RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 31/2025

[redacted]

TRIBUNALE DI TRENTO

* * * * *

P.M. 1 – P.ED. 515 – C.C. BORGO

P.M. 15 – P.ED. 1468/2 – C.C. BORGO

P.M. 10 – P.ED. 2418 – C.C. BORGO

P.M. 5 – P.ED. 2519 – C.C. BORGO

P.M. 7 – P.ED. 2588 – C.C. BORGO

PP.MM. 1 e 2 – P.ED. 2617 – C.C. BORGO

P.M. 8 – P.ED. 2641 – C.C. BORGO

PP.MM. 11,12,13,14,15,18,19,20,21,22 e 23 – P.ED. 2588 – C.C. BORGO

PP.FF. 2544/1 e 2627/3 – C.C. BORGO

Tecnico incaricato: geom. Renato Filippi
Via Strada Avisio, 25 – 38045 Civezzano (TN)
e-mail: renatofilippigeometra@gmail.com

SOMMARIO

INTRODUZIONE....8

A. ANAGRAFICHE E INCARICO....8
B. BENI OGGETTO DI STIMA....9
LOTTO 1....10

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE....10
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO....11
3. UBICAZIONE E CONTESTO....12
4. DESCRIZIONE FABBRICATO....13
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA....15
6. SITUAZIONE URBANISTICA....18
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI....19
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI....20
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA....21
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'....24
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA....24
12. VALORE CORRETTO....25
13. INDICAZIONE FINALE....25

LOTTO 2....26

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE....26
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO....28
3. UBICAZIONE E CONTESTO....28
4. DESCRIZIONE FABBRICATO....28
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA....30
6. SITUAZIONE URBANISTICA....34
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI....35
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI....37
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA....37
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'....40
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA....40
12. VALORE CORRETTO....41
13. INDICAZIONE FINALE....41

LOTTO 3....42

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE....42
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO....44
3. UBICAZIONE E CONTESTO....44
4. DESCRIZIONE FABBRICATO....44
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA....46
6. SITUAZIONE URBANISTICA....49
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI....51
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI....53
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA....53
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'....56
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA....56
12. VALORE CORRETTO....57
13. INDICAZIONE FINALE....57

LOTTO 4....58

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 58
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 59
3. UBICAZIONE E CONTESTO 60
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 61
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 62
6. SITUAZIONE URBANISTICA 65
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 66
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 68
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 68
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 71
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 71
12. VALORE CORRETTO 72
13. INDICAZIONE FINALE 72
LOTTO 5 73

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 73
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 75
3. UBICAZIONE E CONTESTO 75
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 76
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 77
6. SITUAZIONE URBANISTICA 79
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 81
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 83
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 83
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 86
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 86
12. VALORE CORRETTO 87
13. INDICAZIONE FINALE 87
LOTTO 6 88

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 88
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 89
3. UBICAZIONE E CONTESTO 89
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 91
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 93
6. SITUAZIONE URBANISTICA 99
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 100
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 102
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 102
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 105
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 105
12. VALORE CORRETTO 106
13. INDICAZIONE FINALE 106
LOTTO 7 107

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 107
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 108
3. UBICAZIONE E CONTESTO 108
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 110
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 111
6. SITUAZIONE URBANISTICA 114
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 115
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 117

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 117
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 120
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 120
12. VALORE CORRETTO 120
13. INDICAZIONE FINALE 121
LOTTO 8 122
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 122
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 123
3. UBICAZIONE E CONTESTO 123
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 125
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 126
6. SITUAZIONE URBANISTICA 130
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 131
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 133
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 133
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 136
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 136
12. VALORE CORRETTO 136
13. INDICAZIONE FINALE 137
LOTTO 9 138
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 138
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 139
3. UBICAZIONE E CONTESTO 139
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 141
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 142
6. SITUAZIONE URBANISTICA 146
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 147
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 149
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 149
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 152
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 152
12. VALORE CORRETTO 152
13. INDICAZIONE FINALE 153
LOTTO 10 154
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 154
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 155
3. UBICAZIONE E CONTESTO 155
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 157
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 158
6. SITUAZIONE URBANISTICA 162
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 163
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 165
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 165
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 168
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 168
12. VALORE CORRETTO 168
13. INDICAZIONE FINALE 169
LOTTO 11 170
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 170

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 171
3. UBICAZIONE E CONTESTO 171
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 173
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 174
6. SITUAZIONE URBANISTICA 178
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 179
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 181
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 181
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 184
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 184
12. VALORE CORRETTO 184
13. INDICAZIONE FINALE 185
LOTTO 12 186

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 186
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 187
3. UBICAZIONE E CONTESTO 187
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 189
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 190
6. SITUAZIONE URBANISTICA 194
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 195
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 197
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 197
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 200
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 200
12. VALORE CORRETTO 200
13. INDICAZIONE FINALE 201
LOTTO 13 202

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 202
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 203
3. UBICAZIONE E CONTESTO 203
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 205
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 206
6. SITUAZIONE URBANISTICA 210
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 211
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 213
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 213
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 216
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 216
12. VALORE CORRETTO 216
13. INDICAZIONE FINALE 217
LOTTO 14 218

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 218
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 219
3. UBICAZIONE E CONTESTO 219
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 221
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 222
6. SITUAZIONE URBANISTICA 226
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 227
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 229
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 229

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 232
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 232
12. VALORE CORRETTO....232
13. INDICAZIONE FINALE 233
LOTTO 15....234
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 234
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 235
3. UBICAZIONE E CONTESTO 235
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 237
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 238
6. SITUAZIONE URBANISTICA 242
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI....243
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI....245
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 245
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 248
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 248
12. VALORE CORRETTO....248
13. INDICAZIONE FINALE 249
LOTTO 16....250
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 250
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 251
3. UBICAZIONE E CONTESTO 251
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 253
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 254
6. SITUAZIONE URBANISTICA 258
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI....259
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI....261
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 261
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 264
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 264
12. VALORE CORRETTO....265
13. INDICAZIONE FINALE 265
LOTTO 17....266
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 266
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 267
3. UBICAZIONE E CONTESTO 267
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 269
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 270
6. SITUAZIONE URBANISTICA 274
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI....275
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI....277
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 277
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 280
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 280
12. VALORE CORRETTO....280
13. INDICAZIONE FINALE 281
LOTTO 18....282
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 282
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO. 283

3. UBICAZIONE E CONTESTO 283
4. DESCRIZIONE FABBRICATO 285
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA 286
6. SITUAZIONE URBANISTICA 291
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI 292
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 294
9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA 294
10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA' 297
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 297
12. VALORE CORRETTO 298
13. INDICAZIONE FINALE 298

LA PERIZIA SI COMPONE DI N. 303 PAGINE + N. 4 ALLEGATI

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO

Geom. Renato Filippi - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1679
con studio in Via Strada Avisio, 25 – 38045 Civezzano (TN)
tel. +39 340 704 7539
e-mail: renatofilippigeometra@gmail.com
C.F. FLP RNT 72A26 L378I
P. IVA 0 1 5 8 7 7 3 0 2 2 5

COMMITTENTE

Curatore
Dott.ssa Patrizia Gentil
P.zza Vicenza, 8
38122 TRENTO (TN)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Liquidazione Giudiziale N° 31/2025

A CARICO

[redacted]

INCARICO EX. ART. 173 BIS

Nomina ad esperto con ordinanza di data 12 MAGGIO 2026.

FINALITÀ

Il Presente documento è una relazione di risposta all'incarico conferitomi contenente:

1. il rapporto di valutazione dei beni di proprietà della fallita società;
2. le informazioni utili per la vendita dei beni;
3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.

B. BENI OGGETTO DI STIMA

Per la Liquidazione Giudiziale N°31/2025 sono oggetto di perizia i seguenti beni immobili:

- **C. C. BORGO * P.T. 1326 * P.M. 1 * P.ED. 515**
  Che identifica un ufficio al grezzo posto nel Centro Storico di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 2700 * P.M. 15 * P.ED. 1468/2**
  Che identifica una terrazza di un edificio posto a ridosso del Centro Storico di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 2978 * P.F. 2544/1**
  Che identifica una strada d'accesso a vari immobili posti nella periferia sud di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 2978 * P.F. 2627/3**
  Che identifica una strada d'accesso a vari immobili posti nella periferia sud di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 3209 * P.M. 10 * P.ED. 2418**
  Che identifica un posto auto al piano interrato di un edificio residenziale posto nella periferia sud di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 3557 * P.M. 5 * P.ED. 2519**
  Che identifica un deposito al piano interrato con rampa d'accesso e tunnel di un edificio residenziale posto nella periferia sud di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 3662 * P.M. 7 * P.ED. 2588**
  Che identifica un posto auto sito al piano interrato in un edificio residenziale dislocato nella periferia sud di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 3716 * P.M. 1 e 2 * P.ED. 2617**
  Che identificano due depositi con piazzale soprastante, siti al piano interrato in un edificio residenziale dislocato nella periferia sud di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 3744 * P.M. 8 * P.ED. 2641**
  Che identificano due ripostigli siti al piano interrato in un edificio residenziale dislocato nella periferia sud di Borgo Valsugana.
- **C. C. BORGO * P.T. 4169 * PP.MM. 11-12-13-14-15-18-19-20-21-22-23 * P.ED. 2641**
  Che identificano undici posti auto siti al piano interrato in un edificio residenziale dislocato nella periferia sud di Borgo Valsugana.

LOTTO 1

UFFICIO AL GREZZO

VIA XXIV MAGGIO, 1 – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 515 * P.M. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	515	1326	34	Edificio	-	457 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	515	11	5	1	F/4	-	-	-	-

In allegato copia visure e planimetrie catastali

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 1326 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società XENA IMMOBILIARE s.r.l. per l'intero.

La P.ED. 515 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 1 viene così descritta:
PIANO TERRA: ingresso esterno, ingresso, ufficio con scala, due archivi, wc, ripostiglio.
PARTI COMUNI:
Alle porzioni 2-7-8-9-10-11: primo piano: ingresso.
Alle porzioni 8-9-10-11: primo piano: scala per il secondo piano; secondo piano: giroscala.
Alle porzioni 10 e 11: secondo piano: scala per il piano sottotetto ed ivi pianerottolo.
Alle porzioni 1-2-3-7-8-9-10-11: pianoterra: cortile.
Alle porzioni 2-3-7-8-9-10-11: pianoterra: scala per il primo piano; primo piano: portico.
ALLE PP.MM. 6 E 12 IN PARTI UGUALI: a primo piano: scala;
ALLA P.M. 4 CON 1/6, ALLA P.M. 5 CON 3/6, ALLA P.M. 6 CON 1/6 E ALLA P.M. 12 CON 1/6: a piano terra:
portico, cortile;

ALLE PP.MM. 5, 6 E 12 in parti uguali: a piano terra: scala per il primo piano;
ALLE PP.MM. 5, 6 E 12: a primo piano: poggiolo, scale fino al secondo piano; a secondo piano: poggiolo;
ALLE PP.MM. 5, 6: a piano secondo: scala per il sottotetto; a pianta sottotetto: antana e poggiolo.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
XENA IMMOBILIARE S.R.L., sede di Borgo Valsugana.
P. IVA 02011840226, per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

CONTRATTI IN CORSO In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via XXIV Maggio civ. 1 di Borgo Valsugana, si configura come un edificio storico realizzato prima del 31/08/1942 ed oggetto di vari lavori di sistemazione sia interne che esterne.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via XXIV Maggio civ. 1 di Borgo Valsugana (TN) e si trova a poche centinaia di metri da Piazza Degasperi, sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità principale comunale.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili di tipo storico.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i sottoservizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 515 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nel Centro Storico di Borgo Valsugana.
E' stato costruito ben prima del 31/10/1942 ed ha subito svariati interventi di risanamento/ristrutturazione edilizia (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano terra destinato a locali accessori e da tre piani superiori destinati alla residenza.
Strutturalmente è stato realizzato con materiali tipici dell'epoca di costruzione (murature in sassi con solai e copertura in legno).

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile dispone di un andito esterno comune, tipo corte interna, utile per accedere alle varie unità immobiliari.





VISTA DA CORTE INTERNA



VISTA DA VIA XX SETTEMBRE

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

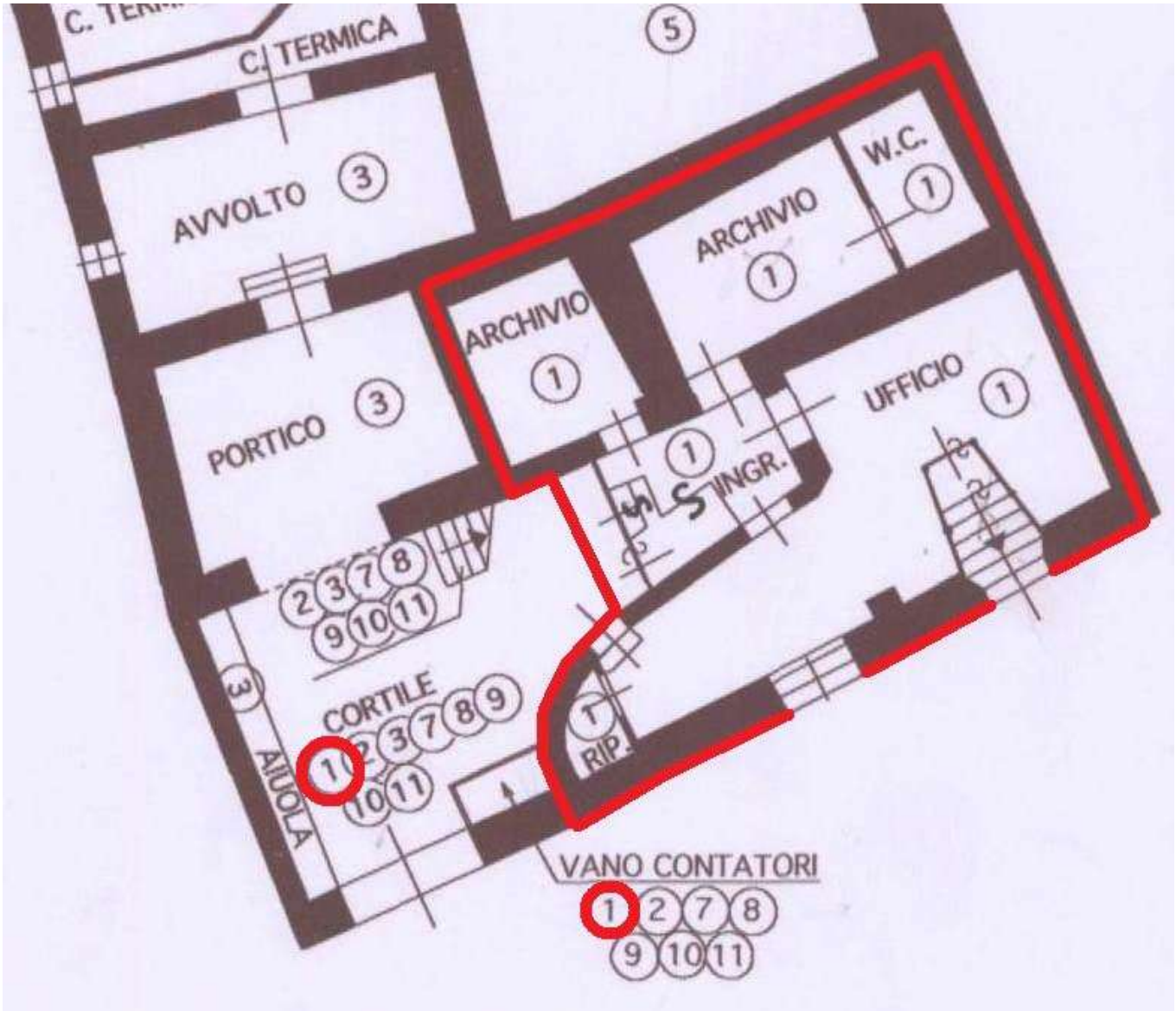
Il bene oggetto di stima si trova al piano terra dell'edificio (lato sud) e si raggiunge direttamente da Via XXIV Maggio.

COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un locale al grezzo di circa 38 mq, un altro locale al grezzo di 14 mq ed un ultimo locale al grezzo di 7 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana.



CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): PIANO TERRA = 90 mq commerciali. Superficie utile netta (SUN): PIANO TERRA = circa 60 mq.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	Solaio in parte ad avvolto in pietra ed in parte in latero-cemento.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in pietra e legno.
COPERTURA	Copertura in legno.

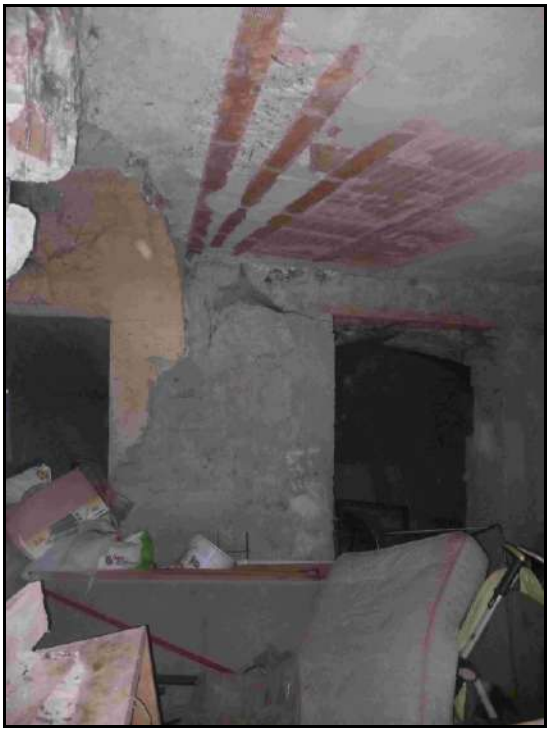
CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Tutti i locali al grezzo.
PARETI	Le pareti interne sono in pietra al grezzo.
SERRAMENTI ESTERNI	Unità priva di serramenti. Fori tamponati con assi di legno.
SERRAMENTI INTERNI	Unità priva di serramenti interni.
SERVIZI IGIENICI	Servizio igienico non presente ma da realizzare.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	L'unità è priva di altra impiantistica.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Il progetto prevedeva la realizzazione di un ufficio con annessi archivi e w.c.
LOCALI ACCESSORI	Due archivi..
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



LOCALE AL GREZZO
FUTURO UFFICIO



LOCALE AL GREZZO
FUTURI ARCHIVI

6. SITUAZIONE URBANISTICA

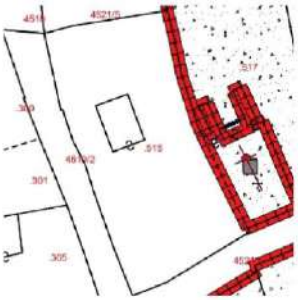
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 515** di superficie catastale **457** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Ambientale

Data pubblicazione: - In salvaguardia



Aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale

	Insediamento storico ()	**completamente**

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia



Aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale

	Insediamento storico ()	**completamente**
	Spazi liberi in centro storico (Artt. 32-34-35)	**in minor parte**

Categorie di intervento

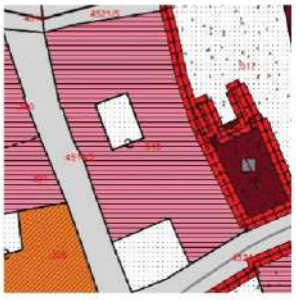
	R2 - Risanamento conservativo (Art. 17)	**in parte**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada di interesse locale esistente (Artt. 92-93)	**presenza**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale

	Insediamento storico ()	**completamente**
	Spazi liberi in centro storico (Artt. 32-34-35)	**in minor parte**

Categorie di intervento

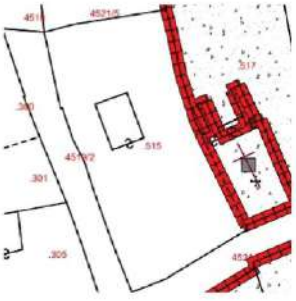
	R2 - Risanamento conservativo (Art. 17)	**in parte**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada di interesse locale esistente (Artt. 92-93)	**presenza**

PRG - PRG vigente Sistema Ambientale

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale

	Insediamento storico ()	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Nessuna agibilità collegata.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche. Va ribadito che i locali sono al grezzo e per rendere i locali agibili/abitabili sarà necessario ultimare i lavori.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità priva di impianti.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Allo stato attuale non sono presenti planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Catasto in quanto trattasi di unità da ultimare
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	La planimetria tavolare riporta lo stato dell'immobile come da lavori ultimati.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 27.000,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 1.350,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[1] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).

CONVENZIONI MATRIMONIALI Nessuna.

[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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/12 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/12 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Centro Storico	POSIZIONE	Centrale
DESTINAZIONE	Commerciale/Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio commerciale/residenziale pluripiano e plurifamiliare		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato a ridosso del Centro Storico di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORI UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE: 300,00 €/mq

La stima si riferisce a prezzi di mercato di immobili commerciali/residenziali "consueti" individuati con indagine specifica con riferimento a listini di mercato pubblici ed ancora da intervista di esperti di settore.

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

Superficie Commerciale = 90 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell'immobile in esame è dato dalla quantità della superficie ragguagliata per il valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 90 mq x 300,00 €/mq = € 27.000,00

(Euro ventisettemila/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[2] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[2] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 1

La P.M. 1 della P.ED. 515 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via XXIV Maggio 1, che individua un ufficio al grezzo con annessi vani accessori superficie utile di circa 60 mq, nello stato attuale può essere venduto per un valore iniziale arrotondato di:

€ 27.000,00

(Euro ventisettemila/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazion
e degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 45.000,00 * 5% = € 2.250,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 1.350,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	=€	- 1.350,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 1.350,00

(Euro milletrecentocinquanta/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	27.000,00
Detrazioni	€	- 1.350,00
Sommano	€	25.650,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.M. 1 della P.ED. 515 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via XXIV Maggio 1, che individua un ufficio al grezzo con annessi vani accessori della superficie utile totale di circa 60 mq, nello stato attuale può essere messa in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 25.000,00

(Euro venticinquemila00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della intera proprietà della P.M. 1 della P.ED. 515 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via XXIV Maggio 1, che individua un ufficio al grezzo con annessi accessori, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO A: € 25.000,00

(Euro venticinquemila/00)

LOTTO 2

TERRAZZA

VIA ALESSANDRO SPAGOLLA, 7 – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 1468/2 * P.M. 15

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	1468/2	2700	33	Edificio	-	1.214 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	1468/2	-	-	-	-	-	-	-	-

Bene non censito

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 2700 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

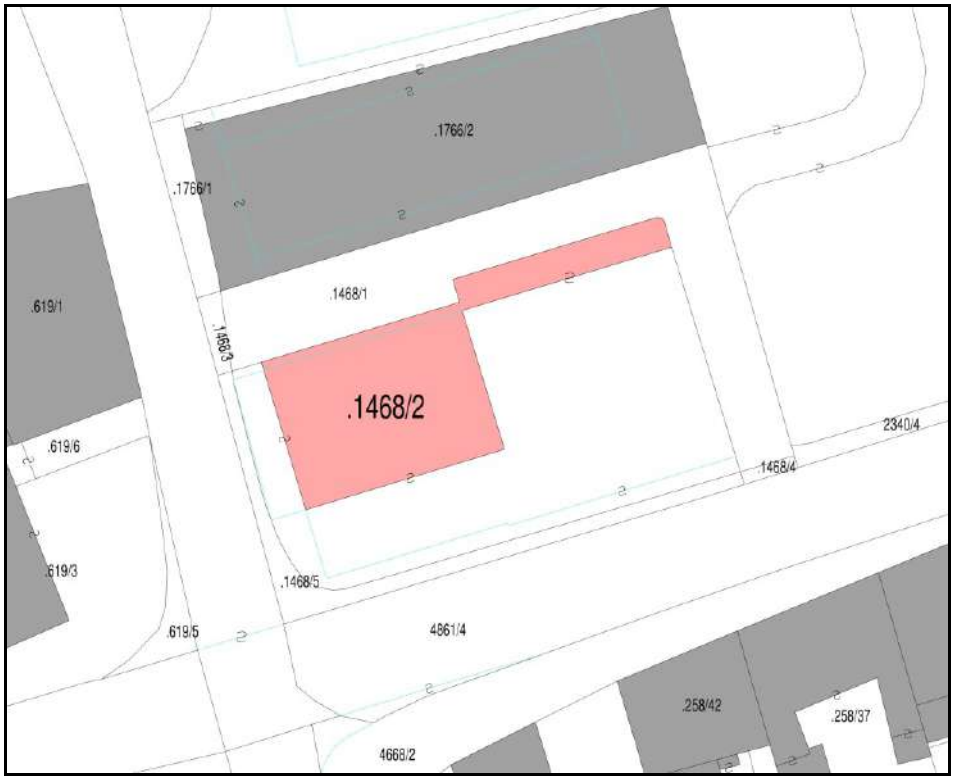
La P.ED. 1468/2 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 15 viene così descritta:
Quarto piano: terrazza.

PARTI COMUNI:
Alle porzioni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13: piano interrato: corridoio e scale per il pianoterra.
Alle porzioni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-11-12: piano interrato: centrale termica.
Alle porzioni 12 e 13: piano interrato: centrale termica, corridoio, galleria, scale e rampe.
Alle porzioni 1-11-12-13: piano interrato: due terrapieni, scale per il pianoterra; pianoterra: piazzale.
Alle porzioni 1-11-12: piano interrato: disbrigo con scala per il pianoterra.
Alle porzioni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-14: pianoterra: pianerottolo con due scalette.

Alle porzioni 2-3-4-5-6-7-8-9-14-16: piano terra: atrio, ascensore e vano ascensore fino a primo piano, scale e vano scale fino a primo piano; a primo piano: atrio.
Alle porzioni 7-9 e 15: quarto piano: atrio. Alle porzioni 7 e 14: terzo piano: ingresso;
Alle porzioni 2 e 16: a primo piano: atrio, anti w.c. e w.c.; alle porzioni 2-3-4-5-6-7-8-9-14: piano interrato: locale macchine, vano ascensore e ascensore fino a piano terra; piano terra: scale, vanoscale e atri da primo piano fino al quarto piano; primo piano: ascensore e vano ascensore fino al quarto piano.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:

[redacted]

Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via A. Spagolla 7 di Borgo Valsugana, si configura come un edificio residenziale/commerciale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N° 135/1963

UBICAZIONE

L'edificio è situato in Via A. Spagolla 7 di Borgo Valsugana (TN) e si trova a poche centinaia di metri da Piazza Degasperi, sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO

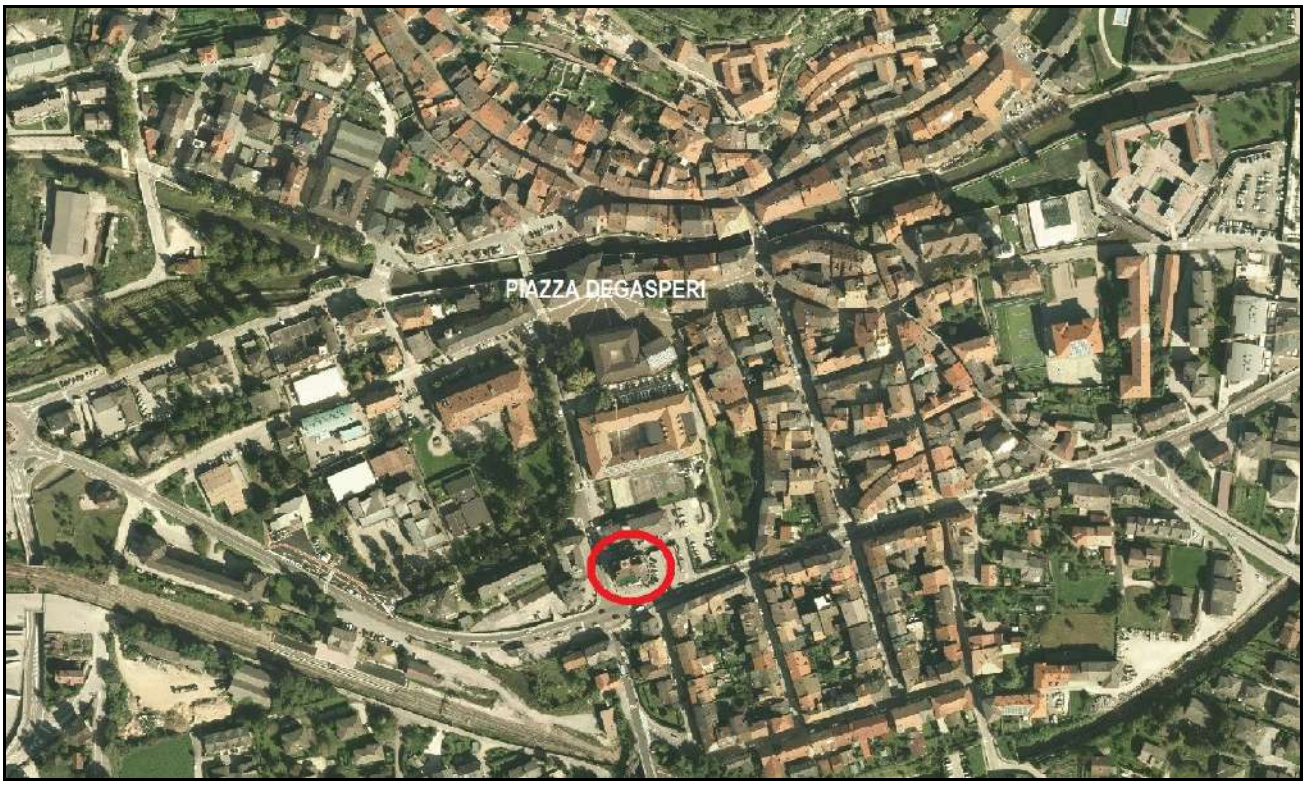
All'immobile si accede direttamente dalla viabilità principale provinciale e comunale.

CARATTERISTICHE ZONA

La zona è tipicamente commerciale/residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA

La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i sotto servizi principali.



