

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione forzata  
**RGE n. 51/2022**  
Giudice delegato dott. Stefano Aceto

Promossa da  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

**ART 173 bis disp.att.cpc**

(Incarico: ordinanza del 19/09/2022)

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**  
**(3 lotti in altrettanti fascicoli)**

**Relazione**  
**LOTTO 1 di 3- Fascicolo A**



In Val Rendena (Trentino), a Bocenago (400 ab a 750 m slm.) - in Via Canisaga

---

**LOTTO UNO**

Riguarda, in un contesto di edilizia residenziale in zona turistica, a Bocenago, l'intero di unità immobiliare destinata a posto auto esterno ed adiacente spazio sottoscala a Piano Terra. (Sull'elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. 1/20 dd 15/2/2010 appare indicato posto auto per disabili vds relaz da pag 5)

Al catasto tavolare quanto sopra è identificato, in particella edificiale (p.ed.) 705, porzione materiale (p.m) 21 del Comune Catastale (C.C.) di Bocenago con proprietà congiunta p.ed. 705 pp.mm. 17 e 23 del Comune Catastale (C.C.) di Bocenago.

**stimato Euro 9.500,00 (arr)**

---

## PREMESSA

- BENI PIGNORATI  
NELL'ESEC. 51-2022
- C.C. Bocenago in Partita Tavolare (PT) 983  
In particella edificiale (p.ed.) 705 – intero di porzione materiale (p.m.) 21 (tavolarmente posto auto e sottoscala) – con proprietà congiunta per la quota di 1/48 della porzione materiale 17 (tavolarmente strada) e per la quota di 3/48 della p.m. 23 (tavolarmente cortile) della p.ed. 705
  
  - C.C. Caderzone in Partita Tavolare (PT) 734  
In particella edificiale (p.ed.) 492 – intero delle porzioni materiali (p.m.) 1 (tavolarmente negozio, wc, anti, parcheggio a PT e magazzino e centrale termica a S1) e 13 (tavolarmente posto auto a PT) – con proprietà congiunta con altre porzioni della p.m. 10 (tavolarmente marciapiede e transito) e con altre porzioni della p.m. 11 (tavolarmente corsia con scivolo) della p.ed. 492
  
  - C.C. Pinzolo in Partita Tavolare (PT) 1239  
In particella fondiaria (p.f.) 2813 – intero – di mq. 61 catastali

In considerazione dell'ubicazione, della natura dei beni e della loro destinazione d'uso, quanto oggetto di pignoramento viene diviso in tre lotti descritti in altrettanti fascicoli.

## A. FORMAZIONE DEI LOTTI

Come detto, in considerazione dell'ubicazione, della loro natura e destinazione d'uso, i beni, oggetto di questa perizia, vengono proposti suddivisi in 3 LOTTI rappresentati in altrettanti fascicoli così descritti:

<p>1 Fascicolo A</p>	<p><b><u>IN QUESTO FASCICOLO:</u></b></p> <p><b>C.C. Bocenago p.ed. 705 – P.T. 983 – porzione materiale 21 con proprietà congiunta delle porzioni materiali 17 e 23 della p.ed. 705</b></p> <p>In concreto a piano terra posto auto e spazio sottoscala</p> <p>Situato in via Canisaga</p>
<p>2 Fascicolo B</p>	<p><b>C.C. Caderzone p.ed. 492 – P.T. 734 – porzioni materiali 1 e 13 con proprietà congiunta delle porzioni materiali 10 (marciapiede-transito) e 11 (corsia con scivolo) della p.ed. 492</b></p> <p>A piano terra: vano concessionato negozio con wc ed anti; parcheggio e posto auto esterno</p> <p>A piano interrato: vano concessionato magazzino e centrale termica</p> <p>Situato in via Porta 1</p>
<p>3 Fascicolo C</p>	<p><b>C.C. Pinzolo p.f. 2813 – P.T. 1239</b></p> <p>Terreno di mq. 61 catastali, di conformazione irregolare</p> <p>Situato a Sant'Antonio di Mavignola, in via Val Nambrone</p>

## NOTE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI:

- FASCICOLI A – B - C  
LOTTI 1 – 2 - 3

### Ubicazione lotti pignorati



I beni pignorati sono siti in diversi comuni catastali:

LOTTO 1:

Piano Terra: posto auto esterno e spazio sottoscala in p.ed. 705 (p.m. 21) C.C. Bocenago

LOTTO 2:

Piano Terra: vano concessionato a negozio, wc ed anti, parcheggio e posto auto esterno

Piano Interrato: magazzino e centrale termica

in p.ed. 492 (p.m. 1-13) C.C. Caderzone

LOTTO 3:

Terreno di conformazione irregolare di mq. 61 catastali in C.C. Pinzolo (p.f. 2813)

