

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata

RGE n. **87/2020**

Giudice delegato dott.ssa Manuela Giacchetti

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTO UNICO**



**Appartamento in edificio residenziale  
P.ed. 95 p.m. 5 c.c. Romallo  
fraz. Romallo, Piazza Padre G. Agosti civ. 22 – 38028 Novella (TN)**

---

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Pilati  
Con studio in Cles via Trento n. 29  
tel. 0463/625282 fax 0463/890406 e-mail: maurizio@s3architettura.it

## SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
LOTTO UNICO.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	11
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	11
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	16
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	29
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	31
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	32
9. DIRITTI REALI.....	33
10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	33
11. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	34
12. VALUTAZIONE.....	34
13. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	36
CONCLUSIONI.....	37
ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE.....	38

La perizia si compone di n. 38 pagine e di n. 8 allegati

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

<b>ESPERTO NOMINATO</b>	geom. Maurizio Pilati - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1522 con studio in Via Trento n. 29 - 38023 Cles (TN) Tel. 0463/625282 – fax 0463/890406 e-mail: maurizio@s3architettura.it C.F. PLTMRZ69S08C794J - P.IVA 01687850220	
<b>COMMITTENTE</b>	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa Manuela Giacchetti	
<b>INCARICO EX. ART. 173 BIS</b>	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 31/01/2021, giuramento ed accettazione dell'incarico il 12/02/2021, termine per il deposito della relazione in data 08/05/2021 poi prorogato al 15/12/2021.	
<b>FINALITÀ</b>	Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.	
<b>ALTRE DATE</b>	Sopralluogo	16 novembre 2021
	Valutazione (epoca di stima)	13 aprile 2021
	Rapporto di valutazione	dicembre 2021

### B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

<b>CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA</b>	Effettuato
<b>SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI</b>	Nessuna
<b>STATO CIVILE DEL DEBITORE</b>	<p>Dalla verifica degli atti, si è potuto riscontrare che il debitore non ha depositato il certificato di stato civile del debitore.</p> <p>A seguito di interpello agli uffici competenti, come risulta dall'allegato estratto del registro degli atti di matrimonio (vedi <i>all. 1</i>), è stato rilevato che gli esecutati ***** e ***** si sono uniti in matrimonio in data 22/06/2006.</p> <p>Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.</p> <p>Con provvedimento del Tribunale ordinario di Trento del 11/09/2009 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 22/07/2009 dai coniugi di cui all'atto controscritto.</p>
<b>REGIME DI GODIMENTO DEI BENI</b>	<p>L'immobile oggetto di pignoramento risulta acquisito dagli esecutati con Contratto d.d. 09/10/2006 iscritto il 13/10/2006 - G.N. 1615.</p> <p>Si evince quindi che alla data di acquisizione del bene pignorato, i debitori erano coniugati in regime di separazione dei beni.</p>

### **C. ATTO DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 1779 di data 31/08/2020 notificato il 30/07/2020, colpisce la proprietà degli esecutati: \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\*, dei seguenti beni:

- C.C. Romallo in PT 235 Il **p.m. 5** della **P.ed. 95** **comproprietà quota di ½ tra i due esecutati**

### **D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA**

#### **BENI PIGNORATI OGGETTO DI PERIZIA**

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili oggetto di perizia che costituiscono l'unico lotto:

- C.C. Romallo in PT 235 Il **p.m. 5** della **P.ed. 95**  
che identifica un'abitazione a piano primo e secondo con cantina a piano terra e soffitta a piano secondo, in edificio residenziale sito in fraz. Romallo, Piazza Padre G. Agosti civ. 22 – 38028 Novella (TN)

## LOTTO UNICO

**Abitazione a piano primo e secondo con cantina a piano terra e soffitta a piano secondo, in edificio residenziale.**

sita in fraz. Romallo, Piazza Padre G. Agosti civ. 22 – 38028 Novella (TN)  
p.m. 5 della P.ed. 95 del C.C. Romallo

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Romallo	E	95	235	Edificio	-	478 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella		Sub	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Romallo	E	95	1	5	A/3	3	6 vani	124 mq	418,33
Romallo	E	95	6	2,3,5	C/2	1	6 mq	9 mq	8,99

In allegato copia della visura (*all. 4, 5*)

#### DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile è allibrato in P.T. 235 del mandamento di Romallo con proprietà iscritta a nome degli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

La descrizione delle porzioni materiali in oggetto è di seguito riportata:

**P.M. 5** pianoterra: metà di portico interno e stalla a mezzodì, 1 cortile scoperto esterno a mattina-settentrione; primo piano: 1 cucina interna ed 1 camera e stufa a mezzodì-sera; secondo piano: la terza parte dell'aia a sera e 3 camere a mezzodì-sera; quindi porzione di sottotetto e coperto corrispondente a mezzodì-sera della casa.

**Parti comuni:** - fra le porz.:

3, 5 e 6: l'andito a mattina-settentrione;

2, 3, 5 (per la pm.5 anche per la quota della pm. 8) : a piano terra: scala esterna per il primo piano con ivi pianerottolo, scala interna per il primo piano e fogna; a primo piano: sala interna e poggiolo;

2, 3, 5, 6, 7 e 8: a piano terra: portico;

2, 3, 5, 6 e 8: a piano terra: cortiletto;

1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8: a primo piano: ponte e sommasso con scala;

2, 3 e 5: a secondo piano: sala, fogna e ballatoio; al sottotetto: soffitta.

I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (*all. 2*).

**COERENZE**

Con riferimento alla planimetria catastale di seguito riportata, l'immobile in oggetto confina:

- a sud-ovest e a nord-ovest con la p.f. 1833/1 viabilità pubblica denominata Piazza Padre G. Agosti;
- a nord-est con la p.f. 1832 stradina pubblica e con la p.f. 146 andito di proprietà di terzi;
- a sud-est con le p.f. 144, 145/1 e con la p.ed. 94 anditi di proprietà di terzi.

Estratto mappa c.c. Romallo - scala 1:1000



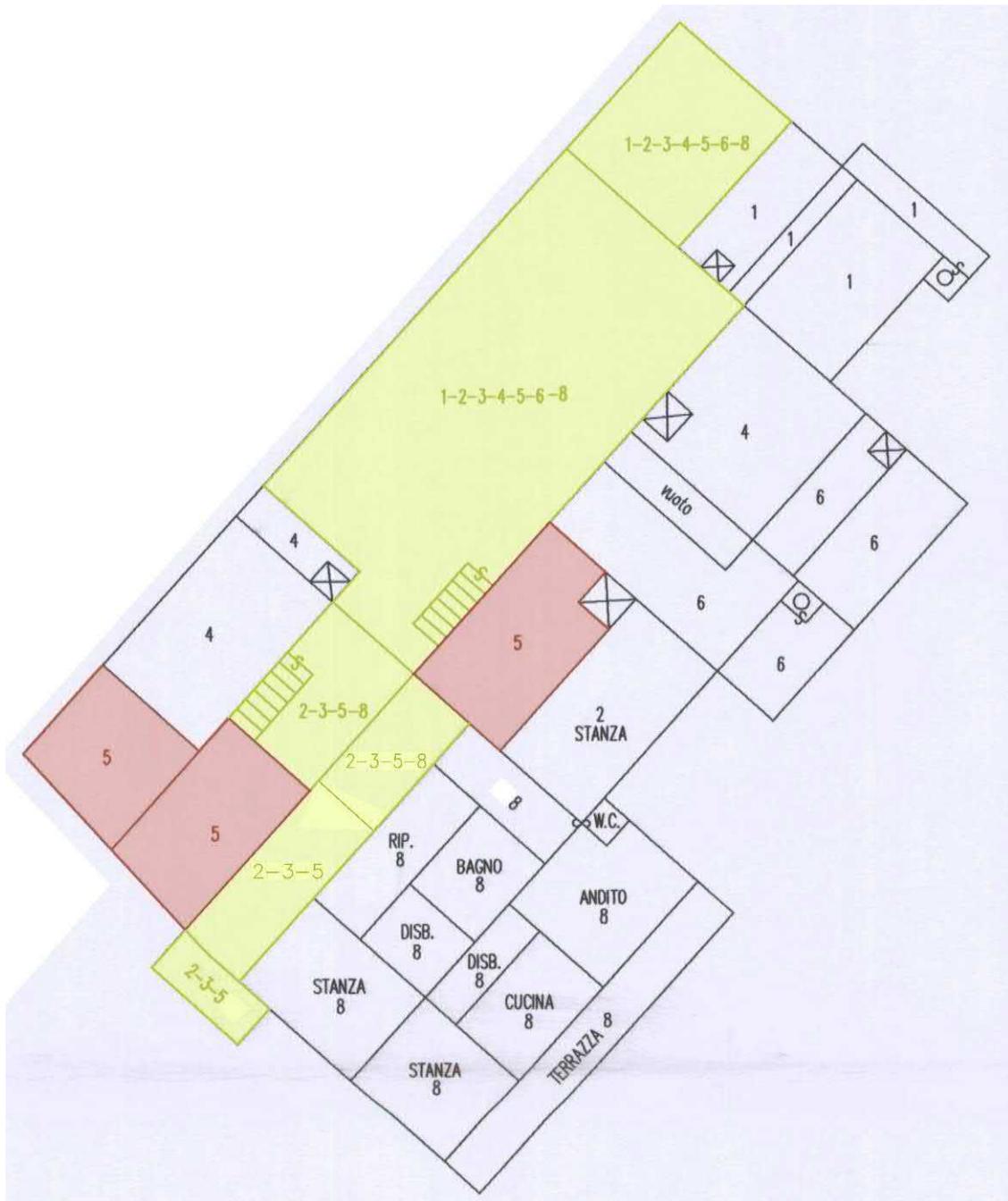
**PLANIMETRIA  
TAVOLARE**

Con riferimento alla planimetria di divisione in porzioni materiali (*all. 3*), la porzione di fabbricato oggetto di stima confina con altre unità immobiliari, come desumibile dall'estratto della planimetria tavolare di seguito riportata sulla quale è stato evidenziato in arancione la proprietà degli esecutati e in giallo le parti in comune con le altre porzioni materiali.