DELL'EDIFICIO media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI L’immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



VISTA DA SUD-OVEST



VISTA DA SUD-EST

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

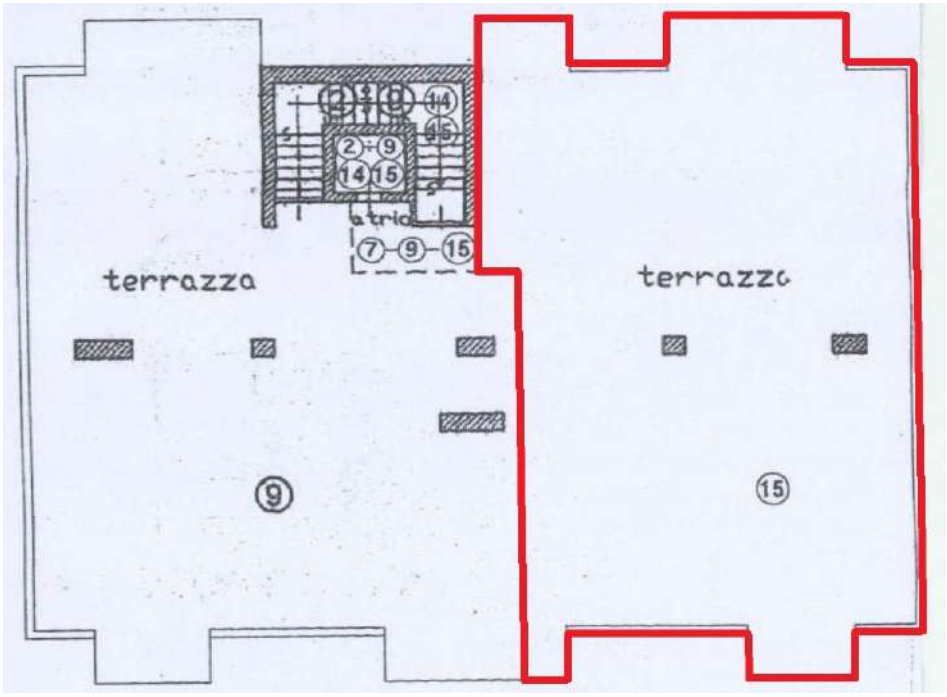
Il bene oggetto di stima si trova al quarto e ultimo piano piano dell'edificio (lato est) e si raggiunge direttamente da A. Spagolla attraverso il vano scale comune.

COMPOSIZIONE

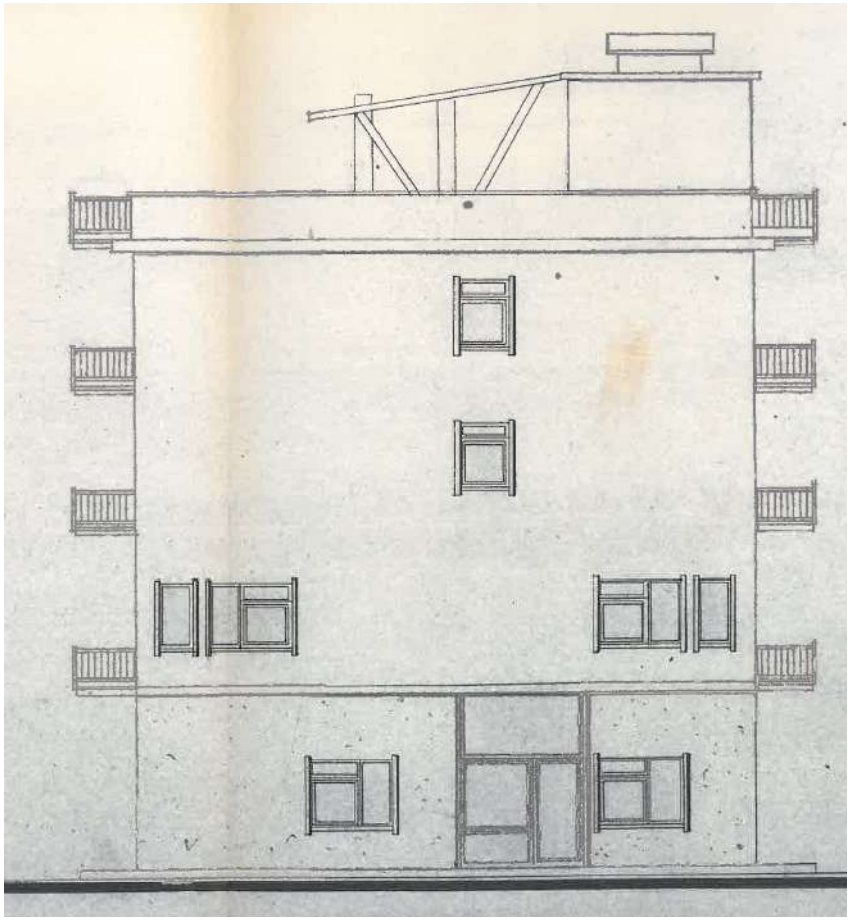
Al momento del sopralluogo troviamo una terrazza di circa 155 mq con sovrapposta tettoia.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e preso il Comune di Borgo Valsugana..



PLANIMETRIA TAVOLARE




Autostazione

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): PIANO QUARTO = 155 mq commerciali. Superficie utile netta (SUN): PIANO QUARTO = circa 155 mq.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	Solaio in latero cemento. La terrazza è isolata con membrana bituminosa.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura con solaio piano impermeabilizzato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Membrana bituminosa.
PARETI	Le pareti interne sono in laterizio opportunamente intonacate.
SERRAMENTI ESTERNI	Unità priva di serramenti.
SERRAMENTI INTERNI	Unità priva di serramenti interni.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	L'unità è priva di altra impiantistica.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Terrazza idonea ad essere utilizzata come solarium.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma, a parte la tettoia che abbisogna urgentemente di lavori di manutenzione ordinaria.

FOTO







6. SITUAZIONE URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 1468/2** di superficie catastale **1214** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia



Aree destinate prevalentemente ad attività economiche

	D4 - Zona commerciale esistente e di completamento (Art. 75)	**in parte**

Limiti alla attività di trasformazione

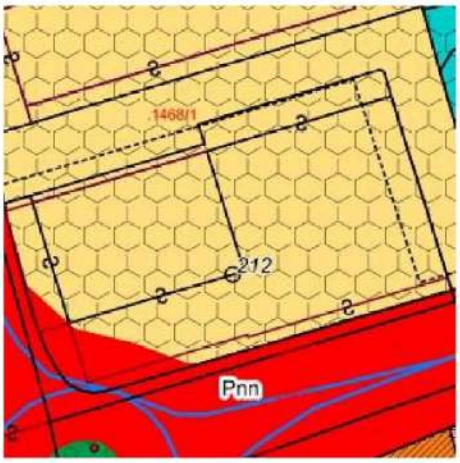
	Fascia di rispetto stradale (Art. 113)	**in maggior parte**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada principale di terza categoria di progetto (Artt. 92-93)	**presenza**
	Strada principale di progetto 3 (Artt. 92-93)	**in parte**
	E ()	**presenza**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree destinate prevalentemente ad attività economiche

	D4 - Zona commerciale esistente e di completamento (Art. 75)	**in parte**

Limiti alla attività di trasformazione

	Fascia di rispetto stradale (Artt. 113-115)	**in maggior parte**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada principale di terza categoria di progetto (Artt. 92-93)	**presenza**
	Strada principale di progetto 3 (Artt. 92-93)	**in parte**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilita 135/1970 - Nuova costruzione stazione autocorriere, bar, appartamenti. - relativamente a "E 1468/2" - Rilasciata il 17/11/1970.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche. Il progetto di variante non riporta misure dettagliate per un raffronto con lo stato di fatto.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità priva di impianti.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Allo stato attuale non sono presenti planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Catasto in quanto trattasi di unità non censita.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	€ 750,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOALRI	Allo stato attuale si riscontrano difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari. Nello specifico nel Piano di Divisione Materiale non viene riportata la tettoia.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	€ 750,00
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	CONDOMINIO VULCANO Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 38.750,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 1.937,50-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti

all'interno.

Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[3] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[3] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/12 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/12 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Centro Storico	POSIZIONE	Periferia
DESTINAZIONE	Commerciale/Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio commerciale/residenziale pluripiano e plurifamiliare		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato a ridosso del Centro Storico di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORI UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE: 250,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

Superficie Commerciale = 155 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

+Il valore normale dell'immobile in esame è dato dalla quantità della superficie ragguagliata per il valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 155 mq x 250,00 €/mq = € 38.750,00

(Euro trentottomilasettecentocinquanta/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.
Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[4] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[4] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 2

La P.M. 15 della P.ED. 1468/2 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via A. Spagolla 7, che individua una terrazza al quarto e ultimo piano dell'edificio a destinazione commerciale/residenziale, della superficie utile di circa 155 mq con tettoia di 60 mq da demolire, nello stato attuale può essere venduto per un valore iniziale arrotondato di:

€ 38.750,00

(Euro trentottomilasettecentocinquanta/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 38.750 * 5% = € 1.937,50

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Regolarizzazione catastale	= €	- 750,00
→	Regolarizzazione tavolare	= €	- 750,00
→	Peculiarità di vendita	= €	- 1.937,50
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	=€	- 3.437,50

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arrotondata = € - 3.437,50

(Euro tremilaquattrocentotrentasette/50)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	38.750,00
Detrazioni	€	- 3.437,50
Sommano	€	35.312,50

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.M. 15 della P.ED. 1468/2 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via A. Spagolla 7, che individua una terrazza al quarto e ultimo piano dell'immobile a destinazione commerciale della superficie utile totale di circa 155 mq, nello stato attuale può essere messa in vendita per un valore iniziale arrotondato di:
VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 35.312,50
(Euro trentacinquemilatrecentododici/50)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della intera proprietà della P.M. 15 della P.ED. 1468/2 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via A. Spagolla 7, che individua una terrazza sita al quarto e ultimo piano di un edificio a destinazione commerciale della superficie utile di circa 155 mq, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO A: € 35.000,00

(Euro trentacinquemila/00)

LOTTO 3

DISBRIGO e STRADA D'ACCESSO

VIA LIVERONE, 7 – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2418 * P.M. 10

C.C. BORGO – P.F. 2627/3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2418	3209	35	Edificio	-	829 mq	-	-
BORGO	F	2627/3	2978	35	Arativo	4	612 mq	€ 1,42	€ 0,95

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati il bene non è censito.

E' invece censito un posto auto SUB.10, P.M.10, che però tavolarmente risulta intestato alla P.M.2

DESCRIZIONE TAVOLARE

La P.M. 10 della P.ED. 2418 è allibrato in P.T. 3209 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

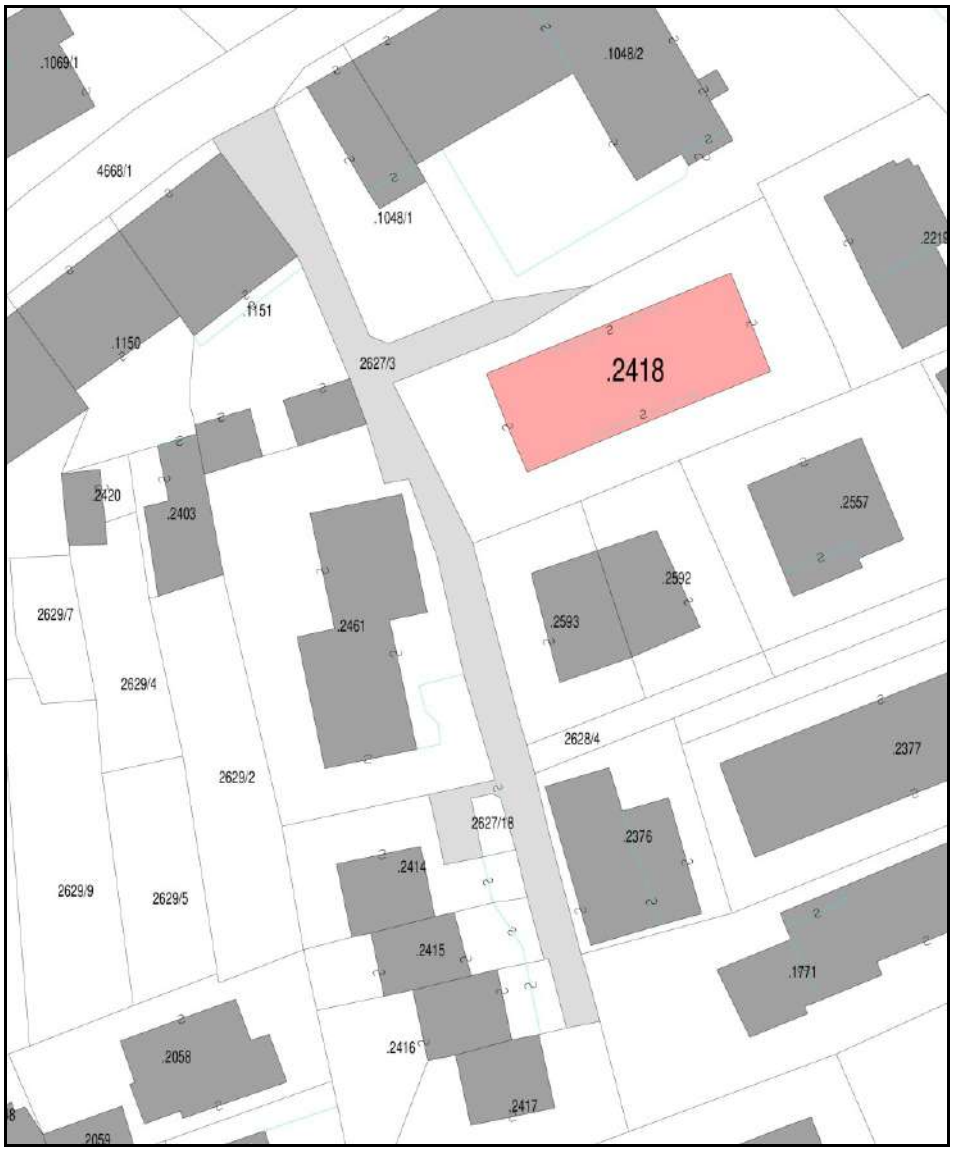
La P.ED. 2418 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 10 viene così descritta:
Piano interrato: disbrigo.

PARTI COMUNI:
Alle porzioni 1-2-3-4: piano interrato: garage e scala per il primo piano, tetto, locale caldaia.
Alle porzioni 5-6-7-8: piano interrato: garage e scala per il primo piano, tetto, locale caldaia.
Alle porzioni 1-2-3-4-5-6-7-8: scala di accesso ai locali caldaia; cortile a pianoterra.
Alle porzioni 1-2-3-4-5-6-7-8-10: portico a piano interrato con
rampa di accesso dal pianoterra.
Alle porzioni 1-3: sottotetto. Alle porzioni 2-4: sottotettto con botola.
Alle porzioni 5-7: sottotetto con botola. Alle porzioni 6-8: sottotetto.

La P.F. 2627/3 è allibrata in P.T. 2978 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted]. per l'intero.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Liverone 7 a Borgo Valsugana, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N° 5326/1987 e successive varianti.

UBICAZIONE

L'edificio è situato in Via Liverone 7 a di Borgo Valsugana (TN) e si trova a circa 400 metri da Piazza Degasperi, sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO

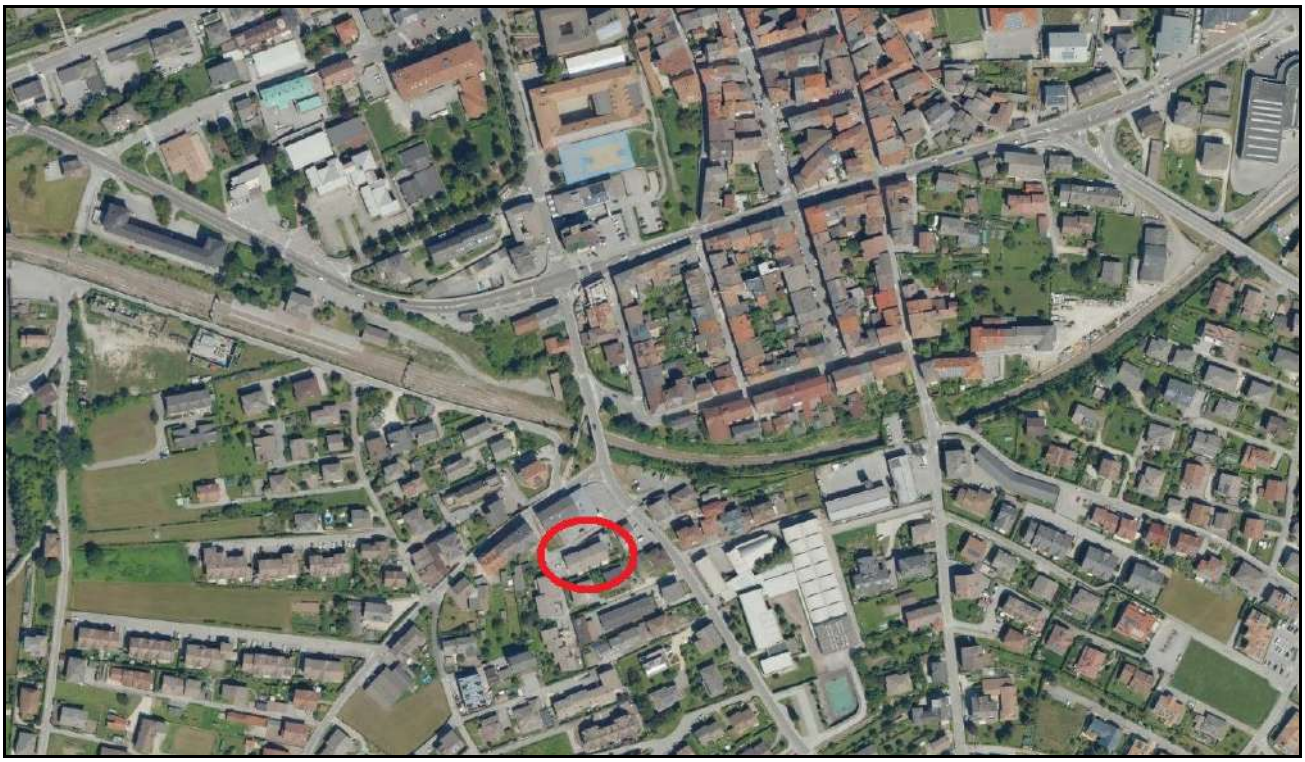
All'immobile si accede direttamente dalla viabilità principale comunale per poi proseguire sulla strada privata P.F. 2627/3.

CARATTERISTICHE ZONA

La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA

La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i sotto servizi principali.



FABBRICATO

La P.ED. 2418 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto a sud del Centro Storico di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N° 5326/1987 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
Al suo interno troviamo quattro appartamenti di tipo duplex.
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e locali accessori, da un piano terra destinato a zona giorno ed un piano primo destinato zona notte.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni e solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni se non la rampa di accesso.



RAMPA D'ACCESSO

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

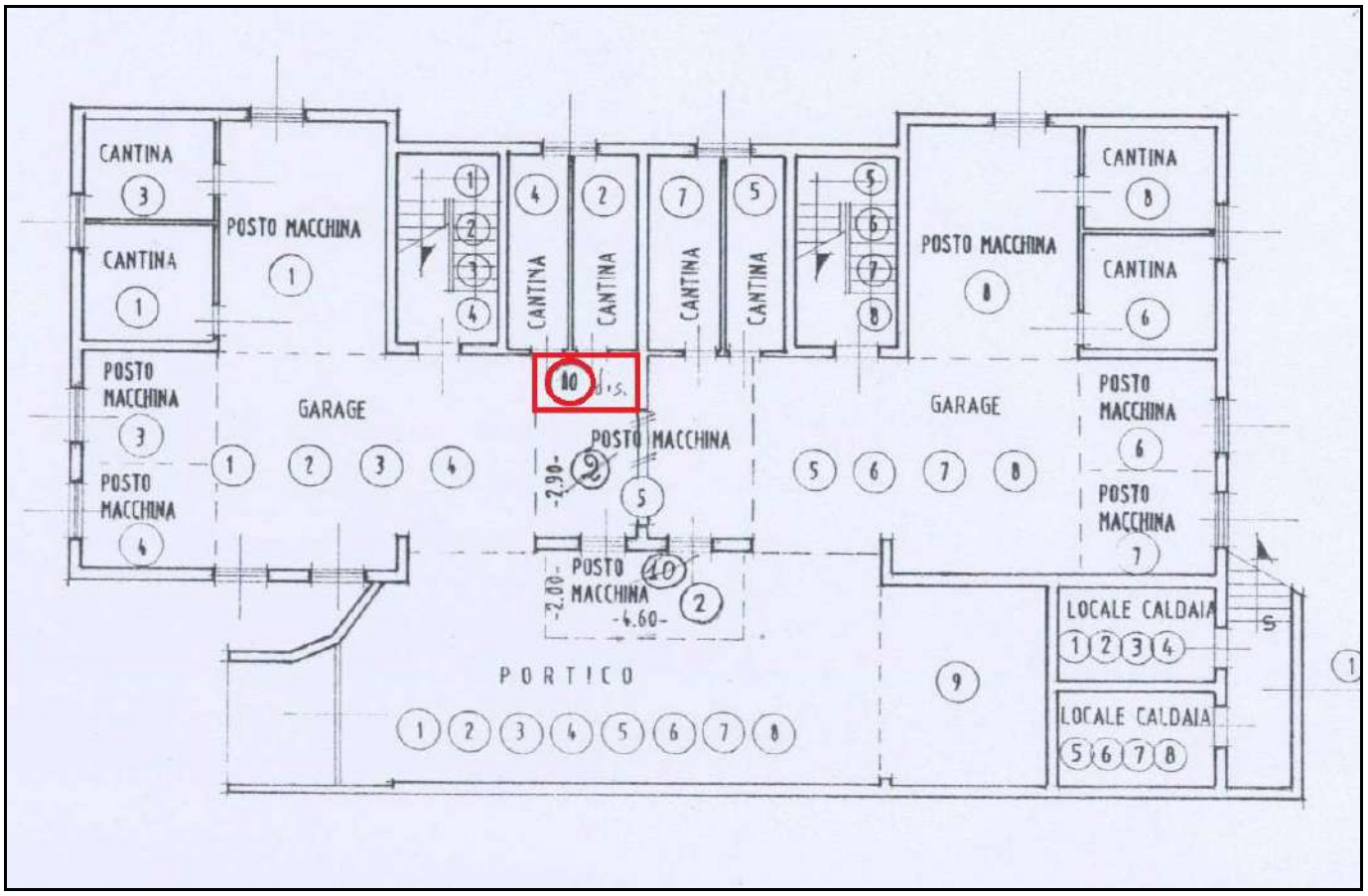
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato dell'edificio ed è raggiungibile o dalla rampa esterna o dal vano scale interno, sui quali peraltro non si ha diritto di passaggio.

COMPOSIZIONE

L'immobile oggetto di stima è formato da un disbrigo delle dimensioni di circa 1.30 mt x 2.30 mt

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana.



CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN).

La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo.

Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL):
DISBRIGO = circa 3 mq commerciali.

Superficie utile netta (SUN):
PIANO PIANO INTERRATO = circa 3 mq.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	Solai in latero cemento.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura in legno a timpano.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Cemento.
PARETI	Le pareti interne sono in laterizio opportunamente intonacate.
SERRAMENTI ESTERNI	In pvc.
SERRAMENTI INTERNI	In alluminio.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	L'unità è priva di altra impiantistica.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Disbrigo idoneo per raggiungere le cantine P.M. 2 e P.M. 4
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.



6. SITUAZIONE URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2418** di superficie catastale **829** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B2 - Area residenziale esistente e satura B2-9 (Art. 60)	**completamente**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada privata (Artt. 92-93)	**presenza**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B2 - Area residenziale esistente e satura 2-9 (Art. 60)	**completamente**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

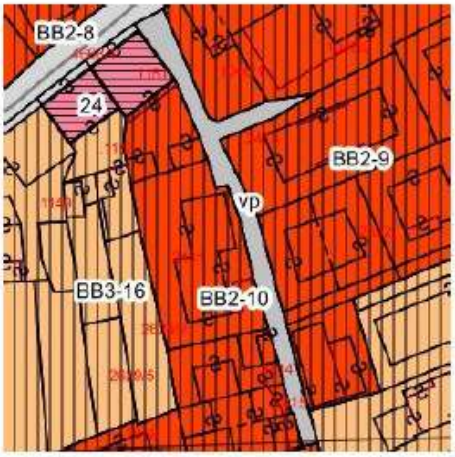
	Strada privata (Artt. 92-93)	**presenza**

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **F 2627/3** di superficie catastale **612** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia



Aree ad uso prevalentemente residenziale

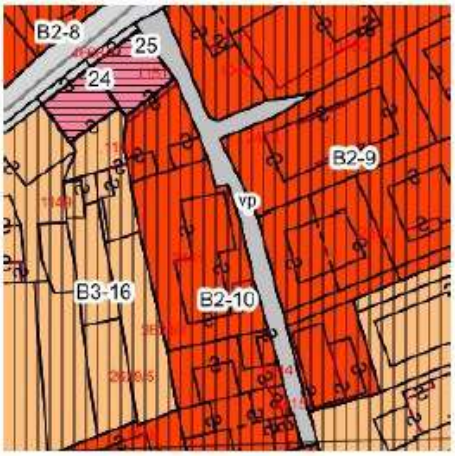
	B3 - Area residenziale di completamento B3-18 (Art. 62)	**presenza**
	B2 - Area residenziale esistente e satura B2-10 (Art. 60)	**in parte**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada privata (Artt. 92-93)	**in parte**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-18 (Art. 62)	**presenza**
	B2 - Area residenziale esistente e satura 2-10 (Art. 60)	**in parte**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada privata (Artt. 92-93)	**in parte**
	vp ()	**presenza**

PRATICHE EDILIZIE Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.

AGIBILITÀ Nessuna agibilità collegata.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità priva di impianti.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Allo stato attuale non sono presenti planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Catasto in quanto trattasi di unità non censita.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	€ 250,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Allo stato attuale non si riscontrano difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non costituito. Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 1.500,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 75,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[5] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[5] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Diritto di Ipoteca – G.N. 2334/2017
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/15 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/15 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia sud	POSIZIONE	Periferia
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale a schiera plurifamiliare		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud di Borgo Valsugana, a ridosso del Centro Storico.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORI UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE: 500,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

Superficie Commerciale = 3 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell'immobile in esame è dato dalla quantità della superficie ragguagliata per il valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 3 mq x 500,00 €/mq = € 1.500,00

(Euro millecinquecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[6] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[6] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 3

La P.M. 10 della P.ED. 2418 e la P.F. 2627/3 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via Liverone 7, che individuano un disbrigo posto al piano interrato, della superficie utile di circa 3 mq e strada d'accesso, nello stato attuale possono essere vendute per un valore iniziale arrotondato di:

€ 1.500,00

(Euro millecinquecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 3.000,00 * 5% = € 2.062,50

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Regolarizzazione catastale	= €	- 250,00
→	Peculiarità di vendita	= €	- 75,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	=€	- 325,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 325,00
(Euro trecentoventicinque/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	1.500,00
Detrazioni	€	- 325,00
Sommano	€	1.175,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.M. 10 della P.ED. 2418 e della P.F. 2627/3 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Liverone 7, che individuano un disbrigo al piano interrato della superficie di circa 3 mq ed una strada di accesso della superficie catastale di 612 mq, nello stato attuale possono essere messi in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 1.175,00

(Euro millecentosettantacinque/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della intera proprietà della della P.M. 10 della P.ED. 2418 e della P.F. 2627/3 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Liverone 7, che individuano un disbrigo al piano interrato della superficie di circa 3 mq ed una strada di accesso della superficie catastale di 612 mq, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO A: € 1.200,00

(Euro milleduecento/00)

LOTTO 4
DEPOSITO

VIA SOTTO SAMONTE, 7 – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2519 * P.M. 5

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2519	3557	35	Edificio	-	654 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2519	5	35	5	C/2	1	83 mq	95 mq	€ 184,32

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 3577 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2519 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 10 viene così descritta:
A piano interrato: deposito, rampa e tunnel di accesso;
A piano terra: rampa di accesso

PARTI COMUNI:
Immobile privo di parti comuni

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero, ma al cui interno è stipato del materiale presumibilmente di proprietà della Xena Immobiliare s.r.l.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte tra il civico 19 ed il civico 21 di Borgo Valsugana (TN), si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°7380/1991 e N° 8769/94.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte tra il civico 19 ed il civico 21 di Borgo Valsugana (TN), si trova nella periferia sud del paese, a circa 600 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità interna privata di altra proprietà.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente commerciale/residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i sotto servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2519 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°7380/1991 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, un piano terra ed un piano primo destinato a quattro abitazioni di tipo duplex.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni e solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

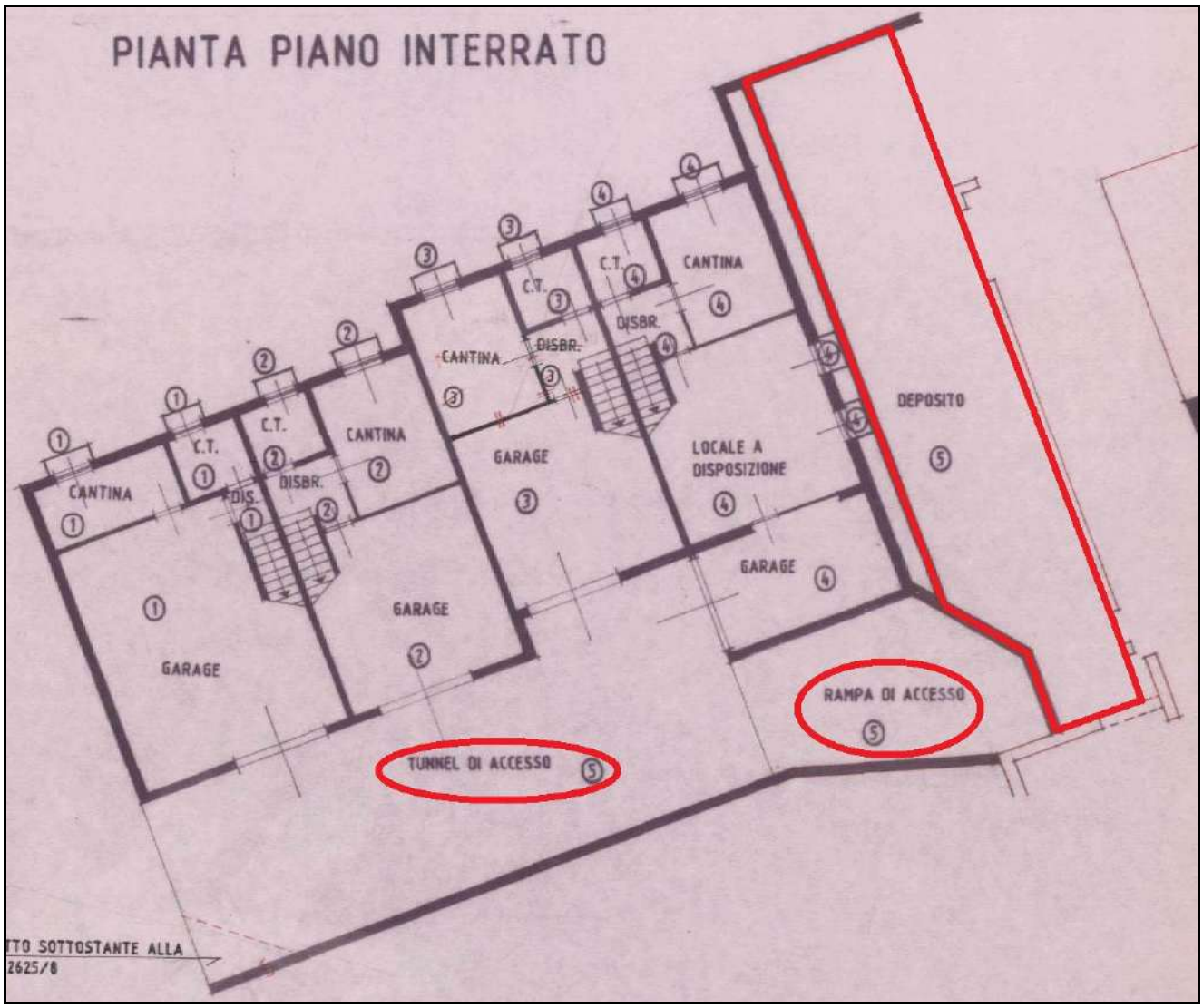
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2519 e non è raggiungibile da essa.
Al momento attuale si raggiunge solamente il garage della P.ED. 2589 o dal deposito della P.ED 2617, immobili sui quali non sono iscritte servitù di passaggio a favore.

COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un deposito di circa 83 mq, una rampa d'accesso e un tunnel d'accesso ai locali accessori presenti al piano interrato.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana.



CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): DEPOSITO = 95 mq commerciali. Superficie utile netta (SUN): PIANO TERRA = circa 83 mq.

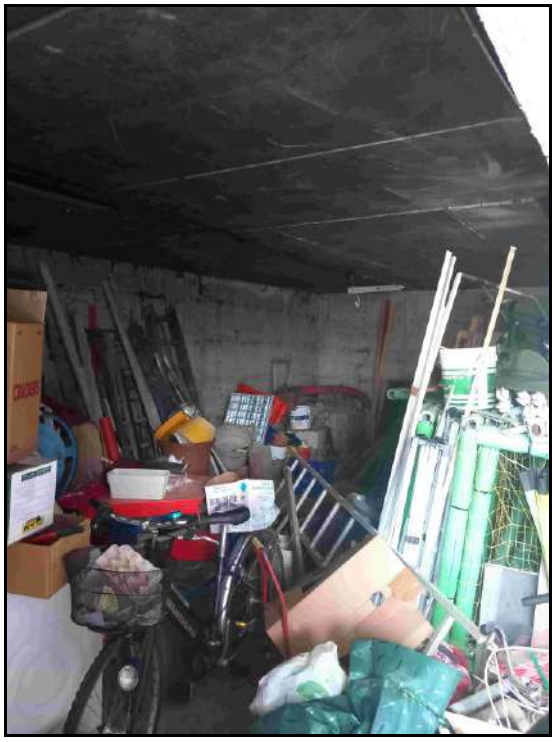
CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	In predalles.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura con solaio piano impermeabilizzato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Al grezzo
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Unità priva di serramenti.
SERRAMENTI INTERNI	Unità priva di serramenti interni.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	L'unità è priva di altra impiantistica.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale deposito.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI





6. SITUAZIONE URBANISTICA

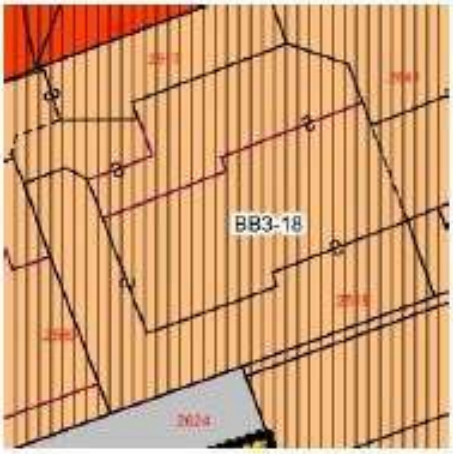
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2519** di superficie catastale **654** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-18 (Art. 62)	**completamente**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada privata (Artt. 92-93)	**presenza**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-18 (Art. 62)	**completamente**

Aree per il verde privato

	Verde privato (Art. 106)	**presenza**

PRATICHE EDILIZIE Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.

AGIBILITÀ Nessuna agibilità collegata.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche. Al momento del sopralluogo è stato impossibile prendere delle misure per via della presenza del materiale presente.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità priva di impianti.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto ci sono delle difformità. Nello specifico non vengono rappresentate la rampa d'accesso e il tunnel d'accesso.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	€ 750,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Catasto non ci sono difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non costituito. Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 23.750,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 1.187,50-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[7] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[7] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/12 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/12 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

All'interno del deposito sono dislocate tutte le utenze (reti tecnologiche, fognature acque bianche e nere, acquedotto, gas metano, ecc.) a servizio della P.ED. 2589.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORI UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE: 250,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

Superficie Commerciale = 95 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla quantità della superficie ragguagliata per il valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 95 mq x 250,00 €/mq = € 23.750,00

(Euro ventitremilasettecentocinquanta/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.
Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[8] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[8] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 4

La P.M. 5 della P.ED. 2519 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua un deposito interrato inaccessibile della superficie utile di circa 83 mq, con rampa d'accesso e corsia d'accesso ad altre unità immobiliari, nello stato attuale può essere venduto per un valore iniziale arrotondato di:

€ 23.750,00

(Euro ventitremilasettecentocinquanta/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 23.750,00 * 5% = € 1.187,50

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Regolarizzazione catastale	= €	- 750,00
→	Peculiarità di vendita	= €	- 1.187,50
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 1.937,50

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 1.937,50

(Euro millenovecentotrentasette/50)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	23.750,00
Detrazioni	€	- 1.937,50
Sommano	€	21.812,50

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 5 della P.ED. 2519 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua un deposito interrato inaccessibile della superficie utile di circa 83 mq, con rampa d'accesso e corsia d'accesso ad altre unità immobiliari, nello stato attuale può essere messa in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 22.000,00

(Euro ventiduemila/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.M. 5 della P.ED. 2519 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua un deposito interrato inaccessibile della superficie utile di circa 83 mq, con rampa d'accesso e corsia d'accesso ad altre unità immobiliari, è valutato complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 22.000,00

(Euro ventiduemila/00)

LOTTO 5

POSTO AUTO COPERTO E STRADA D'ACCESSO

VIA DELLA MADONA NERA, 15 – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2588 * P.M. 7

C.C. BORGO * P.F. 2544/1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2588	3662	5	Edificio	-	1.079 mq	-	-
BORGO	F	2544/1	2978	5	Arativo	4	265 mq	€ 0,62	€ 0,41

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2588	15	5	7	C/6	2	14 mq	16 mq	€ 8.381,52

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 2978 e in P.T. 3662 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2588 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 7 viene così descritta:
A piano interrato: posto macchina;

PARTI COMUNI:
Alle porzioni 1-2-3-4-5-6-7: piano interrato: spazio manovra con cinque bocche di lupo.
Alle porzioni 1-2-3-4-5-6: piano interrato: corridoio e scale e vano scale fino al primo piano; pianoterra: ingresso, cortile con scaletta;
primo piano: due poggioli; sottotetto: due disbrighi con botola di accesso e quattro sottotetti impraticabili; tetto.
Alle porzioni 1 con 6/42 e 2-3-4-5-6 con 7/42 ciascuna e 7 con 1/42: piano interrato: vano contatori.
Alle porzioni 1 con 7/48, 2-3-4-5-6 con 8/48 ciascuna e 7 con 1/48: rampa di accesso da piano interrato a piano terra.

La P.F. 2544/1 è allibrata in P.T. 2978

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:

[redacted]

Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, all'interno della proprietà era parcheggiata un'auto di cui non è stato possibile accertare la proprietà.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via della Madona Nera 15 di Borgo Valsugana (TN), si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°8128/1992 e successive varianti.

UBICAZIONE

L'edificio è situato in Via della Madona Nera 15 a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud-est del paese, a circa 1.000 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO

All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale.

CARATTERISTICHE ZONA

La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA

La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2588 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°8128/1992 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, un piano terra ed un piano primo destinato a residenza per un totale di sei appartamenti ed un piano sottotetto destinato a soffitte e locali caldaia.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni e solai in latero cemento.
La P.F. 2544/2 si configura come una strada sterrata che da accesso sia alla P.ED. 2588 che alla PP.ED. 2197,2198,2199 e 2200.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile dispone di un anditi esterni comuni alle PP.MM. da 1 a 6.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

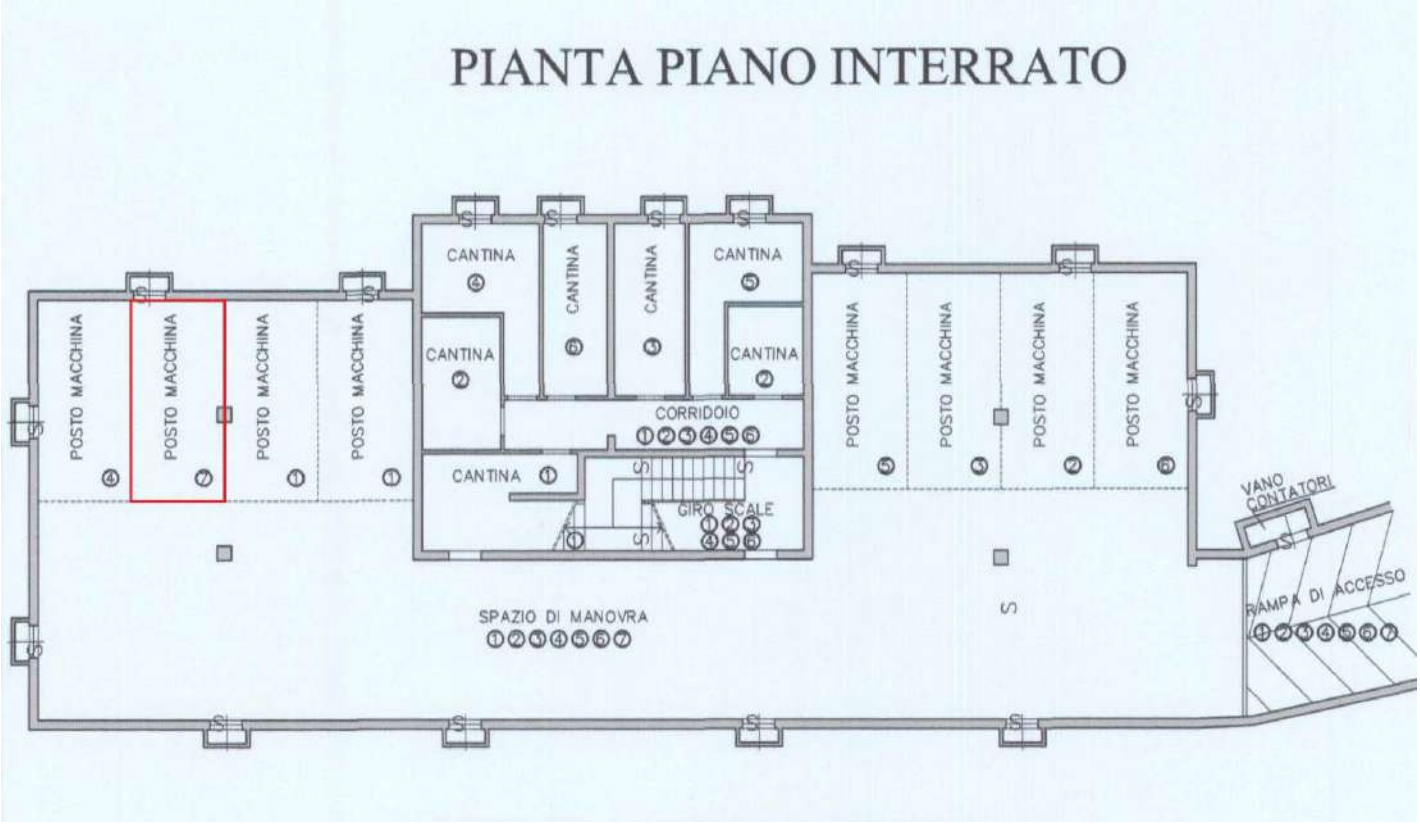
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2588 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna comune.

COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della dimensioni di 2.75 mt x 5.05 mt, per una superficie netta di circa 14 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana.



CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce a corpo.

Dato dimensionale = 1

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	In predalles.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura con solaio piano impermeabilizzato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in alluminio.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in pvc.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista..
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA D'ACCESSO



POSTO AUTO



CORSIA D'ACCESSO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

La particella **E 2588** di superficie catastale **1079** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

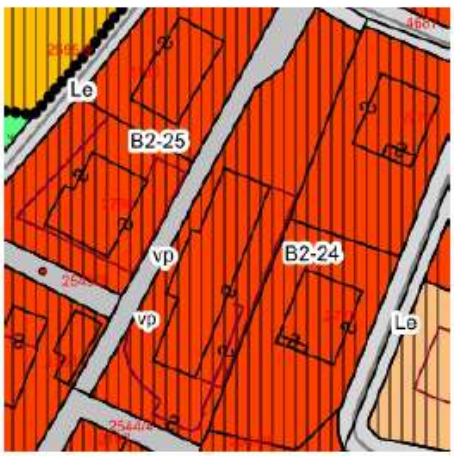


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B2 - Area residenziale esistente e satura B2-24 (Art. 60)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B2 - Area residenziale esistente e satura 2-24 (Art. 60)	**completamente**
	vp ()	**presenza**

La particella **F 2544/1** di superficie catastale **265** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B2 - Area residenziale esistente e satura B2-24 (Art. 60)	**presenza**
	B2 - Area residenziale esistente e satura B2-25 (Art. 60)	**presenza**
	B2 - Area residenziale esistente e satura B2-26 (Art. 60)	**presenza**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada di interesse locale esistente (Artt. 92-93)	**presenza**
	Strada privata (Artt. 92-93)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B2 - Area residenziale esistente e satura 2-24 (Art. 60)	**presenza**
	B2 - Area residenziale esistente e satura 2-25 (Art. 60)	**presenza**
	B2 - Area residenziale esistente e satura 2-26 (Art. 60)	**presenza**

Zone destinate alle strade, spazi pubblici, piazze e viabilità privata

	Strada di interesse locale esistente (Artt. 92-93)	**presenza**
	Strada privata (Artt. 92-93)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.

AGIBILITÀ Nessuna agibilità collegata.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Catasto non ci sono difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO VIATTE Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.000,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 800,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[9] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[9] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORI UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE: 16.000,00 €/cad.

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

Consistenza = 1 cad.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 1 cad. x 16.000,00 €/mq = € 16.000,00

(Euro sedicimila/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.
Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[10] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[10] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 5

La P.M. 7 della P.ED. 2588 e la P.F. 2544/1 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via della Madona Nera 15, che individuano un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 14 mq e una strada d'accesso della superficie catastale di 265 mq, nello stato attuale possono essere vendute per un valore iniziale arrotondato di:

€ 16.000,00

(Euro sedicimila/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.000,00 * 5% = € 800,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 800,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 800,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 800.00
(Euro ottocento/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	16.000,00
Detrazioni	€	- 800,00
Sommano	€	15.200,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 7 della P.ED. 2588 e della P.F. 2544/1 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via della Madona Nera 15, che individuano un posto auto coperto della superficie netta di circa 14 mq ed una strada d'accesso della superficie catastale di 265 mq, nello stato attuale possono essere messe in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 15.000,00

(Euro quindicimila/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.M. 7 della P.ED. 2588 e della P.F. 2544/1 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via della Madona Nera 15, che individuano un posto auto coperto della superficie netta di circa 14 mq ed una strada d'accesso della superficie catastale di 265 mq, sono valutate complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 15.000,00

(Euro quindicimila/00)

LOTTO 6

DEPOSITO INTERRATO E PIAZZALE SOPRASTANTE

VIA SOTTO SAMONTE – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2617 * P.M. 1 e P.M. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2617	3716	35	Edificio	-	520 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2617	1	35	1	C/2	2	182 mq	202 mq	€ 479,38

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 3716 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2617 è divisa in porzioni materiali.

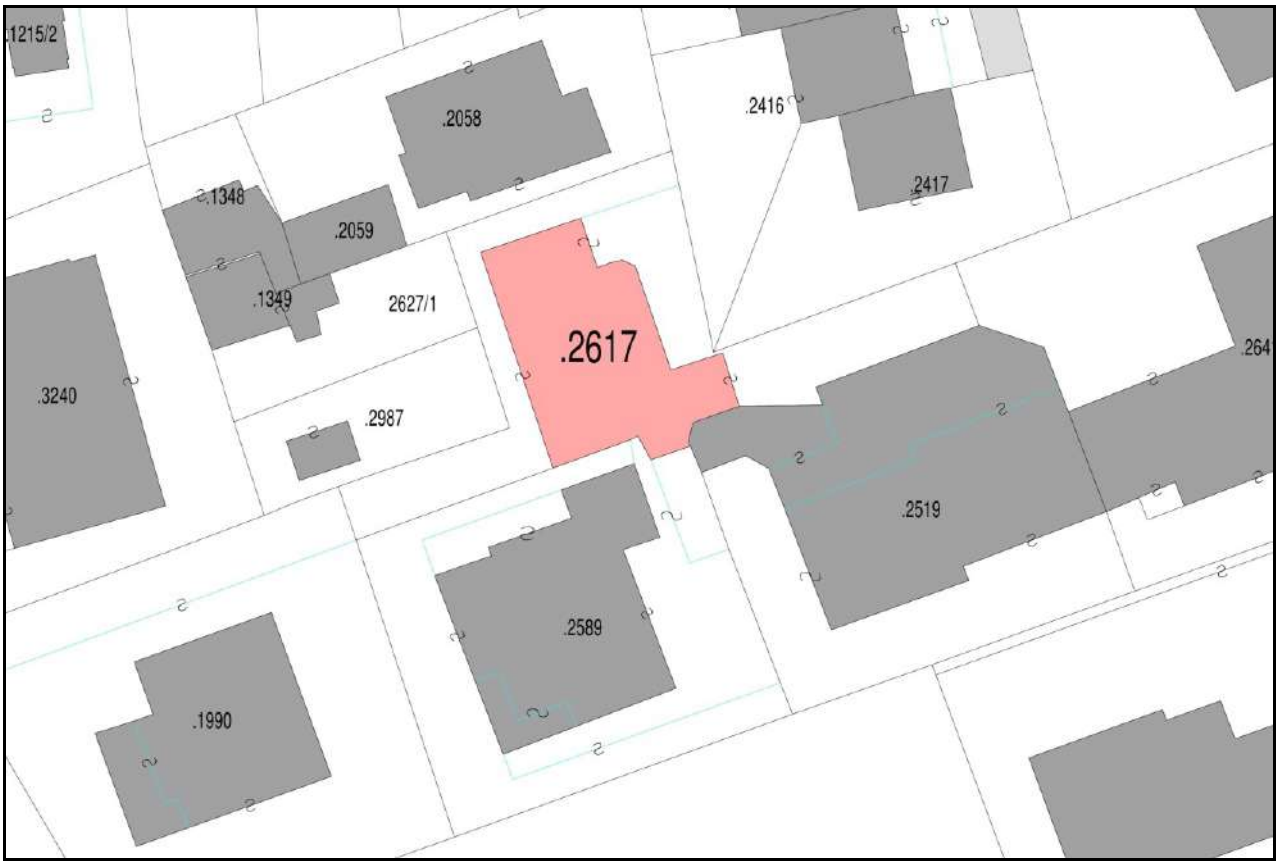
La P.M. 1 viene così descritta:
Piano interrato: rampa di accesso, due depositi e tre bocche di lupo.

La P.M. 1 viene così descritta:
Piano terra: piazzale.

PARTI COMUNI:
Nessuna parte comune.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted].
[redacted]
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato quale deposito di materiali e utensili edili.
Presumibilmente di proprietà della ditta oggetto di liquidazione.

CONTRATTI IN CORSO In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte, nelle vicinanze del civico 21, si configura come un edificio di tipo residenziale destinato a deposito e parcheggi in superficie, realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°7848/1992 e successive varianti.

UBICAZIONE	L'edificio è situato in Via Sotto Samonte, nella periferia sud di Borgo Valsugana (TN), a circa 600 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.
ACCESSO	All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi proseguire su un tratto di strada privata sulla quale non si vanta diritto di passaggio.
CARATTERISTICHE ZONA	La zona è tipicamente residenziale.
SERVIZI DELLA ZONA	La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

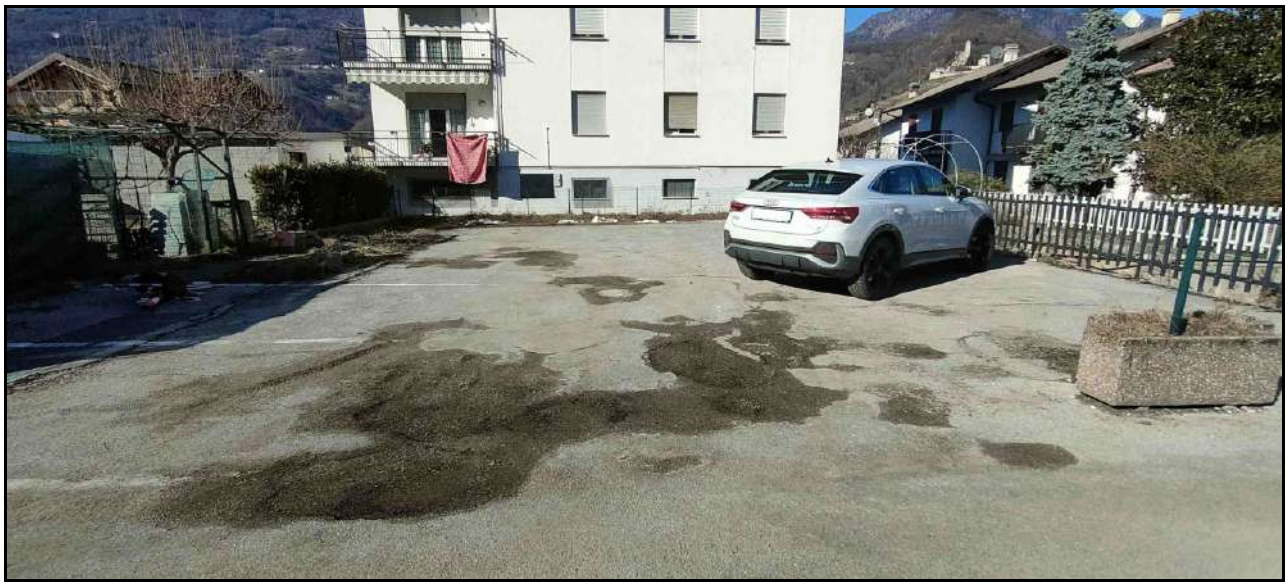
La P.ED. 2617 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N° 7848/1992 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a deposito e da un piano terra destinato a parcheggi.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato e solaio tipo a piastra.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

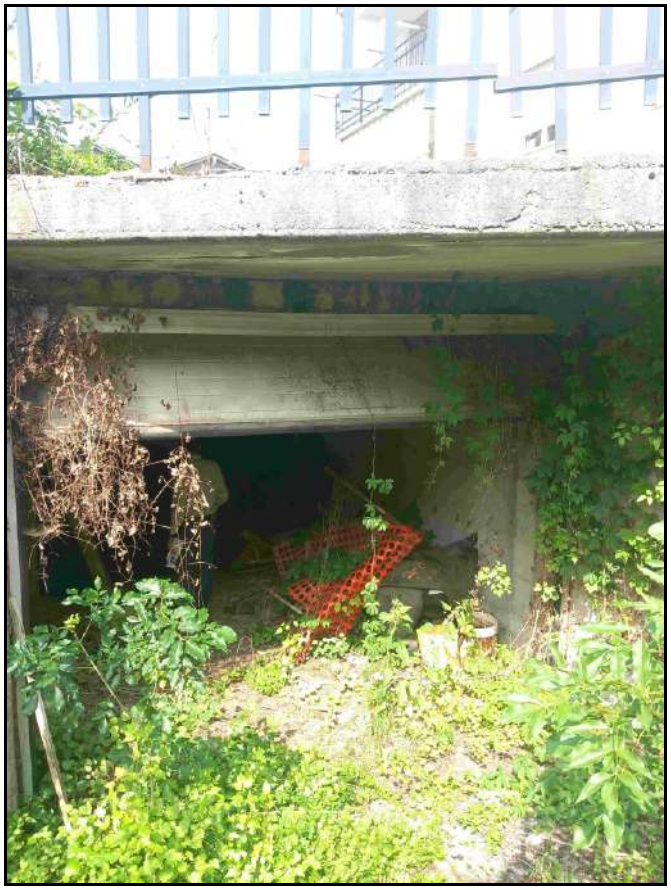
La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di parti comuni.



PIAZZALE PIANO TERRA



ENTRATA AL PIANO INTERRATO



RAMPA D'ACCESSO AL PIANO INTERRATO

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

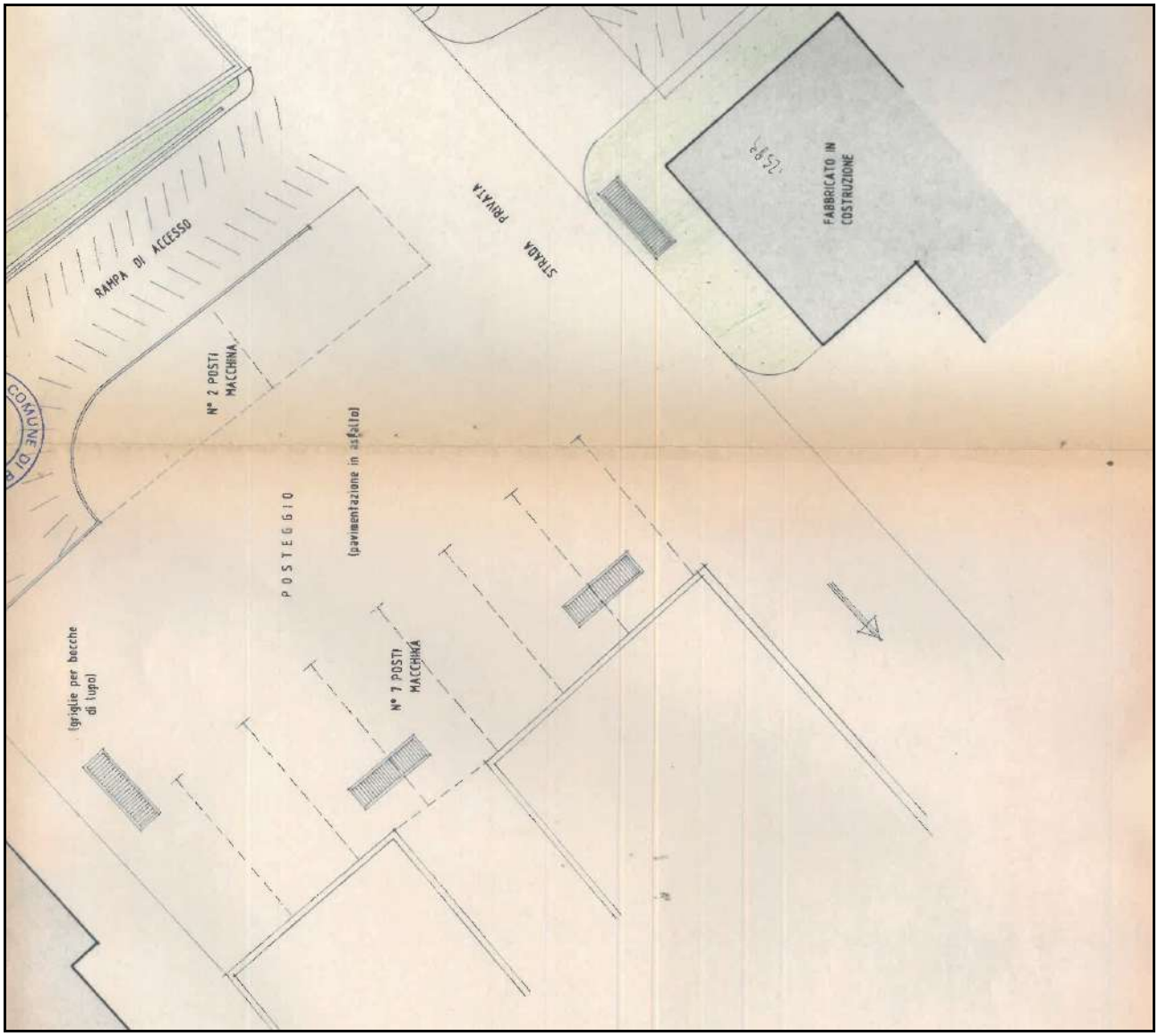
I beni bene oggetto di stima si trovano al piano interrato ed al piano terra della P.ED. 2617.
Il piazzale è raggiungibile dalla strada di altra proprietà, mentre il deposito interrato è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna ad uso esclusivo.