## RELAZIONE LOTTO UNO

### 1. L' IMMOBILE

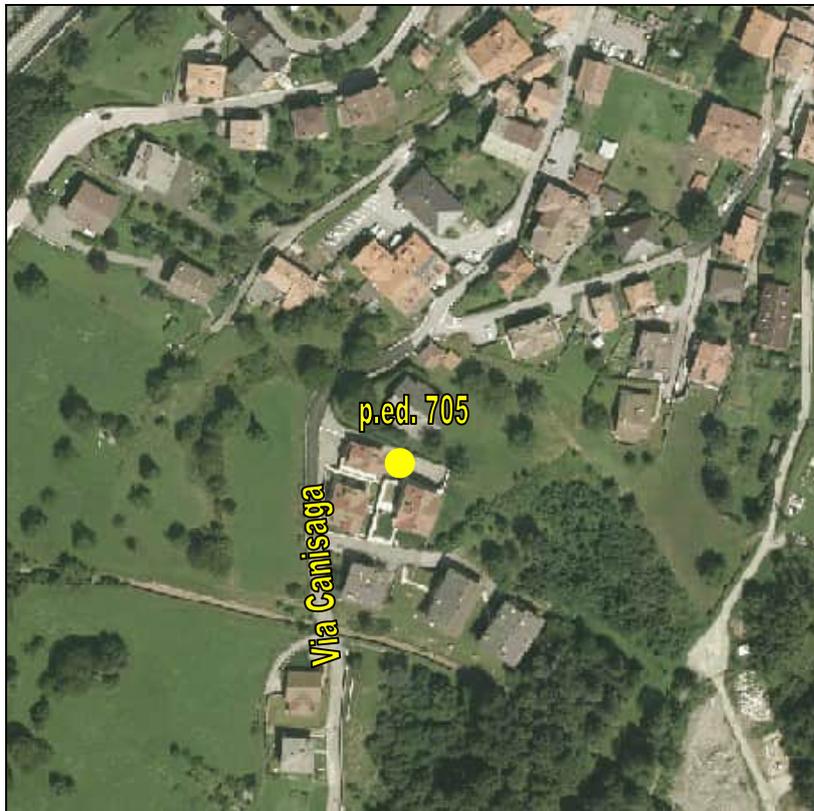
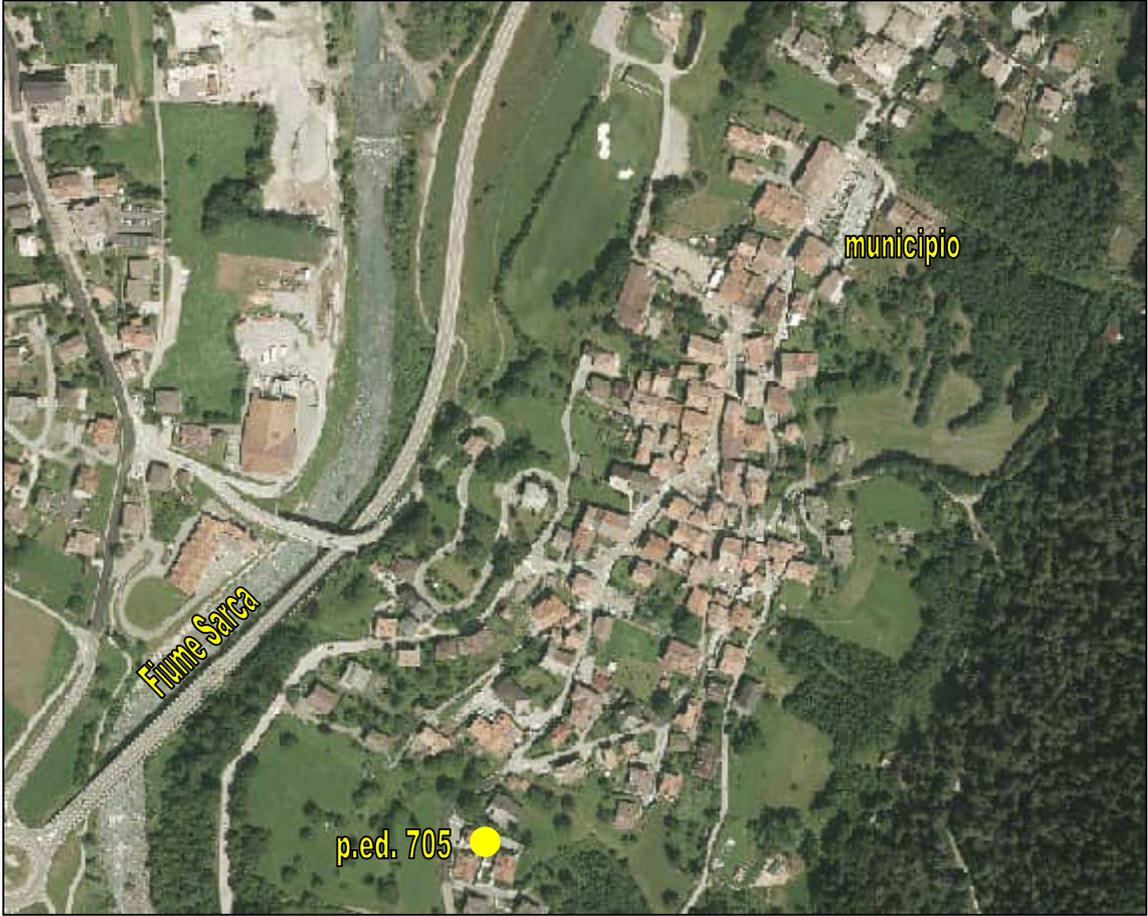
#### LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

Quanto pignorato e descritto in questa relazione è a Bocenago, in Val Rendena, a circa 50 Km da Trento, è un Comune di circa 400 abitanti. Dista 18 Km da Madonna di Campiglio e km 5 da Pinzolo, rinomate località turistiche. Scuola materna e primaria nei vicini comuni Spiazzo (km 9) e di Caderzone (km. 2,5), a Pinzolo si trovano le scuole primaria e secondaria.

