



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 31/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE ALTO ADIGE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. B. Sieff

CUSTODE:  
Avv. P.Tomasi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**geom. Ivan Pedrotti**

CF: PDRVNI64C28L378W  
con studio in TRENTO (TN) Via Marsala, 11  
telefono: 0461920270  
email: [ivan.pedrotti@libero.it](mailto:ivan.pedrotti@libero.it)  
PEC: [ivan.pedrotti@geopec.it](mailto:ivan.pedrotti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A villetta a schiera laterale** a ALTOPIANO DELLA VIGOLANA Loc. Tonezzeri 7, frazione Campregheri - Pian dei Pradi , quartiere Comune di ALTOPIANO DELLA VIGOLANA - ex Comune di Centa San Nicolò, della superficie commerciale di **133,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Porzione di edificio terra-cielo** sviluppata su più livelli. Si tratta di un'abitazione con accesso diretto dall'esterno a piano terra; è composta da zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e un sottotetto a piano superiore tutti collegati da scale interne; al piano terra voi sono locali si servizio con due accessi dall'esterno.

Identificazione catastale:

- C.C. 094 particella edificiale 198 foglio 1 sub. 1 partita tavolare 77, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: MASO TONEZZERI n. 7 ALTOPIANO DELLA VIGOLANA, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: L'abitazione ha tre lati liberi e confina diverso sud con altre porzioni materiale della p.ed. 199/1.  
Unica unità immobiliare con p.ed. 199/1 P.M. 1
- C.C. 094 particella edificiale 199/1 foglio 1 P.M. 1 partita tavolare 735, categoria A/4, indirizzo catastale: ALTOPIANO DELLA VIGOLANA  
Unica unità immobiliare con p.ed. 198

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2017.

**B terreno agricolo** a ALTOPIANO DELLA VIGOLANA Loc. Tonezzeri 7, frazione Campregheri - Pian dei Pradi , quartiere Comune di ALTOPIANO DELLA VIGOLANA - ex Comune di Centa San Nicolò, della superficie commerciale di **593,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno situato nei pressi del fabbricato del corpo A della presente perizia. Una parte è utile come "giardino di pertinenza della casa", separato dalla stessa da strada pubblica con passaggio veicolare limitatissimo, una parte è utile come orto e prato. Due particelle catastali accorpate formano un unico fondo con forma irregolare.

Identificazione catastale:

- C.C. 094 particella edificiale 199/2 partita tavolare 1958, zona censuaria 2, categoria F/1, classe -, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: ALTOPIANO DELLA VIGOLANA
- C.C. 094 particella 3630/3 partita tavolare 1958, qualità classe Prato 5, superficie 568, reddito dominicale 0,5900, reddito agrario 0,8800, indirizzo catastale: Centa

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>726,87 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 151.259,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/10/2023</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Sopralluogo eseguito con il custode nominato alla presenza dell'esecutata in data 08.09.2023.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Non si è a conoscenza di gravami oltre all'ipoteca segnalata. Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari allegati.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca , intavolata il 26/07/2017 G.N. 6201, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 264.000,00.

A carico di P.M. 1 P.ed. 199/1 - P.ed. 199/2 - P.ed .198 - P.f. 3630/3

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 20/03/2023 G.N. 2297, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Notificato il 27.2.2023 a realizzo del credito della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a., con sede in Bolzano c.f. 00129730214, nell'importo di EUR 208.136,41 ed accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Ulteriori avvertenze:

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli murati, caminetti, stufe ad olle, ecc), non sono compresi nella valutazione prodotta.

