



**geom. Farina Alessandro**

c/o STAF

via C. Battisti, 29 – fraz. Ponte Arche

38077 COMANO TERME (TN)

☎ 0465/701269, Fax 0465/701269

geomfarina.alessandro@gmail.com

c.f. FRNLSN75E27L378Y p.iva 01639190220

## **TRIBUNALE DI TRENTO**

### **Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata

**RGE n. 41/2021**

Giudice delegato dott. S. Aceto

Promossa da

contro

interventuti

## **RELAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA VERIFICA VALUTAZIONE**



Tecnico incaricato: geom. Farina Alessandro  
Con studio in Comano Terme (TN) fraz. Ponte Arche, Via C. Battisti n. 29

Comano Terme, agosto 2022

Alla cortese attenzione

dell'Ill.mo G.E.

dott. Stefano Aceto

Tribunale di Trento

**PREMESSA :**

Il sottoscritto geom. Farina Alessandro con studio in Comano Terme (TN) via C. Battisti n. 29, iscritto al Collegio Provinciale Geometri ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Trento, in qualità di perito estimatore degli immobili oggetto di pignoramento, è stato incaricato di verificare le osservazioni alla perizia di stima di data febbraio 2022, mosse dal procuratore di parte creditrice Avv. .... dd. 18/05/2022.

In seguito a comparizione innanzi all'Ill.mo G.E. il 25/07/2022, in cui si esponeva verbalmente una sintetica risposta alle osservazioni sopra citate, il sottoscritto veniva autorizzato *“a depositare breve nota integrativa riassuntiva delle osservazioni oggi rese a verbale entro la data della prossima udienza”*, rinviando all'udienza dd. 31/10/2022.

**RELAZIONE :**

In seguito alla lettura delle osservazioni venivano effettuati i relativi controlli della documentazione contenuta nella perizia di stima dd. febbraio 2022 ed in particolare sui dati reperiti relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, e da ulteriore verifica tavolare e catastale è emerso che i debitori eseguiti sono divenuti proprietari del lotto 1 per l'intera quota di proprietà (..... con quota di 5/8 ed ..... con quota di 3/8).

Relativamente alla valutazione del lotto 1, analizzando lo stato dell'immobile ed i dati dedotti in seguito ad ulteriori ricerche che hanno permesso di reperire due atti di compravendita recenti riferiti al compendio immobiliare costituito dalla p.ed. 1670 e 1757

(vedasi all. n. 2-3), si ritiene che il valore stimato possa essere ridotto, come riportato nel capitolo riferito al lotto 1 della presente relazione.

Per quanto riguarda l'accorpamento del lotto 2 (terreno edificabile) al lotto 1, si ritiene di mantenerlo separato in quanto trattasi di terreno con potenzialità edificatorie tali da mantenere un valore a se stante (possibilità di realizzare capannone di circa 400 mq.); il valore stimato nella perizia dd. febbraio 2022 si ritiene equo, come confermato anche dall'atto di compravendita sub G.N. 2483/2019 riferito a terreno limitrofo con la stessa destinazione urbanistica.

Ai fini dei valori di stima viene di seguito riproposta la descrizione dei lotti con riferimento alla nuova situazione tavolare ed alla valutazione del prezzo base d'asta che per il lotto 1 è riferito sia alla quota pignorata (5/8) che all'intera quota attualmente di proprietà degli esecutati.

Per gli altri dati, relativi alla descrizione degli immobili, si rimanda alla relazione di stima precedente datata febbraio 2022.

**LOTTO 1**  
**in C.C. Roncegno**  
**Edificio residenziale: P.T. 1779 p.ed. 1670**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto attualmente gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Roncegno	E 1670	1779	18	edificio	-	257 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 1670 risulta così censita:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Roncegno	E 1670	1	18	-	C/2	2	64 mq	77 mq	€ 102,47
Roncegno	E 1670	2	18	-	A/2	4	5,5 vani	141 mq	€ 340,86
Roncegno	E 1670	3	18	-	A/2	4	5 vani	102 mq	€ 309,87
Roncegno	E 1670	4	18	-	A/2	6	7 vani	205 mq	€ 614,58

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE**

L'immobile p.ed. 1670 è allibrato in PT 1779 del mandamento di Roncegno.

**Attualmente (agosto 2022) la proprietà risulta iscritta a nome dell'esecutato ..... per la quota di 5/8 (la quota pignorata è di 3/8) ed ..... per la quota di 3/8 (la quota pignorata è di 2/8);** l'edificio non è suddiviso in porzioni materiali.

I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

## 2. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata pari a 414 mq., così come calcolato nel cap. 5 della perizia di stima dd. febbraio 2022 alla voce "consistenza", desumibile dalle planimetrie catastali con verifica della situazione attuale rilevata in sede di sopralluogo.

**Il valore di mercato attuale, della p.ed. 1670 C.C. Roncegno,** si reputa congruo pari ad **€ 248.000,00 (diconsi euro duecentoquarantottomila/00)**, per un valore unitario medio di circa 600,00 €/mq. come di seguito calcolato.