A Bocenago si trovano i servizi comunali e l'ambulatorio medico.

L'ospedale più vicino è a circa 11 km, a Tione.





**L'EDIFICIO IN CUI SONO I BENI PIGNORATI**



Esterni dell'edificio:

- 1) l'accesso visto da via Canisaga
- 2) p.m. 17 (tavolarmente strada-proprietà congiunta) vista dal cortile interno (p.m. 23- proprietà congiunta) verso via Canisaga
- 3) il posto auto e spazio sottoscala (p.m. 21) visto dal cortile p.m. 23 (proprietà congiunta)

1



2



3



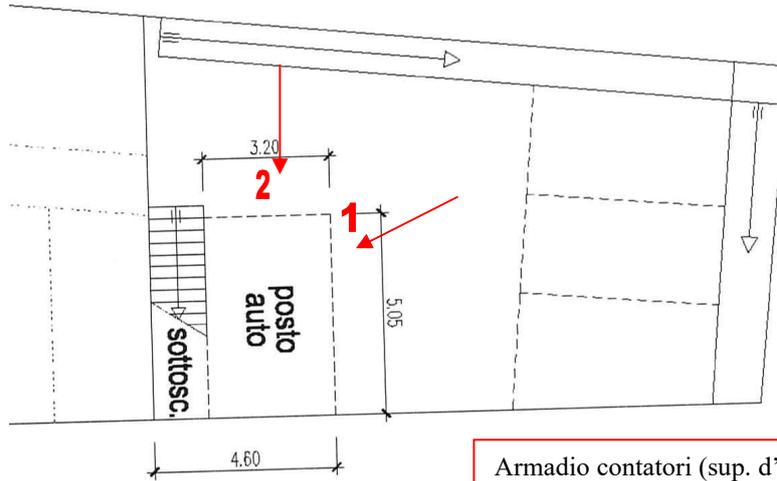
**GLI INTERNI**

La pianta non in scala che segue e nelle pagine successive, riportata per contestualizzare le foto, è tratta dalla planimetria catastale che rappresenta sostanzialmente la situazione dei luoghi.

In rosso sono indicati i punti di presa delle foto.



PIANO TERRA



Armadio contatori (sup. d'appoggio dim. 1.65x0.30)



1

- 1) lo spazio sottoscala ed il posto auto
- 2) il posto auto

Pavimentazione: asfalto

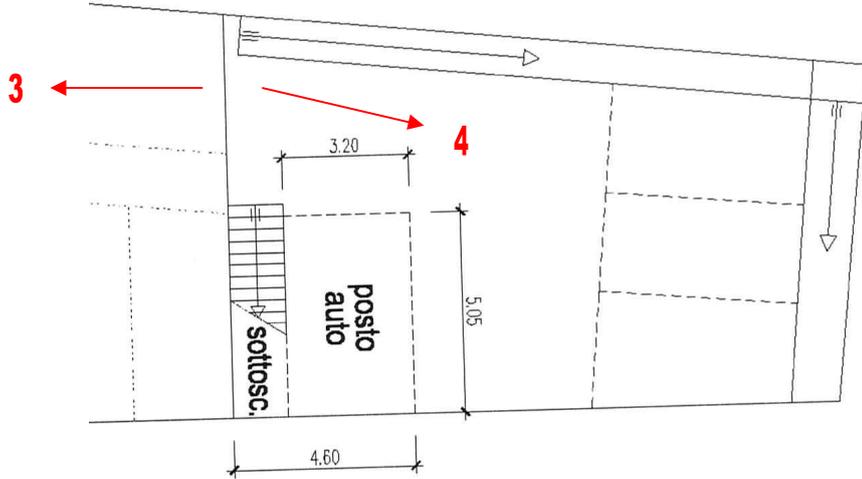
NOTA: l'estensione tavolare del posto auto è maggiore di quella che appare sul posto e segnata con linea gialla.

Sull'elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. 1/20 dd 15/2/2010 appare indicato posto auto per disabili



2

PIANO TERRA



3) la strada d'accesso – proprietà congiunta (p.m. 17 p.ed. 705)  
4) il cortile (proprietà congiunta p.m. 23 p.ed. 705)  
In fondo i posti auto non oggetto di questa perizia

3



4

Il posto auto p.m. 21 p.ed 705, oggetto di questo fascicolo

## 2. CONSISTENZA

<b>Descrizione sommaria</b> (riepilogo pagine precedenti)	<b><u>P.ED. 705 C.C. BOCENAGO</u></b> Fabbricato residenziale su tre piani fuori terra ed uno interrato, composto da alloggi, garage e posti auto interni ed esterni. Oggetto di questo fascicolo è un posto auto esterno e il limitrofo sottoscala, la situazione attuale è rappresentata sostanzialmente negli elaborati catastali e tavolari. <u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> <u>P.ed. 705 p.m. 21</u> Su cortile consortale, su cortile consortale, in aderenza con p.ed. 522, proprietà di terzi
--	--

