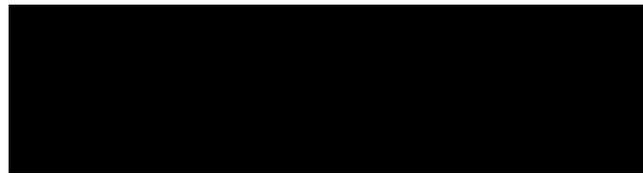


## **TRIBUNALE DI TRENTO Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata RGE n. **31/2023**



### **FASCICOLO DEGLI ALLEGATI LOTTO N. 2**

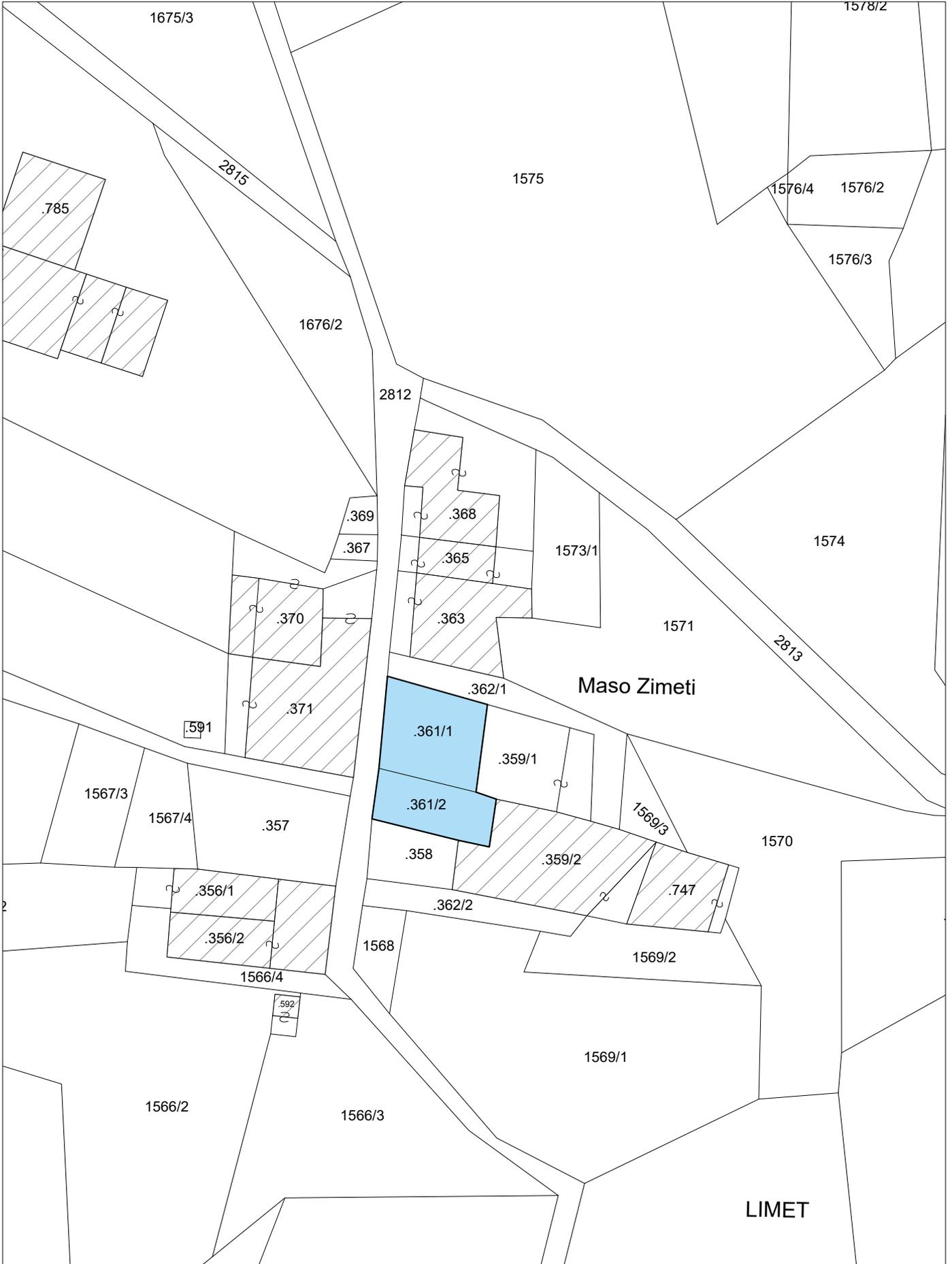
#### **CONTENUTO:**

1. Estratto mappa catastale
2. Estratti tavolari (n. 2 partite)
3. Piano di casa materialmente divisa p.ed. 361/2
4. Visure catastali (n. 2)
5. Planimetrie catastali (n. 2)
6. Documentazione fotografica
7. Divisione materiale p.ed. 359/1
8. Risposta dal Comune per indagine
9. Sviluppo del procedimento di stima



Estratto mappa catastale  
C.C. Fierozzo

Scala 1: 500



## Ufficio del Libro fondiario di Pergine Valsugana

## COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 150 Fierozzo - Vlarötz

364 II

Apertura il 10/10/2003

DISTRETTO Pergine

Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso

P.M.1 Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 601/2023

P.M.2 Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 601/2023

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 26/10/2023

	Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale		R.Agrario	
				Euro	Euro	Euro	Euro
p.ed. 361/1	Edificio	0	84	-	-	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

P.M.1 Apianoterra un avvolto nell'angolo di settentrione-mattina con accesso dalla p.ed. 361/2.

P.M.2 Tutto il resto della casa.

## 1937 - VERBALE 362/1 EVIDENZA 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

## 1937 - VERBALE 365/1 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 361/1 P.M.2 per 1/6

con p.ed. 362/2

## 1937 - VERBALE 846/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi per la parte di mezzodi al tavolato

a favore p.ed. 361/1 P.M. 2

a carico p.ed. 359/1 P.M. 1

## 1937 - VERBALE 846/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi per la parte di mezzodi al tavolato

a favore p.ed. 361/1 P.M. 2

a carico p.ed. 359/1 P.M. 2

C COMUNE

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

**Ufficio del Libro fondiario di Pergine Valsugana**  
**COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE****B - P.M. 1**

[REDACTED] quota 1/1

21/01/2019 - G.N. 143/102 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1  
Atto di divisione d.d. 17/01/2019

**C - P.M. 1****18/02/2019 - G.N. 347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE****EUR 104.000,00**

importo complessivo comprendente il capitale di Euro 65.000,00 ed Euro 39.000,00  
per interessi al tasso del 2,460% annuo, interessi di mora ai sensi art.2 dell'atto,  
spese ed accessori

a carico p.ed. 361/1 P.M. 1

Banca Popolare dell'Alto Adige Società per Azioni sede di Bolzano, 00129730214

Atto d.d. 18/02/2019

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 364 II P.M.2 G.N.347/2 - 2019

P.T. 619 II P.M.1 G.N.347/3 - 2019

P.T. 619 II P.M.2 G.N.347/4 - 2019

**20/03/2023 - G.N. 601/1 ANNOTAZIONE**

atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.2.2023 a realizzo del credito della  
Banca Popolare dell'Alto Adige spa con sede in Bolzano via del Macello n.55  
C.F.00129730214 nell'importo di € 208.136,41 ed accessori

a carico p.ed. 361/1 P.M. 1

**B - P.M. 2****Gozzer Elena, GZZLNE74H55L378Q nato/nata il 15/06/1974 a Trento - quota 1/1**

21/01/2019 - G.N. 143/104 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto di divisione d.d. 17/01/2019

**C - P.M. 2****18/02/2019 - G.N. 347/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA****EUR 104.000,00**

importo complessivo comprendente il capitale di Euro 65.000,00 ed Euro 39.000,00  
per interessi al tasso del 2,460% annuo, interessi di mora ai sensi art.2 dell'atto,  
spese ed accessori

a carico p.ed. 361/1 P.M. 2

Banca Popolare dell'Alto Adige Società per Azioni sede di Bolzano, 00129730214

Atto d.d. 18/02/2019

annotazione simultaneità con principale P.T. 364 II P.M.1 G.N.347/1 - 2019

**20/03/2023 - G.N. 601/2 ANNOTAZIONE**

atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.2.2023 a realizzo del credito della  
Banca Popolare dell'Alto Adige spa con sede in Bolzano via del Macello n.55  
C.F.00129730214 nell'importo di € 208.136,41 ed accessori

a carico p.ed. 361/1 P.M. 2

**Ufficio del Libro fondiario di Pergine Valsugana**  
**COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

---

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 2 - Euro 6,00

**Ufficio del Libro fondiario di Pergine Valsugana**  
**COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 150 Fierozzo - Vlarötz

619 II

Apertura il 10/10/2003

DISTRETTO Pergine

Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso

P.M.1 Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 601/2023

P.M.2 Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 601/2023

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 26/10/2023				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 361/2		Edificio	0	53	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

P.M.1 A pianoterra camera e cucina.