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento all'annuncio di vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura di questa relazione ed a seguito eventuali decisioni del G.E. anche a riguardo di aspetti qui descritti (ad es. per l'occupazione e la liberazione dell'immobile).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di contratto, con atto stipulato il 25/07/2017, intavolato il 26/07/2017 G.N. 6200

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

In allegato si produce l'elenco delle pratiche edilizie come rilasciato dal Comune di Altopiano della Vigolana.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

SCIA N. **132/2017**, per lavori di Sistemazione e ristrutturazione edificio , rilasciata il 19/10/2017.  
Variante a SCIA 101/2017

SCIA N. **101/2017**, per lavori di Sistemazione edificio , rilasciata il 08/08/2017

Autorizzazione per Opere edilizie N. **15/1996**, per lavori di Ricostruzione poggiosi prospetto est e nord, rilasciata il 27/03/1996.

In. lav. 30.04.1996

Agibilità N. -.

Non si è riscontrato il certificato di agibilità

Comunicazione Manutenzione Straordinaria N. **135/2017**, per lavori di Posa recinzione , presentata il 01/09/2017.

Il titolo è riferito solamente a P.f. 3630/3

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. Le p.ed.198 e p.ed. 199/1 ricadono in aree di antico insediamento. La P.ed.199/2 e la p.f. 3630/3 ricadono in area agricola di rilevanza locale. Il PRG vigente (Variante 2018) è attualmente in regime di salvaguardia per la Variante 2021 approvata definitivamente. In allegato è prodotto il Certificato di destinazione urbanistica che riporta tutte le indicazioni specifiche di destinazioni e norme di attuazione anche di centro storico.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti.

Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti della dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

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

*[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.*

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano terra: non sono presenti tramezze e serramenti per la formazione dell'anti w.c., diversa posizione della tramezza e serramento tra w.c. e cucina. A piano primo: manca la divisione con tramezza e porta tra disimpegno e camera, lieve diversa

conformazione della tramezza della cabina armadio, diversa posizione della scala che porta al sottotetto. A piano sottotetto: diversa posizione della parte con pavimento rialzato di 20 cm. Si è redatto uno schema grafico delle difformità che è riportato in allegato alla perizia. Si ritiene che tale situazione potrebbe essere classificabile non come opera abusiva ma da regolarizzare per variazioni minori. A parere dell'esperto le variazioni riscontrate dovrebbero rientrare nell'art. 78 della L.P. 15/2015 comma 3. lettera a) : "Opere di manutenzione straordinaria, che comportano la modifica con opere dell'impianto distributivo interno". Si tratta di modifiche di lieve entità che ai sensi del comma 4, stesso articolo di legge, che comportano una sanzione amministrativa pecuniaria di € 500,00 . La situazione dovrà essere valutata dagli uffici competenti con i relativi pareri discrezionali che potrebbero essere diversi da quanto qui riportato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche pratica edilizia (con rilievo stato di fatto, ricerca e copia titoli edilizi, raffronto delle difformità, redazione pratica e presentazione): €3.000,00
- Sanzione (probabile appl. art. 78 c.4 L.P. 15/2015): €500,00

Si segnala come l'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi e alla verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti depositati e con l'esame per il rispetto delle tolleranze, come ad esempio richiesto per la Certificazione di stato legittimo dell'immobile ex art. 86 bis e 86 ter LP 15/2015. Tale attività resterà pertanto in carico al futuro aggiudicatario. Si precisa che sarà cura dell'interessato all'asta verificare tali condizioni, in quanto i costi per l'eventuale opera o presentazione di una pratica di regolarizzazione/sanatoria e le modalità di presentazione della stessa potranno essere valutate e stabilite con certezza solo al momento della presentazione poiché legate a pareri discrezionali e interpretazioni di legge che competono all'organo della pubblica amministrazione. Le cifre indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti essendo quantificate in modo sommario ed a corpo. Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificato di agibilità dell'unità residenziale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per edifici esistenti la normativa attuale, ai sensi dell'articolo 93 comma 10 della legge provinciale 15/2015, prevede l'adempimento attraverso la presentazione del "CERTIFICATO DI CONFORMITÀ per edifici esistenti" svolta da un tecnico abilitato. L'attività presenta molti fattori imprevedibili all'attualità, ai fini della stima si presume sommariamente un costo a corpo comprensivo di: sopralluoghi, indagini, compilazione pratica e reperimento delle certificazioni supplementari eventualmente necessarie (ad es. collaudo statico, certificazioni impianti, allaccio fognatura, num. civico, ecc.).