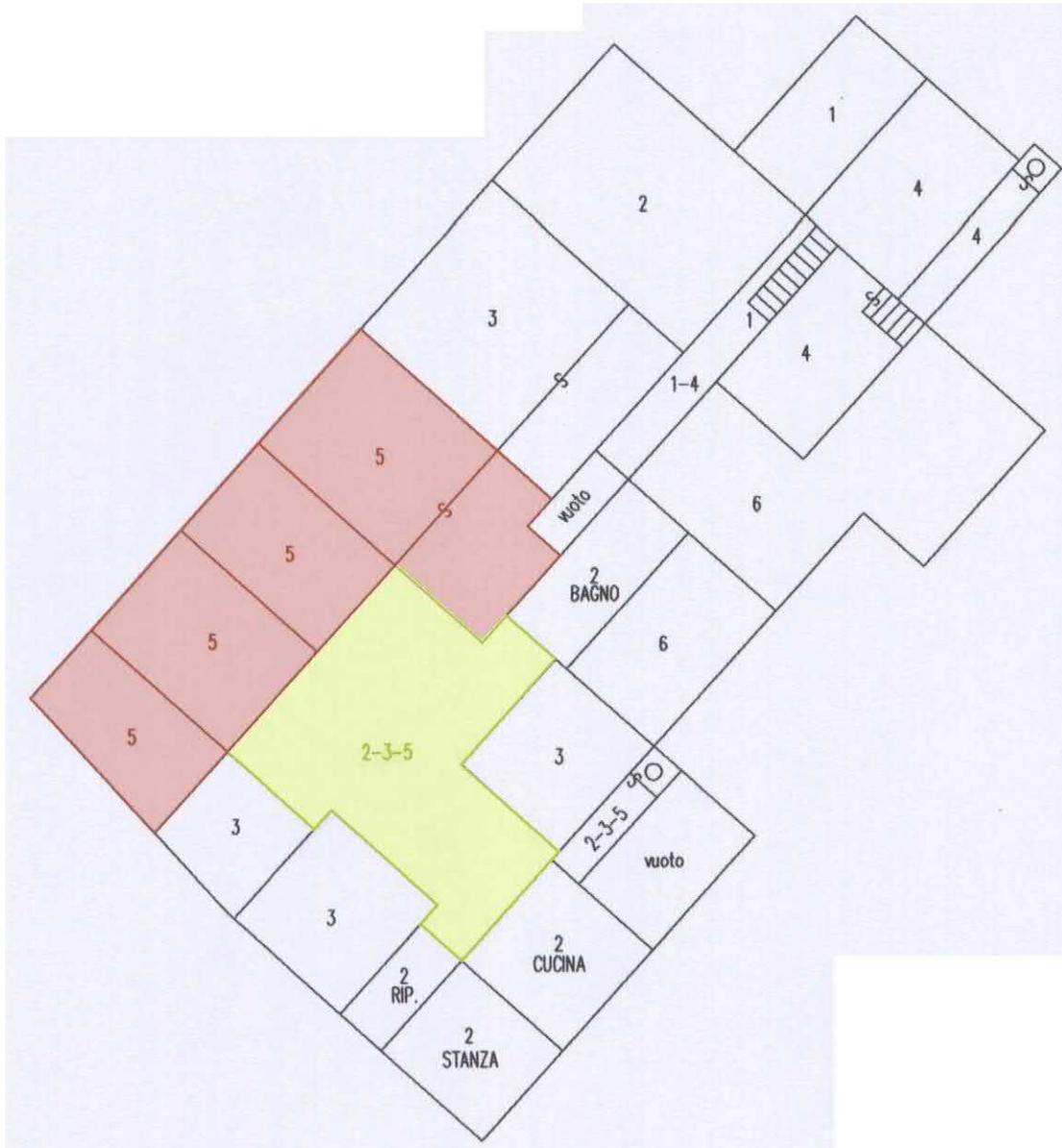
Pianta Piano Terra – Scala a vista



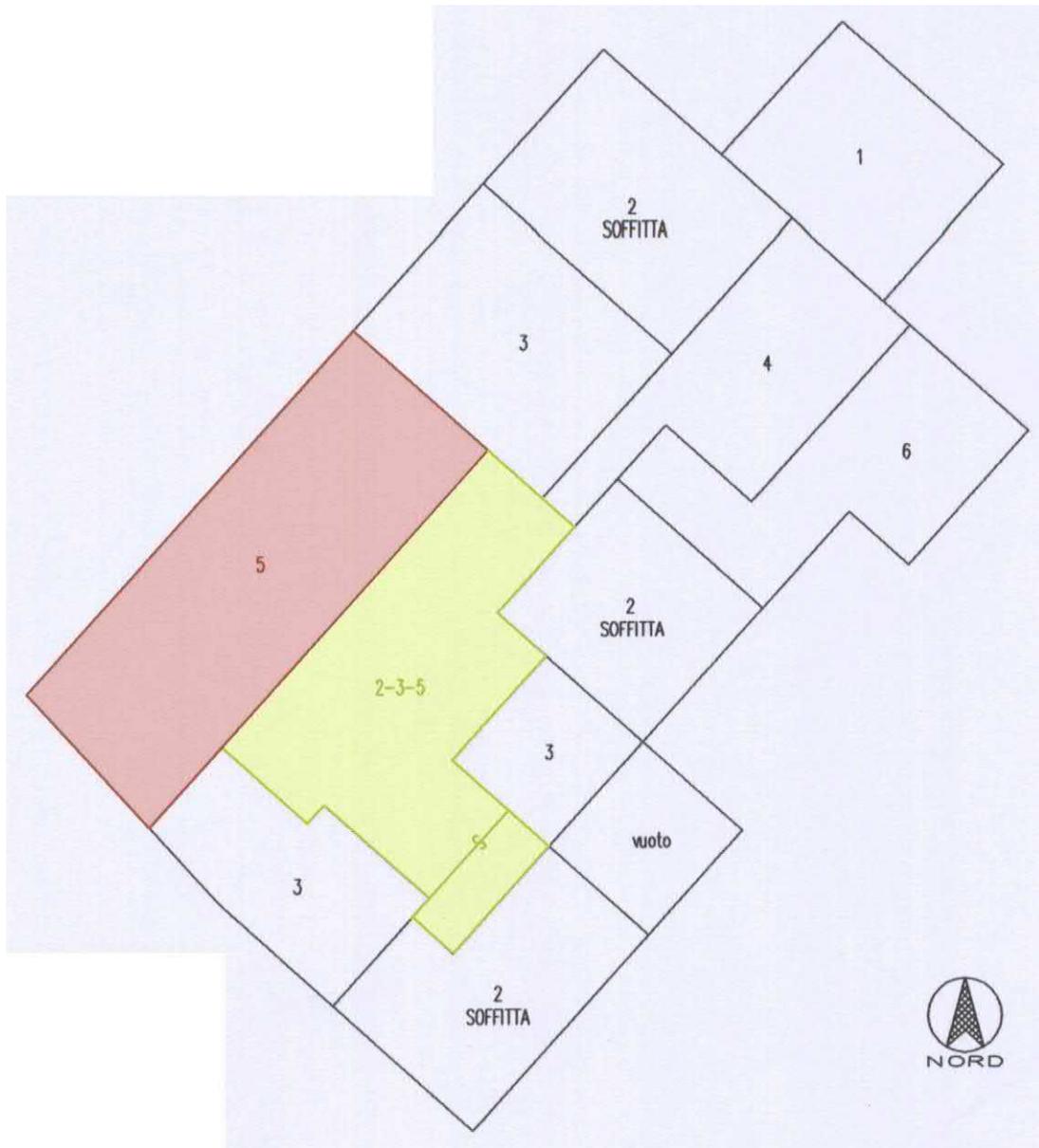
Pianta Piano Primo – Scala a vista



Pianta Piano Secondo – Scala a vista



Pianta Piano Terzo – Scala a vista



## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

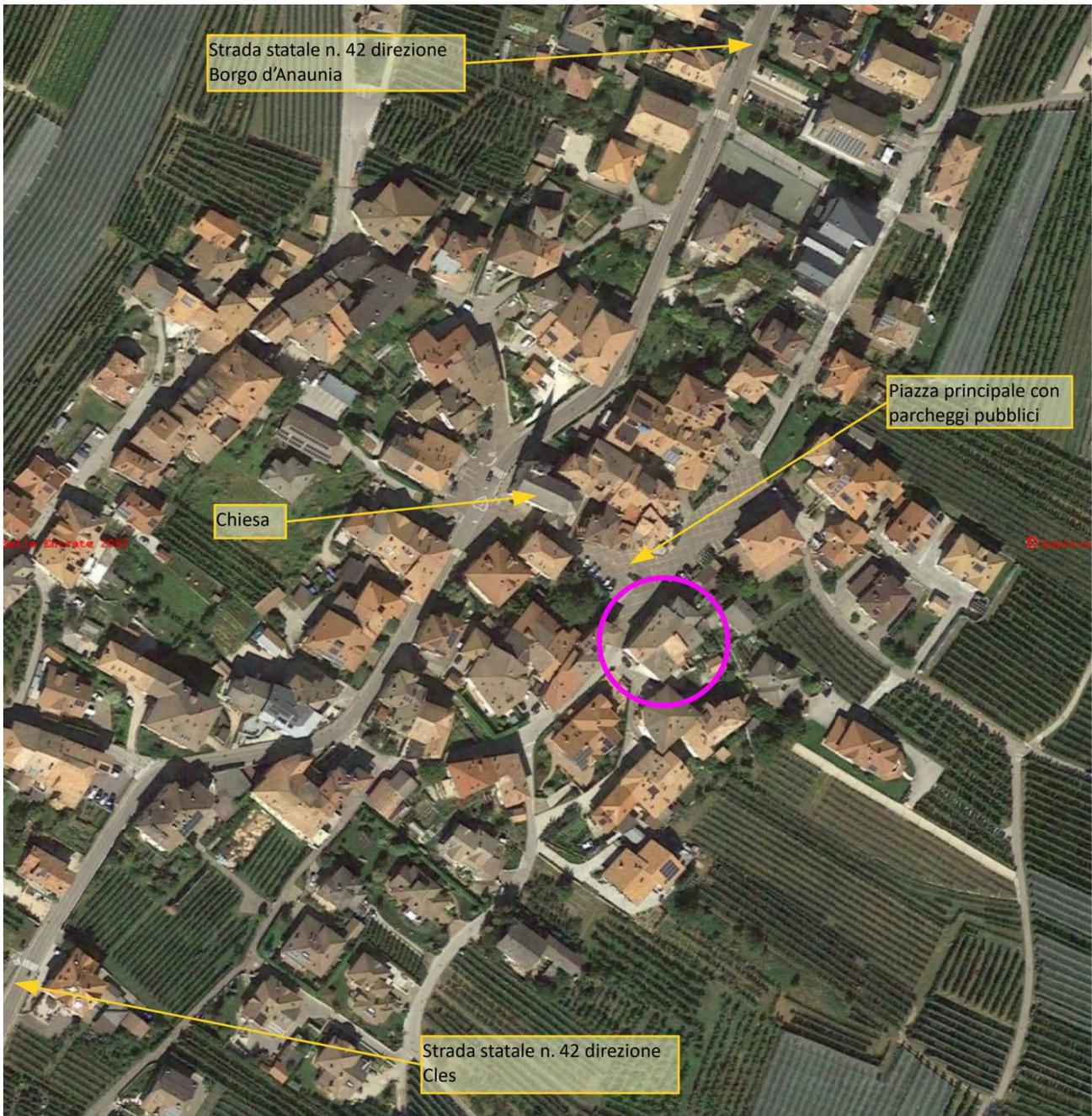
<b>PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b>	<p>La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di: ***** nata il ***** con Contratto d.d. 09/10/2006 iscritto il 13/10/2006 - G.N. 1615/1 e con Contratto d.d. 09/12/2013 iscritto il 10/12/2013 - G.N. 2164/1; ***** nato il ***** con Contratto d.d. 09/10/2006 iscritto il 13/10/2006 - G.N. 1615/1 e con Contratto d.d. 09/12/2013 iscritto il 10/12/2013 - G.N. 2164/1;</p>	<p><b>quota 1/2</b></p> <p><b>quota 1/2</b></p>
<b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<p>Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava libero, nella disponibilità dell'esecutata ***** e dei propri figli che lo utilizzano saltuariamente.</p>	
<b>CONTRATTI IN CORSO</b>	<p>Da interpello all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti in essere stipulati dagli esecutati (vedi <i>all. 7</i>), Si riscontra però, come indicato dall'Agenzia delle Entrate, l'atto n. 10690 Serie 1T di data 03/08/2020 registrato presso l'UT Albano Laziale solo dal Sig. *****. Copia di tale atto è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate. Trattasi, in sostanza, di un ATTO ISTITUTIVO DI TRUST. In merito a tale atto il Giudice dell'esecuzione si è espresso rilevando che il succitato contratto risulta registrato in data 03 agosto 2020, quindi, in data successiva alla avvenuta notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (30 luglio 2020); rilevando altresì che il contratto non risulta annotato al tavolare e dichiarando il contratto di trust stipulato avanti il Notaio Giorgio Giacobini non opponibile alla Procedura.</p>	
<b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>	<p>Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 16/10/2021. Accesso ai beni avvenuto con l'esecutata *****.</p>	
<b>DATA DEL SOPRALLUOGO</b>	<p>16 novembre 2021.</p>	

## 3. UBICAZIONE E CONTESTO

<b>UBICAZIONE</b>	<p>L'abitato di Romallo è un agglomerato urbano popolato da circa 600 persone situato a nord di Cles, capoluogo della Val di Non. Dal 1° gennaio 2020 è frazione del comune di Novella, a seguito della fusione con i comuni di Brez, Cagnò, Cloz e Revò, il comune ha una popolazione complessiva di circa 3600 abitanti. La frazione di Romallo confina con Cloz, Dambel, Sanzeno, Revò e il lago di Santa Giustina, a breve distanza dalle cui acque si trova l'abitato. È attraversata dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola. Contiguo all'abitato di Revò, il paese di Romallo si presenta come un insediamento concentrato, con poche case sparse che ospitano nuclei familiari. L'abitato è formato da case solitamente a due piani, disposte a gruppi. La parte più bassa sorge intorno all'ampia piazza; quella posta a nord-ovest della piazza, invece, sorge sul pendio; entrambe formano il nucleo storico. La parte nord-orientale, è invece il risultato di un'evoluzione edilizia più recente. L'immobile in oggetto si affaccia sulla piazza principale ed è parte della zona più</p>