P.M.2 Scala d'accesso dal pianoterra al primo piano.  
Il primo piano tutto.**PARTI COMUNI:** Fra le porzioni 1 e 2 l'andito di entrata al pianoterra ed il fienile nel sottotetto.**1937 - VERBALE 365/1 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO**

di p.ed. 361/2 per 1/6

con p.ed. 362/2

**1937 - VERBALE 846/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a piedi per la parte di mezzodi al tavolato

a favore p.ed. 361/2

a carico p.ed. 359/1 P.M. 1

**1937 - VERBALE 846/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a piedi per la parte di mezzodi al tavolato

a favore p.ed. 361/2

a carico p.ed. 359/1 P.M. 2

**06/07/1960 - G.N. 526/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE**

G.N. 526/1960 P.M. 1, P.M. 2

riguarda p.ed. 361/2

**Ufficio del Libro fondiario di Pergine Valsugana**  
**COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

---

**C COMUNE**

---

**1937 - VERBALE 650/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a piedi per il tavolato

a carico p.ed. 361/2

a favore p.ed. 358

Usucapione

---

**B - P.M. 1**

---

[REDACTED] quota 1/1

21/01/2019 - G.N. 143/106 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto di divisione d.d. 17/01/2019

---

**C - P.M. 1**

---

**18/02/2019 - G.N. 347/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA****EUR 104.000,00**importo complessivo comprendente il capitale di Euro 65.000,00 ed Euro 39.000,00  
per interessi al tasso del 2,460% annuo, interessi di mora ai sensi art.2 dell'atto,  
spese ed accessori

a carico p.ed. 361/2 P.M. 1

Banca Popolare dell'Alto Adige Società per Azioni sede di Bolzano, 00129730214

Atto d.d. 18/02/2019

annotazione simultaneità con principale P.T. 364 II P.M.1 G.N.347/1 - 2019

**20/03/2023 - G.N. 601/3 ANNOTAZIONE**atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.2.2023 a realizzo del credito della  
Banca Popolare dell'Alto Adige spa con sede in Bolzano via del Macello n.55  
C.F.00129730214 nell'importo di € 208.136,41 ed accessori

a carico p.ed. 361/2 P.M. 1

---

**B - P.M. 2**

---

**Gozzer Elena, GZZLNE74H55L378Q nato/nata il 15/06/1974 a Trento - quota 1/1**

21/01/2019 - G.N. 143/108 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto di divisione d.d. 17/01/2019

---

**C - P.M. 2**

---

**18/02/2019 - G.N. 347/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA****EUR 104.000,00**importo complessivo comprendente il capitale di Euro 65.000,00 ed Euro 39.000,00  
per interessi al tasso del 2,460% annuo, interessi di mora ai sensi art.2 dell'atto,  
spese ed accessori

a carico p.ed. 361/2 P.M. 2

Banca Popolare dell'Alto Adige Società per Azioni sede di Bolzano, 00129730214

Atto d.d. 18/02/2019

annotazione simultaneità con principale P.T. 364 II P.M.1 G.N.347/1 - 2019

**Ufficio del Libro fondiario di Pergine Valsugana**  
**COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

---

**20/03/2023 - G.N. 601/4 ANNOTAZIONE**

atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.2.2023 a realizzo del credito della  
Banca Popolare dell'Alto Adige spa con sede in Bolzano via del Macello n.55  
C.F.00129730214 nell'importo di € 208.136,41 ed accessori

a carico p.ed. 361/2 P.M. 2

---

---

**Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato**

**Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 2 - Euro 6,00**

*Completata*  
**PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVIS** **All. 3**

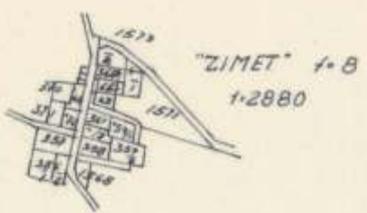
Concernente l. a. part. edif. 361/2 IN PT. 254

13-6-1960

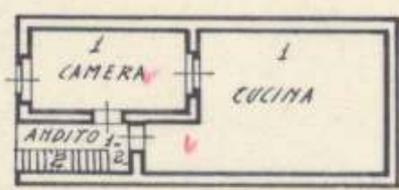
COMUNE CATASTALE di FIEROZZO

SCALA 1:200

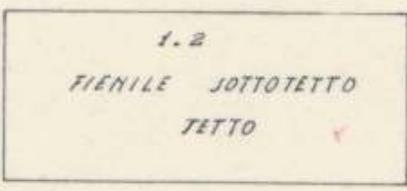
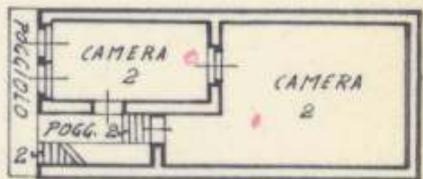
Giornale tavolare N. 526/60



PIANO TERRA



PRIMO PIANO



LEGGENDA

- Porzione 1 : POMPERMAIER MARIA
- " 2 : POMPERMAIER PIA
- "
- "
- "
- "
- "
- "

*Roberto Testa*

Ufficio del Catasto di Trento

SERVIZIO  
LIBRO FONDARIO  
E CATASTO

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 08-02-2023

Data: 08-02-2023  
Ora: 16:57:12

Visura n. 0  
Pag. 1 di 1

UNITA' IMMOBILIARE Dati della richiesta		Comune di PIEROZZO - VIAROLTZ (codice: D873) - Comune catastale di PIEROZZO - VIAROLTZ DATI DI CLASSAMENTO		Ufficio Catasto competente						
N.	CC	Particella ed. fidej. e Sub.	Foglio	7M	Zone	Class.	Consistenza	Superficie	Rapporto Valore MLR - C	
1	150	361/1	15	1+2		C18	47 mq	136 mq	Euro 89,81	
INTESTATI										
C.C. / PART. / P.M.			DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI			DATI DERIVANTI DA	
VARIAZIONE n. 134/001/2017 del 23-01-2017 in atti del 23-01-2017; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI VARIAZIONE n. 134/001/2017 del 23-01-2017 in atti del 23-01-2017; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI VARIAZIONE n. 134/001/2017 del 23-01-2017 in atti del 23-01-2017; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI										

Il documento si compone di 1 blocco: utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

Call: 08-02-2023  
Ora: 16:57:12

SERVIZIO  
LIBRO FONDARIO  
E CATASTO

Ufficio del Catasto di Trento  
Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 08-02-2023

Visura n. 0  
Pag. 1 di 1

UNITA' IMMOBILIARE Dati della richiesta		Comune di PIEROZZO - VIAROLTZ (codice: D873) - Comune catastale di PIEROZZO - VIAROLTZ DATI DI CLASSAMENTO		Ufficio Catasto competente						
N.	CC	Particella ed. fidej. e Sub.	Foglio	7M	Zone	Class.	Consistenza	Superficie	Rapporto Valore MLR - C	
1	150	361/1	15	1+2		C18	47 mq	136 mq	Euro 89,81	
INTESTATI										
C.C. / PART. / P.M.			DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI			DATI DERIVANTI DA	
VARIAZIONE n. 134/001/2017 del 23-01-2017 in atti del 23-01-2017; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI VARIAZIONE n. 134/001/2017 del 23-01-2017 in atti del 23-01-2017; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI VARIAZIONE n. 134/001/2017 del 23-01-2017 in atti del 23-01-2017; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI										