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

Costi di regolarizzazione:

- Per ottenimento agibilità: €4.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La denuncia catastale riporta una situazione totalmente difforme. La planimetria risale a prima della ristrutturazione avvenuta nel 2017/2018. La distribuzione interna dei locali è completamente cambiata con l'inserimento di scale di collegamento tra i vari piani. Si ritiene che anche il piano terra (locali accessori) debba essere rivisto in

considerazione delle attuali direttive che prevedono la costituzione di subalterni indipendenti per i locali accessori utilizzabili in "autonomia". Pernato l'aggiornamento della denuncia catastale si presume debba prevedere l'accatastamento di tre unità immobiliari (un'abitazione e due cantine).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione della denuncia catastale con soppressione del subalternmo attuale e costituzione di tre nuovi subalterni. L'attività comporta la redazione anche dei relativi elaborati planimetrici con elenco subalterni dell'intero fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.800,00
- Sanzione (€172 x 3): €516,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La DESCRIZIONE TAVOLARE non è conforme alla situazione reale modificata a seguito di ristrutturazione dell'immobile. Si segnala che l'andito esterno non pare correttamente indicato sul Piano di casa materilmente divisa (manca una la parte sull'angolo est e lato nord) si dovrà approfondire con il conservatore tavolare la possibilità di descriverlo come parte esclusiva di proprietà P.M. 1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione del Piano di casa materilmente divisa

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione del Piano di casa tavolare: €800,00
- Diritti e iposta ipotecaria: €225,00

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le dichiarazioni di conformità degli impianti non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta .

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificato energetico (cd. A.P.E.). Nella pratica Scia del 2017 è presente una "Relazione energetica preliminare" in cui si dichiara una prestazione energetica globale di 125,41 kWh/mq anno, con una classe energetica D. In allegato si produce copia della relazione RT2. Si dovrà produrre un certificato con regolare invio ad Odatec. (normativa di riferimento: D.P.P. 13.07.2009, n. 11-13/Leg. e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aaaaa

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificato A.P.E. : €500,00

Si dovrà produrre un certificato a norma di legge, con regolare invio ad Odatec.

BENI IN ALTOPIANO DELLA VIGOLANA LOC. TONEZZERI 7, FRAZIONE  
CAMPREGHERI - PIAN DEI PRADI , QUARTIERE COMUNE DI ALTOPIANO DELLA  
VIGOLANA - EX COMUNE DI CENTA SAN NICOLÒ

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a ALTOPIANO DELLA VIGOLANA Loc. Tonezzeri 7, frazione Campregheri - Pian dei Pradi , quartiere Comune di ALTOPIANO DELLA VIGOLANA - ex Comune di Centa San Nicolò, della superficie commerciale di **133,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Porzione di edificio terra-cielo** sviluppata su più livelli. Si tratta di un'abitazione con accesso diretto dall'esterno a piano terra; è composta da zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e un sottotetto a piano superiore tutti collegati da scale interne; al piano terra voi sono locali di servizio con due accessi dall'esterno.

Identificazione catastale:

- C.C. 094 particella edificiale 198 foglio 1 sub. 1 partita tavolare 77, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: MASO TONEZZERI n. 7 ALTOPIANO DELLA VIGOLANA, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: L'abitazione ha tre lati liberi e confina diverso sud con altre porzioni materiale della p.ed. 199/1.  
Unica unità immobiliare con p.ed. 199/1 P.M. 1
- C.C. 094 particella edificiale 199/1 foglio 1 P.M. 1 partita tavolare 735, categoria A/4, indirizzo catastale: ALTOPIANO DELLA VIGOLANA  
Unica unità immobiliare con p.ed. 198

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2017.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Localizzazione