-------------------	---



Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



**ACCESSO**

All'immobile si accede dal lato nord-ovest direttamente dalla viabilità pubblica principale.

**CARATTERISTICHE  
ZONA**

La zona di Romallo, come quella circostante, si caratterizza per l'economia principalmente di tipo rurale con la presenza di alcune attività artigianali. Il fabbricato in oggetto si inserisce in un edificato rurale risalente alla prima metà degli anni '50, mediamente in buono stato di conservazione, contornato da alcuni edifici realizzati in tempi recenti.

L'immobile in oggetto si inserisce in una zona perimetrale ed esterna al centro storico dell'abitato, prettamente a carattere residenziale e terziario con traffico locale e di passaggio da e verso i paesi dell'alta valle di Non piuttosto intenso. Gli immobili circostanti che si affacciano sulle vie, in parte sono di recentemente

realizzazione o ristrutturazione, in parte si presentano in discreto o cattivo stato di conservazione.

**SERVIZI DELLA ZONA** I servizi basilari sono localizzati perlopiù nei comuni limitrofi, in particolare scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado e farmacia si trovano a Revò (a circa 1 km); ospedale, scuole di secondo grado, ecc. sono ubicati a Cles che dista circa 7 km dalla zona in oggetto. Nell'abitato è presente l'ufficio postale e un bar.

#### **4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**FABBRICATO** Complesso edilizio di antica origine, a blocco, di forma articolata, disposto su quattro livelli dei quali il primo destinato a scantinati e locali di deposito, il secondo e il terzo destinati prevalentemente alla residenza con presenza di ampi spazi comuni una volta utilizzati come aie, l'ultimo ricavato nel sottotetto, destinato prevalentemente a soffitta.  
Il lotto oggetto di stima comprende una parte di tutti i livelli.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO** Il fabbricato, probabilmente risalente alla fine dell'800, è stato oggetto di interventi parziali di ristrutturazione avvenuti in epoche diverse.  
L'edificio, nel suo complesso, si presenta in uno stato di conservazione appena sufficiente e gli elementi di finitura risentono del normale degrado dovuto alla vetustà.

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**SOLAI** Primo solaio in pietrame ad avvolto.  
Secondo solaio in parte in pietrame ad avvolto ed in parte in calcestruzzo armato.  
Terzo solaio in parte in calcestruzzo armato ed in parte in legno.

**STRUTTURE VERTICALI** Murature portanti perimetrali ed interne di spina in pietrame.

**COPERTURA** Tetto a falde, con struttura principale e secondaria in legno, privo di tavolato e isolamento.

FOTO DEGLI ESTERNI

Foto n° 1: Vista fronte nord-ovest affacciato sulla piazza principale.