COMPOSIZIONE

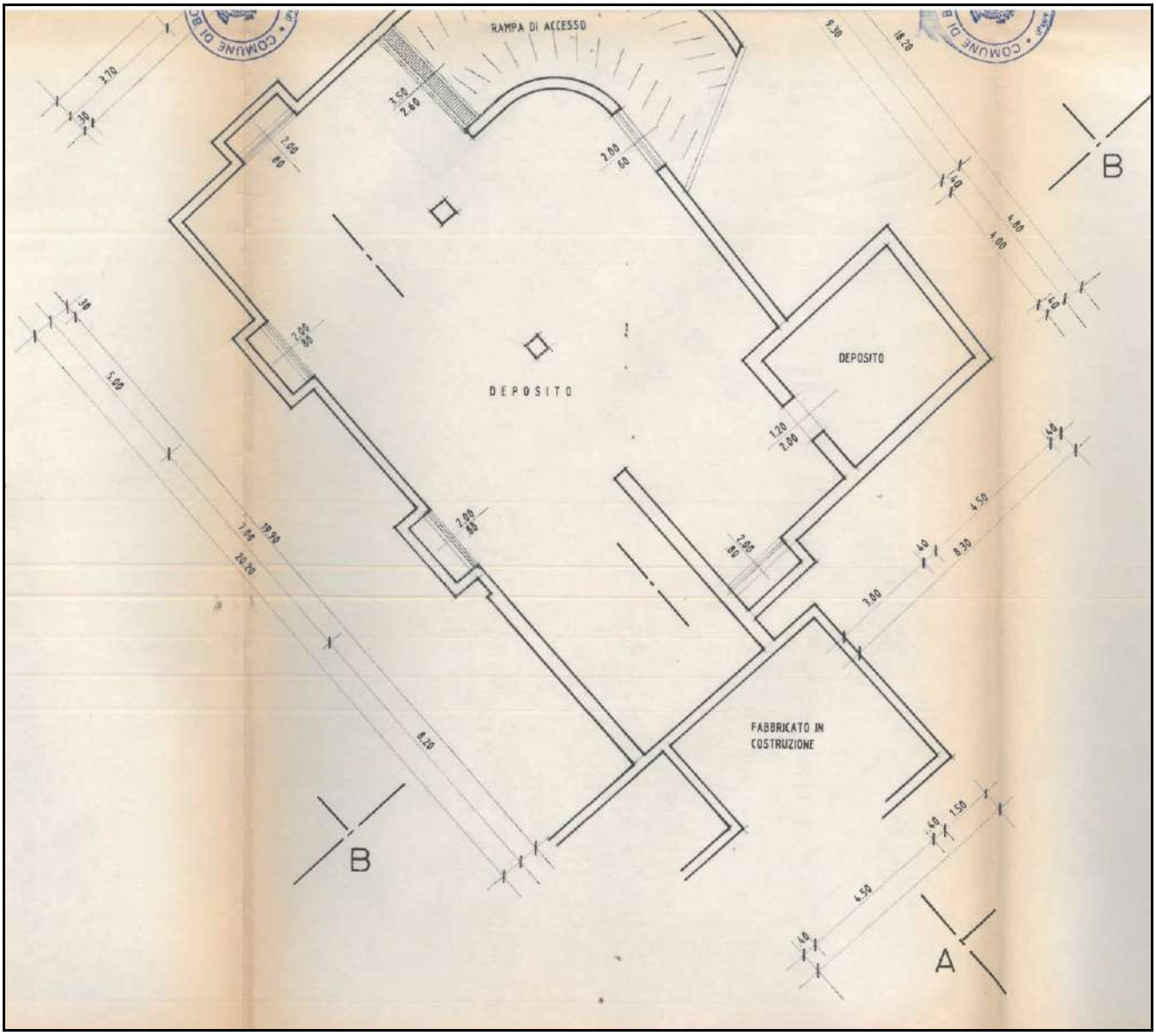
Al momento del sopralluogo troviamo un deposito di circa 167 mq. un altro deposito di circa 16 mq e un piazzale di circa 200 mq al cui interno sarà possibile parcheggiare quattro veicoli.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

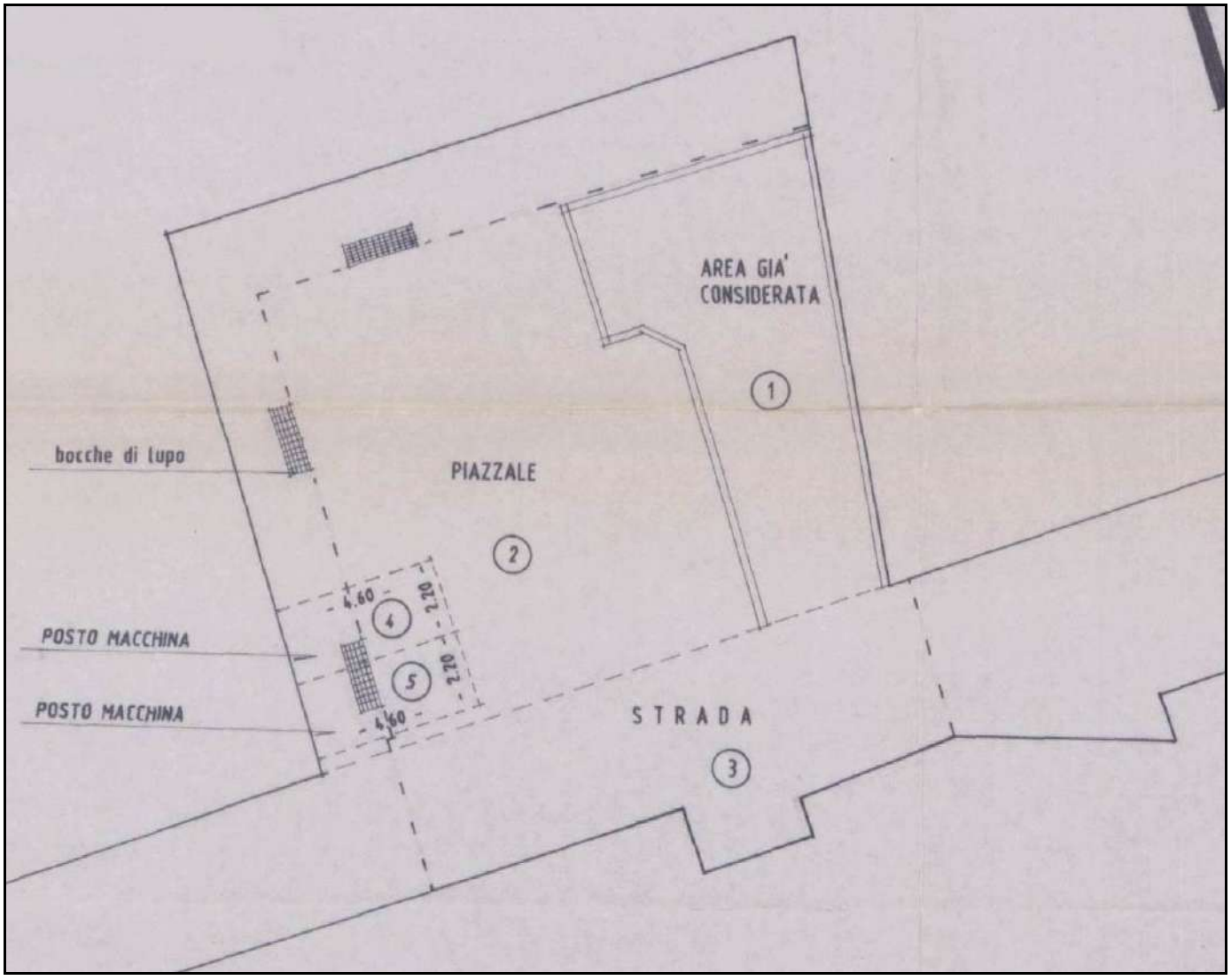
La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia sia delle planimetrie presenti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Borgo Valsugana sia delle planimetrie presenti al Libro Fondiario..



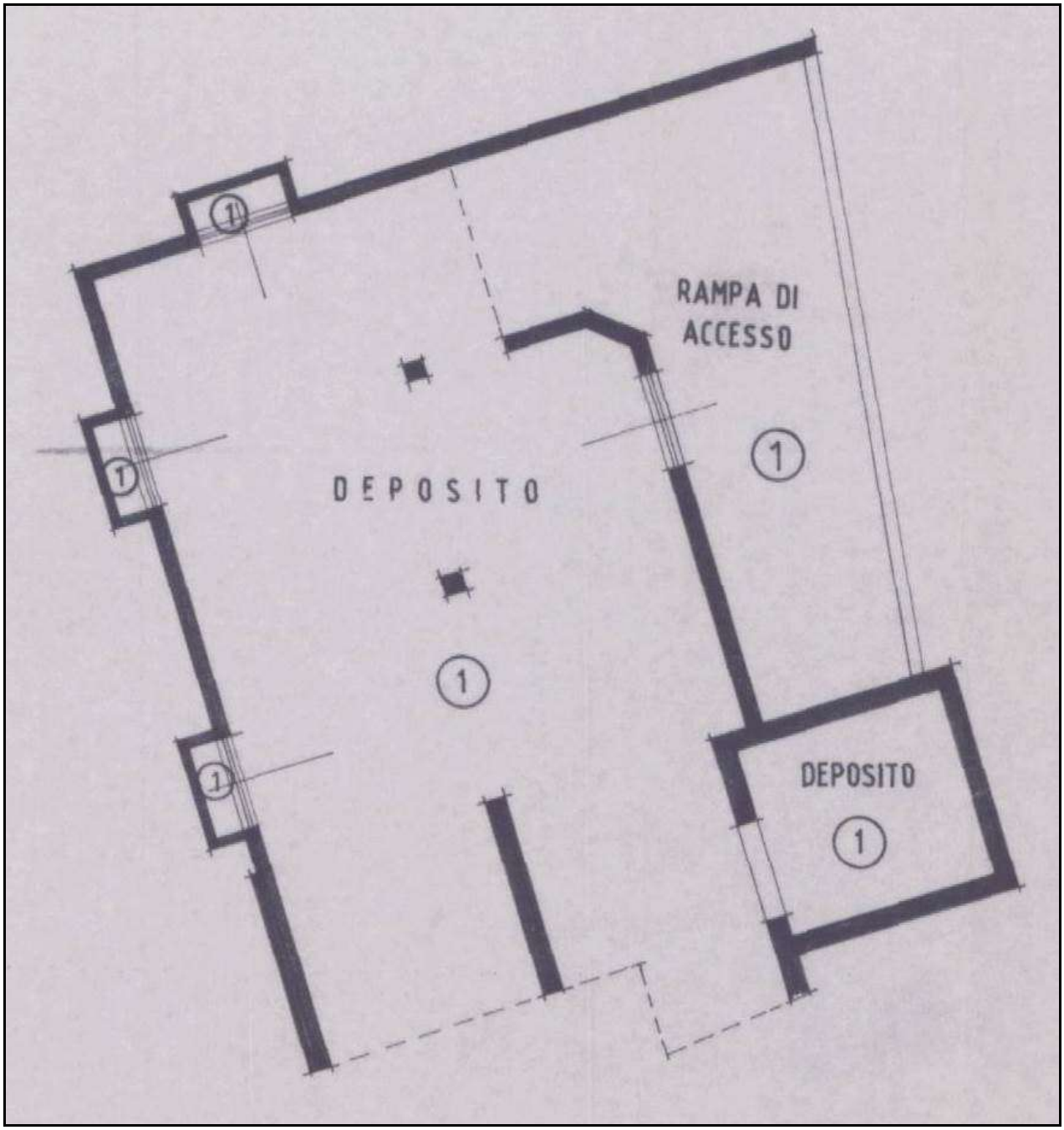
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO


AREA GIA'
CONSIDERATA
1
bocche di lupo
PIAZZALE
2
4.60
2.20
4
POSTO MACCHINA
5
2.20
POSTO MACCHINA
4.60
STRADA
3

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con rilevamenti non eseguiti in quanto all'interno dei locali era presente del materiale che ne impediva la misurazione.. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): PIAZZALE = 200 mq commerciali. DEPOSITI = 225 mq commerciali. Superficie utile netta (SUN): PIAZZALE = 180 mq. DEPOSITI = 183 mq.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	In predalles.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura con solaio piano impermeabilizzato ed asfaltato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Struttura al grezzo (battuto di terra).
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in alluminio.
SERRAMENTI INTERNI	Unità priva di serramenti.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Unità priva di altra impiantistica
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale deposito.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione pessimo, risultando evidente le infiltrazioni d'acqua dal soffitto e dalle bocche di lupo. Per sanare la situazione sarà necessario rifare le guaine che proteggono il solaio superiore, con conseguente rifacimento della pavimentazione.

FOTO DEGLI INTERNI







6. SITUAZIONE URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2617** di superficie catastale **520** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

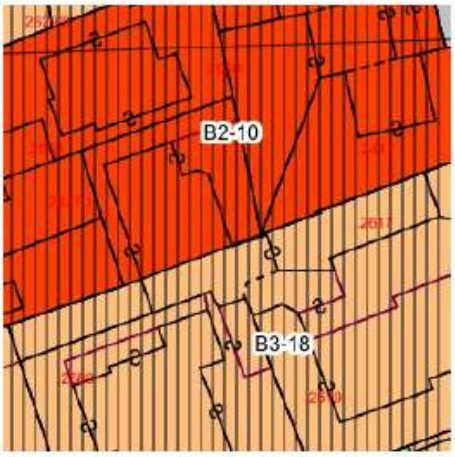


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-18 (Art. 62)	**in parte**
	B2 - Area residenziale esistente e satura B2-10 (Art. 60)	**in parte**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-18 (Art. 62)	**in parte**
	B2 - Area residenziale esistente e satura 2-10 (Art. 60)	**in parte**

PRATICHE EDILIZIE Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.

AGIBILITÀ Nessuna agibilità collegata.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana si sono riscontrate delle difformità; per sanare il tutto sarà necessario redigere una sanatoria. Da verificare la possibilità di realizzare tutti i posti auto riportati in progetto, dato che ad oggi le dimensioni minime sono diverse da quelle all'epoca della realizzazione. In ogni caso da realizzare alcune opere per portare l'immobile conforme allo stato autorizzato (murature interne a confine con gli altri edifici, intonaci, portone d'accesso, parapetti piano terra livellamento generale piazzale, ecc.). Nello specifico tutta la pavimentazione e le murature a confine con la P.ED. 2519 e la P.ED. 2589.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Per completare tali opere sarà necessario redigere una pratica di sanatoria edilizia del costo presunto, tra spese tecniche e sanzioni, pari di € 7.500,00-.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità priva di impiantistica.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto si ravvisate difformità. Nello specifico manca l'accatastamento dei posti auto presenti al piano terra.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Il costo presunto per conformare lo stato catastale a quello reale, tra spese tecniche e sanzioni catastali, ammonta ad € 3.500,00-.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Catasto ci sono difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Il costo presunto per conformare lo stato tavolare a quello reale ammonta ad € 3.500,00-.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio non costituito. Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.

VIZI OCCULTI -5% Al valore dell'immobile (€ 65.000,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 3.250,00-.

Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno.

Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[11] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo

[11] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).

CONVENZIONI MATRIMONIALI Nessuna.

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI G.N. 254 di data 02/02/2026
Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO Nessuno.

IPOTECHE Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE G.N. 254 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA Intera proprietà.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale con un unico piano interrato		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

All'interno del

All'interno del deposito sono dislocate tutte le utenze (reti tecnologiche, fognature acque bianche e nere, acquedotto, gas metano, ecc.) a servizio della P.ED. 2589.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORI UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE PIAZZALE: 100,00 €/cad.

VALORI UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE DEPOSITO: 2000,00 €/cad.

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

Superficie Commerciale Piazzale = 200 mq

Superficie Commerciale Deposito = 225 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla quantità della superficie ragguagliata per il valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 200 mq x 100,00 €/mq + 225 mq x 200,00 €/mq = € 65.000,00

(Euro sessantacinquemila/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità

degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.
Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[12] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 6

La P.M.1 e la P.M.2 della P.ED. 2617 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via Sotto Samonte, che individuano due depositi interrati della superficie utile di circa 183 mq e un piazzale soprastante della superficie utile di circa 180 mq, nello stato attuale possono essere vendute per un valore iniziale arrotondato di:

€ 65.000,00

(Euro sessantacinquemila/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 65.000,00 * 5% = € 3.250,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Regolarizzazione edilizia	= €	- 7.500,00
→	Regolarizzazione tavolare	= €	- 1.000,00
→	Regolarizzazione catastale	= €	- 3.500,00
→	Peculiarità di vendita	= €	- 3.250,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 15.250,00

[12] 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.

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 15.250,00

(Euro quindicimiladuecentocinquanta/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	65.000,00
Detrazioni	€	- 15.250,00
Sommano	€	49.750,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 1 e della P.M. 2 della P.ED. 2617 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via Sotto Samonte, che individuano due depositi interrati della superficie utile di circa 183 mq e un piazzale soprastante destinato a parcheggio della superficie utile di circa 180 mq, nello stato attuale possono essere messe in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 49.750,00

(Euro quarantanovemilasettecentocinquanta/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.M. 1 e della P.M. 2 della P.ED. 2617 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sitE in Via Sotto Samonte, che individuano due depositi interrati della superficie utile di circa 183 mq ed un piazzale soprastante destinato a parcheggio, è valutato complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 50.000,00

(Euro cinquantamila/00)

LOTTO 7
RIPOSTIGLI

VIA SOTTO SAMONTE – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2641 * P.M. 8

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2641	3744	35	Edificio	-	895 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2617	8	35	8	C/2	2	45 mq	50 mq	€ 118,53

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 3744 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2641 è divisa in porzioni materiali.

La P.M. 8 viene così descritta:
A piano interrato: terrapieno, due ripostigli e tunnel.

PARTI COMUNI:
Alle porzioni materiali 2, 3, 5 e 7:
A piano interrato: disbrigo;
Alle porzioni materiali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8:
A piano interrato: rampa di accesso, spazio manovra, disbrigo e bocca di lupo;
Alle porzioni materiali 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7:
A piano terra: il cortile;
A piano interrato: tutte le scale, pianerottoli e giroscale fino al primo piano;
A piano sottotetto: il sottotetto impraticabile ed il tetto.
I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Al momento del sopralluogo l'immobile era libero, ma al cui interno sono stati depositati materiali di ogni genere.

CONTRATTI IN CORSO In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte, nelle vicinanze del civico 13, si configura come un edificio di tipo residenziale destinato alla residenza.

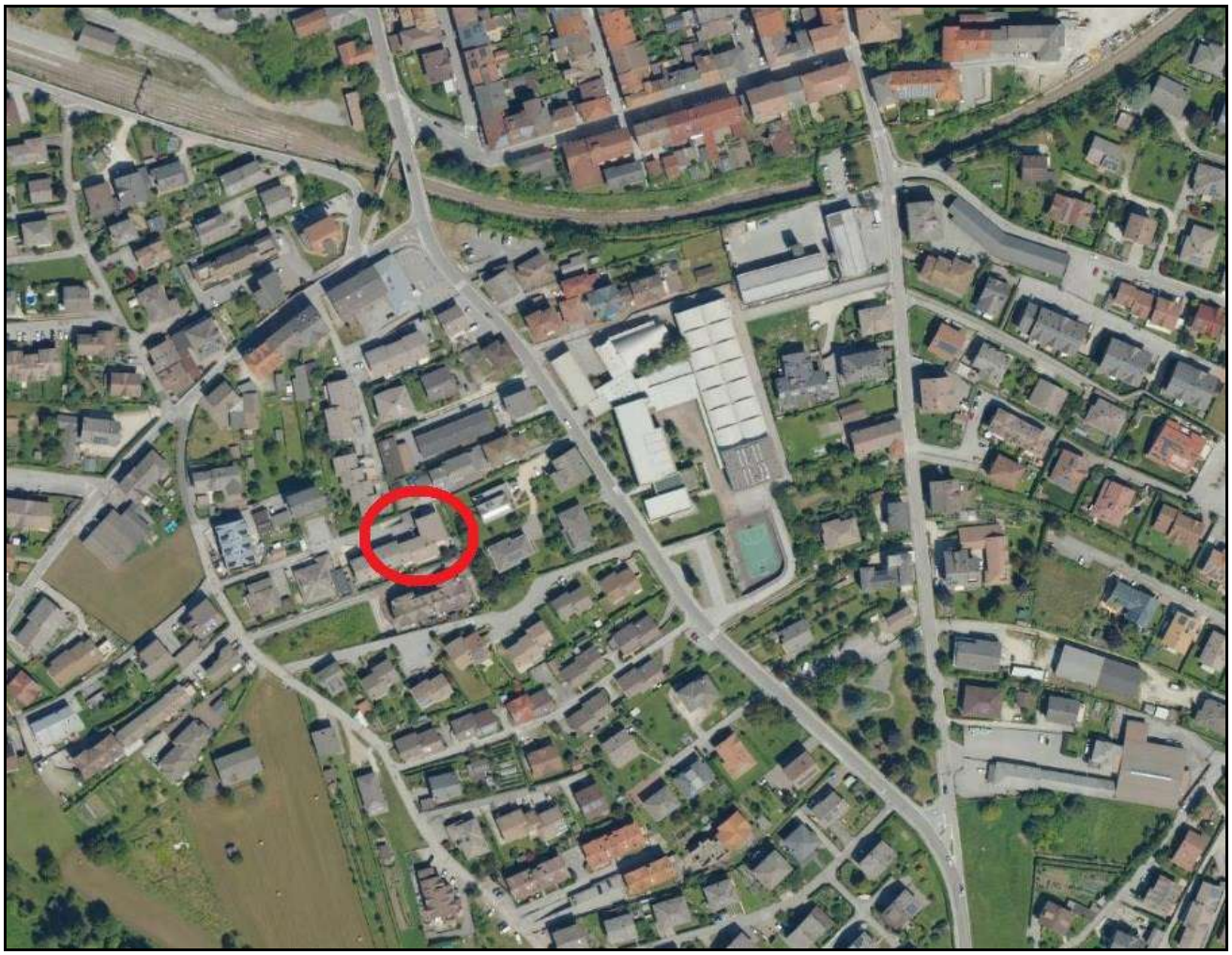
E’ stato realizzato sulla base della Concessione Edilizia N° 8931/1994 e successive varianti.

UBICAZIONE L’edificio è situato in Via Sotto Samonte, nella periferia sud di Borgo Valsugana (TN), a circa 600 mt dalla sede dell’Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All’immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi proseguire su un tratto di strada privata sulla quale non si vanta diritti di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l’immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2641 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N° 8931/1994 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, da un piano terra destinato a zona giorno e un primo piano destinato a zona notte, degli alloggi esistenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e copertura il legno.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima dispone della rampa d'accesso comune, che però non permette l'accesso ai ripostigli.
Questi sono accessibili dalla rampa privata della P.D. 2519, sulla quale non vi sono diritti di passaggio intavolati.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

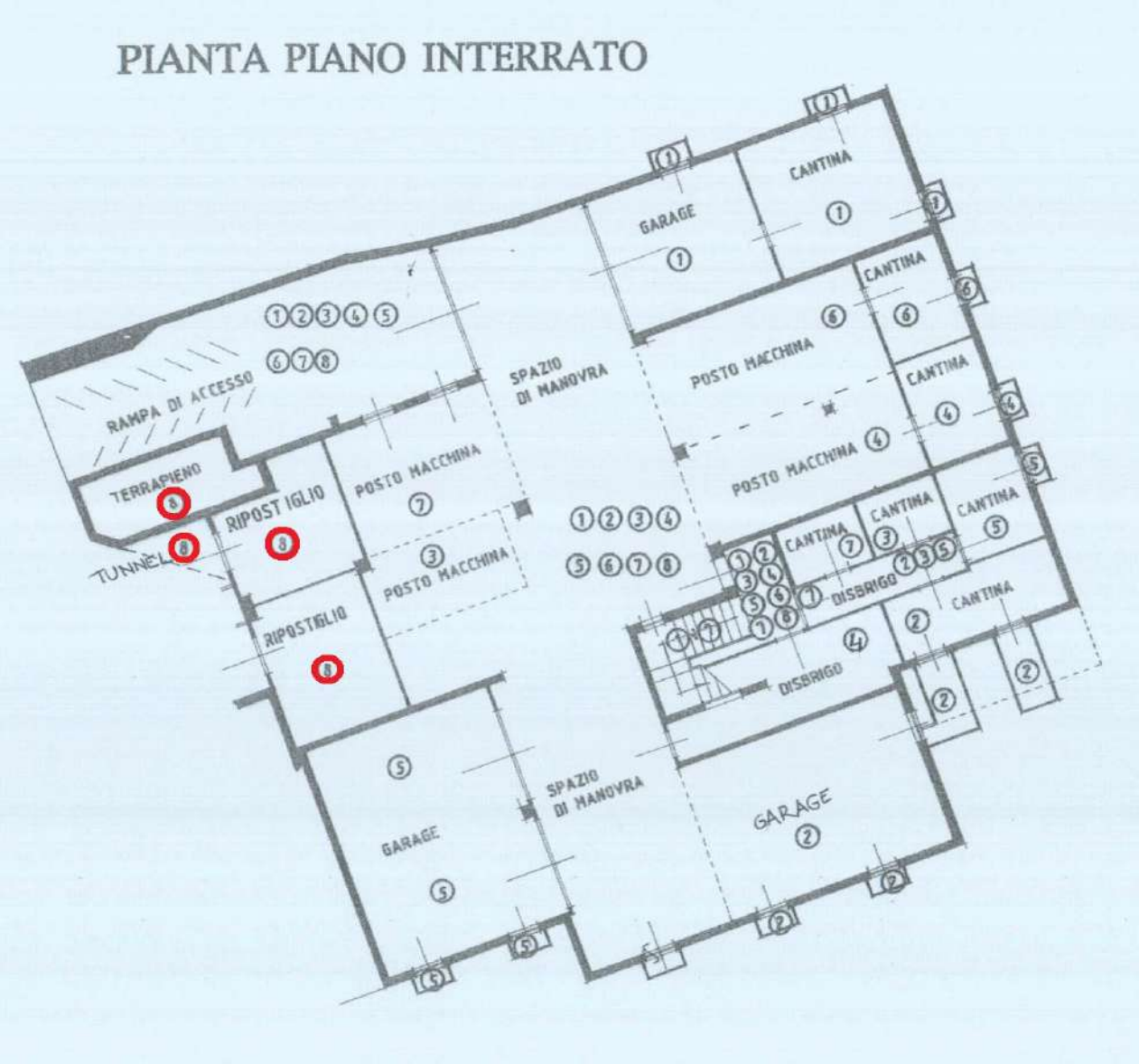
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2641 ed è raggiungibile dalla strada privata adiacente, non di proprietà.

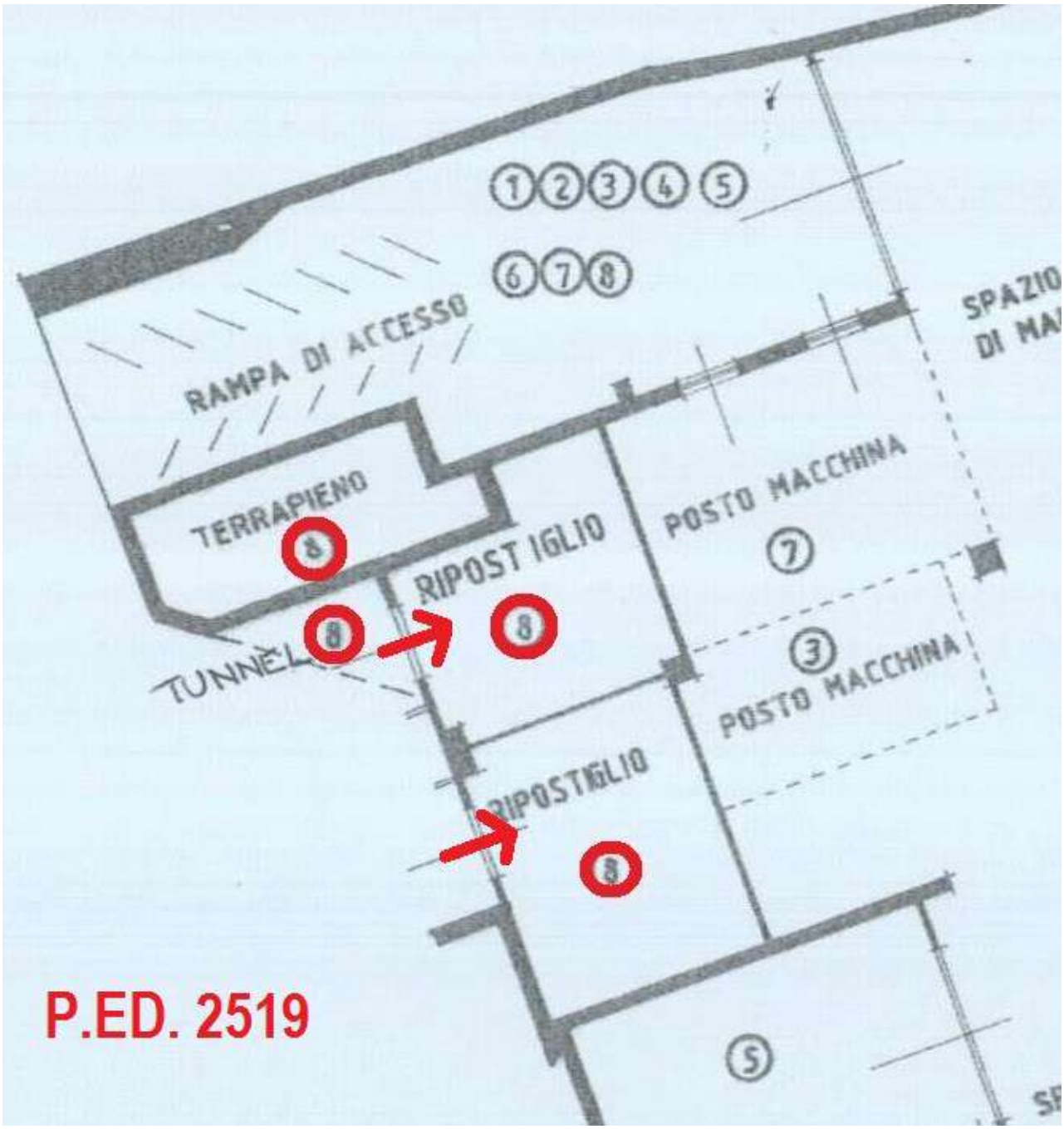
COMPOSIZIONE

Il bene è formato da due ripostigli indipendenti.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia sia delle planimetrie presenti presso il Libro Fondiario di Borgo Valsugana.




1 2 3 4 5
6 7 8
RAMPA DI ACCESSO
SPAZIO
DI MA
TERRAPIENO
8
RIPOSTIGLIO
POSTO MACCHINA
7
8
8
TUNNEL
3
POSTO MACCHINA
RIPOSTIGLIO
8
P.ED. 2519
5

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): RIPOSTIGLI = 45 mq commerciali. Superficie utile netta (SUN): RIPOSTIGLI = 50 mq.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	In predalles.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura con solaio piano impermeabilizzato ed asfaltato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Pavimento in calcestruzzo tipo industriale
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone manuale in lamiera.
SERRAMENTI INTERNI	Omissis.
SERVIZI IGIENICI	Omissis.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Omissis.
ALTRA IMPIANTISTICA	Omissis.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Ripostigli utili al deposito.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione discreto, seppur risultando necessari alcuni lavori di manutenzione straordinaria tipo la sistemazione della muratura che si affaccia sulla corsia di manovra, ecc. All'interno dei ripostigli troviamo il passaggio di diverse reti tecnologiche che servono altri immobili (fognature, ecc.)