Detto valore unitario è determinato confrontando la valutazione riportata nei vari bollettini di valutazione immobiliare (guida casa F.I.M.A.A. Trentino, Agenzia del Territorio, ecc.) ed in particolare su base di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto; in una fase di

mercato in contrazione con vendite rallentate, l'indagine mercantile svolta per abitazioni ha indicato i seguenti dati:

A) Dato listino pubblico provinciale F.i.m.a.a. Guida casa 2022: appartamenti usati zona Roncegno fraz. Marter 650-950 €/mq; appartamenti darisanare 400-600 €/mq

B) Dato listino pubblico nazionale OMI per: abitazioni civili, stato conservativo normale, Comune di Roncegno Terme, zona Suburbana/Marter 1.100-1.300 €/mq.

C) *Atto di compravendita sub G.N. 2422/2021 (padre-figlia) riferito alla quota di 2/8 indivisi sulla p.ed. 1670 oggetto di pignoramento, venduta al prezzo di € 50.000,00.*

D) *Atto di compravendita sub G.N. 2483/2019 riferito all'adiacente edificio p.ed. 1757; la p.m. 1 (capannone uso laboratorio/magazzino) è stato venduto al prezzo di € 216.529,00, per un valore unitario pari a circa 210,00 €/mq.*

Le rilevazioni effettuate hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore unitario medio di riferimento, per alloggi nella zona di ubicazione dell'immobile pignorato (paragonato ad edificio residenziale in zone sature, come previsto dalle norme di attuazione del PRG), **pari a 650,00 €/mq**

#### COMPARAZIONE PARAMETRICA

I prezzi marginali relativi a quelle caratteristiche che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento, si possono calcolare in termini percentuali rispetto al prezzo di riferimento, determinando un coefficiente globale di comparazione nella tabella di seguito riportata:

	<b>Parametro</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Indice appl.</b>
K1	Zonale	periferica	0,99
K2	Estetico formale	normale	1,00
K3	Ambientale	esposizione e panoramicità	1,00
K4	Costruttivo-strutturale	normale	1,00
K5	Costruttivo-impiantistico	normale	1,00
K6	Costruttivo di finitura	normale	1,00
K7	Funzionale	edificio in zona produttiva adiacente a capannone	0,97
K8	Pertinenze esterne	nessuna	0,98
K9	Distributivo interno	normale	1,00
K10	Taglio dimensionale	normale	1,00
K11	Livello di piano	app. piano primo e secondo	1,00
K12	Destinazione d'uso	residenziale	1,00

K13	Gestionale	normale	1,00
K14	Giuridico	normale	1,00
K15	Urbanistico	zone produttive settore secondario	0,99
K16	Mercato	Fase di contrazione	0,98
<b>Ktot</b>		<b>Coefficiente globale (arr.)</b>	<b>0,91</b>

Si determina il valore unitario specifico dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio di riferimento:

Valore unitario specifico = Ktot x valore medio di riferimento =

= 0,91 x 650,00 €/mq = 591,50 €/mq

Valore unitario in cifra tonda che pertanto viene adottato pari a **600,00 €/mq**

Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo).

**Pertanto il valore complessivo ai fini della presente stima, tenendo conto della quota di comproprietà di 5/8 degli esecutati ..... (3/8) ed ..... (2/8), risulta pari ad €.  
155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00).**

#### LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e 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 le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

### 3. VALORE DI STIMA

#### LOTTO 1

La quota di comproprietà di 5/8 indivisi sulla p.ed. 1670 del C.C. di Roncegno, sita nel Comune di Roncegno Terme, fraz. Marter, via San Silvestro civ. 15, individua un EDIFICIO RESIDENZIALE da risanare con n. 3 appartamenti (di cui 2 dichiarati inagibili), ricadente urbanisticamente in area per insediamenti produttivi; nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 155.000,00  
(Euro centocinquantacinquemila/00)

#### 4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene 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 regolarizzazioni 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 (v. punto 11 del verbale di nomina).

**Calcolo peculiarità di vendita: Detrazione = € 155000 x 0,05 = € 7.750,00**

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

Costo per:

- Regolarizzazione edilizia	€ 2.500,00
- Certificazione energetica	€ 1.500,00
- Regolarizzazione catastale	€ 1.300,00
- Peculiarità di vendita	€ 7.750,00
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI</b>	<b>€ 13.050,00</b>

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

**DETRAZIONE arr. =**

**€ 13.000,00**  
**(Euro tredicimila/00)**

#### 5. 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	€ 155.000,00
- Detrazioni	€ 13.000,00
Somma	€ 142.000,00

#### 6. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i 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 di acquisto.

**Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della quota di comproprietà di 5/8 indivisi sulla p.ed. 1670 C.C. Roncegno, che individua un edificio residenziale da risanare con n. 3 appartamenti (di cui 2 dichiarati inagibili), ricadente in area per insediamenti produttivi, è valutato complessivamente pari a:**

**VALORE COMPLESSIVO A):** **€ 142.000,00**  
**(Euro centoquarantaduemila/00)**

Nel caso in cui si considerasse l'attuale quota intera intavolata a nome degli esecutati in seguito a contratto sub G.N. 2422/2021 con cui ..... ha acquisito i 2/8 di ..... e certificato di eredità sub G.N. 1096/2022 con cui ..... ha acquisito la quota di 1/8 di ....., l'intera proprietà intestata agli esecutati, sulla p.ed. 1670 C.C. Roncegno, risulta pari a:

**VALORE COMPLESSIVO B):** **€ 230.000,00**  
(Euro duecentotrentamila/00)

**LOTTO 2**  
in C.C. Roncegno  
Terreno edificabile: P.T. 3914 p.f. 2079/1

## 7. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE  
CATASTALE**

Al Catasto Fondiario, attualmente gli immobili risultano classificati come riportato nelle tabelle seguenti.

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Roncegno	F 2079/1	3914	18	pascolo	6	1154 mq	€ 0,06	€ 0,06

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE**

Il terreno p.fond. 2079/1 è allibrato in PT 3914 del mandamento di Roncegno con proprietà iscritta a nome dell'esecutato .....

## 8. VALUTAZIONE

Per la stima sommaria, come di prassi, viene utilizzata la superficie catastale dei terreni di complessivi mq. 1.154 mq., così come riportati nel cap. 19 della perizia di stima dd. febbraio 2022 alla voce "consistenza".

**Il valore di mercato attuale, della p.f. 2079/1 in C.C. Roncegno**, si reputa congruo pari ad **€ 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00)**, per un valore unitario medio di circa 70,00 €/mq.

Detto valore unitario è determinato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, ed in base ai valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. e da indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto, tenendo conto della situazione particolare dell'accesso al fondo (transito utilizzato sulla strada p.f. 2079/2 non risulta intavolato).

*Nell'atto di compravendita sub G.N. 2483/2019 il limitrofo terreno p.f. 2080/2, con medesima destinazione urbanistica ma con superficie inferiore al lotto minimo previsto per l'edificazione, è stato venduto (unitamente alla quota di 1/3 sulla strada p.f. 2079/2) al prezzo di € 45.920,00 per un valore unitario pari a 70,00 €/mq.*

Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo). Per i terreni, i confini non appaiono materializzati in loco e non è prevista la verifica dei luoghi con le mappe.

#### LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e 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 le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

## 9. VALORE DI STIMA

### LOTTO 2

La p.f. 2079/1 del C.C. di Roncegno, sita nel Comune di Roncegno Terme, fraz. Marter, via San

Silvestro, individua un TERRENO EDIFICABILE ricadente urbanisticamente in area per insediamenti produttivi, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 80.000,00  
(Euro ottantamila/00)

## 10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene 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 regolarizzazioni 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 (v. punto 11 del verbale di nomina).  
Detrazione = € 80.000 x 0,05 = € 4.000,00

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

Costo per:

- Peculiarità di vendita	€ 4.000,00
SOMMA DELLE DETRAZIONI	€ 4.000,00

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

**DETRAZIONE arr. =** **€ 4.000,00**  
(Euro quattromila/00)

## 11. 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	€ 80.000,00
- Detrazioni	<u>€ 4.000,00</u>
Somma	€ 76.000,00

## 12. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i 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 di acquisto.

**Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della p.f. 2079/1 del C.C. di Roncegno, che individua un TERRENO EDIFICABILE, ricadente in area per insediamenti produttivi, è valutato complessivamente pari a:**

**VALORE COMPLESSIVO: € 76.000,00**  
**Euro settantaseimila/00)**

## CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

La quota di comproprietà di 5/8 indivisi sulla p.ed. 1670 del C.C. di Roncegno, sita nel Comune di Roncegno Terme, fraz. Marter, via San Silvestro civ. 15, che identifica un EDIFICIO RESIDENZIALE da risanare con n. 3 appartamenti (di cui 2 dichiarati inagibili), ricadente urbanisticamente in area per insediamenti produttivi

**PREZZO BASE ASTA A) EURO 142.000,00**

Nel caso in cui si considerasse l'attuale quota intera intavolata a nome degli esecutati in seguito a contratto sub G.N. 2422/2021 con cui ..... ha acquisito i 2/8 di ..... e certificato di eredità sub G.N. 1096/2022 con cui ..... ha acquisito la quota di 1/8 di ....., l'intera proprietà intestata agli esecutati, sulla p.ed. 1670 C.C. Roncegno, risulta pari a:

**PREZZO BASE ASTA B) EURO 230.000,00**

### LOTTO 2

La p.f. 2079/1 del C.C. di Roncegno, sita nel Comune di Roncegno Terme, fraz. Marter, via San Silvestro, che identifica un TERRENO EDIFICABILE ricadente urbanisticamente in area per insediamenti produttivi

**PREZZO BASE ASTA EURO 76.000,00**

Comano Terme, agosto 2022

**L'esperto**

geom. Farina Alessandro

### ALLEGATI:

1. Estratto tavolare aggiornato;
2. Atto di compravendita sub G.N. 2483/2019;
3. Atto di compravendita sub G.N. 2422/2021;
4. Estratto P.R.G. con normativa.