Unità abitativa oggetto di stima p.m. 5

Accesso ai locali di piano terra



Foto n° 2: Vista fronte sud-ovest.

Unità abitativa oggetto di stima p.m. 5

Accesso al corridoio comune



Foto n° 3: Vista fronte nord-est.

Accesso al sommasso  
comune di primo piano



## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

### POSIZIONE

L'unità abitativa p.m. 5 sub. 1 è ubicata a piano terra, primo, secondo e terzo dell'immobile ed occupa, con estensioni diverse, l'angolo nord-ovest-sud del volume edilizio.

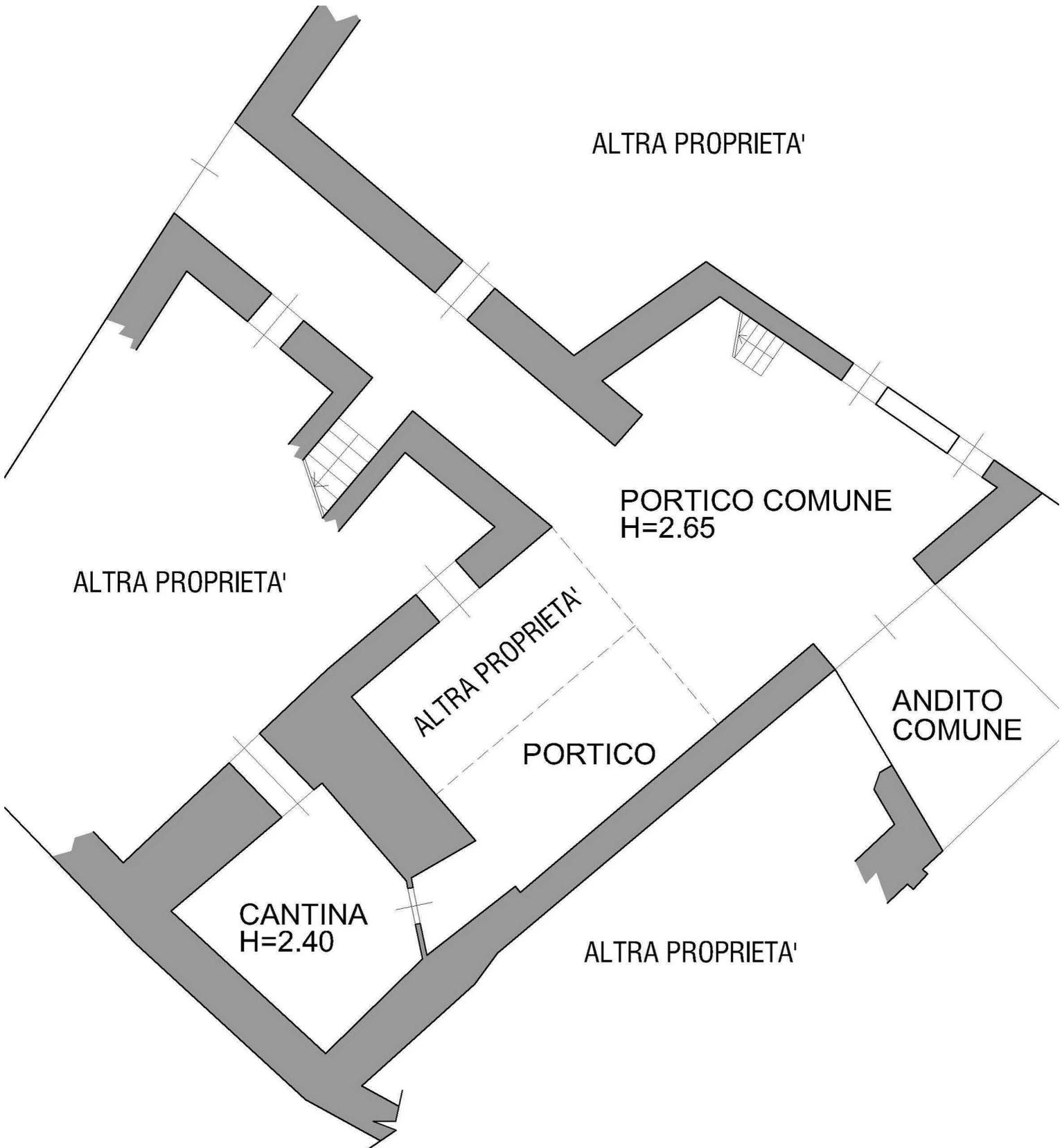
### COMPOSIZIONE

L'unità abitativa p.m. 5 sub. 1 ha esposizione a sud-ovest e nord-ovest, mentre gli altri due lati sono in aderenza con altre unità. L'accesso all'alloggio può avvenire dalla scala esterna posta sul lato sud-ovest e quindi attraverso il corridoio comune, oppure dal sommasso comune posto a nord dal quale si accede allo stesso corridoio comune.

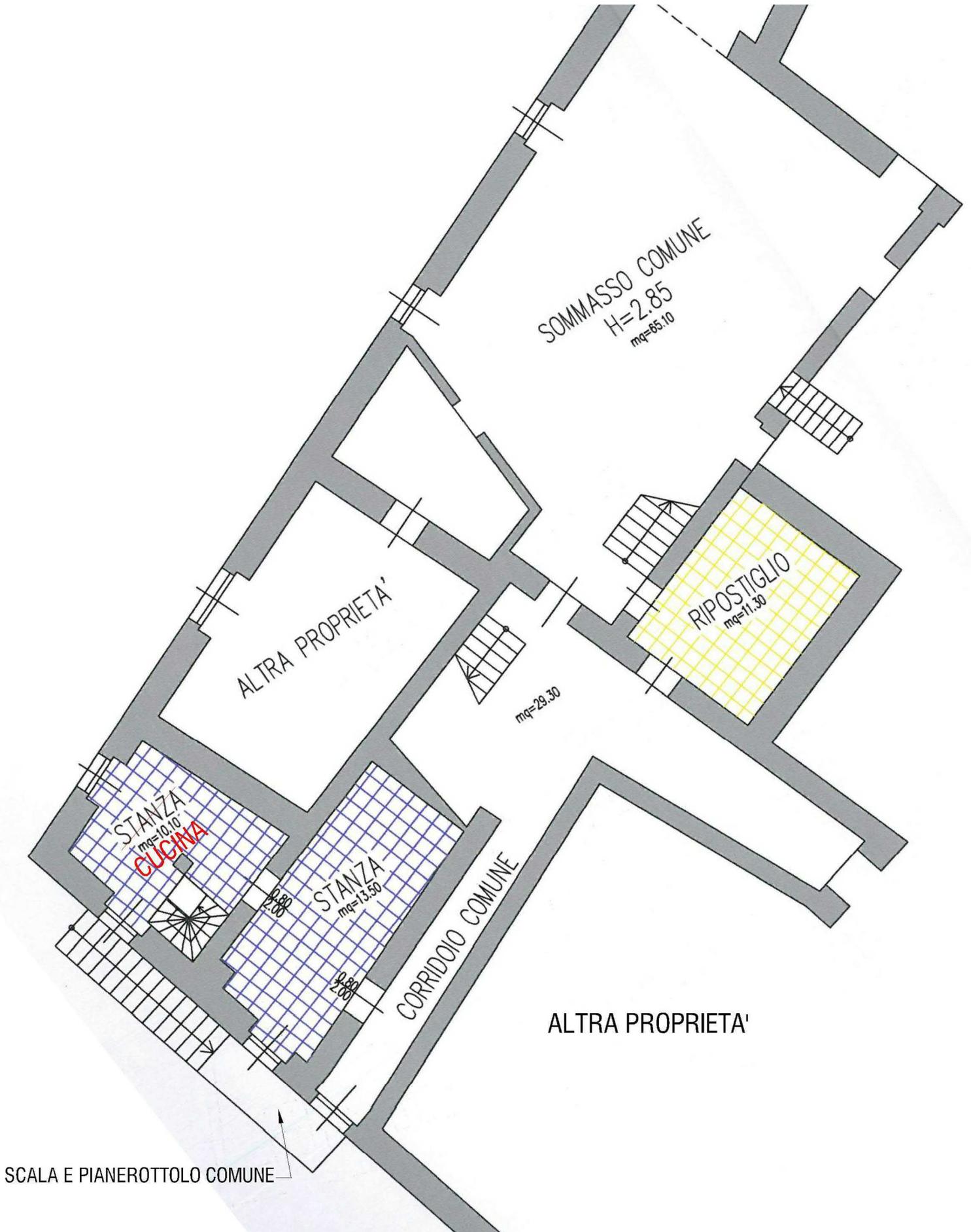
Nel dettaglio l'abitazione internamente si compone a piano primo da ingresso e cucina dalla quale con una scala a chiocciola si accede al secondo piano ove è presente un corridoio, due stanze, bagno e ripostiglio. L'alloggio comprende anche una terza stanza posta a secondo piano che però insiste su un'altra proprietà e pertanto non è stata considerata nella presente perizia. I locali dell'alloggio hanno un'altezza interna massima di 3,00 metri a piano primo e pari a 2,36 metri a secondo piano. Completa la dotazione dell'unità immobiliare la cantina con annesso portico a piano terra, avente un'altezza di 2,40 metri, e la soffitta ricavata nel sottotetto, dotata di un'altezza di 1,70 metri in corrispondenza dei muri perimetrali e 4,05 metri nel punto più alto.

