



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Stefano Aceto

CUSTODE:

avv. Patrizia Tomasi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Gianni Luchetta

CF:LCHGNN58T10C393U

con studio in CAVEDINE (TN) Via 4 novembre, 23

telefono: 0461568435

email: info@studioluchetta.it

PEC: gianni.luchetta@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SCURELLE Via della Palanca 17, della superficie commerciale di **61,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle identifica un alloggio bilocale che si colloca al piano terzo/sottotetto di un edificio di recente realizzazione sito a Scurelle (TN), in via della Palanca; l'alloggio è completo di cantina, garage e posto auto esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- C.C. Scurelle particella edificiale 1073 foglio 20 sub. 28 P.M. 20 partita tavolare 1823, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via della Palanca n. 17, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- C.C. Scurelle particella edificiale 1073 foglio 20 sub. 33 P.M. 20 partita tavolare 1823, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via della Palanca n. 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- C.C. Scurelle particella edificiale 1073 foglio 20 sub. 51 P.M. 20 partita tavolare 1823, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: Via della Palanca n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.372,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.903,88
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei vari vincoli presenti al Libro Fondiario; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione di lottizzazione d.d. 16 febbraio 2005, stipulata il 16/02/2005 , intavolato il 07/03/2005 G.N. 476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Servitù di tollerare la costruzione di edifici a distanza inferiore di quella legale, stipulata il 10/04/2009 , intavolato il 09/07/2009 G.N. 1817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/01/2017 , intavolata il 18/05/2017 G.N. 1199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 25000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2019 , intavolata il 19/02/2019 G.N. 337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 7012,24

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2023 , intavolata il 27/09/2023 G.N. 2125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 13.325,01

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/01/2024 , intavolata il 15/01/2024 G.N. 81, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 190,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.728,26
Millesimi condominiali:	94,97

Ulteriori avvertenze:

Le realtà oggetto di stima fanno parte di un edificio costituito in condominio, "Condominio della Palanca" e i millesimi della proprietà sono 94,97/1.000. Le spese condominiali riferite ai due esercizi precedenti sono pari a circa 2.700 – 3.000 €/anno.

Dalla lettura del bilancio consuntivo esercizio ordinario 2023 si rileva che la proprietà presenta un insoluto complessivo pari a 16.122,24 €, dei quali circa 5.728,26 attribuibili agli ultimi due esercizi.

Con verbale di assemblea condominiale d.d. 27/02/2023 sono stati deliberati i lavori straordinari di adeguamento alla Norma Antincendio di cui circa 190 € sono quelle relative al prossimo esercizio (preventivo).

Dalle ricerche effettuate non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per l'elenco specifico si rimanda alla lettura degli estratti del Libro Fondiario del Distretto di Borgo Valsugana Foglio B P.T. 1823 C.C. Scurelle

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2013), con atto stipulato il 14/11/2013, intavolato il 29/01/2014 G.N. 250

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei titoli edilizi ed inquadramento urbanistico; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2319** e successive varianti, per lavori di Realizzazione di due edifici residenziali sulle pp.ff. 302/8 e 302/4 in C.C. Scurelle Via della Palanca, rilasciata il 12/06/2008 con il n. 2319 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2491**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA per lavori realizzati in difformità alla C.E. n. 2455 del 10 giugno 2012 nonchè alla

VARIANTE C.E. n. 2465 del 20 novembre 2012 relativa a lavori di completamento lavori fabbricato A ora p.ed. 1073 p.m. 14 (ex p.fond. 302/8 pd.l. completame, presentata il 18/06/2013 con il n. 4058 di protocollo, rilasciata il 19/07/2013 con il n. 2491 di protocollo

Comunicazione N. 206, per lavori di Adeguamento impiantistico e normativo centrale termica p.ed. 1073 in C.C. Scurelle Via della Palanca n. 14., presentata il 30/03/2017 con il n. 206 di protocollo

