TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GIORGIO FELICETTI

CF:FLCGRG72R26B006G
con studio in BORGO VALSUGANA (TN) Via Liverone, 1C
telefono: 04611481295
email: st.felicetti@gmail.com
PEC: giorgio.felicetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Bar a LEVICO TERME Corso Centrale 45, della superficie commerciale di **90,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La P.ed. 293 comprende un edificio libero su tre lati (ovest, nord ed est), mentre il lato sud risulta in aderenza con un altro fabbricato. L'immobile è situato in una zona limitrofa al centro storico, lungo l'antica strada della Valsugana, attualmente denominata S.P. 228 – Corso Centrale, a una distanza inferiore ai 500 metri dal centro abitato e dal municipio.

La zona è ben servita da infrastrutture e servizi pubblici e privati, facilmente raggiungibili sia a piedi che con mezzi di trasporto. Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione residenziale, prevalentemente mono o bifamiliari, sviluppati su uno o due piani, oltre ad alcune palazzine o condomìni multipiano.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato e un piano interrato adibito a cantine. L'edificio è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione recente, con lavori ultimati tra il 2018 e il 2019.

Al piano interrato e al piano seminterrato si trovano i locali accessori alle abitazioni; al piano terra sono ubicati il bar oggetto dell'esecuzione, alcuni posti auto e l'ingresso comune che serve le quattro unità abitative situate ai piani primo, secondo e terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con altezze che variano da ml. 3,07 a ml. 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. 190 particella edificiale 293 foglio 37 sub. 17 P.M. 3 partita tavolare 2522, categoria C/1, classe 4, consistenza 55 mq, rendita 1.099,28 Euro, indirizzo catastale: Corso Centrale, n.45, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale) A nord: marciapiede comune e posti auto di proprietà esclusiva; A est con posto auto, portico, ingresso e scala comuni; A sud con le P.ed. 294 e P.ed. 295; A ovest con la P.ed. 1503 e una piccola parte con la P.ed. 294.

L'intero edificio sviluppa su 6 piani. Quattro fuori terra, uno seminterrato e uno interrato. I lavori di ristrutturazione dell'immobile sono stati ultimati nel 2019.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**90,44 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 182.700,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.267,78**

Data di conclusione della relazione: **27/10/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo (04/09/2025) l'immobile risultava libero.

Da segnalare che da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Borgo Valsugana, risulta ancora registrato un contratto di affitto con durata dal 01/01/2023 al 31/12/2028**. Dalla data 08/05/2025 l'immobile è stato oggetto di esecuzione di sfratto ai sensi dell'art. 608 C.P.C. a favore dell'esecutato.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia all'estratto tavolare allegato. **Vedi foglio A2 dove sono riportate le servitù a favore della P.ed. 293-P.M.3, il foglio C Comune (nessuna iscrizione) - (vedi allegato 2).**
Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 02/09/2019.
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 80.000,00.
La formalità è riferita solamente a P.ed. 293 - P.M.3

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 05/12/2024.
Importo ipoteca: 75.000,00.
Importo capitale: 44.453,45.
La formalità è riferita solamente a P.ed. 293 - P.M. 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a P.ed. 293 - P.M. 3.
27/01/2025 - G.N. 202/1 ANNOTAZIONE - notificato in data 02/01/2025

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:	**€. 600,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 951,22**
Millesimi condominiali:	**197,3**

Ulteriori avvertenze:

Alla data odierna risulta ancora da saldare la rata con scadenza 01/09/2025 di € 951,22 (come mi è stato comunicato dall'amministratore di condominio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 02/09/2019.
Il titolo è riferito solamente a P.M. 3 della P.ed. 293.
Contratto d.d. 02/09/2019

05/03/2020 - G.N. 576/12 Atto d.d. 02/03/2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IN ALLEGATO SI PRODUCE COPIA DI TUTTI I TITOLI EDILIZI IN RIFERIMENTO LA P.ED. 293 RILASCIATI DAL COMUNE DI LEVICO E DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (Vedi Allegato 5) E COPIA DEL PRG E DELLE NORME DI ATTUAZIONE (Vedi Allegato 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMUNICAZIONE OPERE LIBERE **N. 24102 d.d. 29/11/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CASETTA IN LEGNO NON FISSA PER SOMMINISTRAZIONE BEVANDE FINO AL GIORNO 08/01/2022 IN P.ED. 293 P.M.3 C.C. LEVICO, CORSO CENTRALE N. 45

