UNA PORTA SUL RETRO RELATIVA AI LAVORI INTERNI AL BAR BREVINE,, rilasciata il 16/12/1999 con il n. 1859/A di protocollo, agibilità del 28/02/2000 con il n. 03/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.M. 4 P.ED. 119 CC TIONE I .

RILASCIATA AGIBILITA' PER BAR

AUTORIZZAZIONE **N. 2042/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE DI UNA TENDA DA SOLE E DI UN'INSEGNA LUMINOSA DA POSIZIONARE SULL'ANGOLO DELL'EDIFICIO (BAR BREVINE) P, rilasciata il 11/08/2000 con il n. 2042/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 119 P.M. 4 IN C.C. TIONE I^

AUTORIZZAZIONE **N. 155/A/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE DELL'INSEGNA A BANDIERA A SERVIZIO DEL BAR BREVINE, rilasciata il 17/09/2004 con il n. 155/A/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 119 P.M. 4 IN C.C. TIONE I^

COMUNICAZIONE **N. COM. 13/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INTUBAZIONE DI CANNA FUMARIA GIA' ESISTENTE CON TUBI IN ACCIAIO INOX A SERVIZIO DELLA P.M. 4 DELLA P.ED. 119 IN C.C. TIONE I^, rilasciata il 20/03/2015 con il n. COM. 13/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 119 P.M. 4 IN C.C. TIONE I^

COMUNICAZIONE **N. COM. 103/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPARTIMENTAZIONE DEL SOTTOTETTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL VANO SCALE E DELLE PARTI COMUNI INTERNE , rilasciata il 28/09/2017 con il n. COM. 103/2017 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO P.ED. 119 IN C.C. TIONE I^

COMUNICAZIONE **N. COM. 104/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TINTEGGIATURA E SISTEMAZIONE DELLE FACCIATE DELLA P.ED. 119 IN C.C. TIONE I^,

rilasciata il 28/09/2017 con il n. COM. 104/2017 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO P.ED. 119 IN C.C. TIONE I^A

CONCESSIONE DI EDIFICARE N. 57/1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE INTERNA CON TRASFORMAZIONE IN LOCALE USO BAR, rilasciata il 27/05/1981 con il n. 57/1981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.M. 4 P.ED. 119 CC TIONE I IN P.T. 842 II

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna difformità" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia.

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia;

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: epoca di costruzione/realizzazione)

L'immobile risulta **conforme**.

RILASCIATA AGIBILITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: CATASTALE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente impianto di riscaldamento, il locale viene riscaldato con stufa a pellets, acqua calda con boiler elettrico (normativa di riferimento: epoca di costruzione/realizzazione)

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

Impianto elettrico è presente e a vista risulta funzionante; non è dato sapere se sia a norma atteso che è risalente all'epoca di realizzazione e per il quale è stata rilasciata agibilità

BENI IN TIONE DI TRENTO PIAZZA BREVINE, FRAZIONE COMUNE CATASTALE
TIONE I°

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a TIONE DI TRENTO PIAZZA BREVINE, frazione COMUNE CATASTALE TIONE I°, della superficie commerciale di **69,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è inserito in un edificio storico ubicato nel centro dell'abitato di Tione di Trento, prospiciente la pubblica via e inserito nel tessuto edilizio del centro storico. Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tradizionale, con murature portanti in pietra e solai interpiano in parte lignei e in parte successivamente adeguati, sviluppandosi su più livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

L'edificio si presenta in **buono stato manutentivo esterno**, essendo stato recentemente interessato da lavori di tinteggiatura delle facciate che conferiscono al complesso un gradevole aspetto estetico. Le murature esterne risultano rifinite ad intonaco tinteggiato di colore chiaro, mentre le aperture sono incorniciate da contorni in pietra naturale.

I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con oscuri alla trentina anch'essi in legno, in discreto stato di conservazione. La copertura è a falde inclinate con struttura lignea e manto tradizionale, con ampie sporgenze di gronda in legno a vista.

Al piano terra trovano collocazione alcune attività commerciali direttamente affacciate sulla Piazza/pubblica via, tra le quali il locale bar oggetto della presente procedura esecutiva, dotato di ingresso indipendente, oltre ad un locale deposito ricavato nell'antico avvolto posto al piano seminterrato, con accesso diretto dall'esterno.