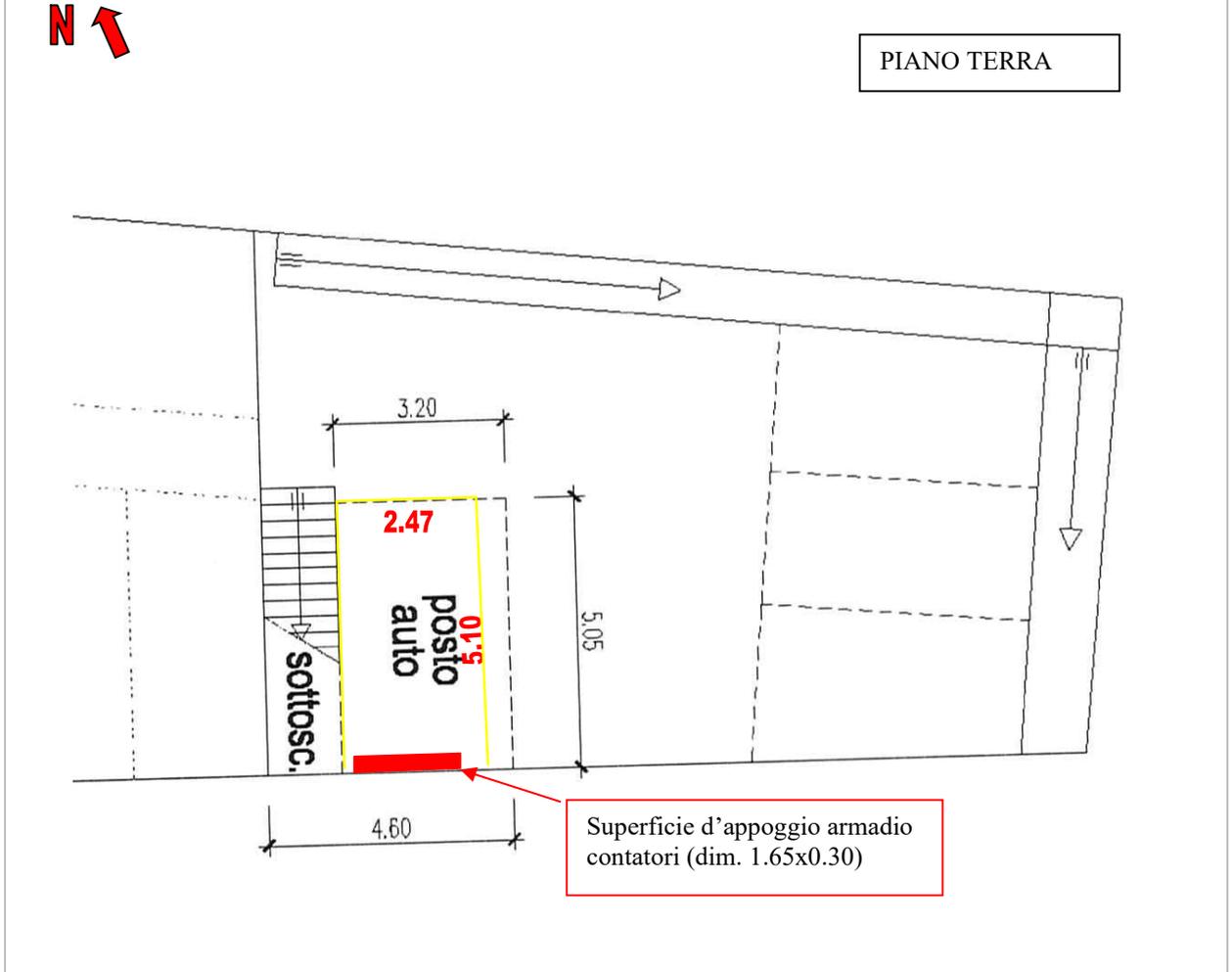
### ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

Idoneità degli spazi	Posto auto: idoneo al parcheggio di una autovettura di media dimensioni (lunghezza max circa 4.50) <u>e per disabili</u> . Sottoscala aperto su due lati
Certificazione energetica	Non necessaria
Stato di conservazione dell'unità	Buono
Giudizio d'assieme (sintetico, per i dettagli vds relazione)	medio (la scala Tamborrino così sintetizza le caratteristiche di edifici ed alloggi: gran lusso, lusso, signorile, medio, popolare, mediocre)
Evidenze	Nessuna.

**PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE**

Stralcio di pianta (non in scala in questa rappresentazione) tratta dalla planimetria catastale

In rosso le misure rilevate sommariamente durante il sopralluogo ed indicazione della situazione dei luoghi apparsa.



**SUPERFICI CONSIDERATE (AI FINI DELLA VALUTAZIONE)**

Superfici considerate dedotte dalla planimetria catastale, confrontate e/o integrate con il rilievo sommario eseguito il giorno del sopralluogo.

Le superfici che ne scaturiscono sono riportate al solo scopo informativo per dare agli interessati un ordine di grandezza dei vani oggetto di valutazione perché, come ribadito anche più avanti, l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dei luoghi.