6. SITUAZIONE URBANISTICA

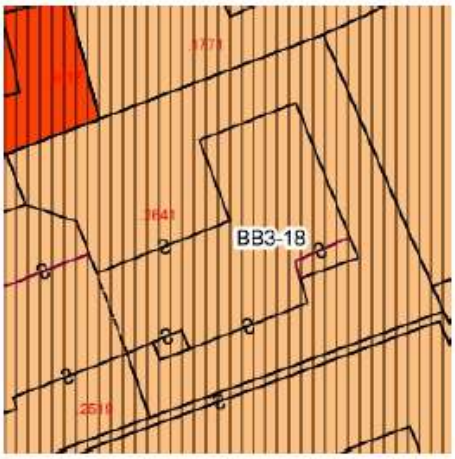
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2641** di superficie catastale **895** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

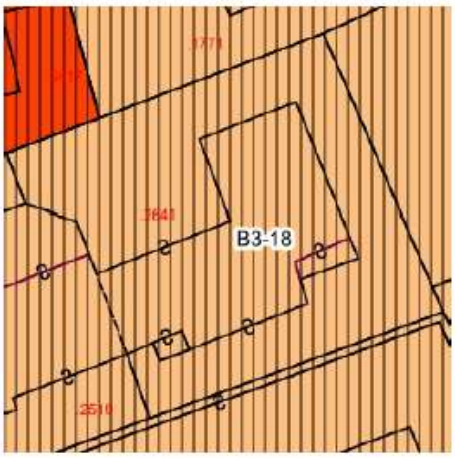


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-18 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-18 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.

AGIBILITÀ Agibilita 2/1996 - Progetto di costruzione di una casa a schiera composta da più appartamenti sulle pp.ff. 2625/3/7/8 e 2627/16 sie in Via Sotto Samonte. - relativamente a "E 2641 PM Sub " - Rilasciata il 5/02/1996.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana sembrano esserci difformità urbanistiche. Nello specifico le dimensioni attuali dei ripostigli fanno si che quest'ultimi invadono la corsia di manovra della P.ED. 2519. Si evidenzia anche il fatto che sempre sulla corsia di manovra della P.ED. 2519 sono dislocati i contatori dell'energia elettrica di pertinenza della P.ED. 2641.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	La situazione non è sanabile, bisognerà ripristinare i luoghi come da progetto autorizzato e, quindi, arretrare i portoni di accesso di circa 55 cm.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità priva di impiantistica.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto si ravvisano difformità. Nello specifico in planimetria viene evidenziato un ente (disbrigo) che non è più in proprietà.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Per la regolarizzazione della situazione sarà necessario aggiornare la planimetria, con un costo presunto tra spese tecniche e ravvedimenti operosi pari ad € 1.000,00-.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Catasto non ci sono difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO ARCOBALENO. Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 8.750,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 437,50-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[13] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[13] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale con un unico piano interrato		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

All'interno dei ripostigli sono dislocate tutte le utenze (reti tecnologiche, fognature acque bianche e nere, acquedotto, gas metano, ecc.) a servizio degli edifici limitrofi.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORI UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE: 250,00 €/mq.

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

Superficie Commerciale = 35 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla quantità della superficie ragguagliata per il valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 35 mq x 250,00 €/mq = € 8.750,00

(Euro ottomilasettecentocinquanta/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.
Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[14] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[14] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 7

La P.M. 8 della P.ED. 2641 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua due ripostigli della superficie di circa 200 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 8.750,00

(Euro ottomilasettecentocinquanta/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 10.000,00 * 5% = € 100,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Aggiornamento catastale	= €	- 1.000,00
→	Peculiarità di vendita	= €	- 437,50
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 1.437,50

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 1.437,50
(Euro millequattrocentotrentasette/50)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	8.750,00
Detrazioni	€	- 1.437,50
Sommano	€	7.312,50

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 8 della P.ED. 2641 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua due ripostigli della superficie utile di circa 30 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 7.312,50

(Euro settemilatrecentododici/50)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.M. 8 della P.ED. 2641 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua due ripostigli della superficie utile di circa 30 mq, è valutato complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 7.500,00

(Euro settemilacinquecento/00)

LOTTO 8

POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 11

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	3	5	11	C/6	1	12 mq	13 mq	€ 35,95

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 11 viene così descritta:
A piano interrato: cantina, posto macchina.;

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 11 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di stima era libero.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

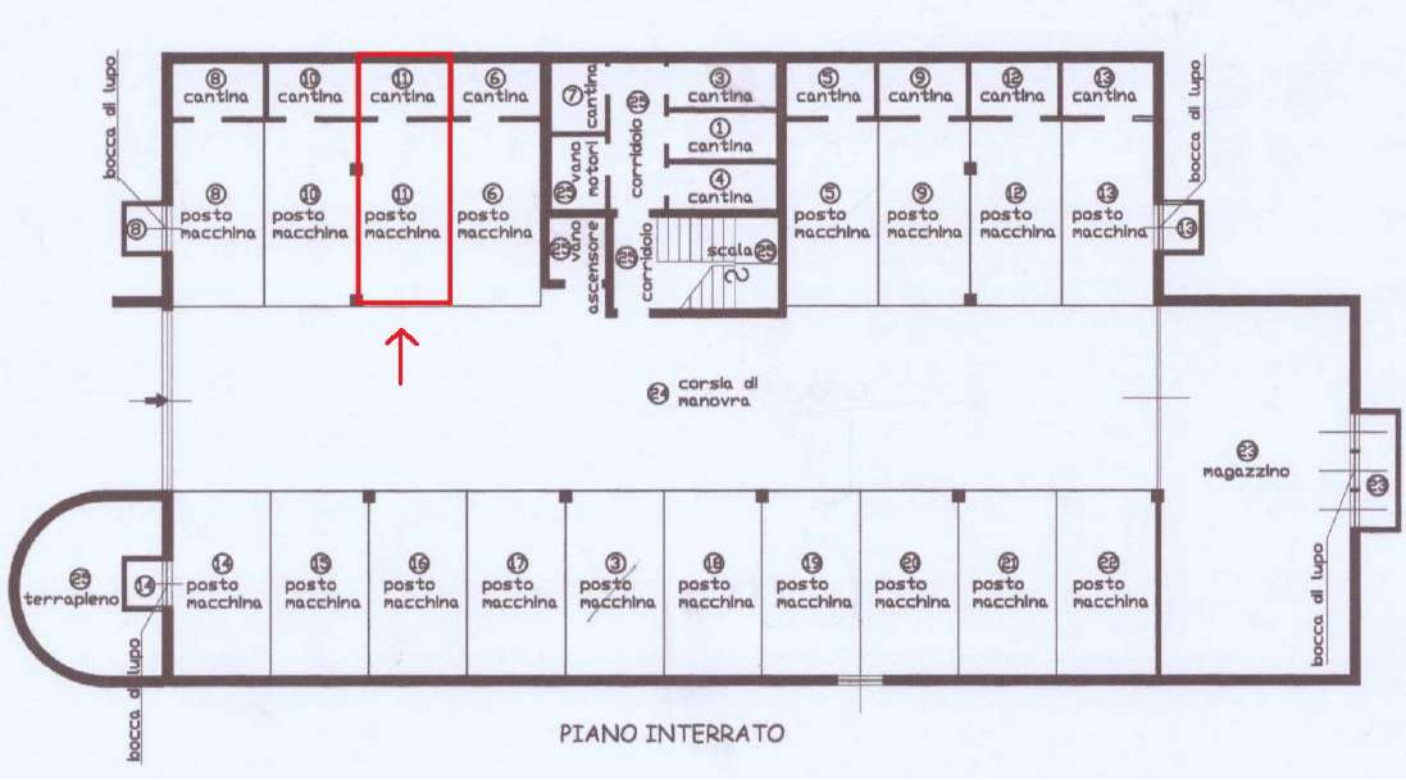
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 12.41 mq ed una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




cantina
cantina
cantina
cantina
REI 120'
REI 120'
REI 120'
REI 120'
posto auto
12.50 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
posto auto
portone autorimessa
13.27 mq
h=2.40
5.00
h=2.20
posto auto
13.32 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.28 mq

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 12.50 mq CANTINA = 4.40 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 12.41 mq CANTINA = 3.60 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Cantina.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

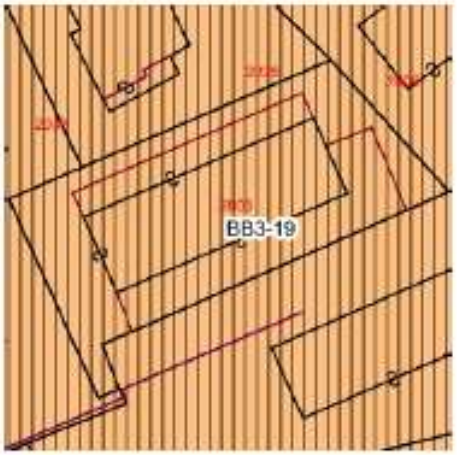
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

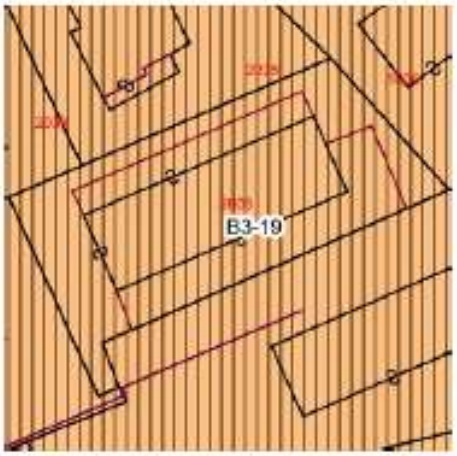


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 17.200,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 860,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[15] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[15] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 500,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =12.50 mq

S.E.L. CANTINA = 4.40 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 12.50. x 1.200,00 €/mq + 4.40. x 500,00 €/mq = € 17.200,00

(Euro diciassettemiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.
Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[16] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[16] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 8

La P.M. 11 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq, nello stato attuale possono essere vendute per un valore iniziale arrotondato di:

€ 17.200,00

(Euro diciassettemiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.000,00 * 5% = € 800,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 860,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 860,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 860.00

(Euro ottocentosessanta/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	17.200,00
Detrazioni	€	- 860,00
Sommano	€	16.340,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 11 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 11 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq, sono valutate complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 16.500,00

(Euro sedicimilacinquecento/00)

LOTTO 9

POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 12

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	7	5	12	C/6	1	12 mq	13 mq	€ 35,95

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 12 viene così descritta:
A piano interrato: cantina, posto macchina.;

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 12 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted].
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

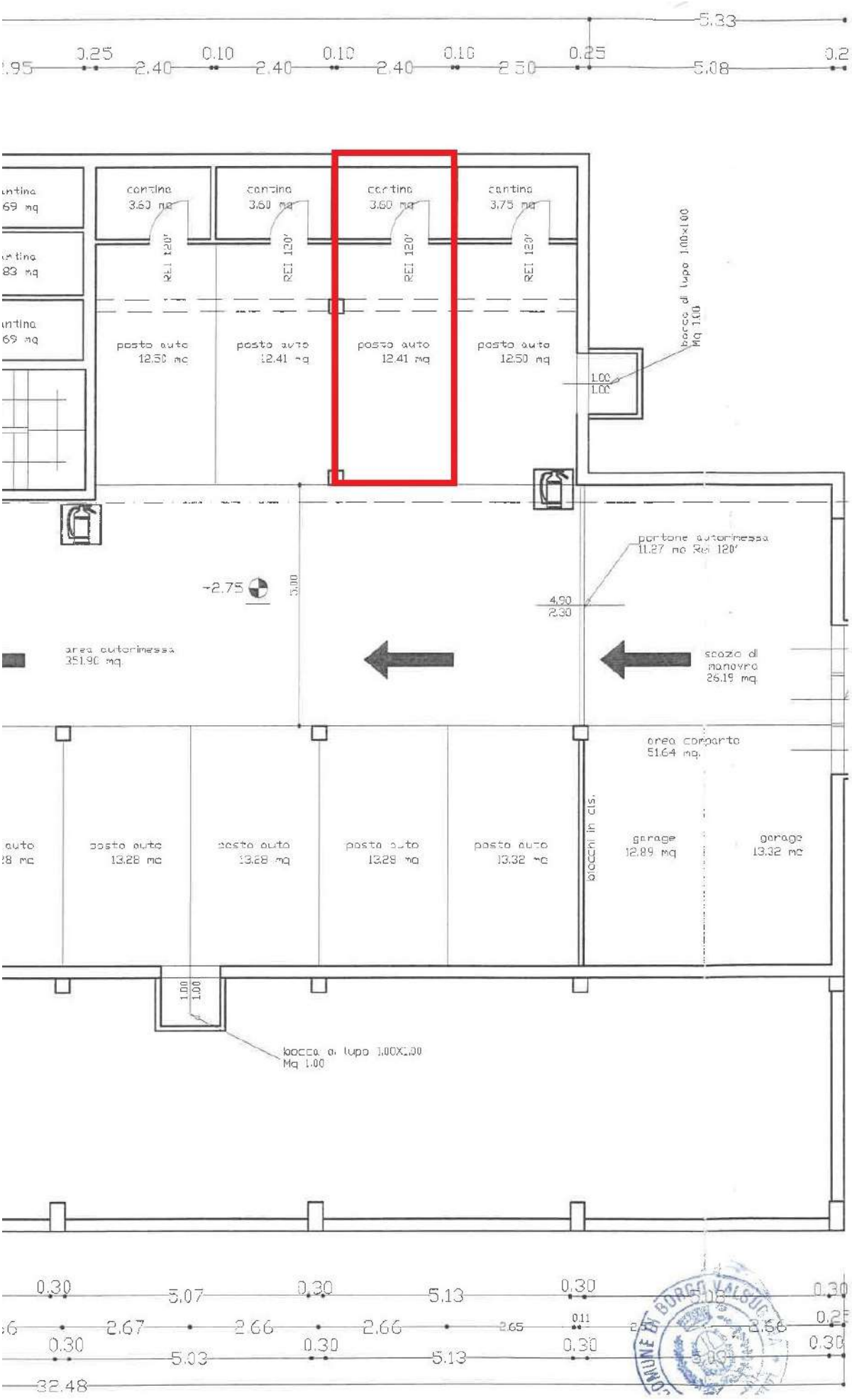
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 12.41 mq ed una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




5.33
0.25
2.40
0.10
2.40
0.10
2.40
0.10
2.50
0.25
5.08
cantina
3.60 mq
cantina
3.60 mq
cantina
3.60 mq
cantina
3.75 mq
REI 120'
posto auto
12.50 mc
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.50 mq
bocca di lupo 100x100
Mq 1.00
1.00
1.00
portone autorimessa
11.27 mq Rei 120'
-2.75
3.00
4.90
2.30
area autorimessa
351.90 mq.
spazio di
manovra
26.19 mq
area comparto
51.64 mq.
posto auto
13.28 mc
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.32 mc
piacchi in cls.
garage
12.89 mq
garage
13.32 mc
1.00
1.00
bocca a lupo 1.00X1.00
Mq 1.00
0.30
5.07
0.30
5.13
0.30
5.08
0.30
2.67
2.66
2.66
2.65
0.11
3.56
0.30
5.03
0.30
5.13
0.30
32.48

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 12.50 mq CANTINA = 4.40 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 12.41 mq CANTINA = 3.60 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Cantina.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

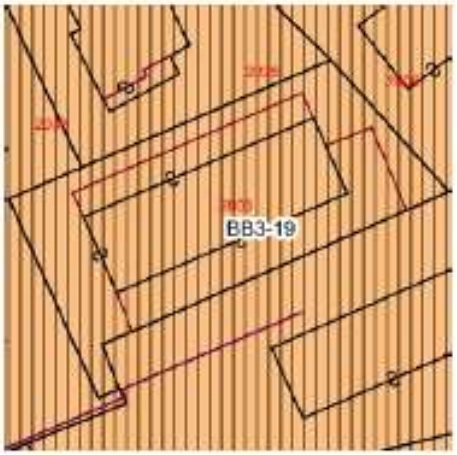
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

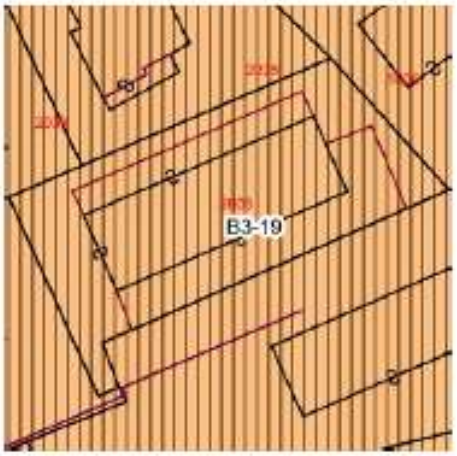


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.100,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 805,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[17] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[17] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 500,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =12.50 mq

S.E.L. CANTINA = 4.40 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 12.50. x 1.200,00 €/mq + 4.40. x 5000,00 €/mq = € 17.200,00

(Euro diciassettemiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.
Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[18] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[18] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 9

La P.M. 12 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq, nello stato attuale possono essere vendute per un valore iniziale arrotondato di:

€ 17.200,00

(Euro diciassettemiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.000,00 * 5% = € 800,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 860,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 860,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 860.00

(Euro ottocentosessanta/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	17.200,00
Detrazioni	€	- 860,00
Sommano	€	16.340,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 12 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 12 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq, sono valutate complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 16.500,00

(Euro sedicimilacinquecento/00)

LOTTO 10
POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 13

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	8	5	13	C/6	1	12 mq	13 mq	€ 35,95

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 13 viene così descritta:
A piano interrato: cantina, posto macchina, bocca di lupo.

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 13 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted] per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

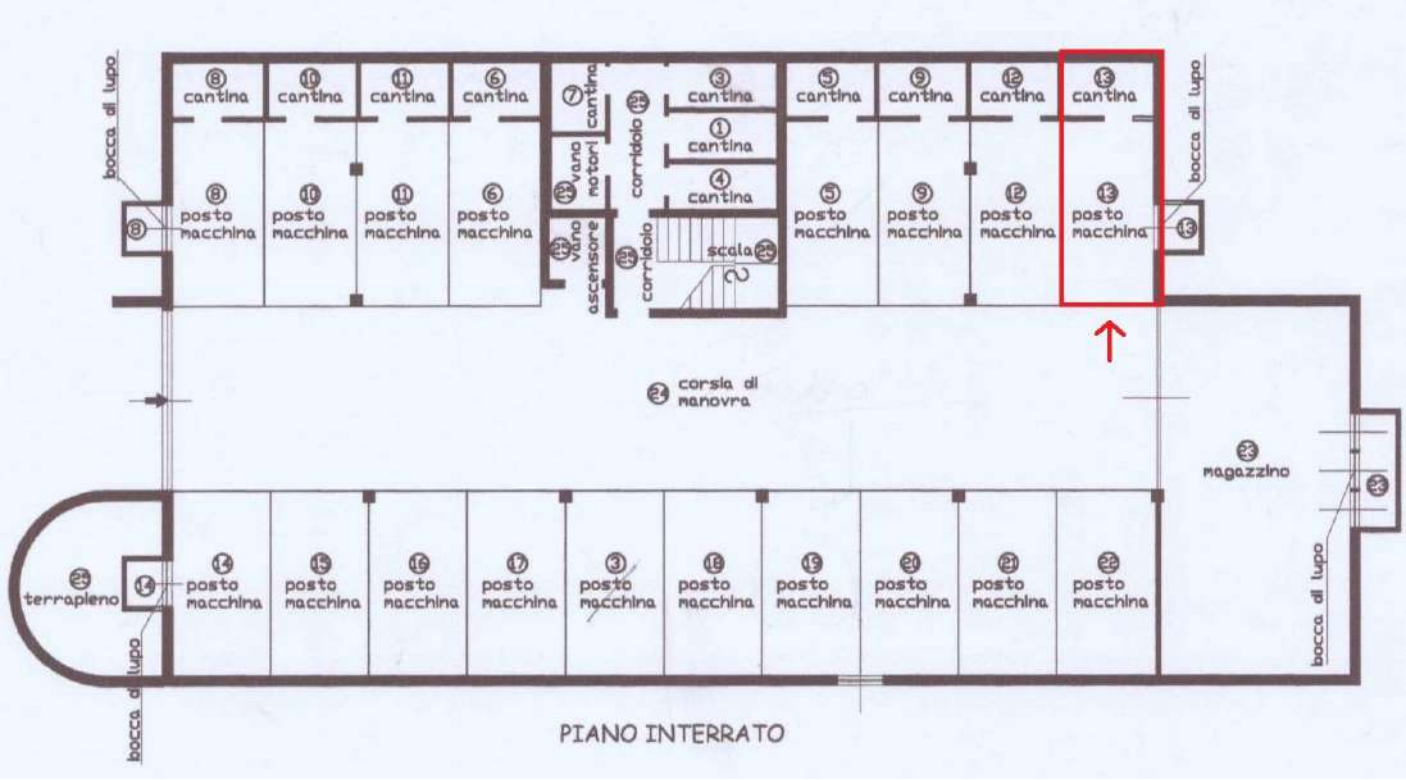
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

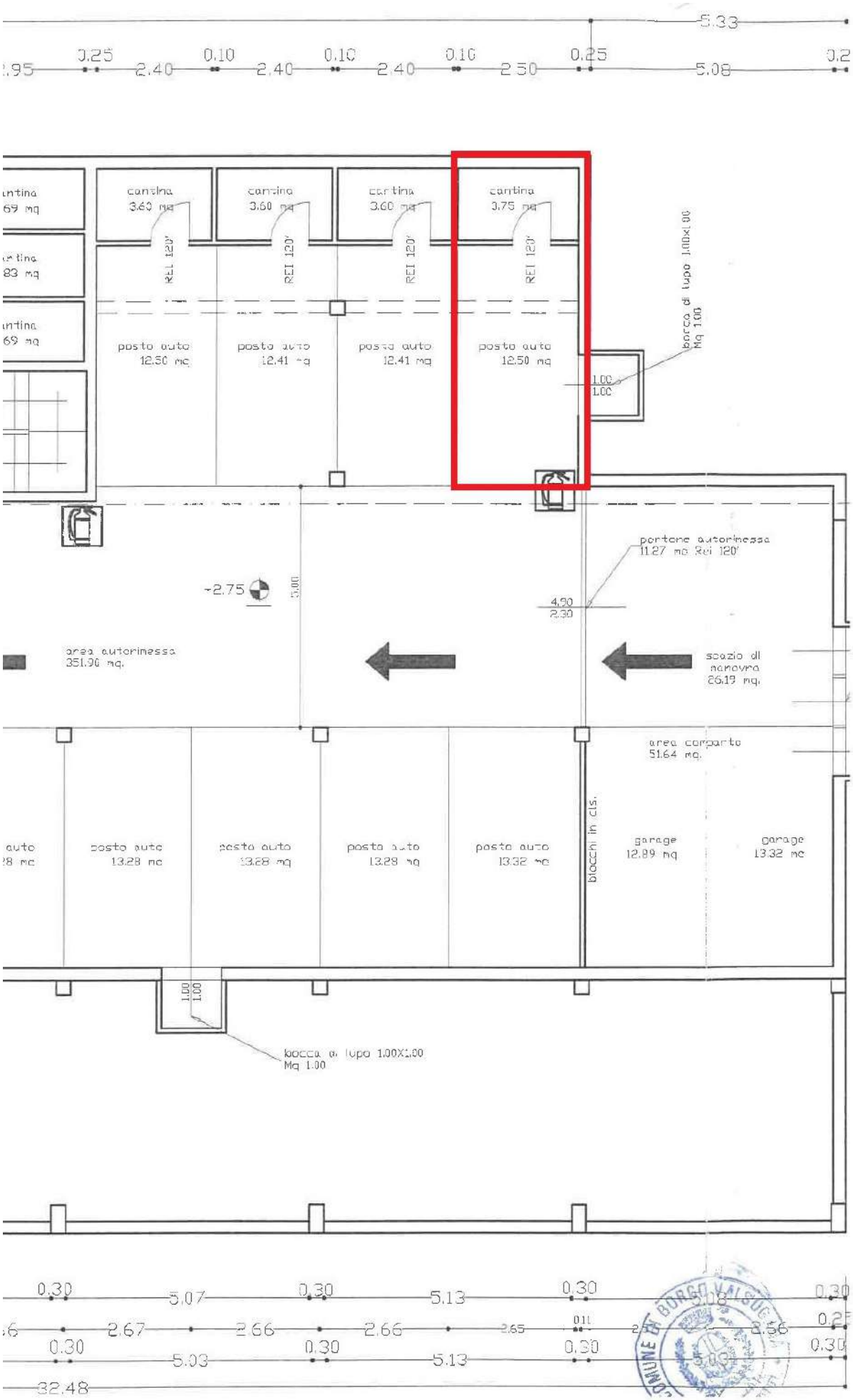
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 12.50 mq ed una cantina della superficie utile di circa 3.75 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




5.33
0.25
2.40
0.10
2.40
0.10
2.40
0.10
2.50
0.25
5.08
cantina
3.60 mq
cantina
3.60 mq
cantina
3.60 mq
cantina
3.75 mq
REI 120'
posto auto
12.50 mq
bocca di lupo 1.00x1.00
Mq 1.00
portone autorimessa
11.27 mq Rei 120'
area autorimessa
351.90 mq.
spazio di
manovra
26.19 mq.
area comparto
51.64 mq.
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.32 mq
blocchi in cls.
garage
12.89 mq
garage
13.32 mq
bocca a lupo 1.00X1.00
Mq 1.00
0.30
5.07
5.13
2.67
2.66
2.65
5.03
32.48

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 13.00 mq CANTINA = 4.50 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 12.50 mq CANTINA = 3.75 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Cantina.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

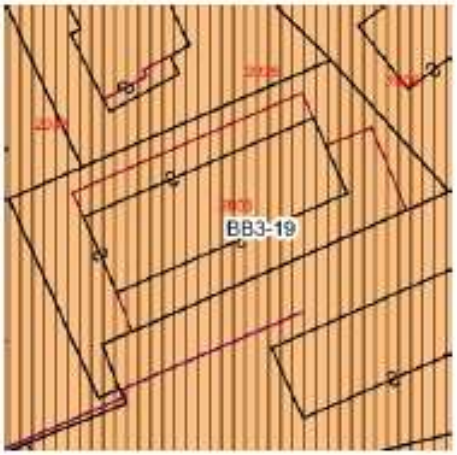
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

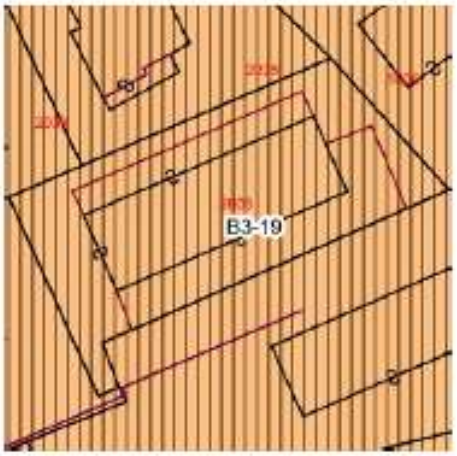


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 17.850,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 892,50-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[19] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[19] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 500,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =13.00 mq

S.E.L. CANTINA = 4.50 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 13.00. x 1.200,00 €/mq + 4.50. x 500,00 €/mq = € 17.850,00

(Euro diciassettemilaottocentocinquanta/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.
L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.
Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[20] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[20] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 10

La P.M. 13 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.50 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.75 mq, nello stato attuale possono essere vendute per un valore iniziale arrotondato di:

€ 17.850,00

(Euro diciassettemilaottocentocinquanta/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.000,00 * 5% = € 800,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 892,50
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 892,50

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 892,50
(Euro ottocentonovantadue/50)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	17.850,00
Detrazioni	€	- 892,50
Sommano	€	16.957,50

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 13 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 16.975,50
(Euro sedicimilanovecentosettantacinque/50)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 13 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq, sono valutate complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 17.000,00

(Euro diciassettemila/00)

LOTTO 11

POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 14

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	9	5	14	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 38,94

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 14 viene così descritta:
A piano interrato: posto macchina, bocca di lupo.