Nel complesso il fabbricato evidenzia caratteristiche costruttive tipiche degli edifici storici del centro di Tione, con un livello manutentivo generale buono e con finiture esterne recentemente riqualficate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- C.C. 397 particella edificiale 119 foglio 17 sub. 3 P.M. 4 partita tavolare 842, categoria C/1, classe 7, consistenza 47 mq, rendita 801,02 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CAVALIER GUIDO BONI n. 13, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 397 particella edificiale 119 foglio 17 sub. 13 P.M. 9 partita tavolare 842, categoria C/2, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CAVALIER GUIDO BONI n. 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1980.



VISTA DA PIAZZA entrata bar e a destra entrata locale deposito



VISTA DA VIA BRESCIA DA NORD



AFFACCIO SU VIA BRESCIA VISTA DA SUD

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono TRENTO, PINZOLO, MADONNA DI CAMPIGLIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
campo da tennis
campo da calcio
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale



palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata a bar coadiuvante la porzione materiale 4 della p.ed. 119 sub 3 è ubicata al piano terra dell'edificio ed è accessibile direttamente dalla pubblica via mediante ingresso indipendente.

L'esercizio si sviluppa essenzialmente in un unico locale principale destinato alla somministrazione, di forma irregolare conseguente alla conformazione storica dell'edificio, avente superficie di circa **42 mq**, come riportato nella planimetria allegata. Il locale presenta una distribuzione funzionale che consente una buona organizzazione dell'attività commerciale.

Lungo uno dei lati è installato il bancone bar completo di banco refrigerato, retrobanco attrezzato per la preparazione delle consumazioni e scaffalature per l'esposizione delle bevande. La restante superficie è destinata all'accoglienza della clientela con adeguato spazio per tavolini e sedute.

Le finiture interne risultano complessivamente di livello ordinario ma ben mantenute e comprendono:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate con finitura decorativa;
- controsoffitto con pannelli modulari ispezionabili;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera;
- porte interne in legno;
- impianto di illuminazione con corpi illuminanti incassati nel controsoffitto.

Il locale è dotato dei normali impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività commerciale, tra cui impianto elettrico, idrico-sanitario. Non è presente impianto di riscaldamento. E' presente una stufa a pellet utilizzata quale impianto riscaldamento.

In prossimità del retro del locale trova collocazione un piccolo disimpegno dal quale si

accede ai servizi igienici e ad alcuni locali accessori.

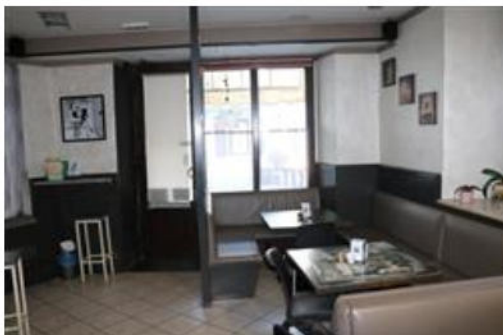
Il servizio igienico presenta pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche, lavabo, vaso sanitario e dotazioni igieniche ordinarie. Le finiture risultano semplici ma funzionali e nel complesso in discreto stato manutentivo.

Sono inoltre presenti alcuni spazi accessori destinati a deposito e ripostiglio nonché il vano scala di collegamento con il piano sottostante.

Nel complesso il locale commerciale si presenta in **discreto/buono stato di conservazione**, con finiture ancora attuali e pienamente idonee all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Al piano seminterrato e a destra del bar con accesso indipendente dall'esterno, è ubicato il locale deposito costituente la porzione materiale 9 della p.ed. 119 sub 13, ricavato all'interno dell'antico avvolto in muratura appartenente al fabbricato storico. Il locale è accessibile mediante scalini esterni e presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni storiche, con murature portanti in pietra e copertura costituita da volta in muratura.

Le finiture sono pressoché assenti, mantenendo il locale allo **stato grezzo**, privo di particolari opere di rivestimento o di finitura. Le pareti evidenziano la muratura storica con intonaci essenziali. L'ambiente viene utilizzato esclusivamente quale deposito e locale di servizio, risultando idoneo allo stoccaggio di materiali e attrezzature, ma non destinato alla permanenza continuativa di persone. Lo stato di conservazione appare coerente con la destinazione d'uso del locale e con la tipologia costruttiva originaria dell'edificio storico, senza particolari finiture o opere di ammodernamento.