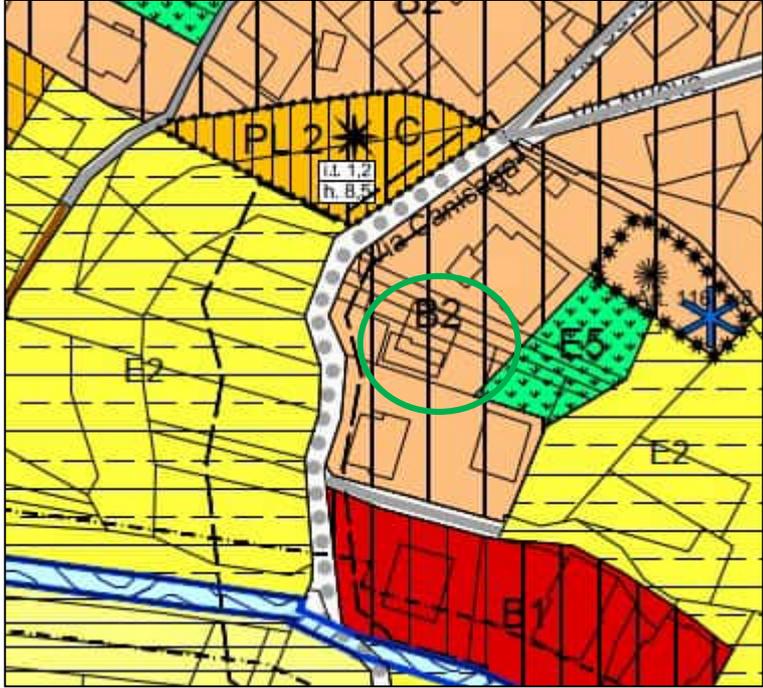
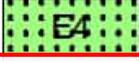
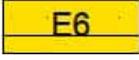
<b>LOTTO UNO</b>			
<b>p.ed. 705 p.m. 21 C.C. Bocenago</b>			
Superfici considerate ai fini del calcolo			
	<b>mq cons</b>		
<b>Piano Terra</b>	<b>SIN *</b>	<b>r.m.**</b>	<b>SNC ***</b>
posto auto	16,16	0,35	5,66
sottoscala	5,32	0,22	1,17
tot	<b>21,48</b>		<b>6,83</b>
* <b>SIN:</b> Superficie Interna Netta cons.			<b>21,48</b>
*** <b>SNC:</b> Super. Netta Commerciale cons.			<b>6,83</b>
** <b>r.m.:</b> rapporti mercantili			

**Nota A:**

1. Le superfici qui esposte con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono riportate a fine informativo e per rappresentare la consistenza utile dei beni. Si sottolinea che l'area totale indicata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicitica corrente: questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite
2. In generale, per quanto riguarda le superfici assunte per il calcolo ed il valore finale rilasciato, si sottolinea che per queste aree l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dell'immobile (vds. assunzioni) e, vista anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi e per le comparazioni, (generalmente computi metrici di altri fabbricati e/o atti amministrativi e di compravendita legittimamente assunti) la stima prescinde dalle effettive misure dell'immobile ed il valore rilasciato è da considerarsi a corpo e non a misura.



#### 4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

<p>Situazione urbanistica</p>	<p>Nel P.R.G. del Comune di Bocenago la <b>p.ed. 705</b> è per la maggior parte inserita in zona residenziale “<b>B2 – zona insediativa di completamento</b>” e la restante parte in zona “<b>E5 verde privato</b>” regolamentate rispettivamente dagli artt. 72 e 88 allegati.</p>  <p>  </p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>B1</b> - Zona insediativa satura [art. 71.]</li> <li> <b>B2</b> - Zona insediativa di completamento [art. 72.]</li> <li> <b>C</b> - Zona insediativa di espansione [art. 73.] i.e. 1,20 mc/mq</li> <li> Art. 69 - Aree vincolate alla realizzazione della "casa per residenti" assoggettata a concessione convenzionata</li> <li> <b>E3</b> - Aree boscate e forestali [art. 86.]</li> <li> <b>E4</b> - Verde di tutela [art. 87.]</li> <li> <b>E5</b> - Verde privato [art. 88.]</li> <li> <b>E6</b> - Prati falciati di montagna [art. 89.]</li> </ul>
<p>Pratiche edilizie</p>	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di Bocenago:                  a) ci ha rilasciato l'elenco delle pratiche edilizie agli atti relative ai beni oggetto di questa valutazione:                  - Concessione Edilizia n. 01/2008 d.d. 28.03.2008 riguardante “progetto di ristrutturazione p.ed. 522 c.c. Bocenago”                  - Concessione Edilizia n. 01/2009 d.d. 09.01.2009 riguardante “variante al progetto di ristrutturazione p.ed. 522 c.c. Bocenago”</p>