Dettaglio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità si estende su due particelle adiacenti (p.ed. 198 e p.ed. 199/1 P.M. 1) che formano un tutt'uno. In dettaglio si compone di: zona soggiorno, angolo cottura, bagno e balcone a piano terra, scala verso il piano superiore dove si trova una stanza da letto, un secondo bagno, e un locale cabina armadio/ripostiglio e due balconi. Una scala in acciaio e legno collega la stanza da letto con un ambiente superiore nel sottotetto (soffitta-mansarda) con altezze ridotte. A piano seminterrato si trovano tre locali di servizio con soffitti a volta: uno con la caldaia ed ad uso lavanderia con wc. e doccia; collegato con alcuni gradini ad una quota superiore vi è un secondo ambiente ad uso deposito; il terzo locale ad uso ripostiglio/cantina ha accesso indipendente dall'esterno e vi si trova il contatore acqua ed un lavello. Esternamente è di proprietà esclusiva uno spazio adiacente alla costruzione (su p.ed. 198 e una parte su p.ed. 199/1).

L'unità ha esposizione e luminosità buone e la prospicienza è nell'immediato su spazi asfaltati e nei dintorni a verde.

Sulla facciata nord della casa vi è un affresco di antica origine, ma non risultano tutele iscritte al Libro fondiario.

L'unità si trova in buone condizioni di manutenzione in rapporto alla vetustà raggiunta. I balconi in legno presentano deterioramenti della verniciatura e abbisognano di un intervento di manutenzione. Al balcone con soletta di c.a. sul fronte ovest manca il parapetto ed il pavimento.

Una più dettagliata descrizione avviene per le singole componenti edilizie nei punti seguenti.

In sede di sopralluogo si è raccolta una completa documentazione fotografica al fine dell'accertamento dello stato dei luoghi. Le fotografie degli interni vengono prodotte in un apposito allegato nel fascicolo per la procedura.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno. serramenti con triplovetro privi di oscuranti . Portoncino d'ingresso con vetri, non blindato.

★★★★★★★★

*infissi interni:* Si segnala come gli infissi interno

★★★★★★★★

non risultano installati. I servizi igienici sono quindi a diretto contatto con gli ambienti abitabili. E' necessario provvedere all'installazione degli infissi.

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in metano. termosifoni nella zona giorno e a pavimento nella zona notte. Vi è pannello solar eper acqua calda sanitaria . La caldaia attualmente segnala un messaggio di guasto e non viene riparata, sono in uso stufe a legna.

*elettrico:* sottotraccia. L'impianto si presenta privo delle placchetti di finitura dei punti di comando.

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in legno. Si segnala che un balcone sul lato ovest (sopra l'aporta d'ingresso è realizzato con soletta di c.a. ed è privo di parapetto (vi sono elementi lignei precari con pericolo di caduta).