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 14 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted] per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

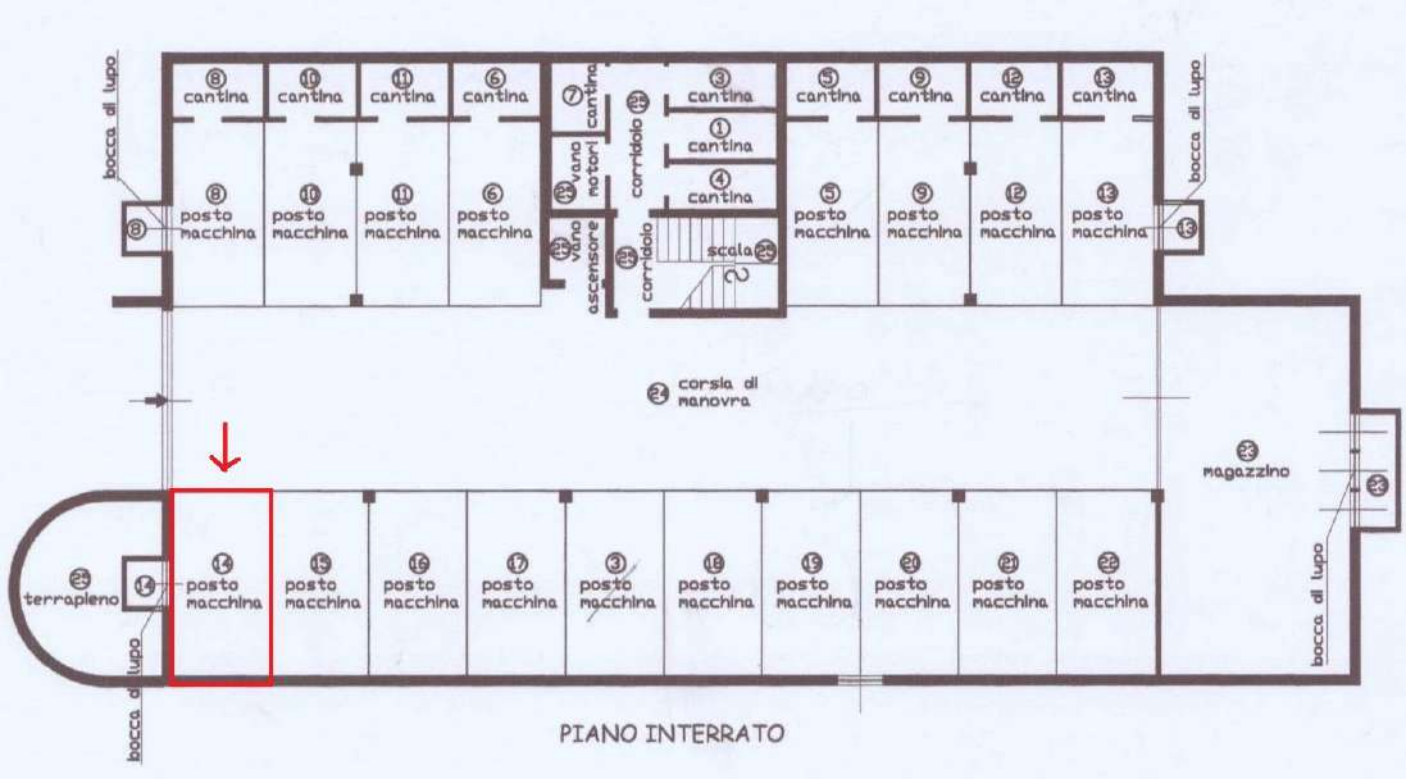
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

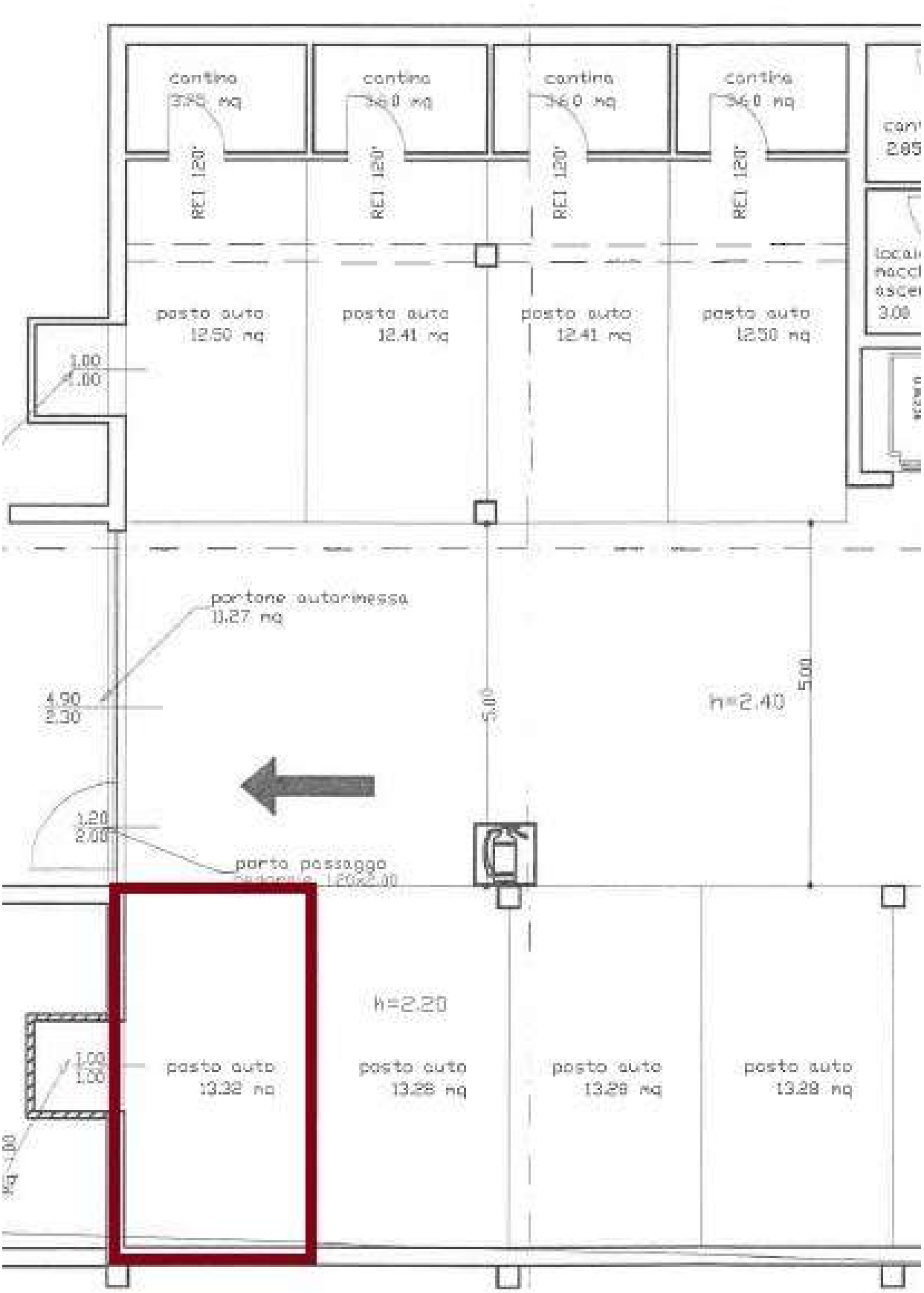
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 13.32 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




cantina
cantina
cantina
cantina
REI 120'
REI 120'
REI 120'
REI 120'
posto auto
12.50 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.50 mq
portone autorimessa
13.27 mq
h=2.40
5.00
5.00
h=2.20
posto auto
13.32 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.29 mq
posto auto
13.28 mq

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 13.50 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 13.32 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

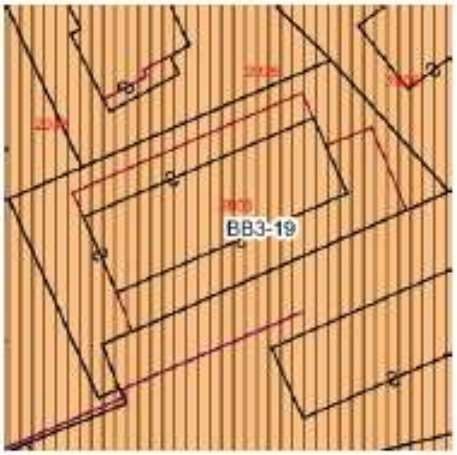
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

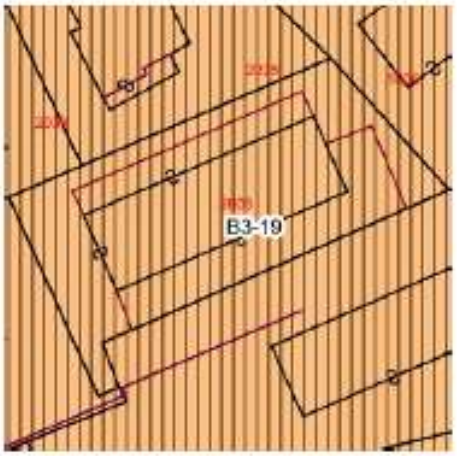


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.200,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 810,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[21] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[21] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =13.50 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 13.50. x 1.200,00 €/mq = € 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[22] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[22] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 11

La P.M. 14 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale di:

€ 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.200,00 * 5% = € 810,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 810,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 810,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 810,00

(Euro ottocentodieci/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	16.200,00
Detrazioni	€	- 810,00
Sommano	€	15.390,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 14 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 15.390,00
(Euro quindicimilatrecentonovanta/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 14 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, è valutata complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 15.500,00

(Euro quindicimilacinquecento /00)

LOTTO 12

POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 15

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	10	5	15	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 38,94

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 15 viene così descritta:
A piano interrato: posto macchina.

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 15 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted].
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

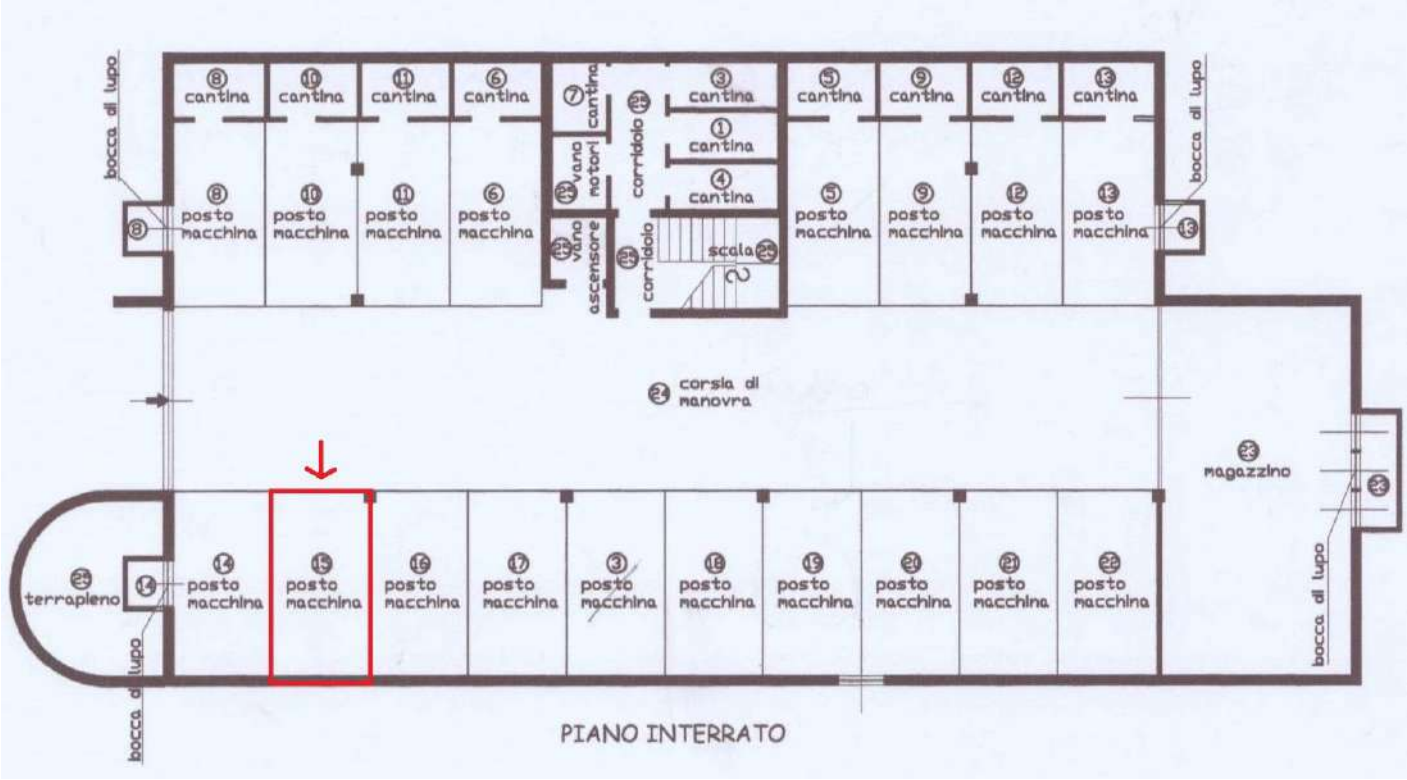
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

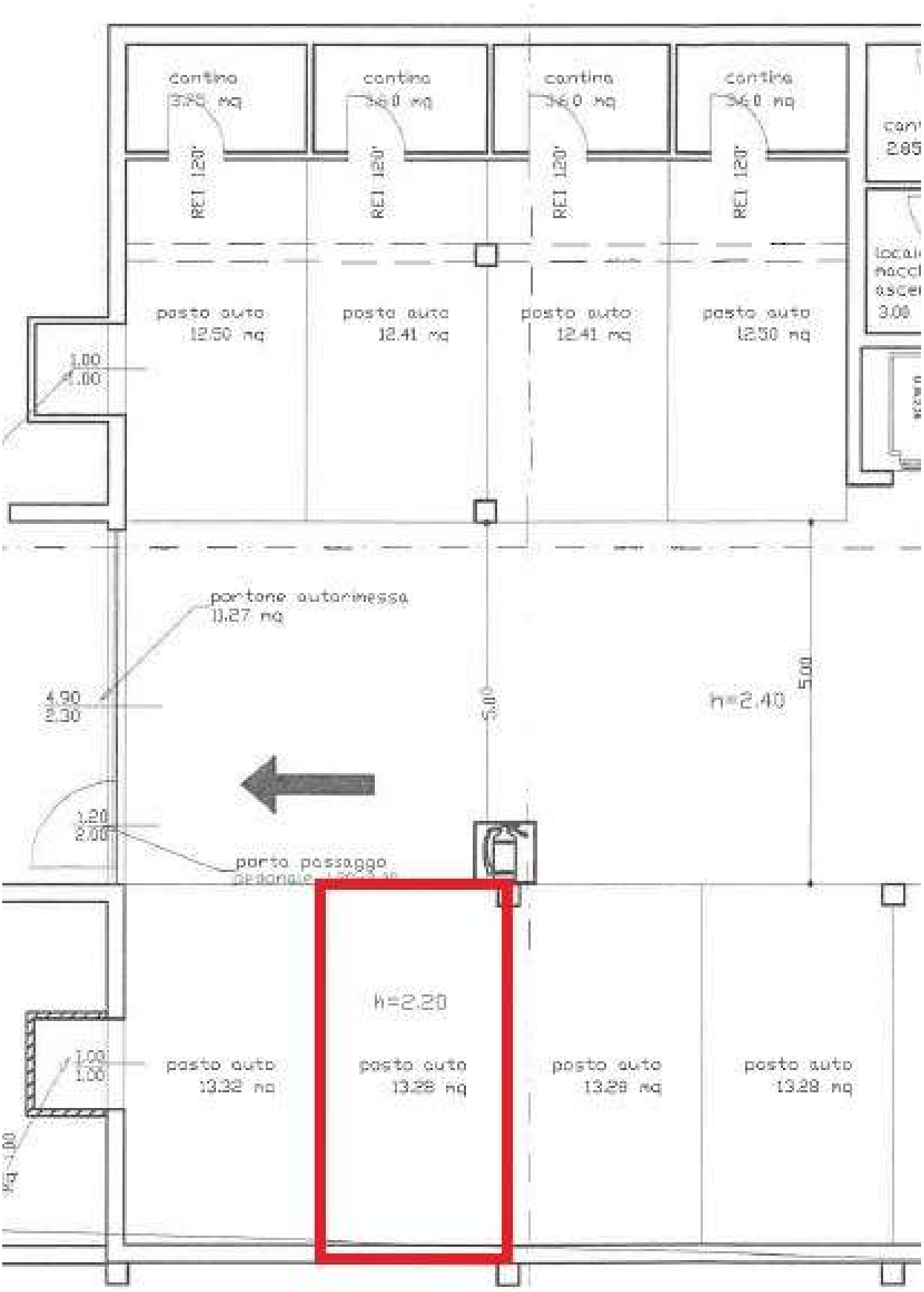
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 13.28 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




cantina
cantina
cantina
cantina
REI 120'
REI 120'
REI 120'
REI 120'
posto auto
12.50 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.50 mq
1.00
1.00
portone autorimessa
13.27 mq
4.90
2.30
1.20
2.00
porta passaggio
pedonale
5.00
h=2.40
5.00
h=2.20
1.00
1.00
posto auto
13.32 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.29 mq
posto auto
13.28 mq

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 13.50 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 13.28 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

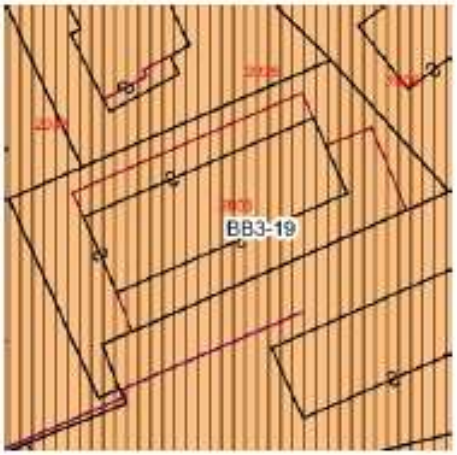
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

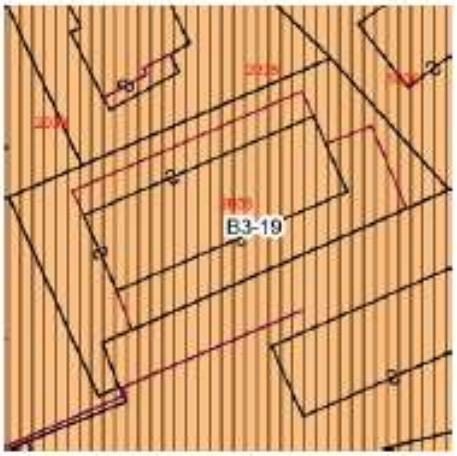


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.200,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 810,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[23] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[23] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =13.50 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 13.50. x 1.200,00 €/mq = € 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[24] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[24] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 12

La P.M. 15 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale di:

€ 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.200,00 * 5% = € 810,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 810,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 810,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 810,00

(Euro ottocentodieci/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	16.200,00
Detrazioni	€	- 810,00
Sommano	€	15.390,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 15 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 15.390,00
(Euro quindicimilatrecentonovanta/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 15 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, è valutata complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 15.500,00

(Euro quindicimilacinquecento/00)

LOTTO 13

POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 18

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	14	5	18	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 38,94

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 18 viene così descritta:
A piano interrato: posto macchina

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 18 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted].
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

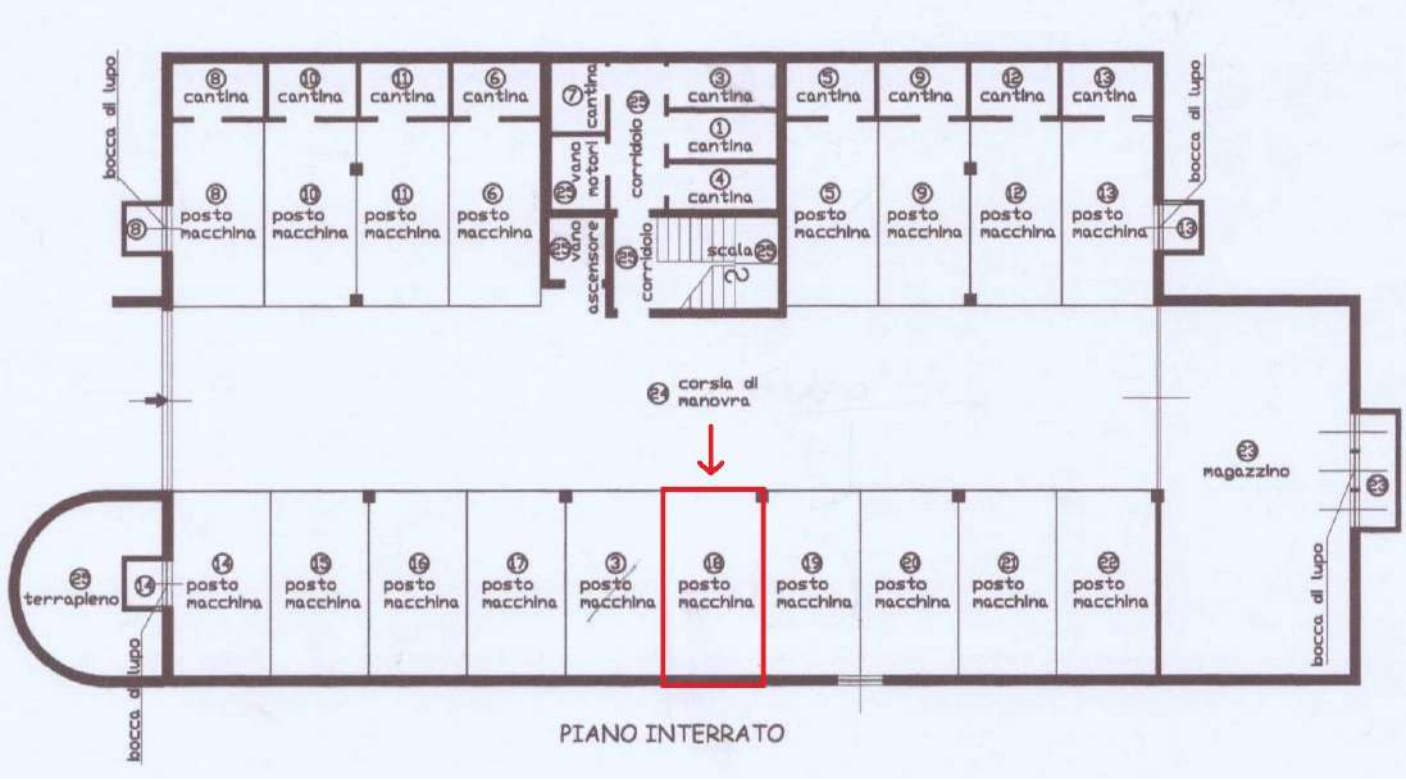
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

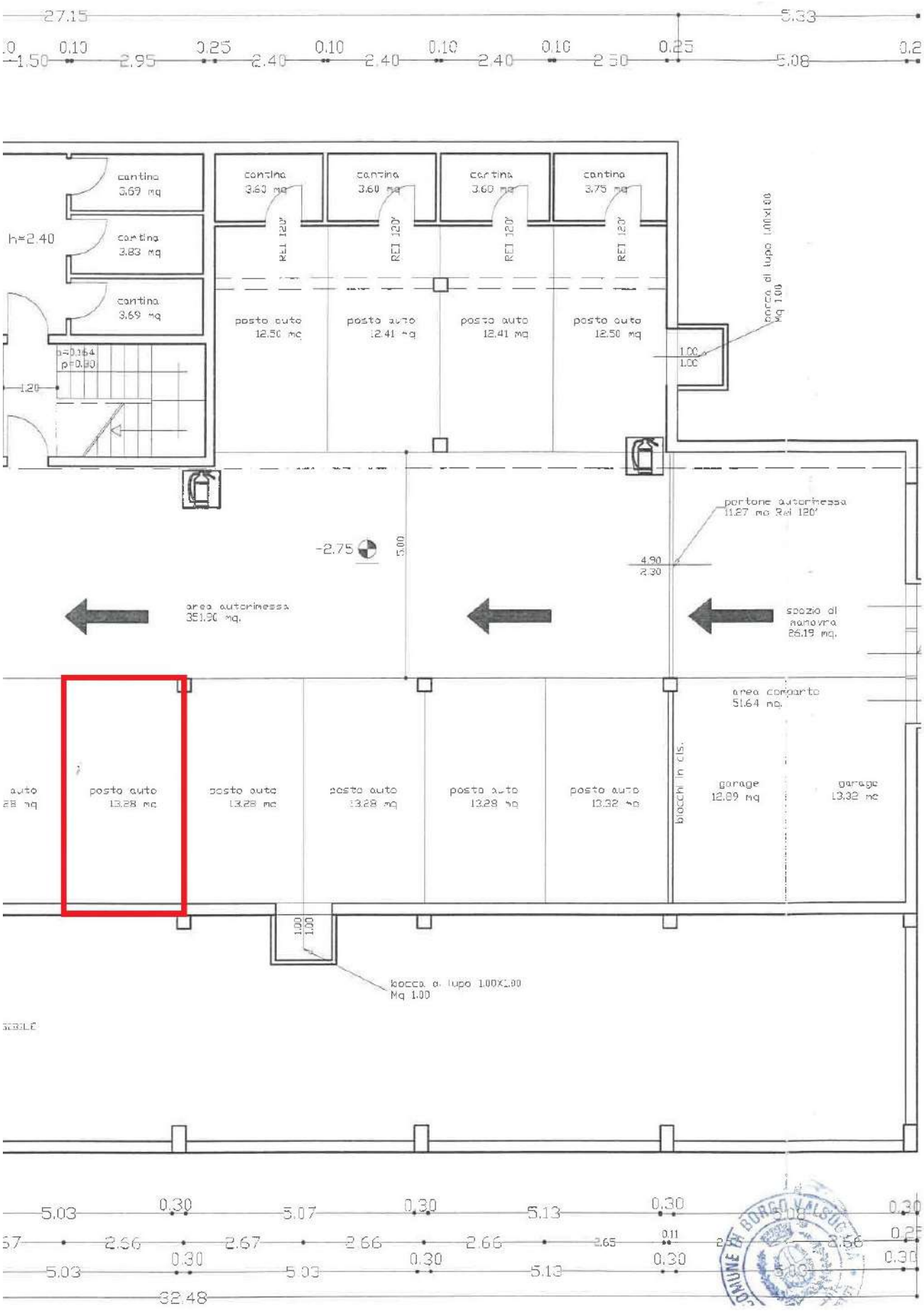
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 13.28 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




27.15
5.33
1.50
0.10
2.95
0.25
2.40
0.10
2.40
0.10
2.40
0.10
2.50
0.25
5.08
cantina 3.69 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.75 mq
h=2.40
cantina 3.83 mq
cantina 3.69 mq
REI 120'
posto auto 12.50 mc
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.50 mq
porta di lupo 100x100 Mq 1.00
1.00
1.00
p=0.164
p=0.30
1.20
portone autorimessa 11.27 mq Rei 120'
4.90
2.30
-2.75
5.00
area autorimessa 351.90 mq.
spazio di manovra 26.19 mq.
area comparto 51.64 mq.
posto auto 13.28 mc
posto auto 13.28 mc
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.32 mq
blocchi in cls.
garage 12.89 mq
garage 13.32 mc
1.00
1.00
bocca a lupo 1.00X1.00 Mq 1.00
5.03
0.30
5.07
0.30
5.13
0.30
2.66
2.67
2.66
2.66
2.65
0.11
2.66
0.30
5.03
5.03
5.13
0.30
32.48

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 13.50 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 13.28 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

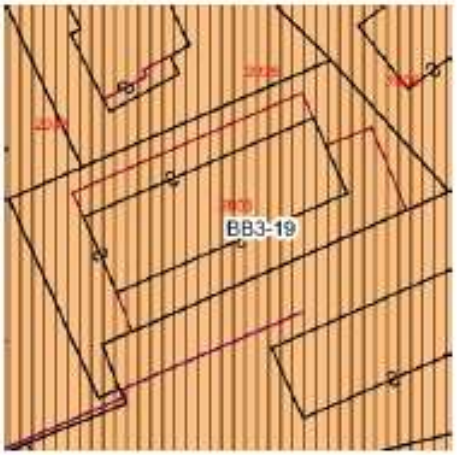
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

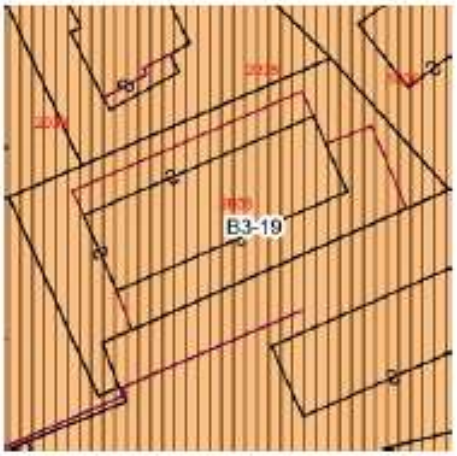


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.200,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 810,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[25] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[25] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =13.50 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 13.50. x 1.200,00 €/mq = € 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[26] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[26] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 13

La P.M. 18 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale di:

€ 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.200,00 * 5% = € 810,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 810,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 810,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 810,00

(Euro ottocentodieci/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	16.200,00
Detrazioni	€	- 810,00
Sommano	€	15.390,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 18 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 15.390,00
(Euro quindicimilatrecentonovanta/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 18 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, è valutata complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 15.500,00

(Euro quindicimilacinquecento/00)

LOTTO 14
POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 19

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	15	5	19	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 38,94

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted]. per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 19 viene così descritta:
A piano interrato: posto macchina

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 19 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted].
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

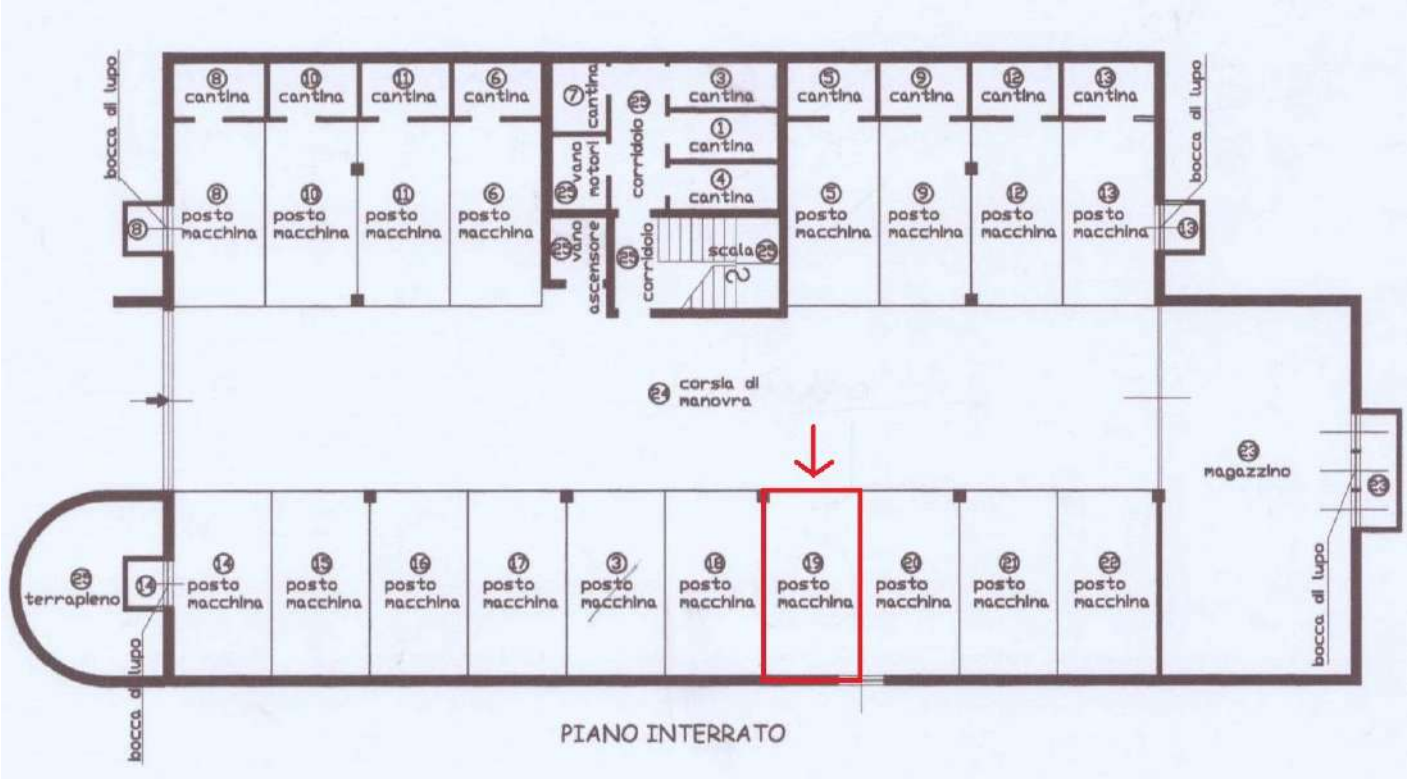
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