PLANIMETRIA

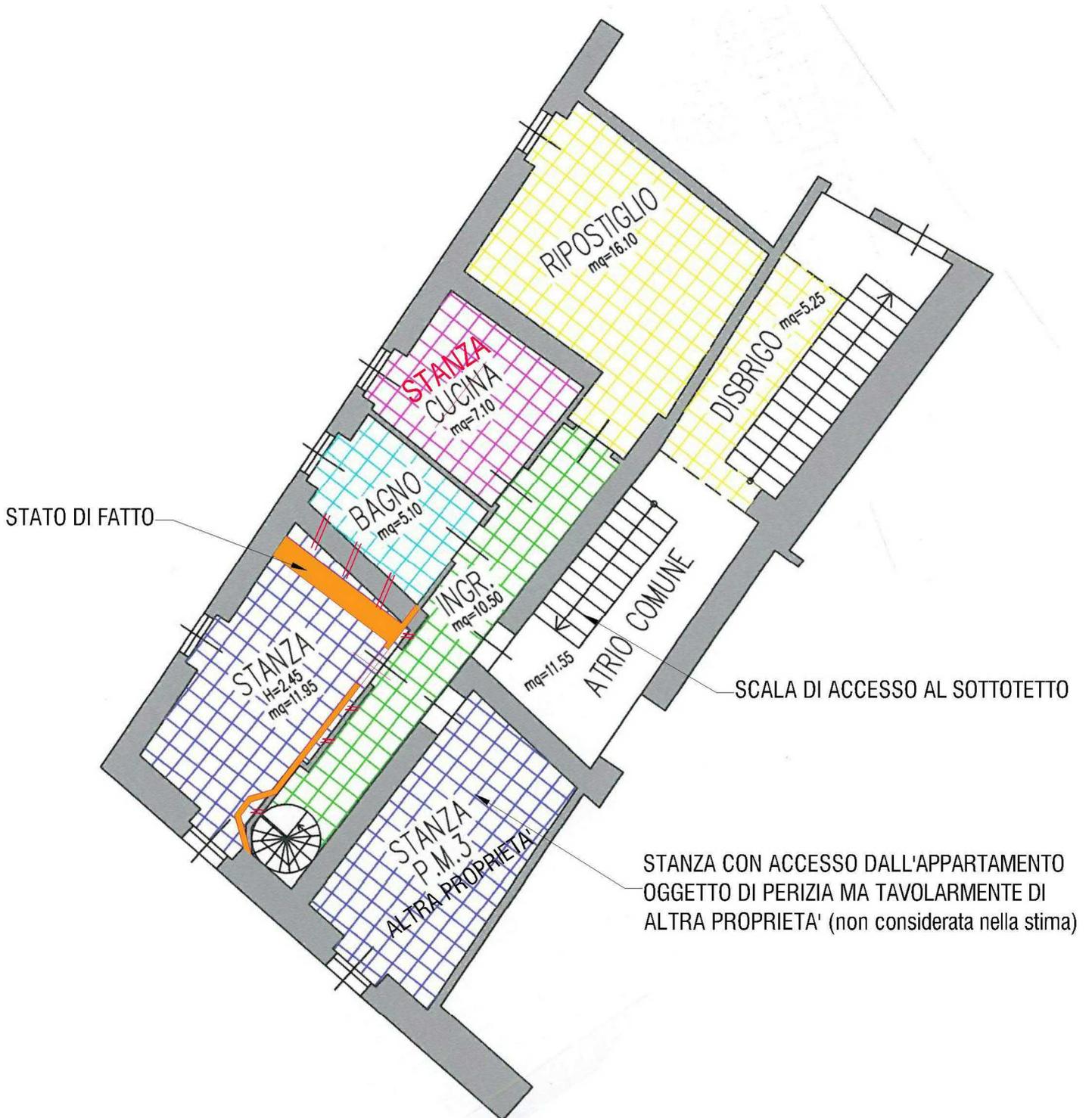
Pianta Piano Terra – Planimetria catastale – Scala 1:100



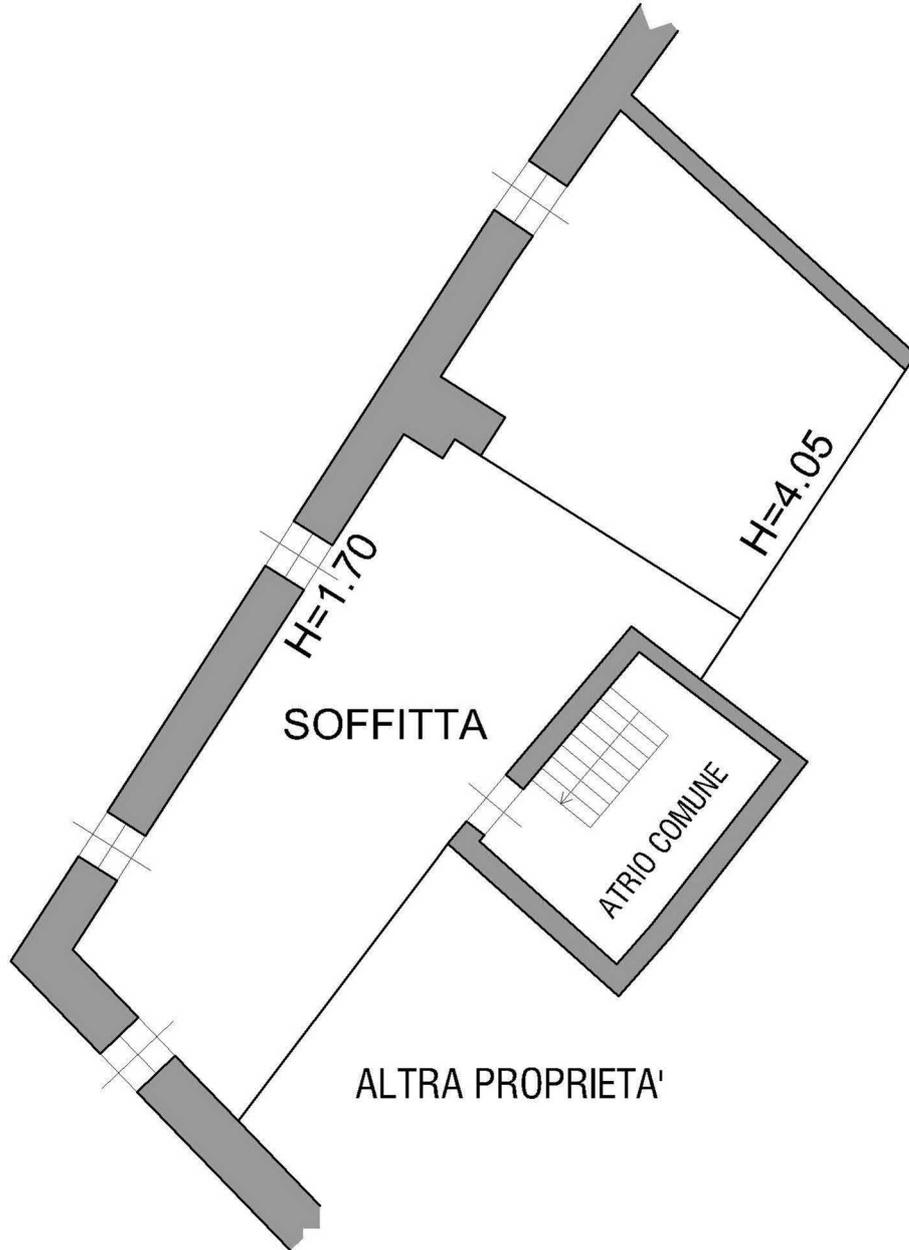
**Pianta Piano Primo – Planimetria concessionata – Scala 1:100**



**Pianta Piano Secondo – Planimetria concessionata – Scala 1:100**



**Pianta Piano Terzo – Planimetria catastale – Scala 1:100**



## CONSISTENZA

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Andito esterno esclusivo (orto)			16,5	0,1	1,7
Scala esterna e ingresso comune alle P.M. 2,3,5 a P1 (quota parte)			9,3	0,35	3,3
Altri spazi comuni (quota parte)			21,7	0,20	4,3
Locali a PT	42,1	25,4	34,7	0,25	8,7
Ripostiglio a P1	15,2	11,3	14,8	0,25	3,7
Appartamento a P1	34,7	23,6	33,4	1	33,4
Appartamento a P2	66,3	50,7	65,9	1	65,9
Soffitta a P3	65,7	53,0	63,6	0,25	15,9
<b>TOTALI</b>	<b>224,0</b>	<b>164,0</b>			<b>136,8</b>

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

## CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

### PAVIMENTI

A piano terra: in calcestruzzo o terra battuta.  
A piano primo: in piastrelle ceramiche.  
A piano secondo: stanze in legno, bagno e corridoio in piastrelle ceramiche.  
A piano terzo: in calcestruzzo.