*Fronte nord*



*Vista da est*



*ista da nord*

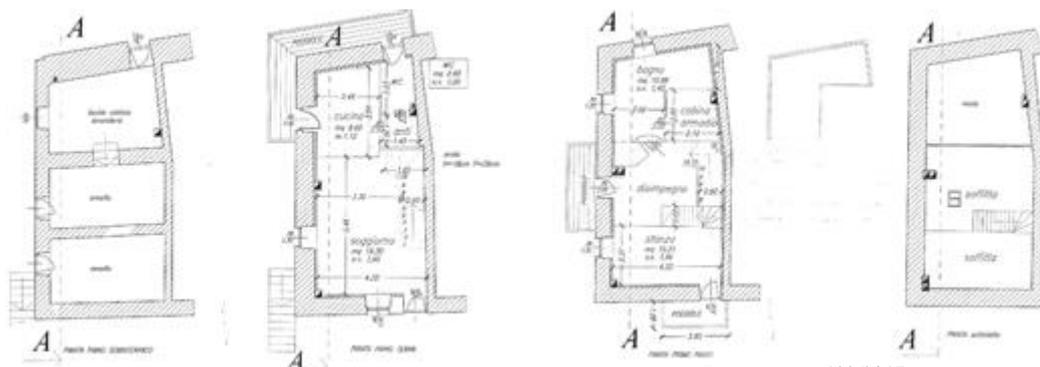
Fronte ovest

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona giorno a piano terra	49,60	x	100 %	=	49,60
Balcone a piano terra	8,70	x	30 %	=	2,61
Zona notte a piano primo	47,50	x	100 %	=	47,50
Balconi a piano primo	7,00	x	30 %	=	2,10
Soffiitta/mansarda a piano secondo	28,60	x	60 %	=	17,16
Locali di servizio a piano seminterrato	50,00	x	25 %	=	12,50
Anditi esterni	24,00	x	10 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>215,40</b>				<b>133,87</b>



Progetto scia 132/2017

Progetto scia 132/2017

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 12 in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 152.700,00, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 134 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 1.170,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni proprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **152.700,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152.700,00**

BENI IN ALTOPIANO DELLA VIGOLANA LOC. TONEZZERI 7, FRAZIONE  
CAMPREGHERI - PIAN DEI PRADI , QUARTIERE COMUNE DI ALTOPIANO DELLA  
VIGOLANA - EX COMUNE DI CENTA SAN NICOLÒ

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a ALTOPIANO DELLA VIGOLANA Loc. Tonezzeri 7, frazione Campregheri - Pian dei Pradi , quartiere Comune di ALTOPIANO DELLA VIGOLANA - ex Comune di Centa San Nicolò, della superficie commerciale di **593,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno situato nei pressi del fabbricato del corpo A della presente perizia. Una parte è utile come "giardino di pertinenza della casa", separato dalla stessa da strada pubblica con passaggio veicolare limitatissimo, una parte è utile come orto e prato. Due particelle catastali accorpate formano un unico fondo con forma irregolare.

## Identificazione catastale:

- C.C. 094 particella edificiale 199/2 partita tavolare 1958, zona censuaria 2, categoria F/1, classe -, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: ALTOPIANO DELLA VIGOLANA
- C.C. 094 particella 3630/3 partita tavolare 1958, qualità classe Prato 5, superficie 568, reddito dominicale 0,5900, reddito agrario 0,8800, indirizzo catastale: Centa



*Vista dall'alto con sovrapposizione mappa catastale*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Localizzazione



Dettaglio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è situato a quota di circa 820 m./s.l.m. , ha una giacitura varia in pendenza che digrada verso valle (est) .

Gode di una buona esposizione ed il suolo appare lasciato a prato con presenza di un paio di alberi e vari arbusti. Una zona a nord dell'edificio è sistemata pianeggiante con basse murature di sostegno e scala di accesso, risulta pavimentata con porfino posato ad opus incertum; utilizzato quindi come andito/giardino della casa.

Il fondo è delimitato con recinzione metallica e pali di legno. verso nord ed est; verso strada con murature di sostegno e stacciate di legno.

La zona p.ed.199/2 ospita una cisterna interrata ora in disuso, risulta pianeggiante e delimitata da murature di sostegno anche verso valle.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.ed. 199/2 Superficie catastale	25,00	x	100 %	=	25,00
p.f. 3630/3	568,00	x	100 %	=	568,00
<b>Totale:</b>	<b>593,00</b>				<b>593,00</b>



In verde il terreno in rosa l'edificio

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 12 in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 9.900,00, in rapporto alla superficie catastale complessiva come indicata nel capitolo apposito, pari a mq. 593 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 16,70 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.900,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	133,87	0,00	152.700,00	152.700,00