Il documento si compone di 1 blocco: utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

ONDARIO  
ATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

degli atti trascritti al 08-02-20

ONDARIO  
ATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

degli atti trascritti al 08-02-20

Richiedente	Proprietario: <b>DE RIFORMA - Maria Alberta</b> di <b>PEREGO</b> - Calzolo - Complesso (codice <b>5605</b> ) P.le della edifica	Richiesta	Destinatario: <b>DE RIFORMA - MARIA ALBERTA</b> di <b>PEREGO</b> - Calzolo - Complesso (codice <b>5605</b> ) P.le della edifica
-------------	--	-----------	--

MOBILIARE UNITA' IM										MOBILIARE UNITA' IM											
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Particella catastale	Com. Catastrale	Indirizzo	Superficie	Valore catastale	Indirizzo	Superficie	Valore catastale	Indirizzo	Superficie		Valore catastale	Indirizzo	Superficie	Valore catastale	Indirizzo	Superficie	Valore catastale				
35102			15	100	1	Linea 14	100	1	100	1	100	1	100	1	100	1	100				



INTESTATI										INTESTATI									
[Redacted]										[Redacted]									

Il presente documento è stato generato automaticamente dal sistema informatico del Catasto di Trento. Per informazioni e per il pagamento delle tasse, rivolgersi all'Ufficio del Catasto di Trento.



REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE  
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

L. 1.000

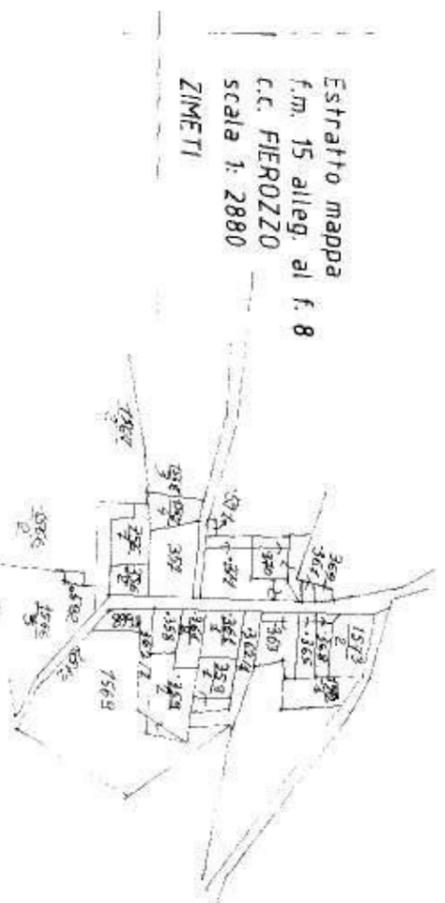
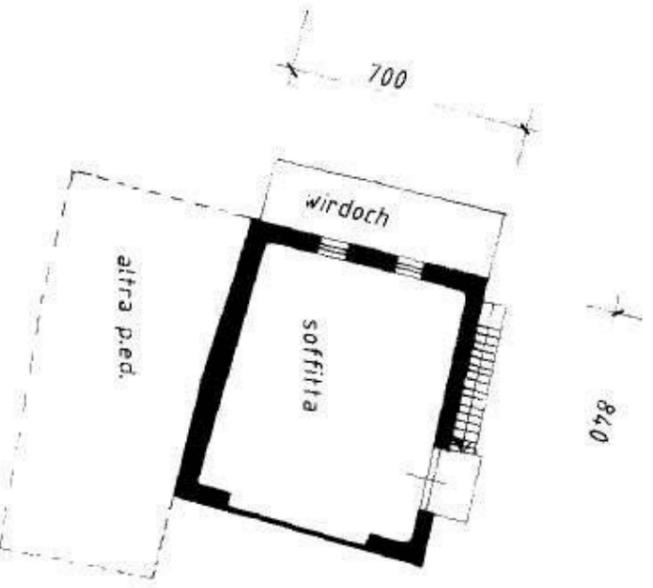
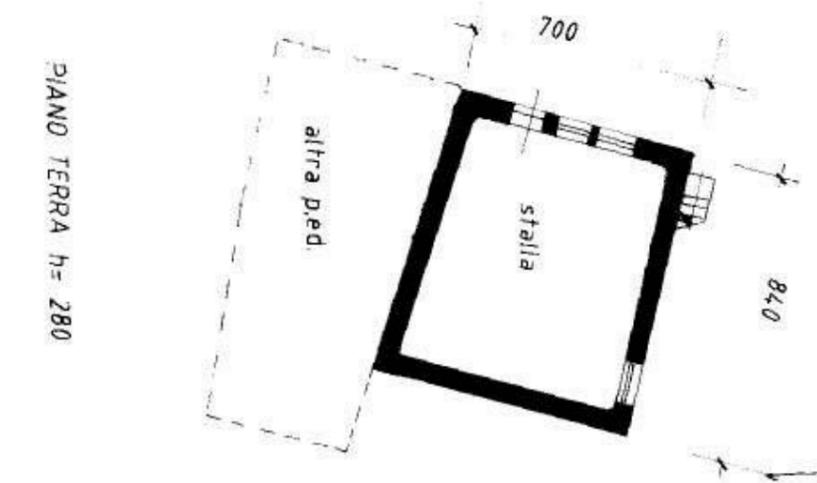
Mod. Am (C.E.U.)  
N. d'ord.  
N. fogli

Via LOC. ZIMETI N. 14

Planimetria (\*) dell'immobile situato nel Comune di FIEROZZO Ufficio tavolare di PERGINE  
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di PERGINE  
C.C. FIEROZZO F.M. 15 alleg. art. 8 P.Ed. 361/1 Sub.            P.T. 364 P.M.           

Rilievo (\*) in conformità allo stato reale  
Compiato dal Geometra FABIO ECCHER (Titolo, Nome e Cognome del Tecnico)  
Iscritto all'Albo GEOMETRI della Prov. di TRENTO  
Data 17/11/1992 Timbro e firma

**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO**  
Subalterni controllati in data             
Il Tecnico Catastale             
Mod. 97 n. 1234/98 P.C. imp.            Cat.            Cl.           

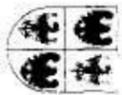


(\*) Indicare le principali misure esterne

PBCE

ICA





REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE  
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

L. 1.000

N. d'ord. ....  
N. fogli .....

Mod. Am (C.E.U.)

Planimetria (\*) dell'immobile situato nel Comune di **FIERROZZO**

Via **LOC. ZIMETI** N. **14**

allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di **PERGINE**

Ufficio tavolare di **PERGINE**

C.C. **FIERROZZO** F.M. **15** alleg. al f.8 P.Ed. **361/2** Sub. **619** P.M.

P.T. **619** P.M.

Rilievo (\*) in conformità allo stato reale

**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO**

Completato dal **Geometra FABIO ECCHER**

Subalterni controllati in data .....

Iscritto all'Albo Geometri

(Titolo, Nome e Cognome del Tecnico) della Prov. di **TRENTO**

Il Tecnico Catastale

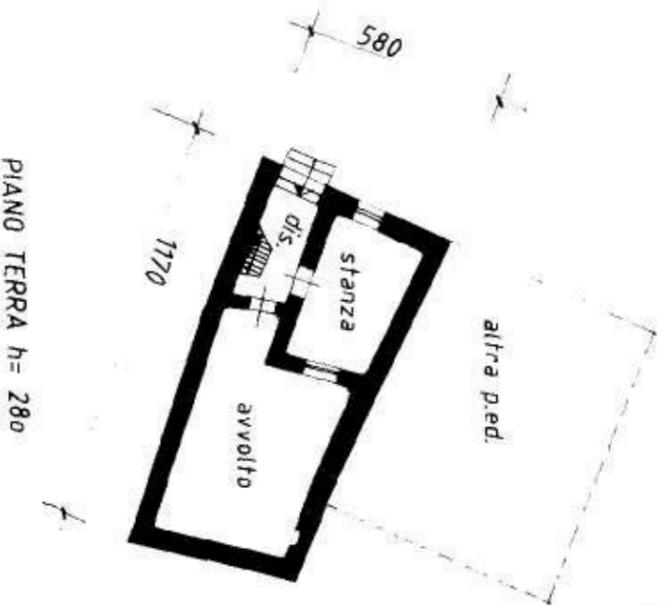
Data **17/11/1992**

Timbro e firma

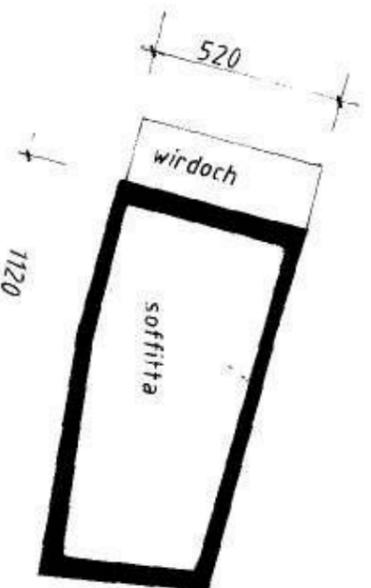
Mod. 07

1237/2 P.C. imp.