locale bar



bancone



stufa a pellets



bagno



bagno

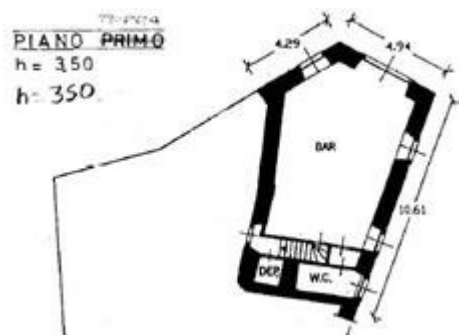


locali retrobar

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale bar p.m. 4 sub 3	65,00	x	100 %	=	65,00
locale deposito p.m. 9 sub 13	15,00	x	33 %	=	4,95
Totale:	80,00				69,95



estratto planimetria catastale sub 3 p.m. 4



estratto planimetria catastale sub 13 p.m. 9



piano di casa materialmente divisa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene resa nei seguenti limiti e assunzioni:

si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura;

Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:

- attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
- mancanza di banche dati immobiliari;
- mancanza di un numero sufficiente e noto di compravendite recenti relative ad immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato;
- impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato funzionamento ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;

e assunzioni:

- si assume che la superficie catastale delle particelle sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore [1] e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

Si precisa inoltre che le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili per la metodologia adottata, a corpo e non a misura.

Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente; questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

[1] A titolo di esempio e non esaustivo si indicano: le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per quanto attiene al lotto la valutazione del bene pignorato si esegue con PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO (cost approach) e COEFFICIENTI DI QUALITA'.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile seguendo le fasi operative di seguito

elencate:

- definizione preliminare, sulla scorta di un indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo).
- Definizione delle varie caratteristiche di tipo intrinseco ed estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile.
- Comparazione del immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.
- Calcolo del valore vetustato in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, economici e Finanziari.

Peso della struttura: 65%, Peso impianti/finiture: 35%, Deprezzamento struttura: 40% , Deprezzamento impianti: 60%

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO MERCANTILE

La stima si riferisce a prezzi di mercato di immobili "individuati con indagine specifica con riferimento a listini di mercato pubblici ed ancora da interviste di esperti di settore.

In una fase di mercato in contrazione con vendite rallentate e tendenza al ribasso dei valori l'indagine mercantile svolta per abitazioni/negozi ha indicato i seguenti dati.

1. Dato listino pubblico provinciale: valori riportati sommariamente per abitazioni.

Guida F.I.M.A.A. 2025: negozi 2000-2500 €/mq= utilizzato 2000,00 €/mq

2. Dato listino pubblico nazionale: valori riportati sommariamente per negozi.

OMI per negozi NORMALE 2300/2800 = utilizzato 2300,00 €/mq

Il valore di riferimento è determinato quale media dei valori conosciuti:

$(2000+2300):2 = \text{€/mq } 2150,00$

Valore unitario medio di riferimento COMMERCIALE utilizzato= €/mq. 2150,00

Al cui valore bisogna applicare la vetustà impiantistica e strutturale

Calcolo del deprezzamento medio ponderato

$$D_{tot} = (0,65 \times 40) + (0,35 \times 60) = (0,65 \times 40) + (0,35 \times 60)$$

Calcoliamo:

- Struttura: $0,65 \times 40 = 25$
- Impianti: $0,35 \times 60 = 21$

- Quindi: $D_{tot}=26+21=46\%$
Il deprezzamento complessivo è quindi 46%.

Coefficiente residuo $K=1-0,46=0,54$
Valore vetustato $V=2.150 \times 0,54$

$V=\text{€ } 1.161,00/m^2$

e quindi
a €/mq 1.160,00

Arrotondato

Da rapportare alla consistenza definita in un precedente passaggio estimativo.

VALORE BAR e accessori p.m. 4 e 9 p.ed. 119 C.C. TIONE I:

Valore: $70,00 \times 1160,00 =$ € 81.200,00

VALORE LOTTO :

VALORE PP.MM. 4 e 9 P.ED. 119 C.C. TIONE I = € 81.200,00

INDICAZIONE FINALE LOTTO

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO :

Visure catastali;

Planimetrie catastali;

estratti tavolari;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 81.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO (cost approach) e COEFFICIENTI DI QUALITA'.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TIONE DI TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TIONE DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI TIONE DI TRENTO, osservatori del mercato immobiliare GUIDA FIMAA 2025, 2026, OMI 2 SEM 2025, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI IMMOBILI AGGIUDICATI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	69,95	0,00	81.200,00	81.200,00
				81.200,00 €	81.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON SI DIVIDE LA QUOTA ATTESO CHE IL PIGNORAMENTO COLPISCE L'INTERA PROPRIETÀ'

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.624,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.576,00**

data 01/07/2026

il tecnico incaricato
MICHELE MASE'