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' **N. 16794 d.d. 02/09/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE DA UFFICIO CON SALA D'ATTESA A BAR INERENTE Al LOCALI AL PIANO TERRRA DELLA P.ED. 293 P.M. 3 C.C. LEVICO, VIA DELLA BROZZARA N.2/A

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA **N. 9179 d.d. 08/05/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ORDINARIA ALLA SCIA N. 16146 DEL 18.09.2018 PER 'REALIZZAZIONE DELLA PARTE DI INTERVENTO NON ULTIMATA INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN CONFORMITA' DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI NEL 2006 E NEL ....

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA **N. 22509 d.d. 27/12/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ORDINARIA ALLA SCIA N. 16146 DEL 18.09.2018 PER 'REALIZZAZIONE DELLA PARTE DI INTERVENTO NON ULTIMATA INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN CONFORMITA' DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI NEL 2006 E NEL 2009

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA **N. 16146 d.d. 18/09/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DELLA PARTE DI INTERVENTO NON ULTIMATA INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZILE IN CONFORMITA' DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI NEL 2006 E NEL 2009 PER LA P.ED. 293 P.M. 3-8 C.C. LEVICO, VIA DELLA BROZ.....

D.I.A. **N. 3743 d.d. 06/03/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 18 DI DATA 14.02.2006 E S.M. PER 'RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO P.ED. 293 P.M. 3 (TRE) DA EFFETTUARSI SULLA P.F. 347 IN C.C. LEVICO, VIA DELLA BROZZARA'

D.I.A. **N. 8603 d.d. 01/06/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO P.ED. 293 P.M. 3 (TRE) DA EFFETTUARSI SULLA P.F. 347 IN C.C. LEVICO, VIA DELLA BROZZARA

CONCESSIONE **N. 17343 d.d. 07/12/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO P.ED. 293 P.M. 3 (TRE) DA EFFETTUARSI SULLA P.F. 347 IN C.C. LEVICO, VIA DELLA BROZZARA

PARERE PREVENTIVO **N. 10133 d.d. 26/06/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DELLA P.ED. 293 P.M. 3 (TRE) - P.F. 347 IN C.C. LEVICO, VIA BROLOTONDO

CONCESSIONE **N. 2122 d.d. 06/03/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SOLETTA DI COPERTURA DEL RISPOSTIGLIO ESISTENTE A LIVELLO STRADALE - P.ED. 293

CONCESSIONE **N. 7258 d.d. 14/08/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TINTEGGIATURA FABBRICATO SITO SULLA P.ED. 293 - C.C. LEVICO - CORSO CENTRALE.

S.C.A.G.I. **N. 3892 d.d. 02/03/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EALIZZAZIONE DELLA PARTE DI INTERVENTO NON ULTIMATA INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZILE IN CONFORMITA' DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI NEL 2006 E NEL 2009 PER LA P.ED. 293 P.M. 3-8 C.C. LEVICO, VIA DELLA BROZZARA N

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI **N. 3895 d.d. 02/03/2020**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DELLA PARTE DI INTERVENTO NON ULTIMATA INERENTE LA RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZILE IN CONFORMITA' DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI NEL 2006 E NEL 2009 PER LA P.ED. 293 P.M. 3-8 C.C. LEVICO, VIA DELLA BROZZARA N

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale Vigente:l'immobile ricade in zona INSEDIAMENTI ABITATIVI - Residenziale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona C (modalità di intervento-completamento) - 2,00 (indice di fabbricabilità) - 9,50 (altezza massima edifici)

Art. 36 - Zone residenziali di completamento _ Norme di attuazione.