	<p>- <i>Concessione Edilizia n. 02/2009 d.d. 19.05.2009 riguardante “progetto di ristrutturazione p.ed. 523 c.c. Bocenago”</i></p> <p>- <i>Concessione Edilizia n. 03/2009 d.d. 19.05.2009 riguardante “variante al piano interrato del progetto di ristrutturazione p.ed. 523 c.c. Bocenago”</i></p> <p>- <i>Concessione Edilizia n. 01/2010 d.d. 15.02.2010 riguardante “edificio residenziale destinato a residenza ordinaria sulle pp.ff. 658/1, 658/2, 658/7, 658/8, 660/2 c.c. Bocenago” (poi p.ed. 705)</i></p> <p>b) ci ha comunicato che agli atti non è presente il Certificato di Agibilità relativo alle porzioni materiali oggetto di procedimento</p> <p>c) ci ha inviato l’elaborato grafico Tav 3 allegato alla Concessione Edilizia n. 1/2010 dove è riportata l’ultima situazione approvata della planimetria di progetto.</p>
--	--

## 5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi")

REGOLARITÀ EDILIZIA	Le planimetrie considerate per la verifica della regolarità edilizia di quanto oggetto di questo fascicolo sono quelle allegate alla Concessione Edilizia n. 1/2010 del 15.02.2010. Confrontando la situazione dei luoghi apparente al momento del sopralluogo e quanto riportato sugli elaborati grafici di cui alla citata Concessione Edilizia, si è evidenziato che il posto auto rilevato e la limitrofa scala sono rappresentati sui documenti in modo diverso da quanto appare sui luoghi (vds foto ed allegati).
ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'OGGETTO DI QUESTA RELAZIONE	A titolo indicativo si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait incluse spese tecniche, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta, <b>pari a € 2.500,00</b> Vds §7b –"limiti ed assunzioni".
CONFORMITÀ IMPIANTI	Privo di impianti
COSTI PER CONTROLLO IMPIANTI	Nessuno
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non necessaria
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Nessuno
CONFORMITÀ TAVOLARE	La planimetria tavolare, relativamente alla porzione oggetto di questo fascicolo, è conforme allo stato dei luoghi
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno
CONTRATTI IN CORSO	L'Agenzia delle Entrate ci comunica che non risultano contratti di locazione in essere Vds allegata lettera del 22.11.2022
ALTRO	<u>Si ribadisce che tutte le cifre esposte per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § 7B assunzioni)</u>

## 6 ALTRE INFORMAZIONI

<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	raccomandata e pec per informare del sopralluogo inviata il 04.11.2021
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	A disposizione dell'esecutata
<b>DATA SOPRALLUOGHI/O</b>	Sopralluogo effettuato il 2 dicembre 2022
<b>NOTIZIE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL REGIME FISCALE</b>	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA) : – proprietà: srl in liquidazione – non ci sono state recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno)
<b>SPESE CONDOMINIALI</b>	Contattato l'ufficio dell'amministratore condominiale indicatoci dal curatore parrebbe non esserci spese condominiali a carico di questa porzione materiale. Qualora emergessero, l'amministratore ce le comunicherà e provvederemo ad integrare la perizia.
<b>ARREDO</b>	
<b>ALTRO</b>	

## 7. VALUTAZIONE

INTERO DELLA P.M. 21 IN P.ED. 705 C.C. BOCENAGO E CONSORTALITA' CON LE PP.MM. 17 E 23 DELLA P.ED. 705: POSTO AUTO ESTERNO E ADIACENTE SPAZIO SOTTOSCALA A PIANO TERRA (LO STALLO SULL'ELABORATO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/20 DD 15/2/2010 APPARE INDICATO COME POSTO AUTO PER DISABILI

<u>Date</u>	Di stima	12/10/2022
	Di esecuzione della valutazione	dic. '22 - gennaio2023
	Del rilascio del rapporto di valutazione	27/01/2023

### 7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

P.ed. 705 - C.C. Bocenago



ESTRATTO MAPPA (non in scala in questa rappresentazione, l'originale è nel fascicolo "allegati")



## 7.B LIMITI e ASSUNZIONI

<p><u>Limiti</u></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle.</li><li>▪ Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc..</li><li>▪ Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo.</li></ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo.</li><li>▪ Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi.</li></ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed relativi costi.</li></ul>
<p><u>Assunzioni</u></p>	<p>Si assume:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (<u>già segnalato in relazione</u>), che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quanto altro) non presenti vizi occulti di sorta. Rispetto delle normative che, si assume, doveva essere garantito dalle Direzioni Lavori e, per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dal committente.</li><li>▪ che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;</li><li>▪ che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio;</li></ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u>;</li><li>▪ che gli oneri per eventuale regolarizzazione catastale e/o tavolare siano a carico dell'<u>aggiudicatario</u>;</li></ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data</li></ul>

	<p>di applicazione;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.</li></ul> <p>Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce: <i>l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52)</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione</li><li>▪ che il lettore è altresì consapevole <u>dei limiti estimativi delle valutazioni "full"</u>: la valutazione comprende sì anche una visita sopralluogo all'immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell'immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);</li><li>▪ Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, e/o dal cliente e dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;</li><li>▪ Le condizioni di vendita forzata<sup>1</sup> sono regolate dall'avviso pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato- offerente assicurarsi dello stato di fatto o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi</li></ul>
--	--

<sup>1</sup> La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (v. annuncio di vendita), quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e/o tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso e/o quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