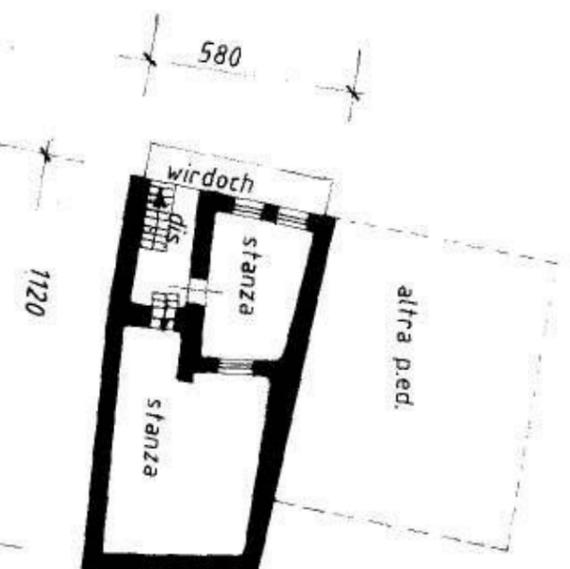
Cat. Cl.



PIANO TERRA h= 280



SECONDO PIANO hi= 310



PRIMO PIANO h= 280

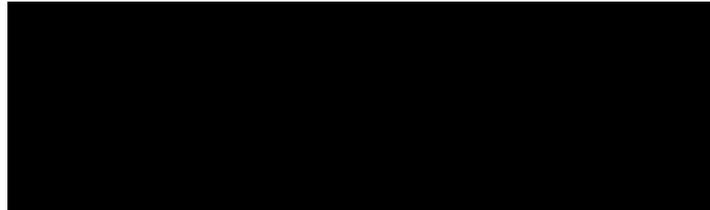


(\*) Indicare le principali misure esterne

PBAE

ICA



**TRIBUNALE DI TRENTO Esecuzioni immobiliari**Esecuzione forzata RGE n. **31/2023****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
DEI BENI LOTTO 2**

LOTTO N. 2 Rustico da ristrutturare  
Maso Zimeti - Fierozzo (TN)



Vista dala strada d'accesso



Fronte sud



Stalla p.ed. 361/1



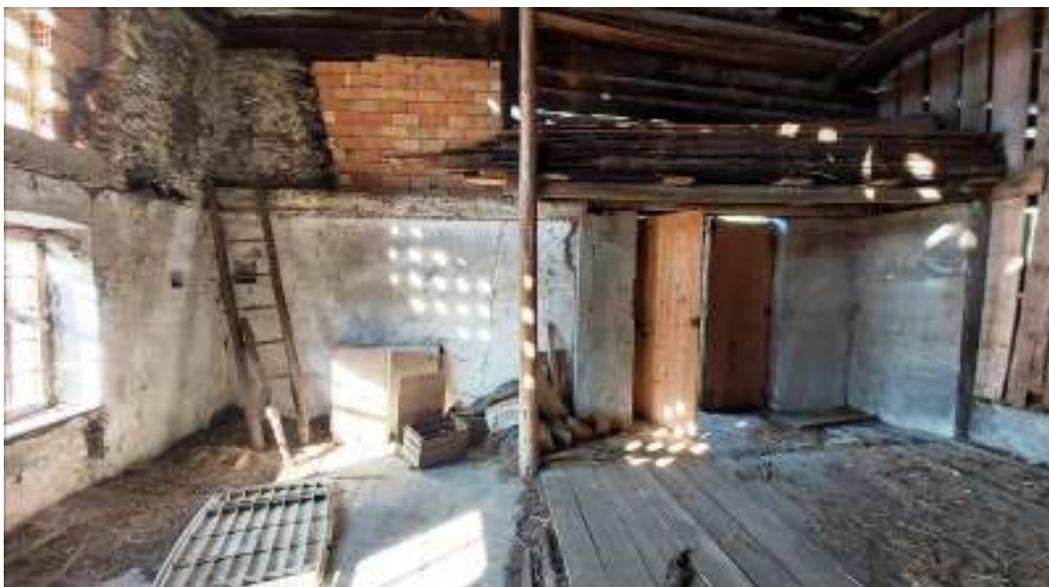
Stalla dall'interno



Stalla



Foienile p.ed. 361/1



Vista da sud

Vista da est



Stanza a PT p.ed. 361/2



Altra stanza a PT



Dettaglio stanza a PT



Vista dall'ingresso



Parte d'ingresso a PT



Scla e ballatoio a P1



Balcone a P1



Stanza a P1 p.ed. 361/2



Stanza



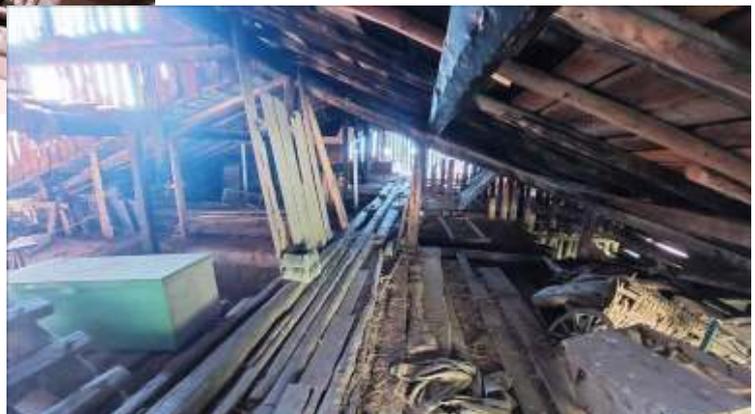
Vano scala a P1



Stanza a P1



Stanza a P1



Vista generale del

*Sup. Cita*

P. edif. 359/1 C.C. FIEROZZO  
VERDALE N. 846/1987

Al. 7

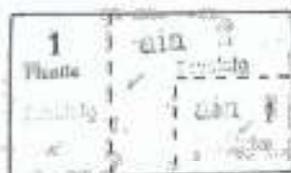
**PIANO TERRA**



**PRIMO PIANO**



**SOTTOTETTO**



PER COPIA CONFORME  
14 LUG. 2003  
Pergine, Il  
Il Commissario  
(Bortolotti Dott. Annalisa)

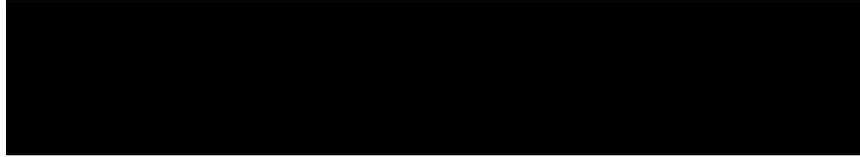


*L. Bertoni*

Fierozzo

384



**TRIBUNALE DI TRENTO Esecuzioni immobiliari**Esecuzione forzata **RGE n. 31/2023****SVILUPPO DEL PROCEDIMENTO DI STIMA****LOTTO n. 2**

---

Rustico da ristrutturare  
Loc. Zimeti - Fierozzo (TN)