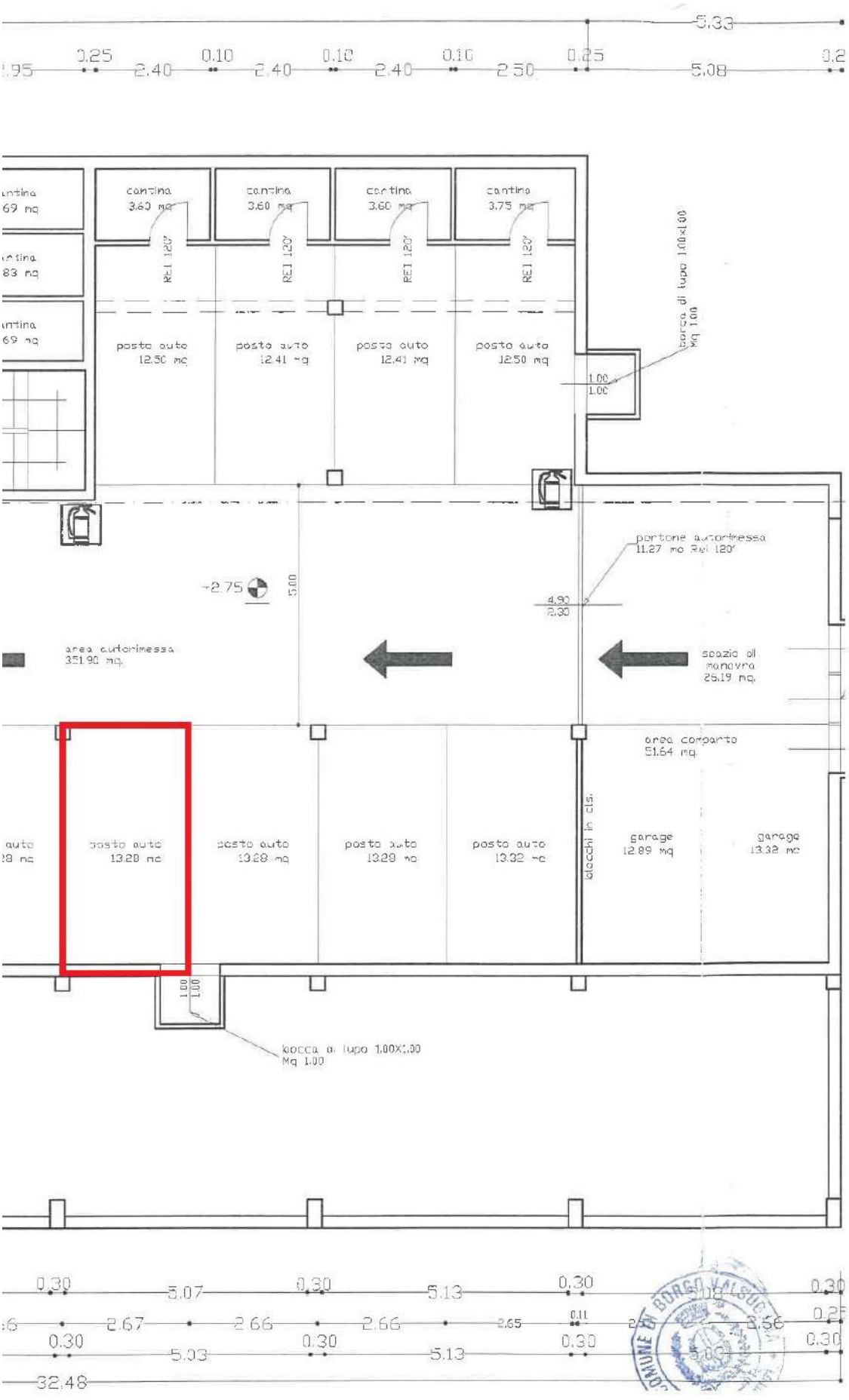
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 13.28 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.75 mq
REI 120'
posto auto 12.50 mq
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.50 mq
porta di lupo 1.00x1.00 Mq 1.00
portone autorimessa 11.27 mq Rei 120'
area autorimessa 351.90 mq.
spazio di manovra 25.19 mq.
area comparto 51.64 mq.
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.29 mq
posto auto 13.32 mq
blocchi in cls.
garage 12.89 mq
garage 13.32 mq
bocca di lupo 1.00X1.00 Mq 1.00
5.33
0.25
2.40
0.10
2.40
0.10
2.40
0.10
2.50
0.25
5.08
32.48
2.67
2.66
2.66
2.65
5.03
5.13
5.07
2.56

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 13.50 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 13.28 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

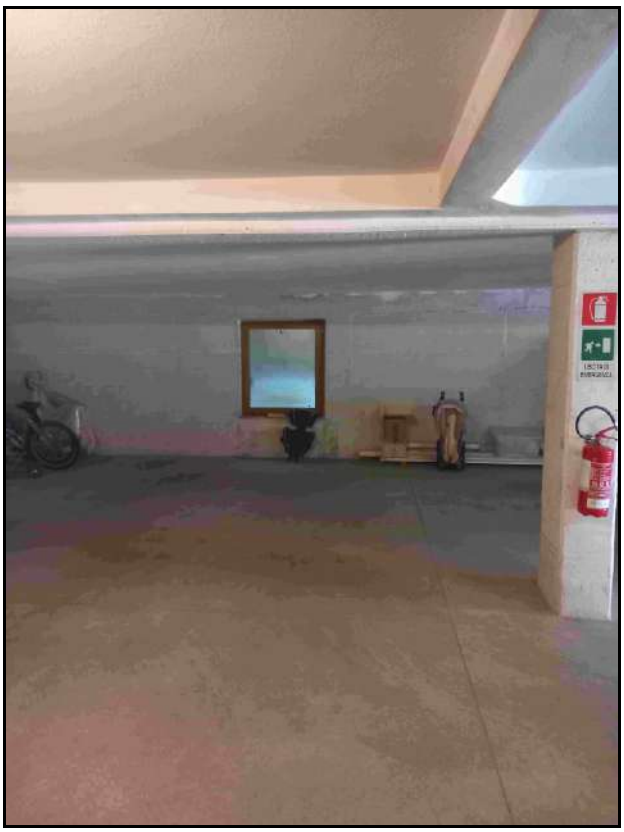
CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

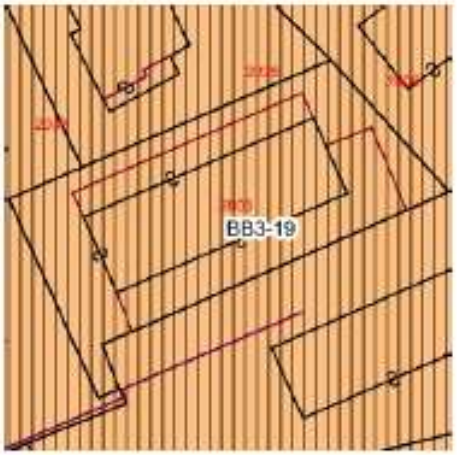
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

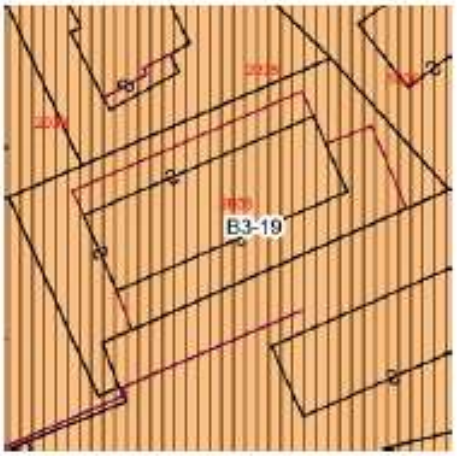


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.200,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 810,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[27] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[27] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =13.50 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 13.50. x 1.200,00 €/mq = € 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[28] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[28] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 14

La P.M. 19 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale di:

€ 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.200,00 * 5% = € 810,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 810,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 810,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 810,00

(Euro ottocentodieci/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	16.200,00
Detrazioni	€	- 810,00
Sommano	€	15.390,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 19 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 15.390,00
(Euro quindicimilatrecentonovanta/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 19 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, è valutata complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 15.500,00

(Euro quindicimilacinquecento/00)

LOTTO 15

POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 20

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	16	5	20	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 38,94

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 20 viene così descritta:
A piano interrato: posto macchina

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 20 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted].
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

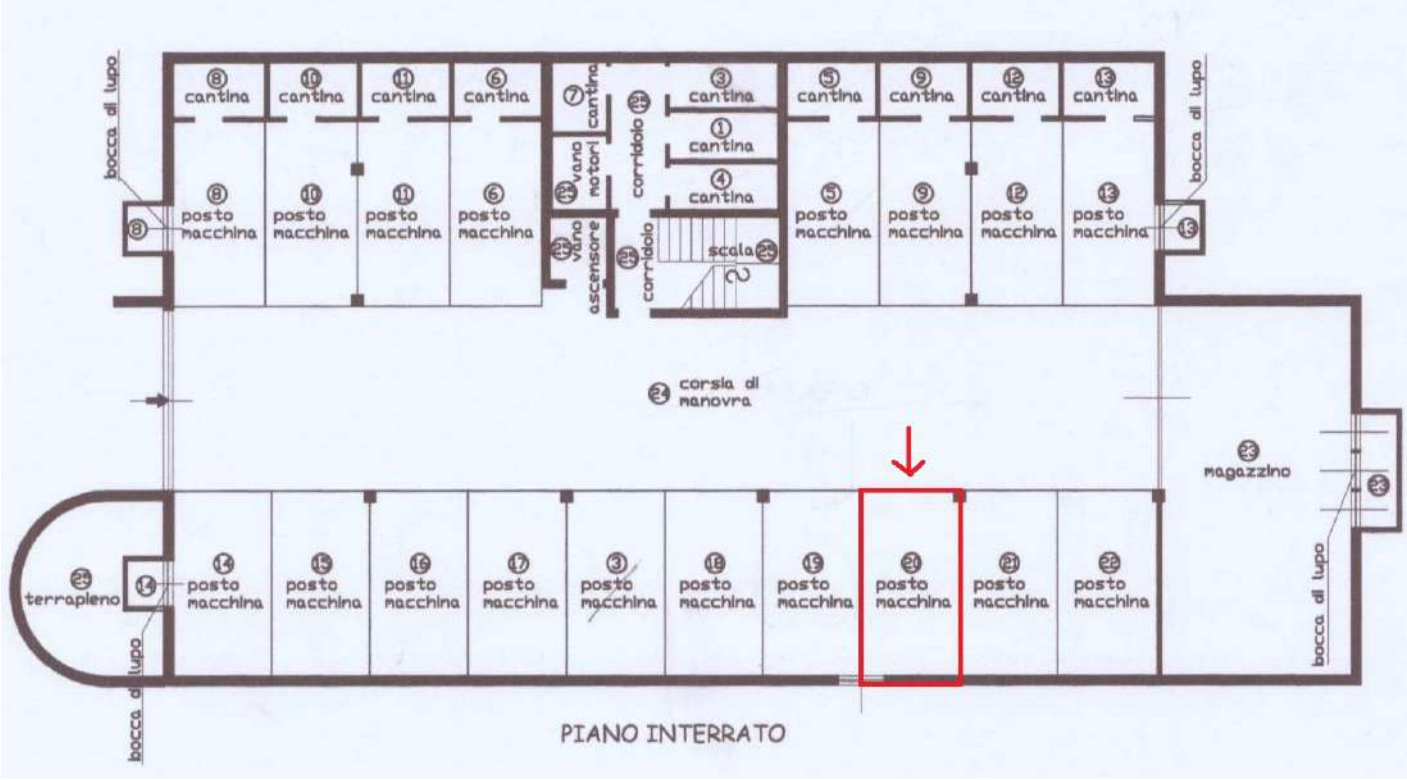
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

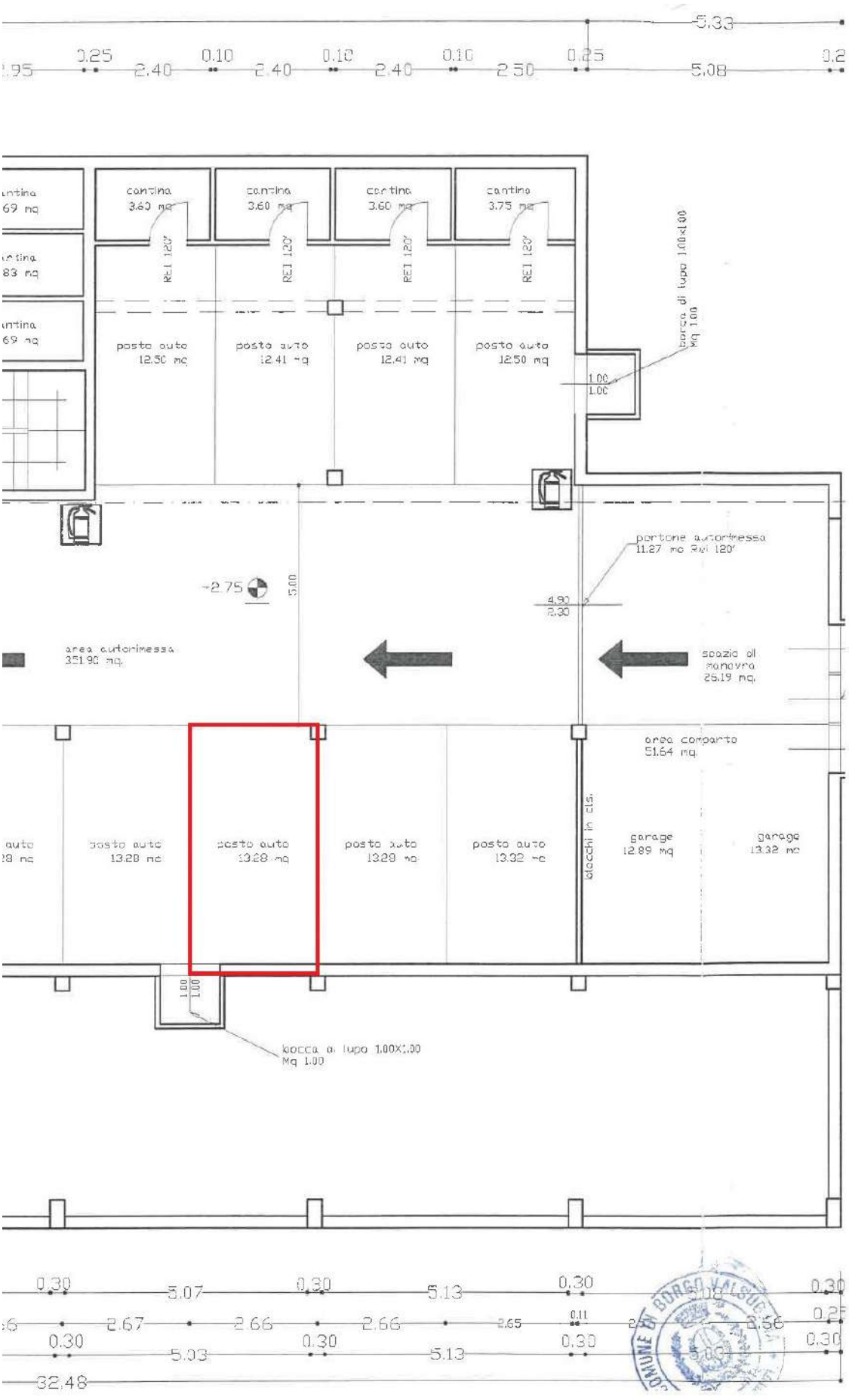
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 13.28 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.75 mq
REI 120'
posto auto 12.50 mq
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.50 mq
botola di lupo 1.00x1.00 Mq 1.00
portone autorimessa 11.27 mq Rei 120'
area autorimessa 351.90 mq.
spazio di manovra 25.19 mq.
area comparto 51.64 mq.
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.32 mq
blocchi in cls.
garage 12.89 mq
garage 13.32 mq
botola di lupo 1.00X1.00 Mq 1.00
5.33
0.25
2.40
0.10
2.40
0.10
2.40
0.10
2.50
0.25
5.08
0.30
5.07
0.30
5.13
0.30
5.08
2.67
2.66
2.66
2.65
2.56
5.03
5.13
32.48

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 13.50 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 13.28 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

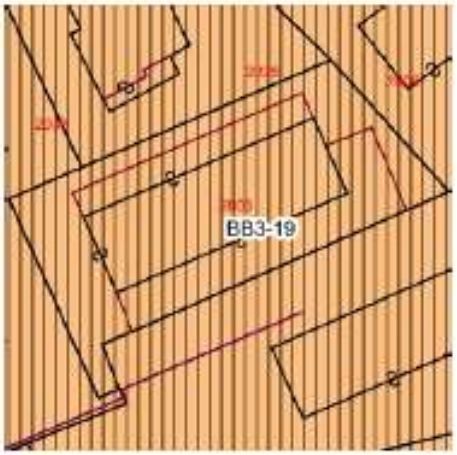
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

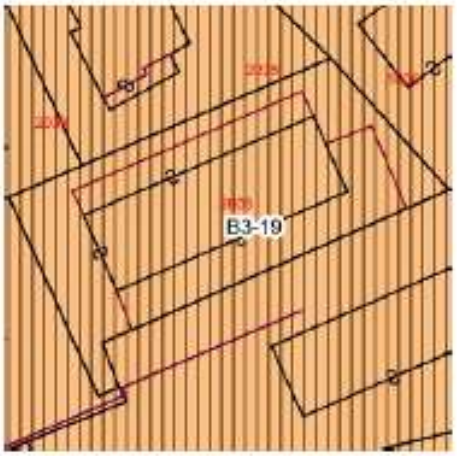


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.200,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 810,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[29] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[29] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =13.50 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 13.50. x 1.200,00 €/mq = € 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[30] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[30] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 15

La P.M. 20 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale di:

€ 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.200,00 * 5% = € 810,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 810,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 810,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 810,00

(Euro ottocentodieci/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	16.200,00
Detrazioni	€	- 810,00
Sommano	€	15.390,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 20 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 15.390,00
(Euro quindicimilatrecentonovanta/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 20 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq, è valutata complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 15.500,00

(Euro quindicimilacinquecento/00)

LOTTO 16
POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 21

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	17	5	21	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 38,94

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 22 viene così descritta:
A piano interrato: posto macchina

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 22 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted].
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

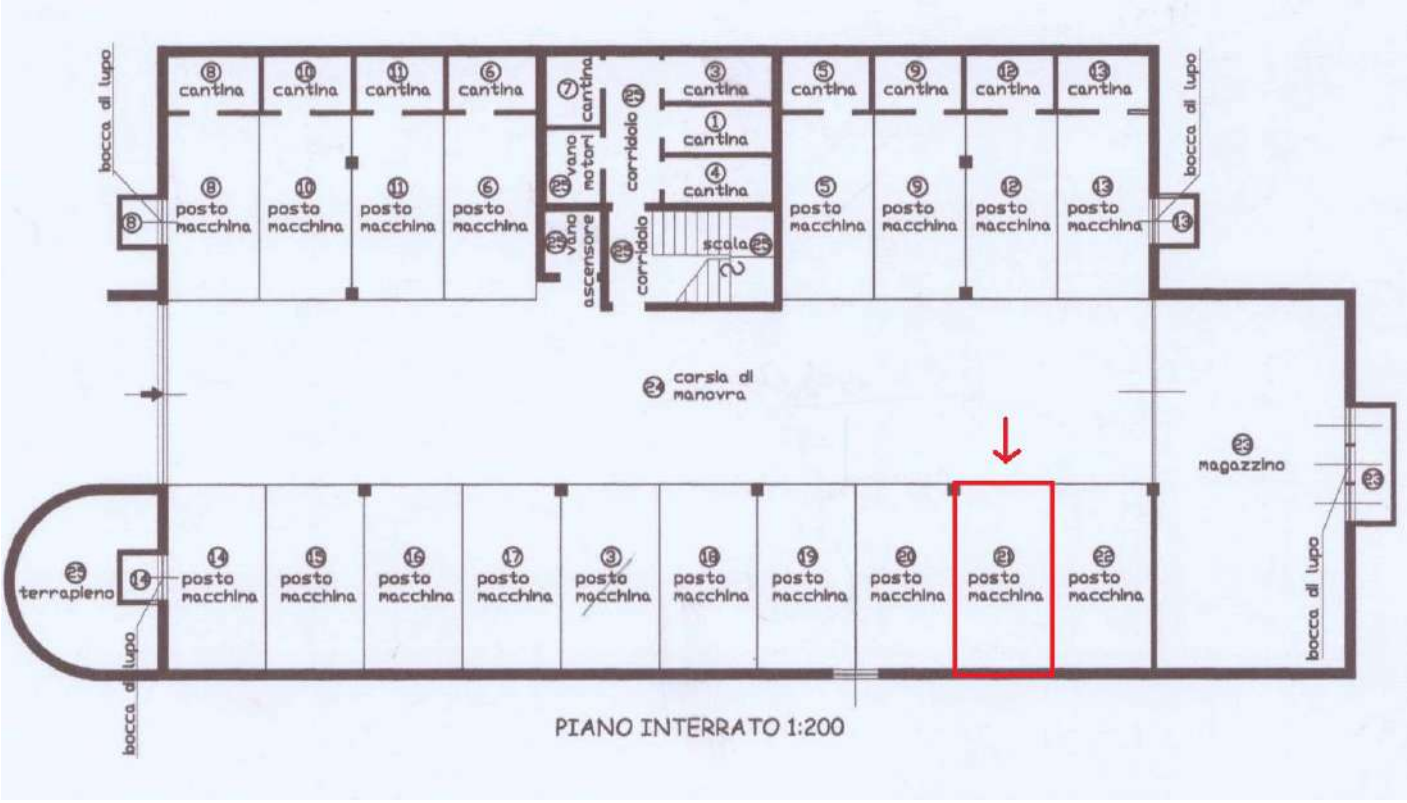
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

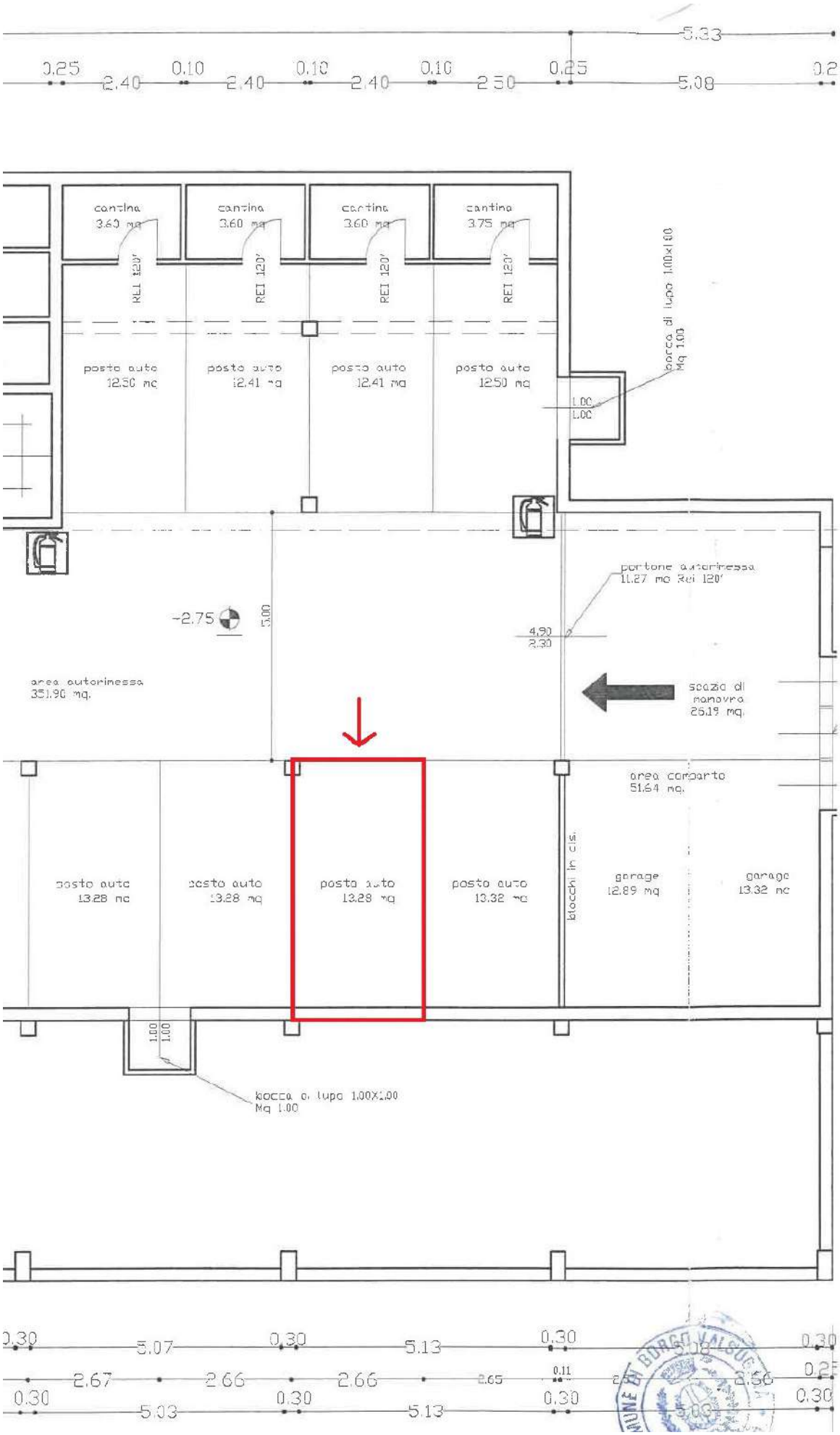
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 13.32 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




5.33
0.25
2.40
0.10
2.40
0.10
2.40
0.10
2.50
0.25
5.08
0.2
cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.75 mq
REI 120'
posto auto 12.30 mc
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.50 mq
bocca di lupo 1.00x1.00 Mq 1.00
1.00
1.00
portone autorimessa 11.27 mq Rei 120'
-2.75
5.00
4.90
2.30
area autorimessa 351.90 mq.
spazio di manovra 26.19 mq.
area comparto 51.64 mq.
posto auto 13.28 mc
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.32 mc
blocchi in cls.
garage 12.89 mq
garage 13.32 mc
1.00
1.00
bocca a lupo 1.00X1.00 Mq 1.00
0.30
5.07
0.30
5.13
0.30
5.08
0.30
2.67
2.66
2.66
2.65
0.11
2.56
0.2
0.30
5.03
0.30
5.13
0.30
5.08
0.30

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 13.50 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 13.28 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

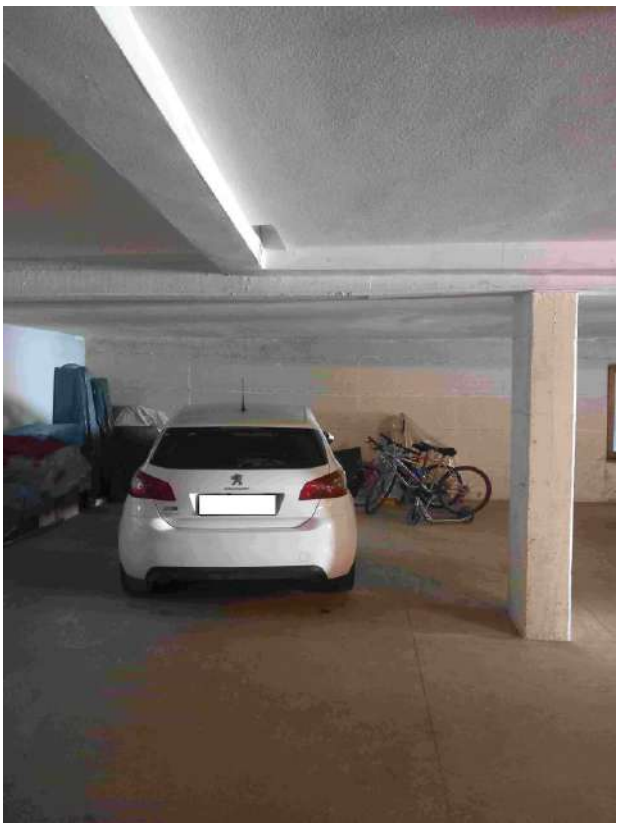
CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

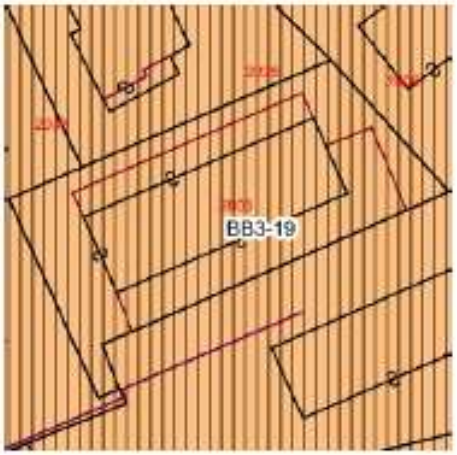
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

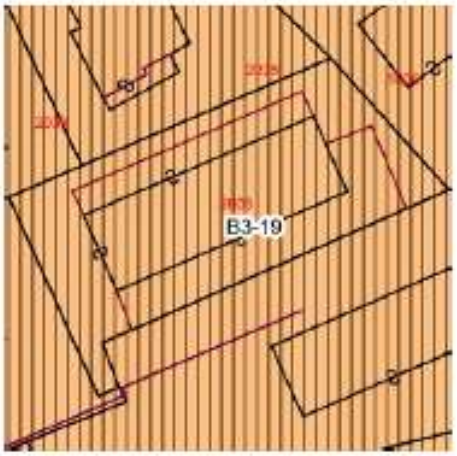


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.200,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 810,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[31] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[31] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =13.50 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 13.50. x 1.200,00 €/mq = € 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[32] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[32] 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.