	<p>prima della presentazione dell'offerta.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.</li><li>▪ che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;</li><li>▪ Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.</li></ul>
<b><u>Dichiarazioni</u></b>	<p><u>Rif. cap. 12 § 4.16.10 Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ La versione dei fatti presentata in questo Rapporto di Valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;</li><li>▪ le analisi le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni ed alle condizioni riportate;</li><li>▪ l'estensore del Rapporto non ha alcun interesse verso i beni in questione;</li><li>▪ il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici professionali previsti dal codice;</li><li>▪ il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;</li><li>▪ il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale in cui è ubicato collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare;</li><li>▪ il valutatore immobiliare ha ispezionato personalmente l'immobile;</li><li>▪ nella redazione del presente documento ha collaborato per i sopralluoghi, l'audit documentale e la ricerca dei dati di mercato il personale qualificato dello Studio;</li><li>▪ nessun altro soggetto, salvo la committenza e quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;</li><li>▪ il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa;</li><li>▪ è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso e alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori alle associazioni a cui sono iscritti, senza consenso scritto dell'autore.</li></ul>

## 7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

<p><b>Segmento di mercato e caratteristiche economiche:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• immobile a Bocenago in via Canisaga</li> <li>• mercato immobiliare: in ripresa;</li> <li>• <u>il tempo di esposizione, in generale, di questi immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, ed in generale di circa 200 giorni;</u></li> <li>• <u>si considera una fase espansiva dell'edilizia fra circa 12 mesi;</u> il rinnovo degli impianti dell'immobile da stimare è considerato entro il 50° anno di vita.</li> </ul>
<p><b>Caratteri domanda e offerta:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privati, intermediatori, società.</li> </ul>
<p><b>Forma di mercato e caratteristiche economiche</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• concorrenza monopolistica.</li> </ul> <p>localizzazione: in Comune di 400 abitanti          tipo di contratto: compravendita          destinazione: posto auto          tipologia immobiliare: fabbricato residenziale          tipologia edilizia: residenziale          dimensioni: lotto catastale: 978 mq          sedime: 67 mq</p>
<p><b><u>Principi di valutazione</u></b> Cap. 4 CVI (quinta edizione)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.2.2 stima al tempo presente;</li> <li>• 1.4 <u>scopo esplicito</u>: vendita forzata.</li> </ul>
<p><b>Le indagini di mercato</b> (Elaborazioni Studio Cappellini – Tesero)</p> <p>Trattasi, in edificio residenziale, di un posto auto che sui titoli edilizi è riservato ai portatori di handicap e di uno spazio sottoscala, limitrofo allo stallo, aperto su due lati.          E' in un cortile in cui ci sono altri spazi "tavolarmente" indicati "posto auto".          Riferendosi all'indicazione sugli atti amministrativi "spazio per parcheggio di mezzi per portatori di handicap" il segmento di mercato in cui si colloca quanto oggetto di questa relazione si assume sia quello "di monopolio bilaterale".</p> <p>Questo segmento di mercato è così definito: il "<i>monopolio bilaterale che considera un solo offerente e un solo richiedente e un solo prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato e nelle condizioni di scambio è compreso in un intervallo</i>" ( Cap. 2 CVI 2.2.8.4)</p> <p>Ai fini valutativi si sono rilevati tre contratti di compravendita di alloggi vicini (in p.ed. 522) con posti auto nella p.ed. 705.          Il prezzo di scambio in questi contratti include, oltre all'alloggio, posti auto interni ed esterni e garage.</p> <p>Dalla tabella, sotto riportata, delle rendite catastali dei beni oggetto di compravendita emerge che la media dell'incidenza del posto auto esterno catastale rapportata al prezzo totale di acquisto è di € 15.900,00.</p>	



<p><b><u>Misurazione degli immobili</u></b></p>	<p>Ricavate dalla documentazione reperita e confrontate ed integrate con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo.</p> <p>Misura delle superfici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Superficie Interna Netta (SIN)</b> per la quale si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza di m 0.50 dal piano pavimento.</li><li>- <b>Superficie Esterna Lorda (SEL)</b> si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano pavimento.</li></ul> <p><u>Nota:</u> <u>La stima finale rilasciata</u>, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) <u>prescinde</u> dalle effettive misure dell'immobile e quindi <u>è da intendersi</u> come <b>valutazione a corpo e non a misura</b>.</p>
---	---

## 7.E ELABORAZIONI ESTIMATIVE

Nota: la tabella di valutazione che segue riassume ed esplicita quanto al § 7C "le indagini di mercato"

<b>VALUTAZIONE</b>			
<b>p.m. 21 in p.ed. 705 e proprietà congiunta pp.mm. 17-23 in p.ed. 705 C.C. Bocenago</b>			
<b>posto auto esterno e adiacente spazio sottoscala</b>			
Valore medio incidenza catastale posto auto			15.933,90 €
Valore posto auto <u>ordinario</u> in altro lotto di questa procedura			9.022,09 €
			€ 24.955,99
<b>Valore medio</b>			<b>€ 12.478,00</b>
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>			
Oneri per:			
stato d'uso e manutenzione: (già considerato nella metodologia)		€	
per vizi occulti dell'immobile: (come d'uso nelle perizie per le Esecuzioni Immobiliari)	5% tot. RT (riepilogo)	€	623,90
- per conformità (come da § 4E)			
regolarità edilizia		€	2.500,00
controllo impianti		€	
certificazione energetica		€	
<b>Totale adeguamento e correzioni</b>		<b>€</b>	<b>3.123,90</b>
<b>VALORE CALCOLATO P.M. 21 P.ED. 705 E PROPRIETA' CONGIUNTA PP.MM. 17-23 P.ED. 705 C.C. BOCENAGO</b>		<b>€</b>	<b>9.354,10</b>
<b>VALORE RILASCIATO ARROTONDATO P.M. 21 P.ED. 705 E PROPRIETA' CONGIUNTA PP.MM. 17-23 P.ED. 705 C.C. BOCENAGO</b>		<b>€</b>	<b>9.500,00</b>