B	terreno agricolo	593,00	0,00	9.900,00	9.900,00
				<b>162.600,00 €</b>	<b>162.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.341,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.259,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.537,77**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 21,23**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** rustico a FIEROZZO San Felice (Mitterperg) -, frazione Loc. Zimeti, della superficie commerciale di **202,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Porzione di antico edificio rustico.** Si tratta di un fabbricato di antica origine in disuso composto da stalla, avvolto sclee esterne e stanza a piano terra, altre due stanze e ampio locale soffitta a piano primo e una zona soffitta a piano secondo, esternamente un ballatoio e scale il tutto in disuso e vetusto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- C.C. 150 particella edificiale 361/1 foglio 15 P.M. 1-2 partita tavolare 364, zona censuaria -, categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 89,81 Euro, indirizzo catastale: MASO ZIMETI n. 14 FIEROZZO - VLARÖTZ, piano: T-1
- C.C. 150 particella edificiale 361/2 foglio 15 P.M. 1-2 partita tavolare 619, zona censuaria -, categoria A/6, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 64,04 Euro, indirizzo catastale: MASO ZIMETI n. 14 FIEROZZO - VLARÖTZ, piano: T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>202,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/10/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Sopralluogo eseguito con il custode nominato in data 08.09.2023.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari allegati.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area .

Non si tratta di una limitazione bensì di evidenze di diritti a favore registrati nei fogli A2 del Libro fondiario, riassumibili in: In PT 364 DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 361/1 P.M.1 per 1/9 - p.ed. 361/1 P.M.2 per 1/9 con p.ed. 362/1 DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 361/1 P.M.2 per 1/6 con p.ed. 362/2 DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi per la parte di mezzodì al tavolato a favore p.ed. 361/1 P.M. 2 a carico p.ed. 359/1 P.M. 1 DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi per la parte di mezzodì al tavolato a favore p.ed. 361/1 P.M. 2 a carico p.ed. 359/1 P.M. 2 In PT 619 DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 361/2 per 1/6 con p.ed. 362/2 DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi per la parte di mezzodì al tavolato a favore p.ed. 361/2 a carico p.ed. 359/1 P.M. 1 e 2 DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi per la parte di mezzodì al tavolato a favore p.ed. 361/2 a carico p.ed. 359/1 P.M. 1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 526/1960 P.M. 1, P.M. 2 riguarda p.ed. 361/2

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca , intavolata il 18/02/2019 G.N. 347, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 104.000,00.

A carico di P.M. 1 e P.M. 2 Ped. 361/1 - P.M. 1 e P.M. 2 Ped. 361/2

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento, intavolato il 20/03/2023 G.N. 601, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Notificato il 27.2.2023 a realizzo del credito della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a., con sede in Bolzano c.f. 00129730214, nell'importo di EUR 208.136,41 ed accessori.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Gli oggetti e beni mobili presenti all'interno dei locali non sono compresi nella valutazione prodotta.

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento all'annuncio di vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura di questa relazione ed a seguito eventuali decisioni del G.E. anche a riguardo di aspetti qui descritti (ad es. per l'occupazione e la liberazione dell'immobile).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione, con atto stipulato il 17/01/2019, intavolato il 21/01/2019 G.N. 143

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratiche edilizie **N. A.**

L'ufficio tecnico della Comunità Altavalsugana - Comune di Fierozzo comunica che per i beni in oggetto non ha represso alcuna pratica edilizia. In allegato si produce copia della comunicazione ricevuta con mail. Dallo stato dell'immobile (per posizione, materiali impiegati, stato di conservazione), si ritiene che lo stesso risalga ad epoca antecedente 01.09.1967.

Agibilità **N. B.**

Non si è reperito il certificato di agibilità

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. Nel PRG vigente (Variante generale 2019) le p.ed.361/1 e 361/2 ricadono in aree isP n. 2 "Insediamenti storici perimetrati" art. 30 della n.d.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti.

Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti della dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

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

*[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.*

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta ..