Comunicazione N. 207, per lavori di Interventi per la riqualificazione tecnologica delle centrale termica ed installazione di un sistema di contabilizzazione dei consumi termici ai sensi del d.leg. 4 luglio 2014 n. 102 sulla p.ed. 1073 in C.C. Scurelle Via della Palanca n. 15, presentata il 14/04/2017 con il n. 207 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 28 d.d. 23/12/2019, l'immobile ricade in zona C1 - Aree residenziali di nuova espansione soggette a piano di lottizzazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: a) [SUN] pari a 0.65 mq/mq b) [m] altezza del fronte o della facciata: 10.50 m c) [Hp] 4 piani fuori terra d) [De] distanza tra edifici - mt.10.00 e) [Dc] distanza dai confini - mt. 5.00 o pari a metà dell'altezza del fabbricato se > di 10 mt. f) spazi parcheggio, secondo le specifiche di cui all'art.39 delle presenti N.T.A g) distanze dalle strade, secondo le specifiche di cui agli artt.70 e 71 h) distanza tra edifici non fronteggianti nel rispetto della D.G.P. 2023/2010

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che le difformità di seguito rilevate sono l'esito di un'indagine visiva dei luoghi, confrontando le misure a campione riprese in loco con metro laser e quanto riportato sull'ultimo stato di progetto autorizzato presso il comune, nell'ipotesi che questo si riferisca allo "stato legittimo". Eventuali verifiche più approfondite con un rilievo strumentale dello stato dei luoghi potrebbero mettere in luce ulteriori difformità non rilevabili in questa fase. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) rispetto alla documentazione esistente e assunta presso i vari uffici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio : la parete divisoria fra ingresso e disbrigo notte non è presente in loco. Cantina : la consistenza della cantina è difforme dallo stato autorizzato Dalla documentazione fornita dal comune non è emersa l'agibilità dei locali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di regolarizzazione edilizia e richiesta di agibilità: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti lievi difformità nelle dimensioni interne dei locali. La parete divisoria fra ingresso e disbrigo notte non è presente in loco.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale appartamento p.ed. 1073 sub. 28 C.C. Scurelle: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi paragrafo conformità edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul piano di casa materialmente divisa la parete divisoria fra ingresso e disbrigo notte non è presente in loco. Non è presente servitù di passo a carico della p.f. 302/4 C.C. Scurelle e a favore della p.ed. 1073 C.C. Scurelle.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione piano di casa materialmente divisa: €1.500,00
- Quota parte onere per la costituzione di servitù di passo a carico della p.f. 302/4 C.C. Scurelle e a favore della p.ed. 1073 C.C. Scurelle.: €3.000,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, gli impianti dell'immobile siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione.

BENI IN SCURELLE VIA DELLA PALANCA 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SCURELLE Via della Palanca 17, della superficie commerciale di **61,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle identifica un alloggio bilocale che si colloca al piano terzo/sottotetto di un edificio di recente realizzazione sito a Scurelle (TN), in via della Palanca; l'alloggio è completo di cantina, garage e posto auto esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- C.C. Scurelle particella edificiale 1073 foglio 20 sub. 28 P.M. 20 partita tavolare 1823, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via della Palanca n. 17, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



Vista esterna p.ed. 1073 C.C. Scurelle



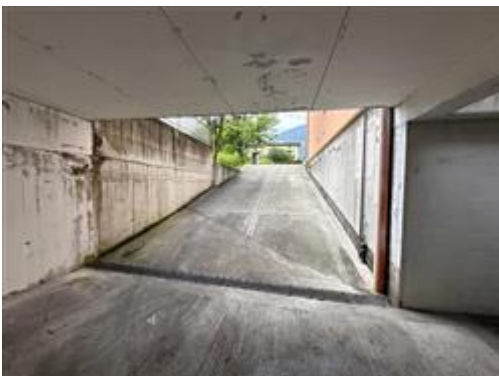
Vista esterna p.ed. 1073 C.C. Scurelle



Vista esterna p.ed. 1073 C.C. Scurelle



Vano scala con ascensore p.ed. 1073 C.C. Scurelle



Rampa di accesso al piano interrato p.ed. 1073 C.C. Scurelle



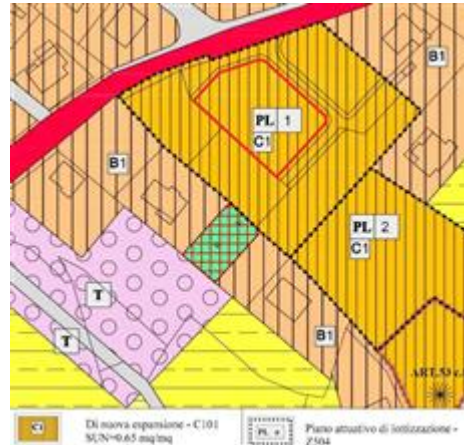
Corsia di manovra a piano interrato p.ed. 1073 C.C. Scurelle