## 8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

### LOTTO UNO – fascicolo A

Il bene pignorato in questo lotto, nella procedura immobiliare 51/22 -Tribunale di Trento -, è costituito da :

- **Intero di posto auto esterno e spazio sottoscala a Piano Terra** (Sull'elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. 1/20 dd 15/2/2010 lo stallo appare indicato come posto auto per disabili vds relaz da pag 5)

- E' nel Comune di Bocenago – in Via Canisaga.

Al Tavolare il bene è individuato come p.m. 21 in p.ed. 705 in PT 983 in C.C. Bocenago con la proprietà congiunta delle pp.mm. 17 e 23 in p.ed. 705 in P.T. 983 in C.C. Bocenago.

Al Catasto Fabbricati C.C. Bocenago la p.m. 21 p.ed. 705 è censita come sub. 25

Superfici considerate:

SNC (superficie netta commerciale)	6.83 mq
Valore unitario arr per SNC senza considerare gli adeguamenti pag precedente	1.826,00 €/mq
Valore unitario arr per SNC considerati gli adeguamenti	1.390.00 €/mq

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, l'intero della p.m. 21 della p.ed. 705 con la proprietà congiunta pp.mm. 17-23 in p.ed. 705 in C.C. Bocenago può essere posto all'asta per il valore arrotondato, già adeguato e corretto di:

**€ 9.500,00**  
euro novemilacinquecento

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati con i criteri ed i procedimenti descritti e tenuto conto delle assunzioni e limitazioni considerate, sono da ritenersi congrui all'epoca di stima.

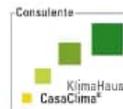
Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti prima del deposito in Cancelleria dell'originale.

Rilasciata in  
Tesero, 27 gennaio 2023

Il tecnico incaricato  
**Moreno geom. Cappellini\***  
(La copia depositata in Cancelleria è firmata digitalmente)

---

\*



- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- REV – Recognised European Valuer
- Socio Valutatore E-Valuations
- Consulente energetico Casa Clima

**B.ANAGRAFICA ED INCARICO**

ESPERTO NOMINATO	Moreno Cappellini geometra - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 819 con studio in Via Sottopedonda n. 8 - 38038 Tesero (TN) Tel. 0462/813221 -- e-mail: consulenze@stfidelio.it C.F. CPPMRN49T17I461Z- P.IVA 00322910225
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.- Aceto
INCARICO EX ART 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e quesiti posti con ordinanza di data 19.09.2022, data udienza: 30.01.2023
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. ..... B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. ..... C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.
DATE	Sopralluogo 02/12/2022 Valutazione (epoca di stima) 12/10/2022 Rapporto di valutazione 27/01/2023

### C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

<b>CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA</b>	Effettuato
<b>SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI</b>	Nessuna

### D. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento intavolato con sub. GN 1914/1 (notificato il 11.05.2022) colpisce i seguenti beni immobili:

- C.C. Bocenago

- in PT 983 p.ed. 705 p.m. 21 – intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **quota 1/1**

02/04/2007 – GN 1166/28 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto d.d. 27/11/2006

31/08/2008 GN 1153/7 Contratto d.d. 02/08/2007

- C.C. Caderzone

- in PT 734 p.ed. 492 p.m. 1 – intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **quota 1/1**

12/10/2005 – GN 2847/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto d.d. 05/09/2005

- in PT 734 p.ed. 492 p.m. 13 – intestate a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **quota 1/1**

06/08/2008 – GN 2814/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto d.d. 01/08/2008

- C.C. Pinzolo

- in PT 1239 p.f. 2813 – intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **quota 1/1**

13/03/2006 – GN 836/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto d.d. 07/03/2006

## INDICE

PREMESSA .....	2
A. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
NOTE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI: .....	4
1. L' IMMOBILE .....	5
2. CONSISTENZA.....	10
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	13
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO .....	14
5. CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi").....	16
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	17
7. VALUTAZIONE.....	18
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	18
7.B LIMITI e ASSUNZIONI .....	20
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI.....	23
7.E ELABORAZIONI ESTIMATIVE.....	26
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	27
9 APPENDICE: .....	29
B. ANAGRAFICA ED INCARICO .....	29
C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE .....	30
D. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	30

La perizia si compone di n. 31 pagine e di n. 8 allegati in fascicolo a parte.

### Allegati:

1. estratto tavolare
2. visura catastale;
3. piano divisionale;
4. planimetrie catastali;
5. estratto mappa;
6. stralcio documentazione U.T.C.;
7. Norme di Attuazione;
8. lettera Agenzia delle Entrate.