---

**Sommario**

<b>1. PREMESSA</b> .....	3
<b>2. CRITERIO DI STIMA</b> .....	3
<b>3. ASSUNZIONI PRELIMINARI</b> .....	4
<b>4. DATA DELLA STIMA</b> .....	5
<b>5. FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	5
<b>6. SEGMENTO E ANALISI DI MERCATO</b> .....	5
<b>7. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUI BENI IN OGGETTO</b> .....	6
<b>8. PROCEDIMENTI DI STIMA</b> .....	6
<b>9. STIMA p.ed. 361/1 361/2</b> .....	8
9.1 SCHEDA IMMOBILE SUBJECT .....	8
9.2 RICERCA DATI COMPRAVENDITE .....	9
9.3 COMPARABILI .....	9
9.4 CARATTERISTICHE .....	11
9.5 ALTRE CARATTERISTICHE -(coeteris paribus) .....	11
9.6 TABELLA DATI - (sales summary grid) .....	12
9.7 RAPPORTO DI POSIZIONE ( $\sigma_1$ ) .....	12
9.8 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI .....	12
9.9 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (Marginal prices table) .....	14
9.10 TABELLA DI VALUTAZIONE (Sales adjustmennst grid) .....	14
9.11 SINTESI VALUTATIVA (reconciliation) .....	15
9.12 VALORE NORMALE CON M.C.A. p.ed. 361/1 e 361/2 P.M: 1 e 2 .....	16
<b>10. SINTESI FINALE DI STIMA LOTTO N. 2</b> .....	17

## **1. PREMESSA**

La presente perizia di stima è svolta a supporto della CONSUELENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA richiesta per Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Trento.

Con riferimento al verbale di nomina si chiede di redigere una relazione di stima del valore degli immobili. Si precisa che il valore di stima qui definito, verrà sottoposto agli adeguamenti e correzioni richieste nella relazione del rapporto principale, ai sensi del comma 2 art. 568 c.p.c.

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento ed a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto per quanto possibile in osservanza degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

Per la stima degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (Npl) e per la determinazione del valore in funzione delle procedure concorsuali e delle procedure esecutive si dovrebbero rispettare alcune disposizioni normative (cfr. cap. 15 CVI 5° edizione), questo si dovrebbe svolgere attraverso la determinazione del valore (con assunzioni) per distaccarsi dalle definizioni del Regolamento (UE) 575/2013; nel caso in specie tale procedimento non è applicato per attenersi precisamente al quesito posto.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

## **2. CRITERIO DI STIMA**

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato<sup>1</sup> dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili

---

<sup>1</sup> C.V.I. cap. 5.2.2 - Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards " Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato).

#### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato).

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

### **3. ASSUNZIONI PRELIMINARI**

- a. Il valutatore non ha alcun interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione ed è estraneo ai soggetti coinvolti.
- b. Il valutatore svolge l'incarico al meglio delle conoscenze acquisite in sede d'indagine con un sopralluogo sommario a vista e per edifici con raccolta di alcune essenziali misure di controllo.
- c. La stima è svolta al tempo presente (data riportata nella sezione di stima).
- d. La consulenza estimativa riporta dati di Catasto e Tavolare e fornisce in allegato i relativi estratti; qualora vi fosse contrasto tra i dati riportati e quelli dei documenti allegati valgono i dati leggibili su questi ultimi.
- e. La valutazione è eseguita in osservanza dei postulati del CVI (Codice delle Valutazioni immobiliari 3° Ed.) cap. 4
- f. Gli immobili comparabili possono non essere visionati all'interno e pertanto lo stato di conservazione può essere fissato in via deduttiva dall'analisi esterna e dalle informazioni conosciute dell'immobile.
- g. 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.
- h. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e mediante misure campione in fase di sopralluogo, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che le costruzioni siano state realizzate nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione, siano state rispettate le varie norme di settore<sup>2</sup> e che

<sup>2</sup> A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o

l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto riportato nel rapporto di valutazione principale.

#### **4. DATA DELLA STIMA**

La data di riferimento qui indicata è l'epoca del momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione, mentre lo stato giuridico e di conservazione dell'immobile è riferito all'epoca del sopralluogo e alle date dei documenti raccolti a cui si riferisce la situazione descrittiva.

La valutazione è riferita alla data di: ottobre 2023.

#### **5. FONTI D'INFORMAZIONE.**

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e del Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, atti di trasferimento, operatori di settore, borsini e osservatori del mercato immobiliare, pubblicità e siti internet specializzati.

#### **6. SEGMENTO E ANALISI DI MERCATO**

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

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

Le seguenti schede di segmento di mercato<sup>3</sup> sono redatte secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili anche non spazialmente contigui. È un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

LOCALIZZAZIONE	Comune di Fierozzo		
ZONA	agglomerato urbano sparso	POSIZIONE	periferica
DESTINAZIONE	Edificio agricolo di antica origine		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	baito da ristrutturare		
CATEGORIA	vecchio	DIMENSIONE	grande
TIPO DI CONTRATTO	compravendita in asta		
LATO DOMANDA	privati	MOTIVAZIONE	uso o investim.
LATO OFFERTA	esproprio immobiliare	MOTIVAZIONE	realizzo liquidazione

---

geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A. , in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

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

FORMA DI MERCATO concorrenza monopolistica FASE lieve espansione  
LIVELLO DI PREZZO non definito

Il mercato di immobili baite da ristrutturare è di norma molto volatile, i beni in offerta si trovano a periodi alterni e spesso con prezzi molto variabili.

Per il caso in esame si è eseguita una ricerca specifica delle transazioni avvenute per il territorio del Comune catastale di Fierozzo che si trova in Val dei Mocheni sopra Pergine Valsugana; il Comune che conta circa 500 abitanti ha un territorio che mediamente si trova a circa 1.100 m. s.l.m..

Per gli ultimi 18 mesi si sono registrati 25 atti di varia natura: donazioni, divisioni, decreti di trasferimento, certificati ereditari e contratti; di questi ultimi se ne sono contati 7, che riguardano solo particelle edificiali (escludendo quindi i terreni). Tali contratti ovviamente comprendono ogni tipologia di fabbricato e di posizione territoriale.

Si è anche svolta una ricerca degli Asking-price attualmente sul mercato; dai siti specializzati si sono rilevate 6 offerte in vendita di abitazioni o rustici, per un valore complessivo di arr. € 490.000 per un superficie catastale di arr. 850 mq. il che porterebbe alla definizione di un valore medio di 570 €/mq. si consideri però che tali dati riguardano varie tipologie con prezzi unitari variabili a seconda dei beni trattati; si deve comunque tener presente che dalla richiesta si parte per la fase di trattativa che generalmente porta ad una riduzione del prezzo poi effettivamente realizzato.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che l'esposizione sul mercato possa durare circa 12 mesi prima del realizzo, in tale periodo con prezzi si prevedono in stagnazione.

## **7. *CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUI BENI IN OGGETTO***

L'immobile è localizzato in un agglomerato di antica origine ristretto; la posizione è decentrata ma non a grande distanza dal centro di san Felice dove peraltro non vi sono molti servizi per la residenza.

L'accesso avviene da strada con larghezza ridotta e nei pressi del gruppo di edifici vi è un piccolo slargo utile per il parcheggio.

L'unità è vetusta, si trova in cattivo stato di conservazione e completamente da ristrutturare. Gli aspetti negativi sono l'adiacenza e la commistione con altre unità la scarsa visibilità e la mancanza di spazi esterni di pertinenza.

Gli aspetti intrinseci dell'immobile in questione che presumibilmente incidono sull'apprezzamento mercantile, o perlomeno sulla possibilità di realizzo nel breve periodo, sono: la localizzazione territoriale in ambito storico, l'adiacenza con altre unità e l'accesso solo pedonale.

## **8. *PROCEDIMENTI DI STIMA***

Si esegue la valutazione conforme agli standard internazionali ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.) con l'applicazione del procedimento internazionale MCA Market comparison

approach<sup>4</sup>. per comparazione diretta e confronto di mercato.