DESCRIZIONE DELLA ZONA

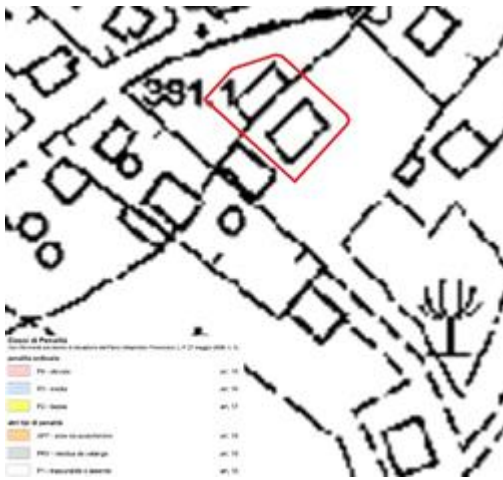
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Borgo Valsugana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto mappa p.ed. 1073 C.C. Scurelle



Estratto PRG p.ed. 1073 C.C. Scurelle



Estratto CSP p.ed. 1073 C.C. Scurelle



Ortofoto estesa p.ed. 1073 C.C. Scurelle



Ortofoto ravvicinata p.ed. 1073 C.C. Scurelle

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La p.ed. 1073 C.C. Scurelle identifica un'area di circa 1374 mq che si colloca poco fuori dal centro storico di Scurelle, a ridosso della SP41 Castelnuovo – Strigno in una zona che è stata oggetto di lottizzazione nei primi anni 2000. La particella ospita due edifici gemelli, uno fronte strada ed uno sul retro; i due fabbricati sono pressoché uguali, si sviluppano in parte su tre ed in parte su quattro livelli fuori terra, oltre l'interrato, e sono con l'ultimo piano mansardato.

Confini, accessi e spazi esterni

La p.ed. 1073 C.C. Scurelle è attornata su tre lati (da ovest verso est), da una striscia di terreno identificata dalla p.f. 302/7 C.C. Scurelle, di proprietà di altro ente, oltre la quale è presente la p.f. 302/4 C.C. Scurelle, che identifica la viabilità di accesso dalla SP41, nonché viabilità interna alla lottizzazione, anche questa di proprietà di altri enti; verso sud confina per lo più con un altro edificio, identificato dalla p.ed. 1074 C.C. Scurelle, ed in parte con un terreno libero, identificato dalla p.f. 302/6 C.C. Scurelle.

L'accesso all'edificio avviene dalla viabilità pubblica, via della Palanca, sulla p.f. 302/4 e quindi sulla p.f. 302/7, che immettono al cortile antistante il compendio dove sono presenti alcuni posti auto di proprietà esclusiva. Dal cortile si accede quindi al vano scala comune, oppure alla rampa di accesso carrabile al piano interrato.

Si evidenzia che dalla lettura del Libro Fondiario della p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle, questa non risulta avere alcun diritto di servitù a carico della p.f. 302/4 C.C. Scurelle (viabilità interna che si diparte dalla via pubblica), seppure la stessa sia stata identificata quale viabilità di accesso anche sul piano di lottizzazione, e quindi di fatto la proprietà sarebbe interclusa. Sarà onere dell'aggiudicatario regolarizzare questa difformità.