Non si sono riscontrati titoli edilizi. L'eventuale certificazione dello stato di legittimità dell'immobile dovrà basarsi sulle condizioni rilevabile in loco e sui documenti tavolari e catastali pregressi.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La DESCRIZIONE TAVOLARE è conforme alla situazione riscontrata in loco. Per la p.ed. 361/1 non è depositato un Piano di divisione materiale. Per la p.ed. 361/2 il Piano di casa materialmente divisa è prodotto in allegato. Per l'identificazione delle proprietà congiunte in quote indivise si rinvia alla mappa catastale allegata, qui riprodotta con indicate in giallo le zone di comproprietà. Per le servitù si è estratta copia della divisione materiale della p.ed. 359/1, prodotta in allegato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Con colorazione si evidenziano le parti congiunte con i beni principali in proprietà indivisa: p.ed.362/1 (quota di 2/9) e p.ed. 362/2 (quota di 2/6).

L'immobile risulta .



## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non si sono riscontrati impianti in uso.

BENI IN FIEROZZO SAN FELICE (MITTERPERG) -, FRAZIONE LOC. ZIMETI

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a FIEROZZO San Felice (Mitterperg) -, frazione Loc. Zimeti, della superficie commerciale di **202,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Porzione di antico edificio rustico.** Si tratta di un fabbricato di antica origine in disuso composto da stalla, avvolto sclee esterne e stanza a piano terra, altre due stanze e ampio locale soffitta a piano primo e una zona soffitta a piano secondo, esternamente un ballatoio e scale il tutto in disuso e vetusto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

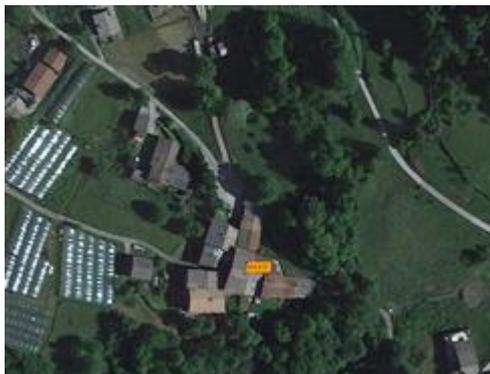
- C.C. 150 particella edificiale 361/1 foglio 15 P.M. 1-2 partita tavolare 364, zona censuaria -, categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 89,81 Euro, indirizzo catastale: MASO ZIMETI n. 14 FIEROZZO - VLARÖTZ, piano: T-1
- C.C. 150 particella edificiale 361/2 foglio 15 P.M. 1-2 partita tavolare 619, zona censuaria -, categoria A/6, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 64,04 Euro, indirizzo catastale: MASO ZIMETI n. 14 FIEROZZO - VLARÖTZ, piano: T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

*Maso visto da nord*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

*Localizzazione**Vista dall'alto*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di questo lotto sono gli ambienti che si trovano su due particelle catastali adiacenti. Di fatto l'immobile fa parte di un agglomerato di antica origine con pareti in comune con altre particelle.

La p.ed. 361/1 comprende un locale ex stalla a piano terra con accesso diretto sul fronte sud. Un ampio ambiente a piano superiore soffitta (ex fienile) con grande altezza con una zona precedentemente a due livelli demoliti ora a tutt'altezza, vi si accede da scala posta sul lato ovest ed anche una porta che collega una stanza della p.ed. 361/2 adiacente. esternamente un "wirdoch" (sbalzo in legno sulla facciata sud).

La p.ed. 361/2 a piano terra ha un ingresso da portone in legno su spazio con scala in legno in pessime condizioni di conservazione, accando vi sono due locali: una stanza e una avvolto. A piano primo scala ballatoio esterno in legno e altre due stanze. A piano superiore una zona soffitta sottotetto che si estende a sbalzo ligneo sulla facciata sud del fabbricato. L'accesso a tale spazio non è chiaro, non essendo collegato con il piano sottostante pare che si debba transitare su altre porzioni del fabbricato da nord, questa situazione dovrà essere oggetto di verifica.

La costruzione è formata da murature di pietra, avvolti, solai in legno; presenta caratteristiche di costruzione molto datate e tipiche di masi di montagna di una tradizione contadina estremamente povera. Alcune strutture del tetto sono comuni con le utità adiacenti.