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche significative (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, dotazioni, impianti, ecc). Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Lo sviluppo metodologico implica le seguenti fasi:

- Ricerca di dati storici di compravendite
- Scelta e Analisi delle caratteristiche significative
- Analisi dei prezzi marginali
- Applicazione della tabella di valutazione MCA
- Definizione valore finale di stima

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima per l'indicazione del probabile valore di mercato, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il rilascio del rapporto di valutazione avviene a corpo e non a misura.

---

<sup>4</sup> C.V.I. 8.2.3 - Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

**9. STIMA p.ed. 361/1 E 361/2****PROCEDIMENTO: M.C.A. Market Comparison Approach**

Per la descrizione dell'immobile oggetto di perizia si rinvia alla relazione principale, qui si riepilogano alcuni aspetti ad assunzioni determinanti per il risultato della stima.

Si tratta di un rustico terra/ cielo composto da due particelle distinte; si precisa che di seguito si svolge il calcolo matematico la valutazione distintamente per ciascuna particella in modo da avere contezza dei valori separati, ma in sede finale la valutazione sarà unitari per l'intero compendio.

Si valutano i beni come rustici da ristrutturare per intero essendo pressoché privi di impiantistica con la possibilità di sfruttamento paritario; per la stima si ritiene influente la diversa qualifica catastale C/6 A/3 che permetterà comunque lo sfruttamento edilizio, mentre ha più valore estimativo la conformazione edilizia con pareti cieche a confine con altre unità.

**9.1 SCHEDE IMMOBILE SUBJECT****p.ed. 361/1 P.M. 1 e 2**

**Codice** Ped 361/1-2  
**Classificazione** Rustico  
**Destinazione** agricola di montagna  
**Categoria** da ristrutturare  
**Superficie** 109 e 113 m<sup>2</sup>

**Descrizione principale**

Rustico su più livelli

**Parti comuni**

Come da risultanze tavolari (vedasi PT)

**Provenienza e titolarità**

Divisione dd. 17.01.2019

**Ubicazione**

Maso Zimeti

38050 Fierozzo "Vlarotz" - (TN)

**Mappa**

Latitudine 45.9794847758

Longitudine 11.2409985065

**Consistenza**

Il criterio adottato nel seguente rapporto di valutazione è la Superficie indicata nelle visure catastali.

La scelta di tale parametro deriva dalla difficoltà di ottenere dati e planimetrie che rappresentino gli immobili di confronto. L'omogeneità di trattazione permette comunque di avere un discreto risultato per la determinazione del valore con confronto diretto di mercato.

Riassunto consistenza

Caratteristica	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	Indice	Superficie (m <sup>2</sup> )
Superficie da visura catastale ped 361/1	S1	109,00	1,00	109
Superficie da visura catastale ped 361/2	S1	113,00	1,00	113
Totale Superficie (m <sup>2</sup> )		222,00		222

## 9.2 RICERCA DATI COMPRAVENDITE

Si premette come la particolare “ermeticità” degli uffici preposti alla pubblicità immobiliare in provincia di Trento e la totale assenza di banche dati provinciali ha reso molta dispendiosa in termini di tempo e di costi la ricerca di dati certi ed affidabili di vendite nell’ultimo periodo di immobili simili in zona.

L’indagine si è svolta sull’intero territorio del comune catastale di Fierozzo nell’arco temporale degli ultimi 18 mesi anno riscontrando ben 45 atti intavolati (si consideri che trattasi di una zona molto ristretta e poco densamente popolata).

Si è dovuto estrarre vatria documentazione tavolare per poter avere contezza ed elaborare in dati immobiliari gli elementi raccolti.

Riassumendo si sono riscontrati 14 certificati ereditari, 5 donazioni, 3 decreti, 5 atti misti; 17 compravendite.

L’approfondimento dell’analisi delle compravendite ha permesso di riconoscere le diverse tipologie trattate; dalla scrematura si sono ricavati i tre dati ritenuti più simili per la comparazione trattandosi di rustici da ristrutturare (situazione analoga al subject).

I comparabili non si sono visionati pertanto le caratteristiche di qualità interna sono definite in modo deduttivo assumendo che siano congrue con lo stato esterno del fabbricato e con l’epoca degli interventi dichiarati in atto di trasferimento.

## 9.3 COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d’indagine per la comparazione estimativa dell’immobile oggetto di stima sono i più simili rinvenuti nell’ultimo periodo per il particolare segmento di mercato.

Il gruppo degli immobili presi a confronto si ritiene il migliore possibile e sufficientemente adeguato per la stima dell’unità in esame in considerazione del fatto che è composto da immobili con caratteristiche costruttive moderne.

Nella mappa di pagina seguente individua la posizione dei comparabili e del subject.

### COMPARABILE A - Maso Bolleri

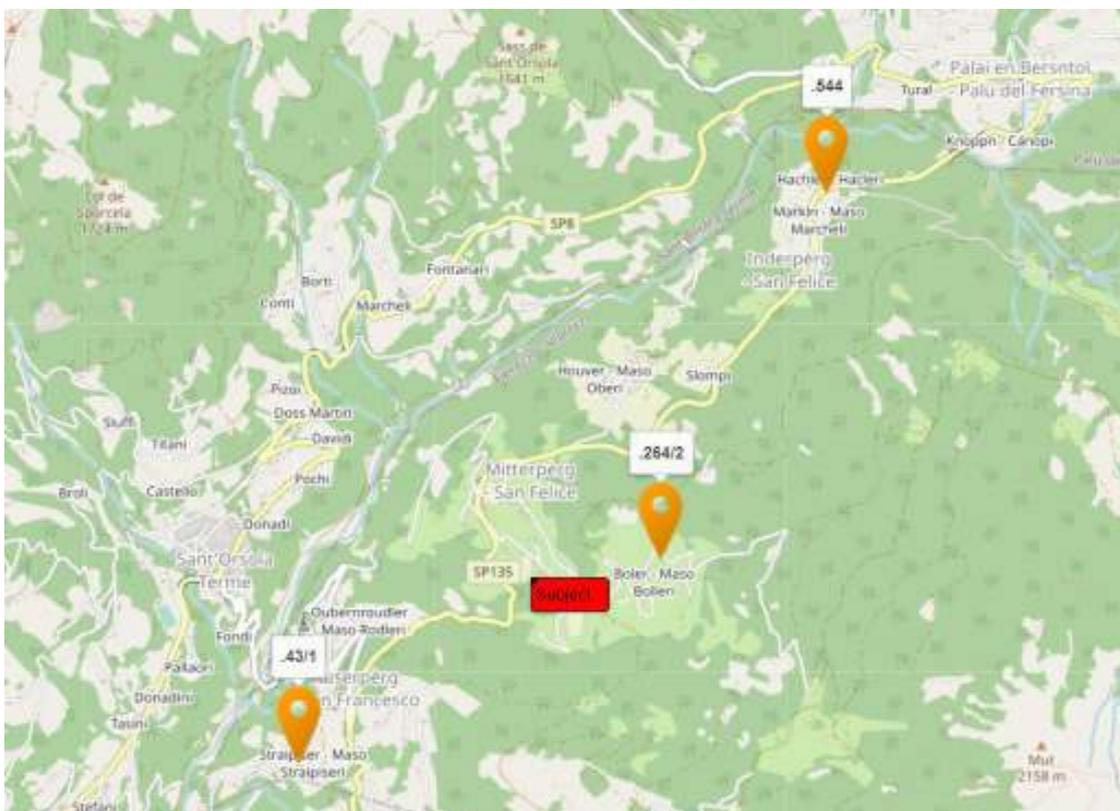
<b>Tipo di dato</b>	Prezzo di compravendita
<b>Descrizione</b>	Rustico
<b>Identificativo catastale</b>	P.ed. 264/2
<b>Superficie catastale</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (contratto)
<b>Provenienza</b>	Uff. Libro Fondiario
<b>Nota Prezzo</b>	GN 546/2022
<b>Data</b>	07/03/2022
<b>Prezzo</b>	<b>37.000,00 €</b>

**COMPARABILE B - Maso Straipiseri**

<b>Tipo di dato</b>	Prezzo di compravendita
<b>Descrizione</b>	Rustico
<b>Identificativo catastale</b>	P.ed. 43/1
<b>Superficie catastale</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Uff. Libro Fondiario
<b>Nota Prezzo</b>	GN 1674/2023
<b>Data</b>	21/07/2023
<b>Prezzo</b>	<b>30.000,00 €</b>

**COMPARABILE C - Maso Hacleri**

<b>Tipo di dato</b>	Prezzo di compravendita
<b>Descrizione</b>	Rustico
<b>Identificativo catastale</b>	P.ed. 544
<b>Superficie catastale</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Uff. Libro Fondiario
<b>Nota Prezzo</b>	GN 1619/2022
<b>Data</b>	30/06/2022
<b>Prezzo</b>	<b>40.425,00 €</b>

**Location map comparabili**

Mappa con Subject (rosso) e comparables (arancione)

#### 9.4 CARATTERISTICHE

In questo capitolo si elencano le caratteristiche che riscontrano valenza significativa per la stima in sviluppo.