Vedi Allegato 6: Estratto Prg e norme di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati.
Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato–offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.
[1]La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo o risarcimento o indennità future.
[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

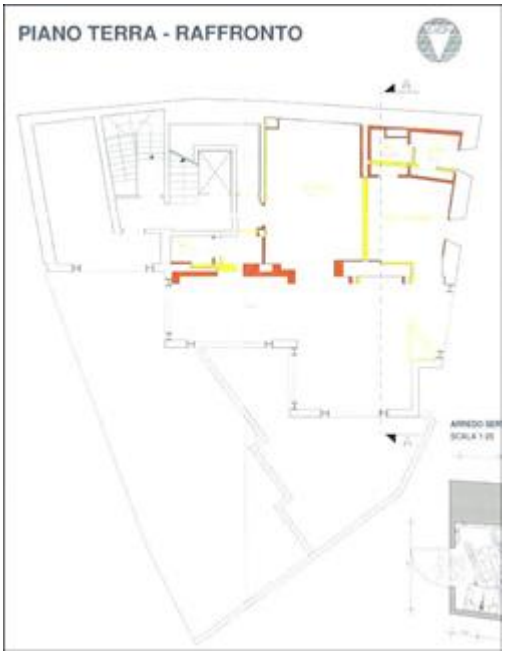
L'immobile risulta **conforme**.



SCIA nro 16794 d.d. 02/09/2019-Pianta stato autorizzato



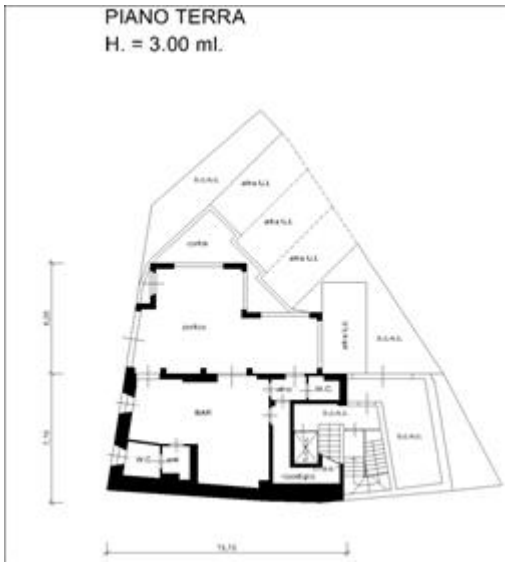
SCIA nro 16794 d.d. 02/09/2019-Pianta stato progetto



SCIA nro 16794 d.d. 02/09/2019-Pianta stato raffronto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Stralcio Planimetria Catastale Sub. 17 - P.M. 3 - Piano Terra

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria del piano di divisione materiale risulta scritta la vecchia destinazione di ufficio al posto di bar, ripostiglio al posto di wc e il portico è descritto come locale al grezzo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione e intavolazione nuovo Piano di Divisione Materiale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione planimetria Piano Divisione Materiale con nuove destinazioni e intavolazione: €.1.000,00

.
Trattasi di conformità Tavolare (e non catastale)



PDM-Piano Rialzato con in evidenza errate descrizioni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEVICO TERME CORSO CENTRALE 45

BAR

DI CUI AL PUNTO A

Bar a LEVICO TERME Corso Centrale 45, della superficie commerciale di **90,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La P.ed. 293 comprende un edificio libero su tre lati (ovest, nord ed est), mentre il lato sud risulta in aderenza con un altro fabbricato. L'immobile è situato in una zona limitrofa al centro storico, lungo l'antica strada della Valsugana, attualmente denominata S.P. 228 – Corso Centrale, a una distanza inferiore ai 500 metri dal centro abitato e dal municipio.

La zona è ben servita da infrastrutture e servizi pubblici e privati, facilmente raggiungibili sia a piedi che con mezzi di trasporto. Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione residenziale, prevalentemente mono o bifamiliari, sviluppati su uno o due piani, oltre ad alcune palazzine o condomìni multipiano.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato e un piano interrato adibito a cantine. L'edificio è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione recente, con lavori ultimati tra il 2018 e il 2019.