### PARETI

A piano terra: con intonaco grezzo o in pietrame a vista.  
A piano primo: con intonaco a civile e idropittura, parte della cucina in piastrelle ceramiche.  
A piano secondo: con intonaco a civile e idropittura, parte del bagno in piastrelle ceramiche.  
A piano terzo: murature al grezzo, partizioni in assito.

### SERRAMENTI ESTERNI

A piano terra: in legno con vetro semplice.  
A piano primo e secondo: in legno con vetrocamera.  
A piano terzo: in calcestruzzo.  
A piano terzo: assenti.

<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Porte interne in legno tamburato.
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	N. 1 servizi a piano secondo, finestrato, con lavabo, w.c., bidet e doccia.
<b>RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA</b>	Riscaldamento assente, sono state predisposte le tubazioni, in alcuni locali, per l'installazione dei termosifoni. Attualmente è presente solo un focolare a legna nel locale antistante la cucina.
<b>ALTRA IMPIANTISTICA</b>	Impianto elettrico sottotraccia.
<b>IDONEITÀ DEI LOCALI</b>	L'unità abitativa è idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 2/3 persone.
<b>LOCALI ACCESSORI</b>	Cantina a piano terra e ripostiglio a primo piano.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Classe non definita.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ</b>	L'alloggio è stato ristrutturato tra il 2008 e il 2015. Le condizioni sono discrete, usato abitabile, per un uso continuativo si ritiene necessaria perlomeno la realizzazione dell'impianto termico e l'adeguamento dell'impianto elettrico.

**FOTO DEGLI INTERNI**

**Foto n° 4:** Piano terra: portico.



**Foto n° 5:** Piano terra: cantina.



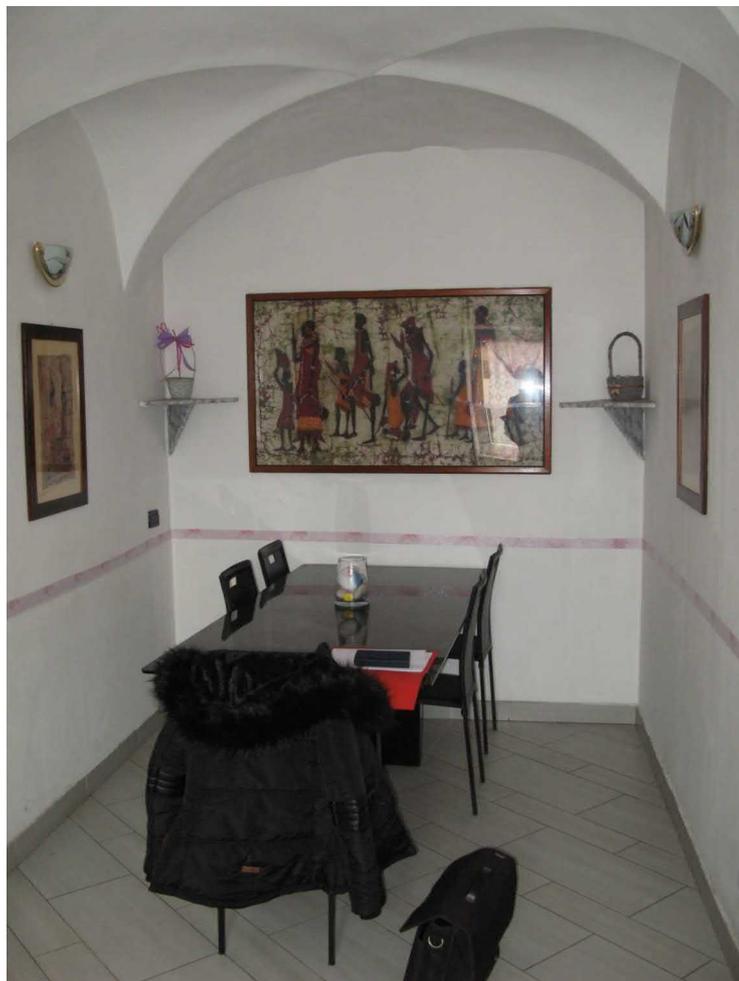
**Foto n° 6:** Piano primo: corridoio comune.



**Foto n° 7:** Piano primo: stanza d'ingresso.



**Foto n° 8:** Piano primo: stanza d'ingresso.



**Foto n° 9:** Piano primo: cucina.



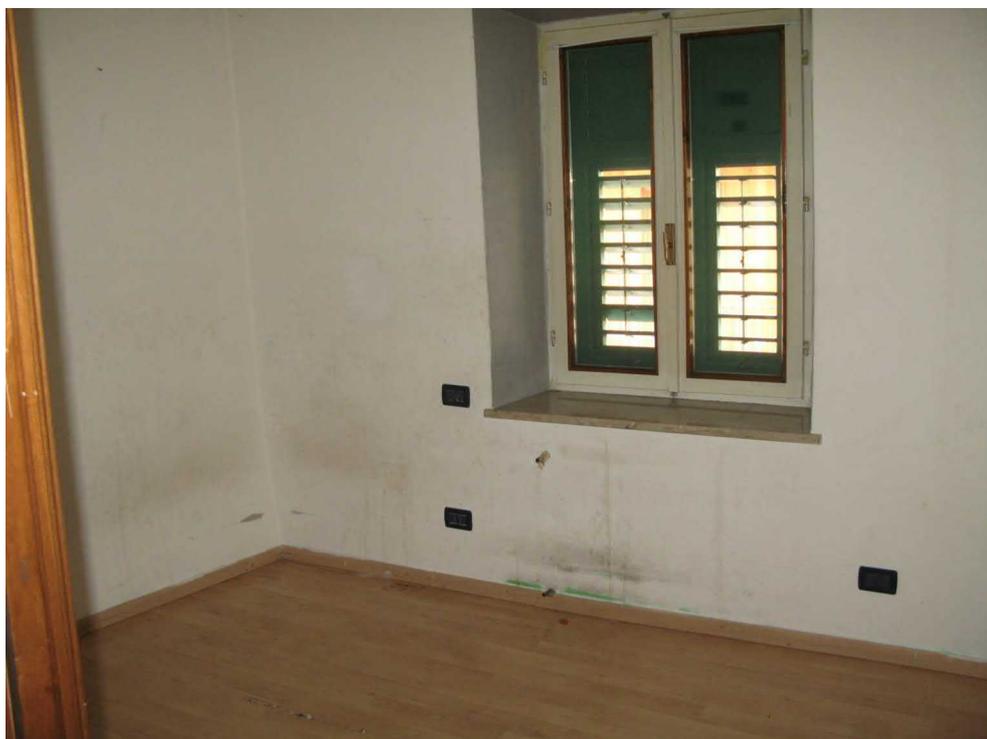
**Foto n° 10:** Piano primo: scala dalla cucina che conduce a piano secondo.



**Foto n° 11:** Piano secondo: corridoio.



**Foto n° 12:** Piano secondo: stanza sud-ovest.



**Foto n° 13:** Piano secondo: bagno.



**Foto n° 14:** Piano secondo: stanza nord-ovest.



Foto n° 15: Piano secondo: ripostiglio.

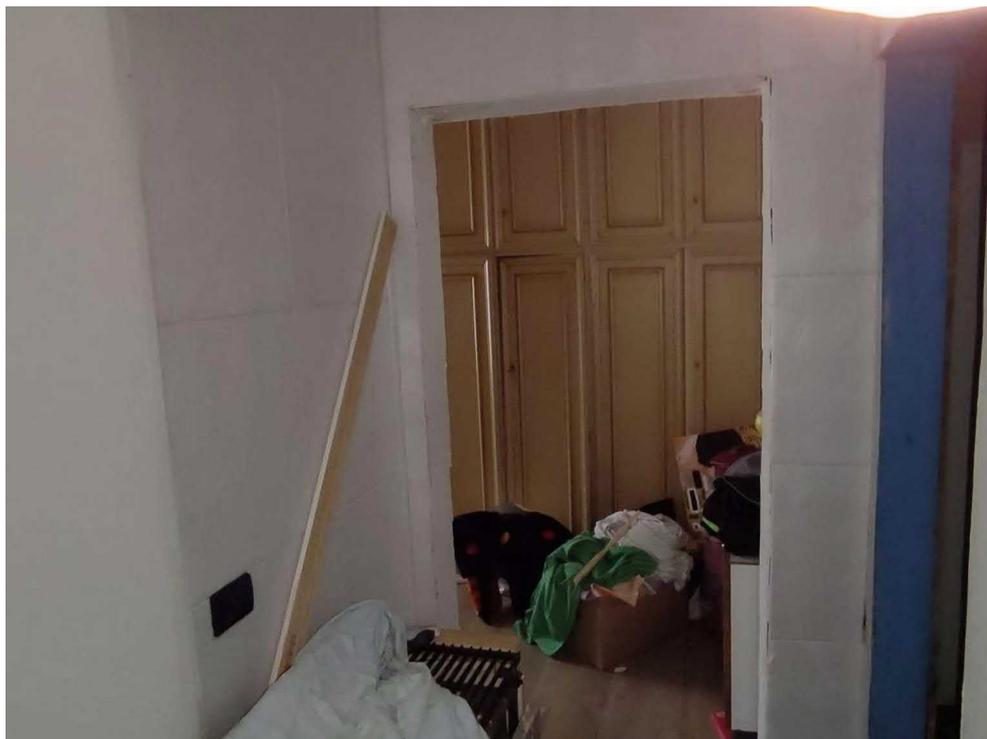


Foto n° 16: Piano secondo: scala di accesso al sottotetto.