• **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• **Superficie da visure catastali (S1):** La superficie riportata nelle visure catastali è una caratteristica superficaria oggettiva che indica le dimensioni dell'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• **Localizzazione (LOC):** La localizzazione è una caratteristica che tiene conto della posizione dell'unità immobiliare in rapporto al territorio e delle distanze dal centro principale del comune. La variazione di prezzo indotta sull'immobile dalla migliore o peggiore posizione si considera in relazione alla distanza.

Unità di misura: cardinale 1, 2, 3, 4

Classe	Nomenclatore	Punto
1	Il fabbricato si trova alla maggior distanza considerando il gruppo degli immobili presi a base della stima assieme al subject.	1
2	Il fabbricato si trova ad una distanza intermedia ma lontana considerando il gruppo degli immobili presi a base della stima assieme al subject.	2
3	Il fabbricato si trova ad una distanza intermedia più vicina considerando il gruppo degli immobili presi a base della stima assieme al subject.	3
4	Il fabbricato si trova alla maggior distanza considerando il gruppo degli immobili presi a base della stima assieme al subject.	4

• **Conformazione (CON):** La caratteristica tipologia misura la presenza o meno della caratteristica specifica di edificio isolato o in aderenza a confine con altri immobili, quindi con pareti in comune e cieche.

Unità di misura: 1=isolato 0=in aderenza

#### 9.5 ALTRE CARATTERISTICHE -(coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come rustici da ristrutturare per determinare profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate o perché tutto il campione estimativo presenta parità di condizioni con il subject di stima o per l'impossibilità di rilevazione diretta, pertanto l'assunzione di parità di condizioni è da considerarsi come limite della stima.

### 9.6 TABELLA DATI - (sales summary grid)

Nella tabella dati seguente vengono proposti in ordine i dati immobiliari accertati.

Si indicano due subject distinguendoli con le due particelle edificiali oggetto di valutazione.

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject 361/1	Subject 361/2
	Unità A	Unità B	Unità C		
Prezzo di mercato PRZ (€)	37.000,00	30.000,00	40.425,00		
Data DAT (mesi)	-19	-2	-16	0	0
Superficie S1 (mq)	81,00	75,00	127,00	109,00	113,00
Localizzazione LOC (n)	4	2	1	3	3
Conformazione CON (n)	1	1	0	0	0

### 9.7 RAPPORTO DI POSIZIONE ( $\sigma_1$ )

Per la definizione del rapporto di posizione si devono calcolare preliminarmente i prezzi medi di tutti i comparabili.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie commerciale (SUP) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$\text{Prezzo Medio} = \text{PRZ}/\text{S1}$$

Per i vari comparabili si ha:

		A	B	C
Prezzo totale (PRZ)	€	37.000	30.000	40.425
Superficie	mq.	81,00	75,00	127,00
Prezzo medio	€/m <sup>2</sup>	456,79	400,00	318,31
Minimo dei prezzi medi		318,31 €/m <sup>2</sup>		
Media dei prezzi medi		391,70 €/m <sup>2</sup>		
Media ( $\Sigma$ prezzi / $\Sigma$ superfici)		379,59 €/m <sup>2</sup>		
Massimo dei prezzi medi		456,79 €/m <sup>2</sup>		

In considerazione dell'uso di un solo dato superficario (S1) e del ridotto numero delle caratteristiche che si andranno a valutare si ritiene opportuno omettere il calcolo del rapporto di posizione. Si adotta allora il valore della media dei prezzi medi dei comparabili quale prezzo marginale della superficie.

### 9.8 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarità. Il prezzo marginale rappresenta l'aggiustamento che il MCA apporta al prezzo dell'immobile di confronto, al variare della caratteristica, per definire il prezzo corretto. Gli aggiustamenti sono applicati agli immobili in termini di valore, i prezzi marginali sono definiti con diverse metodologie (prezzi di mercato, costi, rapporti mercantili, percentuale, ecc. a seconda della caratteristica che si analizza).

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

L'analisi del mercato non permette di accertare con sufficiente ponderazione l'andamento dei prezzi a causa della situazione eterogenea dei prezzi e di incertezza.

La definizione dell'indice mercantile della data si sviluppa prudenzialmente in considerazione della scarsa affidabilità dei dati riscontrati applicando un coefficiente del 1,5% in termini di minima:

$[i(\text{DAT})] = -0,015$  indice mercantile (con segno negativo per riferito alla prospettiva del passato).

La formula di calcolo del prezzo marginale mensile = PRZ x indice mercantile / 12, il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

		A	B	C
Prezzo totale (PRZ)	€	37.000	30.000	40.425
Var. prezzi annua	$[i(\text{DAT})]$	-1,5%	-1,5%	-1,5%
n. mesi		12	12	12
<b>Prezzo marginale data</b>	<b>€/mese -</b>	<b>46,25 -</b>	<b>37,50 -</b>	<b>50,53</b>

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie (S1)**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si dovrebbe svolgere con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (SUP) e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

Come anticipato, in considerazione delle caratteristiche superficiali dei comparabili non visionate, si adotta quale riferimento per la determinazione del prezzo della superficie (S1) il Prezzo medio minimo dei comparabili senza l'applicazione del rapporto di posizione.

P unitario = Media dei prezzi medi = 391,70 €/m<sup>2</sup>

$[i(\text{S1})] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale S1 risulta allora:

p A B C (S1) = 391,70 \* 1,00 = **391,70 €/m<sup>2</sup>**

**Prezzo marginale della caratteristica Localizzazione (LOC)**

Il prezzo marginale è stimato come variazione percentuale del prezzo pagato, desunta da analisi sommaria del mercato in generale.

L'applicazione dell'indice mercantile avviene sul prezzo totale che possiede la caratteristica di posizione.

$[i(\text{POS})] = 0,05$  con la seguente precisazione

Se la situazione del Comparabile è inferiore al Subject per  $[i(\text{LOC})]$  si usa la formula: *Prezzo \* Aliquota*

Se la situazione del Comparabile è superiore per  $[i(\text{POS})]$  si usa la formula: *Prezzo \* Aliquota / (1+Aliquota)*

Indice mercantile del variare di	$[i(\text{LOC})]$			
Aliquota	=	7,5%	saggio stimato di variazione PRZ alla presenza della caratteristica	
Aliquota / (1+Aliquota)	=	6,977%		
	Subject	A	B	C
PRZ	€	37.000	30.000	40.425
TIPO (norm. - penal.)		4	2	1
Indice mercantile	%	6,98%	7,50%	7,50%
<b>Prezzo marginale Localizzazione</b>	<b>€/piano</b>	<b>2.581,40</b>	<b>2.250,00</b>	<b>3.031,88</b>

**Prezzo marginale della caratteristica Conformazione (CON)**

Il prezzo marginale è stimato come variazione percentuale del prezzo pagato, desunta da analisi sommaria del mercato in generale.

L'applicazione dell'indice mercantile avviene sul prezzo pagato.