Al piano interrato e al piano seminterrato si trovano i locali accessori alle abitazioni; al piano terra sono ubicati il bar oggetto dell'esecuzione, alcuni posti auto e l'ingresso comune che serve le quattro unità abitative situate ai piani primo, secondo e terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con altezze che variano da ml. 3,07 a ml. 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. 190 particella edificiale 293 foglio 37 sub. 17 P.M. 3 partita tavolare 2522, categoria C/1, classe 4, consistenza 55 mq, rendita 1.099,28 Euro, indirizzo catastale: Corso Centrale, n.45, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale) A nord: marciapiede comune e posti auto di proprietà esclusiva; A est con posto auto, portico, ingresso e scala comuni; A sud con le P.ed. 294 e P.ed. 295; A ovest con la P.ed. 1503 e una piccola parte con la P.ed. 294.

L'intero edificio sviluppa su 6 piani. Quattro fuori terra, uno seminterrato e uno interrato. I lavori di ristrutturazione dell'immobile sono stati ultimati nel 2019.



Prospetto Nord Palazzina - in evidenza porzione oggetto di stima



Prospetto Nord



Portico/cortile - lato Nord (in evidenza pompa di calore)



Lato Ovest (accesso al portico/entrata bar)



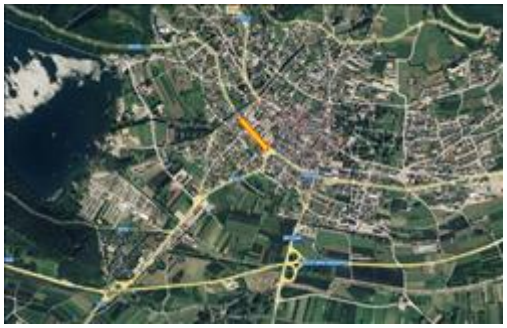
Interno portico



Prospetto Nord (Ingresso bar dal portico)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semi/centrale in un'area prevalentamente residenziale. Levico Terme si trova ad una distanza di circa 10 Km da Pergine Valsugana e a circa 24 Km dal capoluogo Trento. Il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento generale



Ingrandimento 01



Ingrandimento 02

SERVIZI

asilo nido

biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
parco giochi
piscina
polizia
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde
scuola media superiore
supermercato
vigili del fuoco

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’immobile identificato dalla P.ed. 293 è costituito da un edificio a prevalente destinazione residenziale, ad eccezione del piano terra, adibito ad esercizio commerciale (bar), oggetto della presente procedura esecutiva.
L’edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato e un piano interrato.

Trattasi di fabbricato di recente realizzazione, in quanto i lavori di ristrutturazione, avviati sulla base dei titoli abilitativi rilasciati negli anni 2006 e 2009, sono stati ultimati nel 2019 (vedi allegato 5 – Elenco titoli edilizi).

L’immobile è situato in zona semicentrale, lungo Corso Centrale, nelle immediate vicinanze della fermata delle autocorriere (confine nord/ovest) e di una rotatoria di ampie dimensioni.
Il contesto urbano circostante è prevalentemente residenziale, con edifici a uno o due piani, in gran parte abitazioni mono- o bifamiliari, oltre ad alcune palazzine multipiano e condomini. Nella zona sono inoltre presenti diversi esercizi commerciali, ristoranti e uffici privati.

L’accesso al bar, ubicato al piano terra, avviene tramite il porticato posto sul fronte principale.

Gli appartamenti ai piani superiori (dal primo al terzo) sono serviti da un vano scala interno con ascensore e accesso indipendente.
Complessivamente sono presenti quattro unità abitative, dotate dei relativi locali accessori (cantine) distribuiti tra il piano seminterrato e il piano interrato.
Ogni appartamento dispone di un posto auto esclusivo al piano terra.

Il bar, ultimato nel 2019 in seguito alla SCIA n. 16794 del 02/09/2019, presenta pianta pressoché rettangolare, mentre il portico annesso ha forma ad “L”.
L’unità immobiliare risulta aderente su due lati ad altre proprietà, mentre i lati nord e ovest sono finestrati. Nel complesso l'immobile si trova in discrete condizioni. da evidenziare la presenza di stacco dell'intonaco in prossimità dell'entrata dal portico (vedi allegato 4-documentazione fotografica).