Non vi sono impianti, la proprietaria riferisce di non sapere se vi è allaccio alla rete idrica e che non vi è energia elettrica; informa che il solaio sopra la stalla è stato rifatto molti decenni fa.

Il tutto pare essere in disuso da numerosi anni, solo un ambiente a piano terra contiene pochi elementi che indicano un uso come deposito. Complessivamente si trova in pessime condizioni di manutenzione con scale lignee, ballatoi e parapetti molto deteriorati; gli ambienti possono definirsi "al grezzo" e molto

Ha esposizione verso sud con prospicienza su vicolo stretto in presenza di altri fabbricati. L'immobile è privo di spazi di pertinenza esterni.

In sede di sopralluogo si è raccolta una completa documentazione fotografica al fine dell'accertamento dello stato dei luoghi. Le fotografie degli interni vengono prodotte in un apposito allegato nel fascicolo per la procedura.



stalla 361/1



fienile 361/1



stanza P1 361/2



avvolto PT 361/2

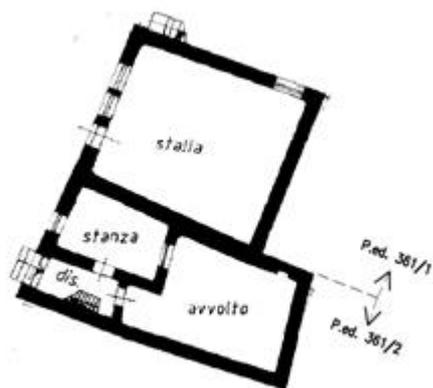
CONSISTENZA:

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

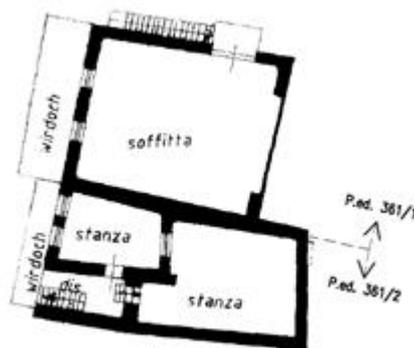
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ped 361/1 PT - Stalla	55,50	x	50 %	=	27,75
ped 361/1 P1 - Soffitta	57,70	x	100 %	=	57,70
ped 361/2 PT - avvolto, stanza disbrigo	53,10	x	100 %	=	53,10
ped 361/2 P1 - due stanze disbrigo	54,50	x	100 %	=	54,50
ped 361/2 P1 - ballatoio	5,60	x	30 %	=	1,68

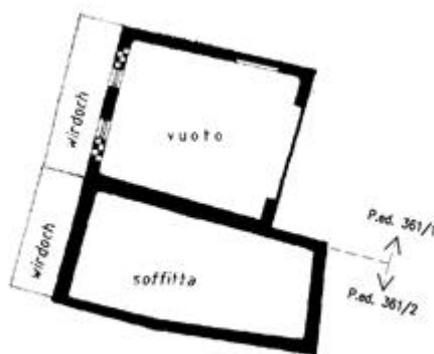
ped 361/2 P2 - soffitta	55,00	x	15 %	=	8,25
<b>Totale:</b>	<b>281,40</b>				<b>202,98</b>



Piano terra



Piano primo



Piano secondo

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 9 in cui s'è sviluppata la stima dei beni con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 86.700,00, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 203 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 427,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.700,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	202,98	0,00	86.700,00	86.700,00
				<b>86.700,00 €</b>	<b>86.700,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vi sono delle proprietà congiunte in quota indivisa, trattasi di spazi per gli accessi all'agglomerato edilizio nel suo insieme. Tale beni NON sono divisibili e le quote devono seguire la proprietà dei beni principali.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.700,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.601,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.100,00**

data 28/10/2023

il tecnico incaricato  
geom. Ivan Pedrotti