$[i(\text{CON})] = 0,10$  con la seguente precisazione

Se la situazione del Comparabile è inferiore al Subject per  $[i(\text{CON})]$  si usa la formula:  $\text{Prezzo} * \text{Aliquota}$

Se la situazione del Comparabile è superiore per  $[i(\text{CON})]$  si usa la formula:  $\text{Prezzo} * \text{Aliquota} / (1 + \text{Aliquota})$

Indice mercantile del variare di altezza int  $[i(\text{CON})]$

Aliquota	=	12,5%	saggio di variazione dei prezzi al variare della caratteristica		
Aliquota / (1+Aliquota)	=	11,111%			
	Subject	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
PRZ	€	37.000	30.000	40.425	
Piano (n)		0	1	1	0
Indice mercantile	%	11,11%	11,11%	0,00%	
<b>Prezzo marginale Conformazione</b>	<b>€/piano</b>	<b>4.111,11</b>	<b>3.333,33</b>	<b>-</b>	

**9.9 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (Marginal prices table)**

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica. Nella tabella seguente si riporta il riassunto di tutti i prezzi marginali definiti nell'analisi precedente per gli immobili comparabili.

Caratteristica			Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
1	Data	(mesi)	-€ 46,25	-€ 37,50	-€ 50,53
2	Superficie catastale	(S) (m <sup>2</sup> )	€ 391,70	€ 391,70	€ 391,70
9	Localizzazione	(LOC) (n)	€ 2.581,40	€ 2.250,00	€ 3.031,88
11	Conformazione	(CON) (s/n)	€ 4.111,11	€ 3.333,33	€ -

**9.10 TABELLA DI VALUTAZIONE (Sales adjustment grid)**

La valutazione multiparametrica in conformità al Codice delle valutazioni immobiliari si svolge nel foglio di calcolo come esposto nella tabella seguente.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...), può quindi assumere valori positivi o negativi e apportare aumenti o diminuzioni al valore.

Di seguito si producono le due tabelle di valutazione una per ciascuna particella edificiale p.ed. 361/1 e p.ed. 361/2.

**Subject 361/1**

N.	Caratteristica	Acr.	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
			Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
	<b>Prezzo totale</b>	{PRZ}	<b>€ 37.000,00</b>		<b>€ 30.000,00</b>		<b>€ 40.425,00</b>	
1	Data	{DAT} (mesi)	{0-19}	878,75	{0-2}	75,00	{0-16}	808,50
2	Superficie catastale	{SI} (mq.)	{109-81}	10.967,60	{109-75}	13.317,80	{109-127}	-7.050,60
9	Localizzazione	{LOC} (mq.)	{3-4}	-2.581,40	{3-2}	2.250,00	{3-1}	6.063,75
11	Conformazione	{CON} (n.)	{0-1}	-4.111,11	{0-1}	-3.333,33	{0-0}	0,00
	<b>Prezzo corretto</b>		<b>€ 42.153,84</b>		<b>€ 42.309,47</b>		<b>€ 40.246,65</b>	

**Subject 361/2**

N.	Caratteristica	Acr.	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
			Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
	<b>Prezzo totale</b>	{PRZ}	<b>€ 37.000,00</b>		<b>€ 30.000,00</b>		<b>€ 40.425,00</b>	
1	Data	{DAT} (mesi)	{0-19}	878,75	{0-2}	75,00	{0-16}	808,50
2	Superficie catastale	{SI} (mq.)	{113-81}	12.534,40	{113-75}	14.884,60	{113-127}	-5.483,80
9	Localizzazione	{LOC} (mq.)	{3-4}	-2.581,40	{3-2}	2.250,00	{3-1}	6.063,75
11	Conformazione	{CON} (n.)	{0-1}	-4.111,11	{0-1}	-3.333,33	{0-0}	0,00
	<b>Prezzo corretto</b>		<b>€ 43.720,64</b>		<b>€ 43.876,27</b>		<b>€ 41.813,45</b>	

**9.11 SINTESI VALUTATIVA (reconciliation)**

Le tabelle di valutazione precedenti calcolano i prezzi corretti degli immobili di confronto che raffigurano vari prezzi ipotetici dell'immobile da valutare come derivano dalla comparazione, essi rappresentano altrettanti valori di stima dell'immobile subject ai quali si applica il principio dell'ordinarietà. In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) ed il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(V_{\max} - V_{\min}) * 100] / V_{\min} =$$

$$\text{per P.ed. 361/1} \quad d\% = [(42.309,47 - 40.246,65) / 40.246,65] = 5,13 \% = 5\%.$$

$$\text{per P.ed. 361/2} \quad d\% = [(43.876,27 - 41.813,45) / 41.813,45] = 4,93 \% < 5\%.$$

Il campo di tolleranza della divergenza è generalmente fissato nel 5 %. Nel caso in esame si accetta, anche lievemente superiore al limite di prassi, in considerazione dell'esiguo valore di mercato, si consideri che la tolleranza del 5% per valori di € 40.000 corrisponde a soli € 2.000.

Si ritiene pertanto accettabile il risultato in quanto all'interno del normale campo di tolleranza accettata nell'espressione di valutazioni immobiliari.

### 9.12 VALORE NORMALE CON M.C.A. p.ed. 361/1 e 361/2 P.M: 1 e 2

Il campo di variazione dei prezzi rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile subject, per cui ora si possono indicare valori arrotondati minimi e massimi della forbice mercantile dell'immobile in esame

P.ed. 361/1

Valore minimo arr. = € 40.200,00

Valore massimo arr. = € 41.800,00

P.ed. 361/2

Valore minimo arr. = € 42.300,00

Valore massimo arr. = € 43.900,00

Il valore normale dell'immobile, determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach è posto pari alla media matematica dei prezzi corretti degli immobili comparabili secondo il principio delle equi probabilità, per il quale i prezzi definiti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

P.ed. 361/1

Valore di stima =  $(42.153,84 + 42.309,47 + 40.246,65) / 3 = € 41.570,00$  arr. € 41.600,00

P.ed. 361/1

Valore di stima =  $(43.720,64 + 43.876,27 + 41.813,45) / 3 = € 43.137,00$  arr. € 43.100,00

Comproprietà p.ed. 362/1 e 362/1

Per le parti comuni collegate si stima un valore a corpo definito forfettariamente in considerazione delle superfici; p.ed. 362/1 di mq. 69 e quota di comproprietà di 2/9; p.ed. 362/2 di mq. 58 e quota di comproprietà di 2/6)

Valore di stima da aggiungere a ciascun subject = arr. € 1.000,00

#### Il valore di stima con comparazione diretta (M.C.A.)

delle p.ed. 361/1 .M. 1 e 2 p.ed. 361/2 P.M. 1 e 2 è definito in arr. **€ 86.700,00**  
(euro ottantaseimila settecento/00)

Il valore unitario dell'immobile è definibile dividendo il valore di stima arr. € 86.700,00 con la superficie complessiva pari a  $109 + 113 = 222$  mq.

Val. unitario =  $86.700 / 222 = \text{arr. } 390,00 \text{ €/mq.}$

Tale cifra si espone ritenendola utile ad un lettore poco esperto per un paragone con la maggioranza degli addetti che ragionano e trattano le valutazioni in termini di valori unitari a metro quadrato e superfici commerciali.

**10. SINTESI FINALE DI STIMA LOTTO N. 2**

Si riepilogano di seguito i valori di mercato periziati nel presente elaborato per i vari cespiti formati l'intero lotto.

**a) EDIFICIO RUSTICO DA RISTRUTTURARE**

P.M. 1 e 2 della p.ed. 361/1 C.C. Fierozzo

Stima del valore di mercato ..... € 42.600,00

**b) EDIFICIO RUSTICO DA RISTRUTTURARE**

P.M. 1 e 2 della p.ed. 361/2 C.C. Fierozzo

Stima del valore di mercato ..... € 44.100,00

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di questo lotto è così definito:

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO .....€ 86.700,00**  
**(euro ottantaseimila settecento/00)**

Per l'indicazione del valore finale per la vendita dell'immobile si deve tener conto di quanto previsto all'art. 568 c.p.c. per adeguamenti e correzioni di stima che andranno quindi a modificare le cifre qui esposte. L'operazione viene eseguita nella Consulenza estimativa giudiziaria<sup>5</sup> a cui si rinvia per il dettaglio.

Trento, ottobre 2023

**L'esperto**

geom. Ivan Pedrotti



<sup>5</sup> È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del presente documento per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.