La distribuzione interna è la seguente:

- portico;
- locale bar;
- antibagno e servizio igienico ad uso pubblico;
- ripostiglio;
- atrio e servizio igienico ad uso privato.

Esternamente è presente un piccolo cortile pavimentato con assi di legno.
L’unità non dispone di parcheggi esclusivi, tuttavia risulta costituito e intavolato un diritto di servitù di parcheggio a favore della P.ed. 293 P.M. 3 e di altre porzioni (vedi allegato 2).

L’esercizio commerciale è dotato di impianto di climatizzazione autonomo con pompa di calore installata nel cortile esterno. All’interno è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.
L’impianto elettrico è indipendente, con contatore dedicato posizionato all’esterno dell’edificio. Anche l'impianto idrico è autonomo, dotato di un proprio contatore.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:. Serramenti esterni in pvc con vetrate isolanti si presume a triplo vetro
infissi interni:. in legno
pavimentazione interna:. Nel locale bar, anti, wc, atrio e portico pavimentazione in listoni tipo legno, nel ripostiglio e wc in piastrelle
rivestimento interno:. In piastrelle nei due servizi igienici
pavimentazione esterna:. Il cortile esterno è pavimentato in assi di legno.

Degli Impianti:

termico:. Impianto di condizionamento autonomo con la pompa di calore posizionata nel cortile esterno. All'interno del bar vi è la presenza di un boiler per acqua calda sanitaria.
elettrico:. Impianto elettrico sottotraccia con contatore posizionato esternamente.


Locale bar


Locale bar


Bancone bar


Particolare stacco dell'intonaco


Wc a servizio pubblico


Corridoio/ripostiglio

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bar, Anti, Wc, Atrio, Wc e Ripostiglio	69,60	x	100 %	=	69,60
Portico	49,90	x	35 %	=	17,47
Cortile/Piazzale	33,75	x	10 %	=	3,38
Totale:	**153,25**				**90,44**



Pianta Stato Progetto allegata alla SCIA n.ro 16794 d.d. 02/09/2019

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio dei calcoli si rinvia all'allegato n. 7 in cui sé sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.
Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.
Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 183.700,00, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 90 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 2.040,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consortalità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro Fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**183.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 183.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 183.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LIMITI E ASSUNZIONI:

Limiti:

Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle. Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc... Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo. Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione tecnico/impiantistica in quanto discrezionali per quanto riguarda eventuali lavori di adeguamento o modifiche agli impianti. È anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità e relativi costi.

Assunzioni:

Si assume:

per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (già segnalato in relazione), che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quanto altro) non presenti vizi occulti di sorta. Rispetto delle normative che, si assume, doveva essere garantito dalle Direzioni Lavori e, per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dal committente.

- che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;
- che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio;

-- che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario;
- che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare restino a cura e spese dell'assegnatario tranne per le varianti tavolari quando sono previste da redigere e da allibrare prima della messa in vendita.
- si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data di applicazione;

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce:

l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente

principio. Una “vendita forzata” è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52).

- che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell’immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l’esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

- che il lettore è altresì consapevole dei limiti estimativi delle valutazioni “full”: la valutazione comprende sì una visita sopralluogo interna dell’immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell’immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, e/o dall' esecutato e/o dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;
Le condizioni di vendita sono regolate dall’avviso pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell’interessato- offerente assicurarsi dello stato di fatto o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell’offerta.
Che la presente Perizia di Stima si fonda sull’analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l’attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.
Che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;
Gli interessati alla vendita nel partecipare all’asta avranno già considerato quanto sopra.

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

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO E COEFFICIENTE DI QUALITA'. (Vedi allegato 7)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio del registro di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Comune di Levico Terme, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Dati Agenzia del Territorio Anno 2025 primo semestre - Dati ANAMA Guida Immobiliare (Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d’Affari) Anno 2025 - Guida FIMAA (Borsino Immobiliare del Trentino) Anno 2025.

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	90,44	0,00	183.700,00	183.700,00
				183.700,00 €	**183.700,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 5.481,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 951,22**

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: **€. 176.267,78**

data 27/10/2025

il tecnico incaricato
GIORGIO FELICETTI