Foto n° 17: Piano terzo: soffitta.



## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO

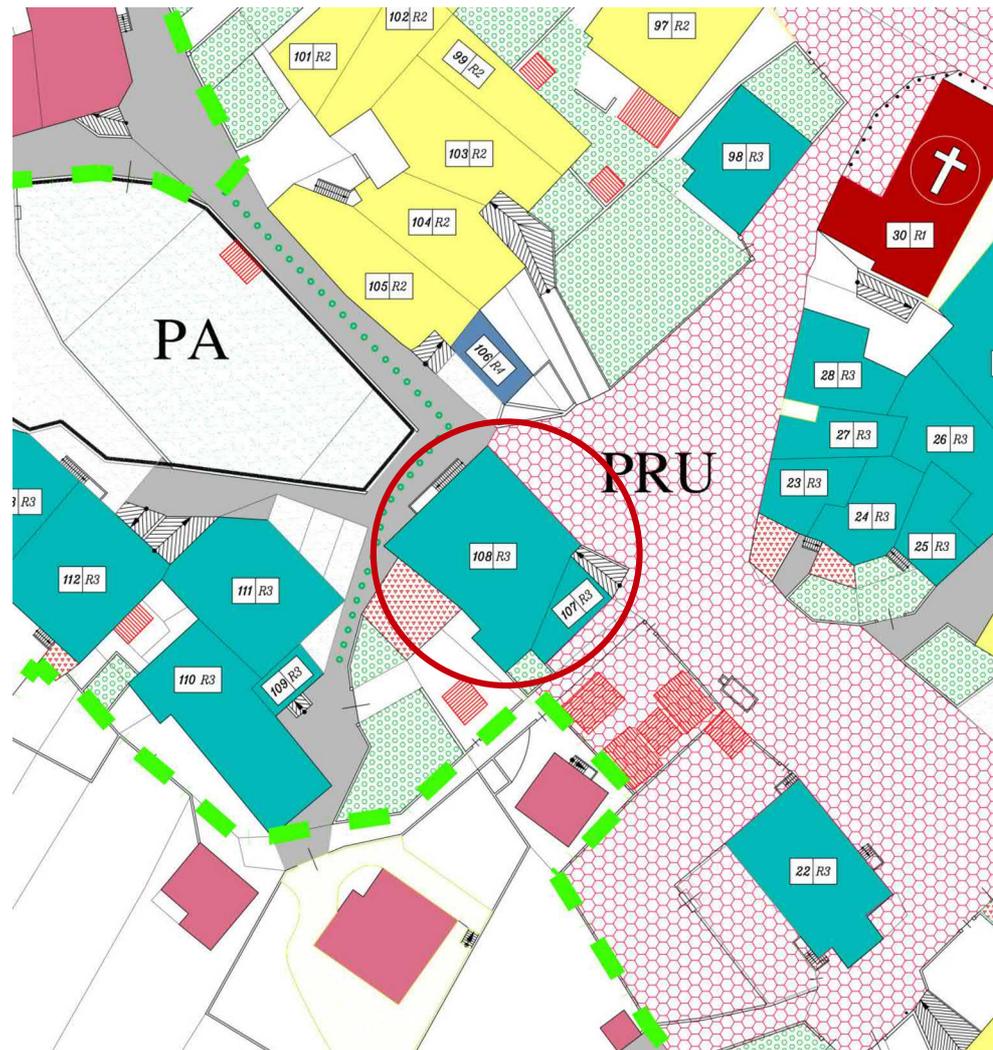
L'immobile in oggetto, in base al Piano Regolatore Generale attualmente vigente, risulta compreso nell'area individuata come *Insedimento storico*. Il fabbricato è contraddistinto dalla categoria di intervento *R3 – ristrutturazione edilizia*, disciplinate dall'art. 19 delle norme d'attuazione.

La ristrutturazione è un intervento da applicare ad edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari o riguardante edifici recenti che non si integrano con il tessuto circostante. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale in un contesto che è di carattere e valore storico.

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è consentito un aumento volumetrico massimo 20 % oltre ai bonus energetici previsti dalla Legge Provinciale.

Estratto cartografia del P.R.G. vigente – Insedimenti storici



**PRATICHE EDILIZIE**

Dall'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente all'edificio in oggetto, risultano rilasciati o depositati i seguenti titoli edilizi riferiti alla proprietà in oggetto; l'elenco completo riferito all'intero edificio è riportato nell'*allegato 6*:

- Denuncia di Inizio Attività n. 1/2007 del 12/01/2007 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Sistemazione alloggio".
- Denuncia di Inizio Attività n. 64/2007 del 12/01/2007 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Lavori sistemazioni interni".
- Denuncia di Inizio Attività n. 5/2008 del 13/02/2008 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Sistemazione alloggio".
- Denuncia di Inizio Attività n. 108/2008 del 13/02/2008 a nome di \*\*\*\*\* con oggetto: "Lavori interni e nuova terrazza".

**AGIBILITÀ**

Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b>	Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato solo delle lievi irregolarità interne inerenti i locali a piano secondo, come evidenziati nella planimetria precedentemente riportata. Tali accertamenti sono stati eseguiti raffrontando lo stato di fatto con la documentazione reperita a seguito di accesso agli atti come da verbale allegato (vedi <i>all. 8</i> ). Il raffronto è stato effettuato visivamente, nonché rilevando a campione e ove ritenuto opportuno alcune delle misure più significative.
<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	Il costo per le spese tecniche necessarie per la richiesta del titolo edilizio in sanatoria, comprensivo di oneri fiscali, è stimato in € 1.550,00, a cui va sommata la sanzione pecuniaria stimata in € 1.500,00.
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	Le dichiarazioni di conformità 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.
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	Con le ricerche effettuate non si è reperita la certificazione energetica. Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 640,00
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica, sanzioni e oneri fiscali pari a € 830,00
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	Anche in questo caso, gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria di divisione in porzioni materiali. Per la presentazione dell'aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.025,00
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	L'edificio non costituisce condominio.

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI D'USO** Dal foglio C degli aggravi del Libro maestro, sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto:

**1912 - VERBALE 364/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a piedi e con barella e bestie sciolte, a carico della metà del portico interno

a carico p.ed. 95 P.M. 5

a favore p.ed. 95 P.M. 2, p.ed. 95 P.M. 8

**1912 - VERBALE 364/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a minor danno, a carico del cortile scoperto esterno a mattina-settentrione

a carico p.ed. 95 P.M. 5

a favore p.ed. 95 P.M. 3, p.ed. 95 P.M. 8

**1912 - VERBALE 364/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

passo, a carico della terza parte dell'aia a sera a secondo piano

a carico p.ed. 95 P.M. 5

a favore p.ed. 95 P.M. 2, p.ed. 95 P.M. 3, p.ed. 95 P.M. 6

### CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

**IPOTECHE** Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

**04/08/2008 - G.N. 1551 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

l'importo è comprensivo di Euro 75.000,00 di capitale, Euro 37.500,00 per interessi anche di preammortamento come previsto all'art.4 del contratto, ed Euro 15.000,00 per interessi, spese ed accessori

a carico p.ed. 95 P.M. 5

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Atto d.d. 30/07/2008

EUR 127.500,00

**04/08/2008 - G.N. 1552 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

l'importo è comprensivo di Euro 39.360,00 di capitale, Euro 23.616,00 per interessi, anche di mora come previsto dagli artt.4 e 8 del contratto, interessi, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione

a carico p.ed. 95 P.M. 5

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Atto d.d. 30/07/2008

EUR 62.976,00

**19/01/2009 - G.N. 70 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

quote gravate 1/2 \*\*\*\*\* nato/nata il 28/04/1970 a Bolzano (G.N. 1615/1 - 2006)

ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29.09.1973 n. 602

a carico p.ed. 95 P.M. 5

\*\*\*\*\*

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

**PIGNORAMENTI**

**31/08/2020 - G.N. 1779/1 ANNOTAZIONE**

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 30.07.2020, a realizzo del credito della \*\*\*\*\*sede di \*\*\*\*\* nell'importo di Euro 24.794,46 come da titolo, oltre ad Euro 2.718,00 per un triennio di interessi al tasso di mora del 3,843% sull'importo capitale di Euro 23.562,90 oltre ad Euro 10.000,00 per le spese di esecuzione

a carico p.ed. 95 P.M. 5

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 2*).