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 16

La P.M. 21 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale di:

€ 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.200,00 * 5% = € 810,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 810,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 810,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 810,00

(Euro ottocentodieci/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	16.200,00
Detrazioni	€	- 810,00
Sommano	€	15.390,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 21 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 15.390,00
(Euro quindicimilatrecentonovanta/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 21 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, è valutata complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 15.500,00

(Euro quindicimilacinquecento/00)

LOTTO 17
POSTO AUTO COPERTO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 22

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	18	5	22	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 38,94

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 22 viene così descritta:
A piano interrato: posto macchina

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 22 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

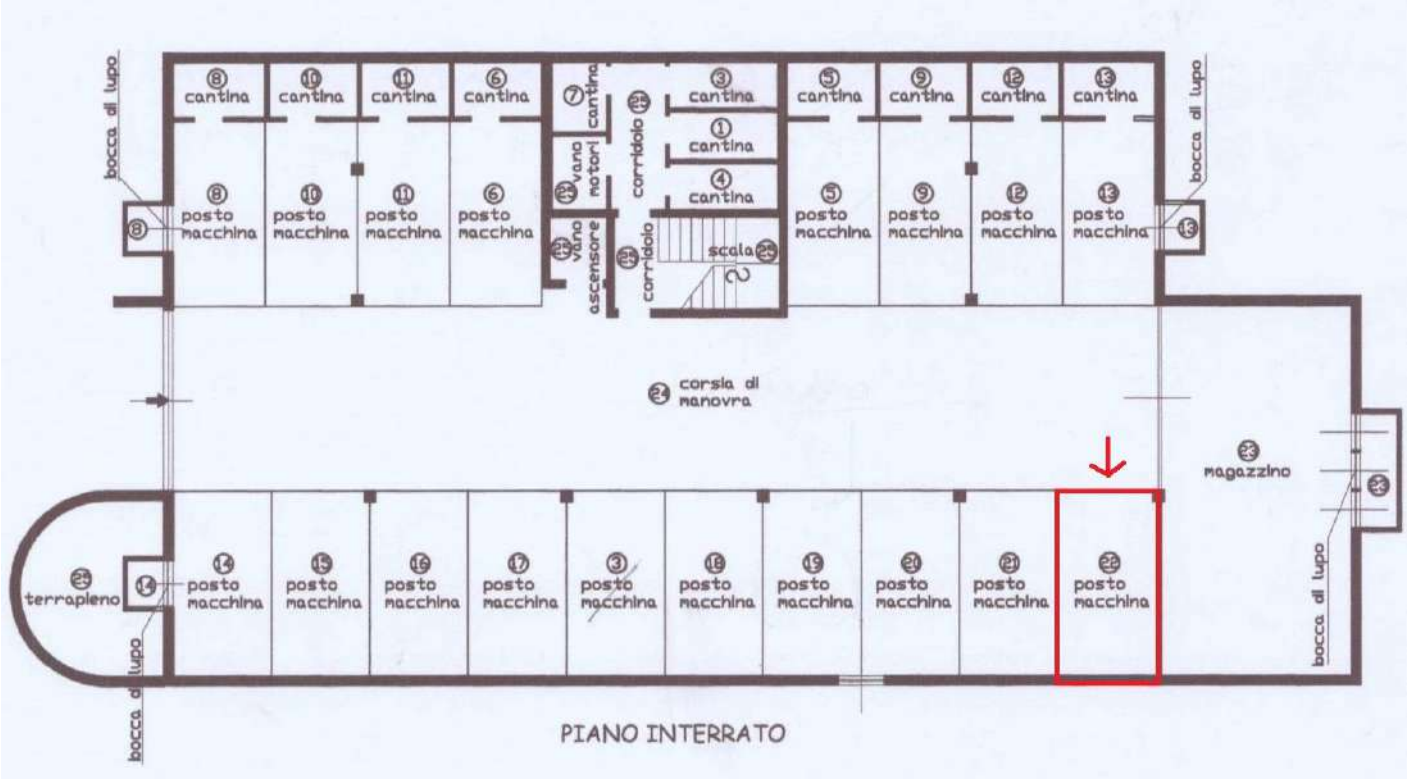
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

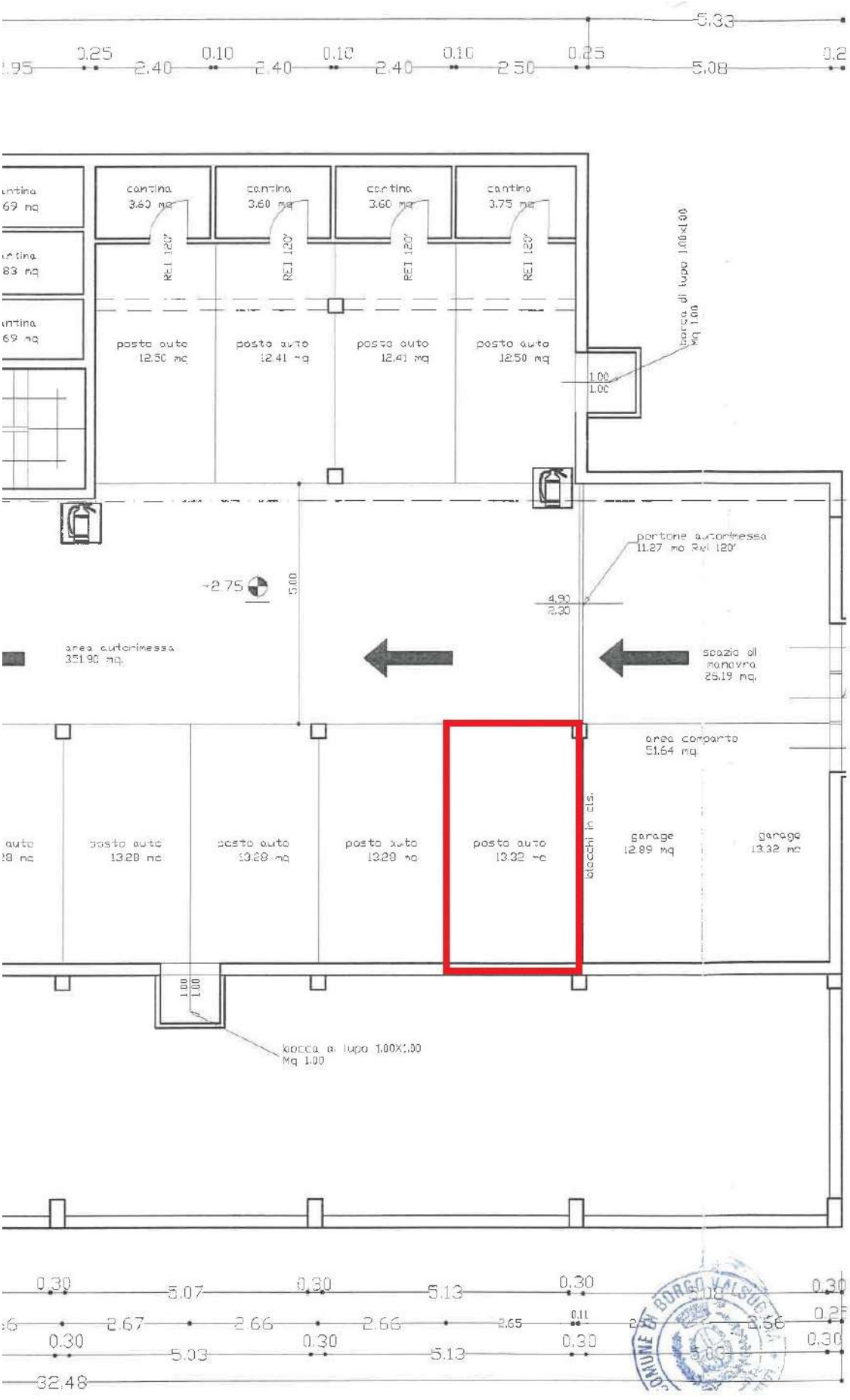
COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un posto auto della superficie utile di circa 13.32 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.60 mq
cantina 3.75 mq
REI 120'
posto auto 12.50 mq
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.41 mq
posto auto 12.50 mq
botola di lupo 1.00x1.00 Mq 1.00
portone autorimessa 11.27 mq Rei 120'
area autorimessa 351.90 mq.
spazio di manovra 25.19 mq.
area comparto 51.64 mq.
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.28 mq
posto auto 13.32 mq
garage 12.89 mq
garage 13.32 mq
stacchi in cls.
botola a lupo 1.00X1.00 Mq 1.00
5.33
0.25
2.40
0.10
2.40
0.10
2.40
0.10
2.50
0.25
5.08
32.48
5.07
5.13
5.03
2.67
2.66
2.65
2.56

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 13.50 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 13.32 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

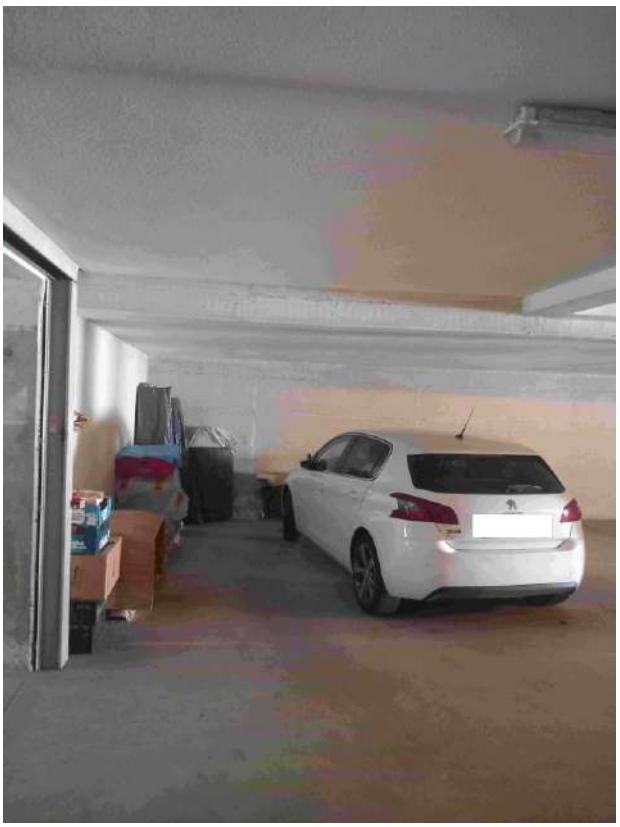
CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale parcheggio.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



POSTO AUTO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

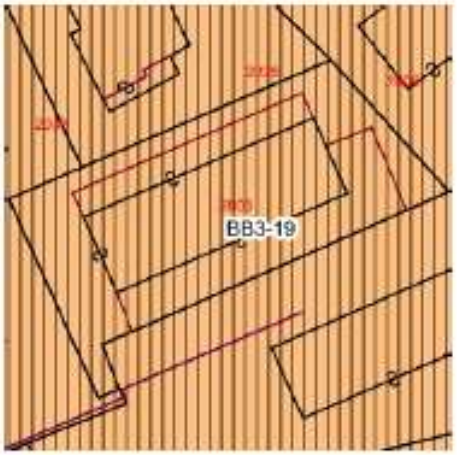
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

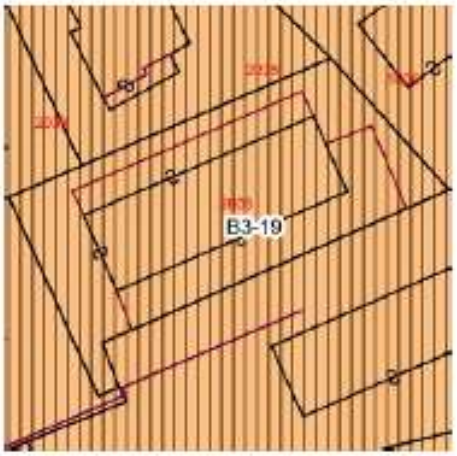


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana non sembrano esserci difformità urbanistiche.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 16.200,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 810,00-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[33] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[33] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 1.200,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. GARAGE =13.50 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 13.50. x 1.200,00 €/mq = € 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[34] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[34] 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

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 17

La P.M. 22 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale di:

€ 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.200,00 * 5% = € 810,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Peculiarità di vendita	= €	- 810,00
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 810,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 810,00

(Euro ottocentodieci/00)

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	16.200,00

reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Detrazioni	€	- 810,00
Sommano	€	15.390,00

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 22 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 15.390,00
(Euro quindicimilatrecentonovanta/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 22 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq, è valutata complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 15.500,00

(Euro quindicimilacinquecento/00)

LOTTO 18
MAGAZZINO

VIA SOTTO SAMONTE , 55/A – 38057 BORGO VALSUGANA (TN)

C.C. BORGO * P.ED. 2803 * P.M. 23

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BORGO	E	2803	4169	-	Edificio	-	760 mq	-	-

In allegato copia visura catastale

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	P.M.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
BORGO	2803	19	5	23	C/2	2	13 mq	14 mq	€ 136,96

In allegato copia visura catastale

DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 4169 del Comune Catastale di Borgo, con proprietà iscritta a nome della società [redacted] per l'intero.

La P.ED. 2803 è divisa in porzioni materiali e la P.M. 23 viene così descritta:
A piano interrato: magazzino, bocca di lupo

PARTI COMUNI:
Nessuna.

Alla P.M. 23 è collegata la proprietà protempore della P.M. 24 per una quota pari a 1/23.

I contenuti dei fogli A_1 – A_2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

ESTRATTO MAPPA



MODALITA' DI ACCESSO

Sopralluogo ai beni eseguito in data 26/05/2026 alla presenza del Curatore Fallimentare.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:
[redacted].
[redacted], per la quota di 1/1.
Per i titoli di provenienza si rimanda agli allegati, parte integrante della presente valutazione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da qualche condomino senza autorizzazione.
Il Curatore ha comunque chiesto all'amministratore di condominio di provvedere allo sgombero dell'immobile da qualsiasi materiale ivi depositato.

CONTRATTI IN CORSO

In corso non vi sono contratti d'affitto registrati.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Via Sotto Samonte 55/A, si configura come un edificio residenziale realizzato sulla base della Concessione Edilizia N°12199/2001 e successive varianti.

UBICAZIONE L'edificio è situato in Via Sotto Samonte 55/A a Borgo Valsugana (TN); si trova nella periferia sud del paese, a circa 800 mt dalla sede dell'Amministrazione Comunale di Borgo Valsugana.

ACCESSO All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica comunale, per poi percorrere la strada privata in P.ED. 2756, sulla quale vi è iscritta una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE ZONA La zona è tipicamente residenziale e formato da svariati immobili similari.

SERVIZI DELLA ZONA La zona ove è inserito l'immobile oggetto di stima è dotata di tutti i servizi principali.



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

FABBRICATO

La P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo identifica un edificio di tipo residenziale posto nella periferia sud-est del Comune di Borgo Valsugana.
E' stato costruito sulla base della Concessione di Edificare N°12199/2001 e successive varianti (vedasi titoli edilizi allegati).
L'immobile è formato da un piano interrato destinato a garage e vani accessori, e tre piani terra in cui sono dislocati sei appartamenti.
Strutturalmente è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponamenti in mattoni, primo solaio a lastra e restanti solai in latero cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

La qualità generale delle finiture interne ed esterne si può classificare media.

ANDITI ESTERNI E PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di un anditi esterni comuni.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

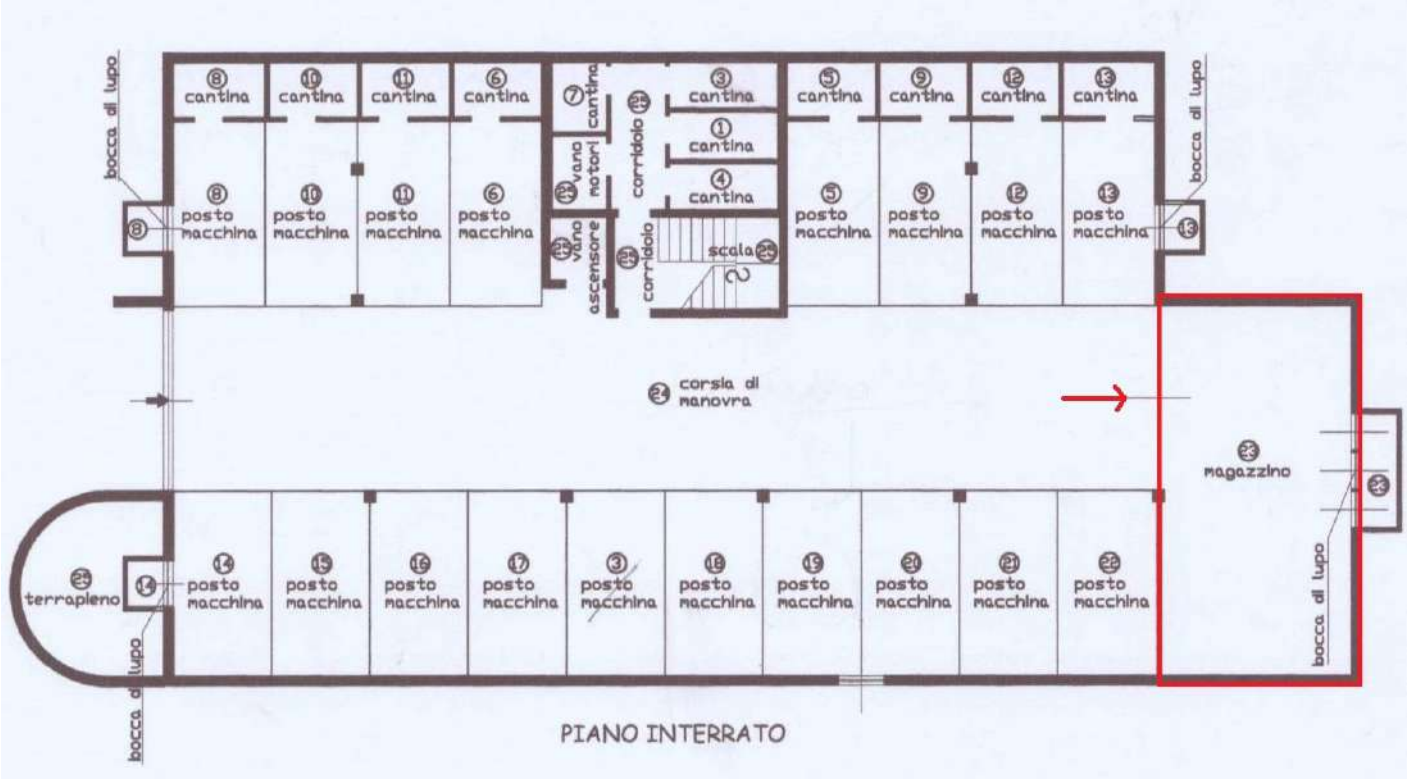
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato della P.ED. 2803 ed è raggiungibile dalla rampa d'accesso esterna in comproprietà.

COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo troviamo un magazzino della superficie utile di circa 51.64 mq.

PLANIMETRIA SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti che sono copia delle planimetrie tavolari presenti presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana e copia delle tavole grafiche autorizzate dal Comune di Borgo Valsugana.




cantina
3.60 mq
cantina
3.60 mq
cantina
3.60 mq
cantina
3.75 mq
REI 120'
posto auto
12.50 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.41 mq
posto auto
12.50 mq
portone
11.27 mq Rei 120'
MAGAZZINO
51.64 mq
area autorimessa
351.90 mq.
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.28 mq
posto auto
13.32 mq
blocchi in cls.
5.33
0.25
2.40
0.10
2.40
0.10
2.40
0.10
2.50
0.25
5.08
32.48
2.67
2.66
2.66
2.65
5.03
5.13

CONSISTENZA	Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda (SEL) che con la Superficie Utile Netta (SUN). La superficie di calcolo è ricavata dagli elaborati presenti presso il Catasto di Borgo Valsugana, con misure verificate a campione in fase di sopralluogo. Ai fini della stima l'immobile assume la seguente consistenza (SEL): GARAGE = 57.00 mq Superficie utile netta (SUN): GARAGE = 51,64 mq

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI	A piastra.
STRUTTURE VERTICALI	Struttura portante in cemento armato.
COPERTURA	Copertura a doppio timpano in legno.

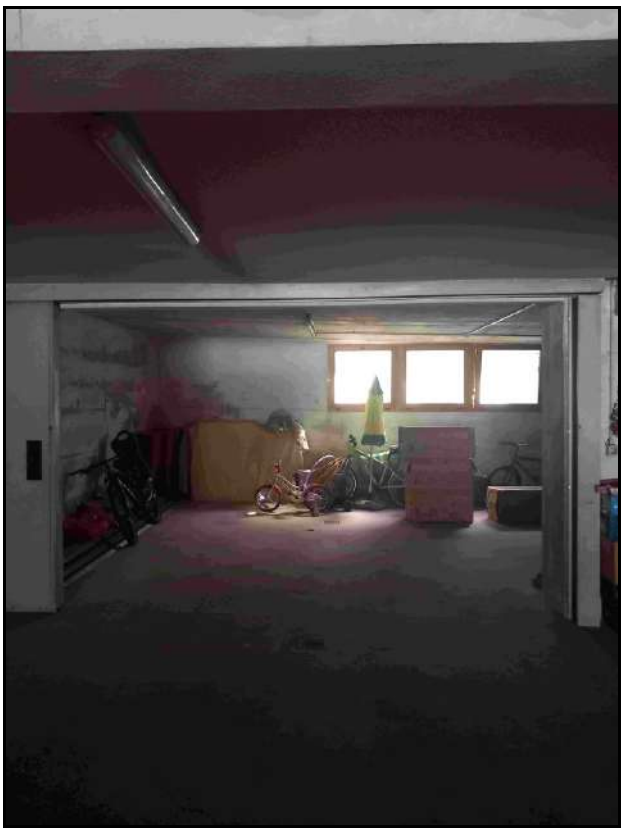
CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	Calcestruzzo tipo industriale.
PARETI	Le pareti interne sono in calcestruzzo armato.
SERRAMENTI ESTERNI	Portone d'accesso in lamiera automatizzato.
SERRAMENTI INTERNI	Serramenti interni in lamiera.
SERVIZI IGIENICI	Unità priva di servizio igienico.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	L'unità è priva di impianto di riscaldamento, di acqua calda e di impianto idrico sanitario.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico a vista.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Locale utilizzabile quale magazzino.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Dalla ricerca non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Nel complesso l'unità oggetto di stima ha uno stato di conservazione nella norma.

FOTO DEGLI INTERNI



CORSIA DI MANOVRA COMUNE



PORTONE ESCLUSIVO



MAGAZZINO



MAGAZZINO

6. SITUAZIONE URBANISTICA

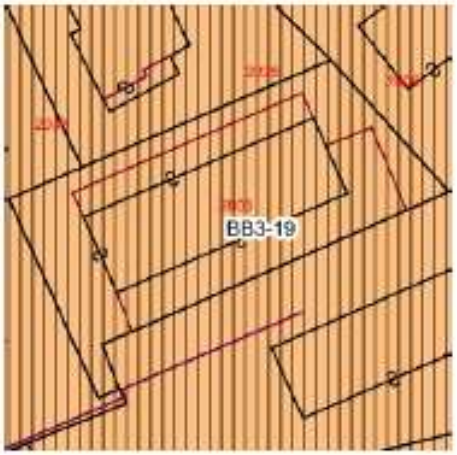
SITUAZIONE URBANISTICA

ELENCO DESTINAZIONI TERRITORIALI

La particella **E 2803** di superficie catastale **760** m2 del C.C. di **BORGO** risulta avere le seguenti destinazioni territoriali:

PRG - PRG I° Variante 2024 - Adozione Definitiva - Sistema Insediativo

Data pubblicazione: - In salvaguardia

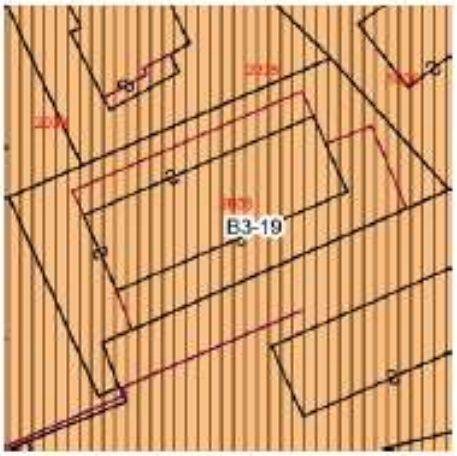


Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento B3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRG - PRG vigente Sistema Insediativo

Data pubblicazione: 29/09/2023



Aree ad uso prevalentemente residenziale

	B3 - Area residenziale di completamento 3-19 (Art. 62)	**completamente**

PRATICHE EDILIZIE	Per la corretta certificazione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato.
AGIBILITÀ	Agibilità n. 22/2003 relativamente a "E 2803 PM 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 Sub " - Rilasciata il 30/05/2003.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi presenti presso il Comune di Borgo Valsugana sembrano esserci difformità urbanistiche. Nello specifico il progetto autorizzato prevedeva la destinazione a garage dell'attuale magazzino.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Per regolarizzare il tutto sarà necessario redigere una sanatoria del costo presunto tra spese tecniche e sanzioni pari a € 5.000,00-.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Unità dotata di impianto elettrico condominiale. Le certificazioni sono state depositate presso il Comune di Borgo Valsugana contestualmente alla domanda di abitabilità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Unità priva di certificazione energetica.
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI	Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie tavolari depositate presso l'Ufficio del Libro Fondiario non si ravvisano difformità.
COSTI PER ADEGUAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI	Nessuno.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Condominio costituito a nome CONDOMINIO MARGHERITA Dalla ricerca non si sono reperite notizie di oneri condominiali pregressi.
CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
DETRAZIONE PER CONTRATTI D'AFFITTO	Nessuno.
VIZI OCCULTI -5%	Al valore dell'immobile (€ 42.750,00) sarà detratto un 5% dovuto a vizi occulti, pari ad € 2.137.50-. Nella cifra sopra indicata è compreso lo sgombero di eventuali beni presenti all'interno. Tutto questo per *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,* come dettato dall'art. 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale, con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico[35] 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

LIMITI	ASSUNZIONI
Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato 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.	Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) .
Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.	Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
Solo in ipotesi non si tratti di terreni agricoli vergini: impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.	Si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo
Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.	Si assume che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

[35] 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Il "foglio C" del Libro Maestro riporta diverse iscrizioni relative a ipoteche; vedasi allegato.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Atto di citazione – G.N. 1095/2008 e comparsa di costituzione – G.N. 1841/2008 (vedasi estratto tavolare).
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	G.N. 254/17 di data 02/02/2026 Annotazione sentenza liquidazione giudiziale.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura della copia del Libro Maestro allegata.
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	G.N. 254/17 di data 02/02/2026

9. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA STIMATA	Intera proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non separabile.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferisce la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del 26/05/2026 (data del sopralluogo)

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore): *valore di mercato dell'intera proprietà*.

Il criterio *valore di mercato* dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento dell'incarico.

C.V.I. cap. 5.2.2 – Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"(IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI D'INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare, Ufficio Catastale, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrazione del mercato.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili, anche non spazialmente contigui. E' un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

3 C.V.I. cap. 3.2.3 – Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

LOCALIZZAZIONE	Borgo Valsugana		
ZONA	Periferia	POSIZIONE	Periferia Sud-Est
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edificio residenziale plurifamiliare tipo duplex		
CATEGORIA	Usato		
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita in Asta		
LATO DOMANDA	Privati	MOTIVAZIONE	Investimento/Residenza
LATO OFFERTA	Esproprio Immobiliare	MOTIVAZIONE	Realizzo liquidazione
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica	FASE	Espansione
LIVELLO DI PREZZO	Non Definito		

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile in oggetto è localizzato nella periferia sud-est dell'abitato di Borgo Valsugana.

La zona è ottimamente accessibile e ben urbanizzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo per componente tipico attribuendo ai beni un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso de un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MERCANTILE GARAGE: 750,00 €/mq

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

CONSISTENZA:

La consistenza è stata definita in un precedente passaggio estimativo:

S.E.L. MAGAZZINO = 75,00 mq

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore normale dell' immobile in esame è dato dalla consistenza valore normale specifico.

Valore Normale = Consistenza x Valore Unitario

Valore Normale = 75,00. x 750,00 €/mq = € 42.750,00

(Euro quarantaduemilasettecentocinquanta/00)

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore[36] e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

[36] 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

10. VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA'

LOTTO N. 18

La P.M. 23 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un magazzino della superficie utile di circa 51,64 mq, nello stato attuale può essere venduta per un valore iniziale di:

€ 42.750,00

(Euro quarantaduemilasettecentocinquanta/00)

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazione senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 %. del valore complessivo.
Detrazione = € 16.200,00 * 5% = € 810,00

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile
Costo per:

→	Regolarizzazione urbanistica	= €	- 5.000,00
→	Peculiarità di vendita	= €	- 2.137,50
	SOMMA DELLE DETRAZIONI	= €	- 7.137,50

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE arr. = € - 7.137,50

(Euro settemilacentotrentasette/50)

reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

12. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€	42.750,00
Detrazioni	€	- 7.137.50
Sommano	€	35.612,50

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.M. 23 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un magazzino della superficie utile di circa 51.642 mq, nello stato attuale può essere messo in vendita per un valore iniziale arrotondato di:

VALORE SPECIFICO INTERA PROPRIETA' = € 35.000,00
(Euro trentacinquemila/00)

13. INDICAZIONE FINALE

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.

Il più probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, P.M. 23 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un magazzino della superficie utile di circa 51.64 mq, è valutata complessivamente in:

VALORE COMPLESSIVO A: € 35.000,00

(Euro trentacinquemila/00)

CONCLUSIONI:

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

LOTTO 1

P.M. 1 della P.ED. 515 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via XXIV Maggio 1, che individua un ufficio al grezzo con annessi accessori per una superficie totale di circa 60 mq

VALORE DELL'INTERO: € 25.000,00

LOTTO 2

P.M. 15 della P.ED. 1468/2 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via A. Spagolla 7, che individua una terrazza sita al quarto e ultimo piano di un edificio a destinazione commerciale della superficie utile di circa 155 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 35.000,00

LOTTO 3

P.M. 10 della P.ED. 2418 e P.F. 2627/3 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Liverone 7, che individuano un disbrigo al piano interrato della superficie di circa 3 mq ed una strada di accesso della superficie catastale di 612 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 1.200,00

LOTTO 4

P.M. 5 della P.ED. 2519 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua un deposito interrato inaccessibile della superficie utile di circa 83 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 22.000,00

LOTTO 5

P.M. 7 della P.ED. 2588 e della P.F. 2544/1 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via della Madona Nera 15, che individuano un posto auto coperto della superficie netta di circa 14 mq ed una strada d'accesso della superficie catastale di 265 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 15.000,00

LOTTO 6

P.M.1 e P.M.2 della P.ED. 2617 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via Sotto Samonte, che individuano due depositi interrati della superficie utile di circa 183 mq e un piazzale soprastante della superficie utile di circa 180 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 50.000,00

LOTTO 7

P.M. 8 della P.ED. 2641 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua due ripostigli della superficie utile di circa 30 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 7.500,00

LOTTO 8

P.M. 11 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 16.500,00

LOTTO 9

P.M. 12 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 16.500,00

LOTTO 10

P.M. 13 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 17.000,00

LOTTO 11

P.M. 14 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 15.500,00

LOTTO 12

P.M. 15 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 15.500,00

LOTTO 13

P.M. 18 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 15.500,00

LOTTO 14

P.M. 19 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 15.500,00

LOTTO 15

P.M. 20 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 15.500,00

LOTTO 16

P.M. 21 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 15.500,00

LOTTO 17

P.M. 22 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 15.500,00

LOTTO 18

P.M. 23 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un magazzino al piano interrato della superficie utile di circa 51.64 mq.

VALORE DELL'INTERO: € 35.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI: € 349.200,00

Certo di aver assolto l'incarico affidatomi, in fede sottoscrivo ed attesto che la perizia è stata redatta sotto la mia responsabilità.

CIVEZZANO, 10 LUGLIO 2026

L'esperto

geom. Renato Filippi



ALLEGATI:

1. Elenco provvedimenti edilizi
2. Copia libro maestro
3. Visura catasto fondiario
4. Visura catasto fabbricati