**9. DIRITTI REALI**

**DIRITTI REALI**

Dal foglio A2 del Libro maestro sono emerse le seguenti iscrizioni:

**1912 - VERBALE 364/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a piedi e con carri a minor danno, a carico dell' andito comune esterno a mattina

a favore p.ed. 95 P.M. 2, p.ed. 95 P.M. 5, p.ed. 95 P.M. 8

a carico p.ed. 95 P.M. 3, p.ed. 95 P.M. 8

**1912 - VERBALE 364/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a piedi e con carri sull'orto, a minor danno

a favore p.ed. 95 P.M. 2, p.ed. 95 P.M. 5

a carico p.ed. 95 P.M. 8

**1912 - VERBALE 364/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

passo a piedi e con carri sull'orto, a minor danno

a favore p.ed. 95 P.M. 2, p.ed. 95 P.M. 5, p.ed. 95 P.M. 8

a carico p.ed. 95 P.M. 3

**10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**NOTIZIE UTILI PER IL  
REGIME FISCALE**

La proprietà attuale appartiene a persona fisica. Per la disciplina IVA su atti traslativi si rimanda alla Legge 04/08/2006 n. 248 di conversione del D.L. 04/07/2006 n. 223 (Decreto Bersani) e s.m..

L'immobile ha caratteristiche tali da essere classificato come abitazione non di lusso, secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

**SPESE CONDOMINIALI**

Condominio non costituito.

**ARREDO**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) 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.

## 11. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non è necessario separare la quota pignorata.

## 12. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI	<p>Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.</p> <p><u>Il mercato immobiliare è poco attivo.</u></p> <p><u>Il tempo di esposizione</u> degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa;</p> <p>Si considera una <u>fase espansiva dell'edilizia fra circa due/quattro anni</u>, anche se in questo momento risulta difficile fare stime in tal senso.</p> <p><u>Fase del mercato:</u> in leggero recupero.</p> <p><u>Segmento di mercato:</u></p> <table><tr><td>localizzazione:</td><td>comune di 3600 abitanti, zona centrale;</td></tr><tr><td>tipo di contratto:</td><td>compravendita;</td></tr><tr><td>destinazione:</td><td>residenziale;</td></tr><tr><td>tipologia immobiliare:</td><td>fabbricato usato;</td></tr><tr><td>tipologia edilizia:</td><td>appartamento in fabbricato residenziale;</td></tr><tr><td>dimensione:</td><td>piccola;</td></tr><tr><td>forma di mercato:</td><td>concorrenza monopolistica</td></tr><tr><td>caratteri della domanda e dell'offerta:</td><td>privati, intermediatori e società;</td></tr></table>	localizzazione:	comune di 3600 abitanti, zona centrale;	tipo di contratto:	compravendita;	destinazione:	residenziale;	tipologia immobiliare:	fabbricato usato;	tipologia edilizia:	appartamento in fabbricato residenziale;	dimensione:	piccola;	forma di mercato:	concorrenza monopolistica	caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, intermediatori e società;
localizzazione:	comune di 3600 abitanti, zona centrale;																
tipo di contratto:	compravendita;																
destinazione:	residenziale;																
tipologia immobiliare:	fabbricato usato;																
tipologia edilizia:	appartamento in fabbricato residenziale;																
dimensione:	piccola;																
forma di mercato:	concorrenza monopolistica																
caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, intermediatori e società;																
PRINCIPI DI VALUTAZIONE	<p>Stima al tempo presente.</p> <p><u>Scopo esplicito:</u> vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.</p>																
VALORE DI MERCATO	<p>La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.</p>																
PROCEDIMENTO DI STIMA	<p>La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), come parametro di misurazione e quantificazione.</p> <p>Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di edificio.</p> <p>Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.</p>																

**VALORE UNITARIO  
ZONALE MASSIMO DI  
RIFERIMENTO**

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa a prezzi e listini di mercato pubblici, nonché da intervista diretta di operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

L'indagine di mercato immobiliare, riferita alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ha consentito di identificare quotazioni variabili, come di seguito indicato, dai quali è stato ricavato un prezzo medio ponderato di un immobile considerato al nuovo, da comparare con quello in oggetto:

<i>Fonte</i>	<i>Valore</i>
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2021 - Semestre 1	
Fascia/zona: ROMALLO, B1/Centrale/CENTRO ABITATO	
Abitazioni civili, stato conservativo normale	€ 1.100/1.300
Abitazioni civili, stato conservativo ottimo	€ 1.500/1.700
F.I.M.A.A. Trentino – guida prezzi immobili 2021	
ROMALLO, appartamenti nuovo	€ 1.500/1.600
Da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare	
ROMALLO, appartamenti nuovo	€ 1.300/1.500
Valore unitario medio ponderato in considerazione dell'attuale momento di contrazione del mercato, con tendenza al ribasso dei prezzi:	
per la destinazione residenziale o terziario	<b>€ 1.400</b>

**CARATTERISTICHE  
INFLUENTI SUL  
VALORE DI MERCATO**

Dalla disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si riportano i coefficienti correttivi considerati al fine della corretta valutazione dell'immobile valutati distintamente in funzione del piano e della destinazione:

- 1 Coefficiente di vetustà  
Parametro di vetustà strutturale e funzionale dell'immobile
- 2 Coefficiente di ubicazione  
In funzione dell'ubicazione (centrale o periferico rispetto al centro urbano del comune), dell'accessibilità (rete viabile, strade, marciapiedi, parcheggi), nonché della disponibilità dei servizi (mercati, negozi, reti degli impianti tecnologici)
- 3 Coefficiente di esposizione e affaccio  
In funzione delle caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, della vista più o meno panoramica, oppure della prospicienza con strade, giardini, cortili ecc.;
- 4 Coefficiente di piano  
In funzione del livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, tenuto conto della presenza o meno dell'ascensore;
- 5 Coefficiente di conservazione e manutenzione  
In funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;

<i>Piano - destinazione</i>	<i>Valore iniziale</i>	<i>Coefficienti correttivi</i>					<i>Valore corretto</i>
		1	2	3	4	5	
Anditi e altri spazi comuni	€ 1.400	0,70	0,95	1,00	1,00	0,70	€ 652

Locali a PT	€ 1.400	0,70	0,95	1,00	1,00	0,60	€ 559
Appartamento, ripostiglio e ingresso comune a P1	€ 1.400	0,88	0,95	0,94	1,00	0,70	€ 770
Appartamento a P2	€ 1.400	0,88	0,95	0,95	0,97	0,70	€ 755
Soffitta a P3	€ 1.400	0,70	0,95	0,96	0,95	0,60	€ 509

#### VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori complessivi:

Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Anditi e altri spazi comuni	6,0	€ 652	€ 3.903,68
Locali a PT	8,7	€ 559	€ 4.845,86
Appartamento, ripostiglio e ingresso comune a P1	40,4	€ 770	€ 31.078,32
Appartamento a P2	65,9	€ 755	€ 49.752,29
Soffitta a P3	15,9	€ 509	€ 8.100,15

Valore complessivo dell'immobile: 136,8 € 97.680,30

#### DEDUZIONI

All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 7.:

Oneri per regolarizzazione edilizia	-€ 1.350,00
Oneri per redazione certificazione energetica	-€ 640,00
Oneri per presentazione dell'aggiornamento catastale	-€ 830,00
Oneri per presentazione dell'aggiornamento tavolare	-€ 1.025,00
<b>SOMMANO DEDUZIONI:</b>	<b>-€ 3.845,00</b>

#### VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO UNICO: € 93.835,30

### 13. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

#### LOTTO UNICO

Appartamento usato ubicato a piano primo e secondo di un edificio residenziale in fraz. Romallo, Piazza Padre G. Agosti civ. 22 – 38028 Novella (TN), individuato come p.m. 5 della P.ed. 95 del C.C. Romallo con posto cantina a piano terra e soffitta a piano secondo, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

**€ 94.000,00**  
**(Euro novantaquattromila/00)**

## CONCLUSIONI

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

### LOTTO UNICO

P.M. 5 della P.ed. 95 del C.C. Romallo che identifica un appartamento ubicato a piano primo e secondo di un edificio residenziale, con cantina a piano terra e soffitta a piano secondo.

PREZZO BASE ASTA	EURO	94.000,00
------------------	------	-----------

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.

Trento, gennaio 2022

**L'esperto**  
geom. Maurizio Pilati

.....

### ALLEGATI

1. Estratto del registro degli atti di matrimonio
2. Estratti tavolari (n. 1)
3. Piani di Divisione Materiale (n. 1)
4. Visure catasto urbano (n. 1)
5. Planimetrie catastali (n. 2)
6. Elenco titoli edilizi
7. Risposta Agenzia delle Entrate alla richiesta su contratti di locazione
8. Verbale titoli edilizi rilasciati per conformità urbanistica

## ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

### **LOTTO UNICO**

Romallo nel comune di Novella, appartamento usato in discrete condizioni, ubicato a piano primo e secondo con esposizione sud-ovest e nord-ovest in edificio residenziale con affaccio sulla piazza pubblica, posto in Piazza Padre G. Agosti civ. 22, dotato di cantina, ampia soffitta e piccolo ort. Costituito da ingresso e cucina a piano primo e da corridoio, due stanze, bagno e ripostiglio a secondo piano.

Superficie netta dell'appartamento m<sup>2</sup>. 74.

**PREZZO BASE ASTA**

**EURO**

**94.000,00**