Il fabbricato

La palazzina in cui si collocano le realtà oggetto di stima è quella fronte strada; il fabbricato è caratterizzato da forme semplici, con prospetti intonacati al civile, fori finestra allineati lungo precisi assi e protetti da ante ad oscuro, poggiosi con parapetto alla trentina e copertura a due falde, caratterizzata da ampi abbaini. L'edificio si sviluppa su 3/4 livelli fuori terra, oltre l'interrato ed ospita al piano interrato le cantine ed i garage, al piano terra attività commerciali, mentre i piani soprastanti sono a destinazione residenziale.

L'accesso ai piani è garantito da un vano scala a tre rampe, con ascensore. L'edificio è servito da un impianto centralizzato per il servizio di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Distribuzione interna

L'alloggio contraddistinto dalla p.m. 20 si sviluppa su una superficie di circa complessivi 59 mq, oltre un piccolo poggiolo di circa 5 mq, ed è libero su due lati. L'accesso avviene all'interno del soggiorno, dal quale si accede alla cucina, oppure ad un disbrigo, aperto sul soggiorno, sul quale prospettano un bagno completo di vaso WC, bidet, lavabo e doccia, ed una stanza. Il soggiorno e la cucina sono illuminati da finestre a muro, mentre la stanza ed il bagno sono con serramenti in falda. Il poggiolo è con accesso dal locale soggiorno ed è coperto dalla gronda della copertura.

L'altezza interna dell'alloggio è variabile da circa poco più di 1 m nell'angolo al di sotto del diagonale a circa 3,55 m al colmo.

Sull'accesso è presente un portoncino di sicurezza, i serramenti esterni sono in PVC con triplo vetro protetti da ante ad oscuro, mentre le porte interne sono tamburate.

La p.m. 20 ricomprende inoltre:

- al piano interrato una cantina di circa 6 mq con accesso dal disimpegno comune ed un garage di circa 21 mq con accesso dalla corsia dalla rampa carrabile che si diparte dal piano terra e quindi dalla corsia di manovra

- al piano terra, sul lato sud-est rispetto all'edificio, un posto auto esterno del tipo "in linea" di dimensioni circa 2 x 6 m.

Stato di vetustà e di finitura

Le finiture interne dell'alloggio sono di tipo tradizionale e sono quelle risalenti agli anni di costruzione. L'alloggio è con pavimento ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto inclinata con travi in legno a vista, impianto elettrico essenziale sottotraccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione a pannelli radianti a pavimento.

I locali a piano interrato sono con pavimento in piastrelle ceramiche e pareti parte al grezzo delle strutture e parte intonacate, tinteggiate. Il soffitto è con il solaio in calcestruzzo a vista tinteggiato. I locali sono serviti da impianto elettrico essenziale con canaline a vista. Sull'accesso al garage è presente un portone basculante in acciaio ad azionamento manuale.



Cantina p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle



Soggiorno p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle



Poggiolo p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle



Stanza p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle



Bagno p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle



Cucina p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle

CONSISTENZA:

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

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

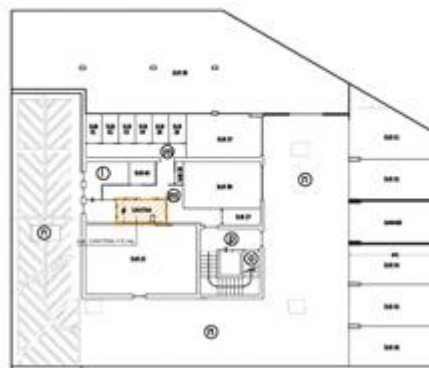
descrizione	consistenza		indice		commerciale
P3 - Alloggio	59,00	x	100 %	=	59,00
P3 - Poggiolo	5,00	x	25 %	=	1,25
S1 - Cantina	6,00	x	20 %	=	1,20
Totale:	70,00				61,45

PIANO TERZO



Calcolo superfici piano terzo

PIANO INTERRATO
scoperto 1.250



Calcolo superfici piano interrato

Descrizione	Superficie mq	Coeff. di omog.	Superficie comm. mq
PIANO INTERRATO - CANTINA	4,00	0,20	1,20
PIANO TERZO - ALLOGGIO	59,00	1,00	59,00
PIANO TERZO - PODOGIOLLO	8,00	0,25	1,25

Superficie commerciale totale = 61,45

Tabellina riepilogativa calcolo superfici

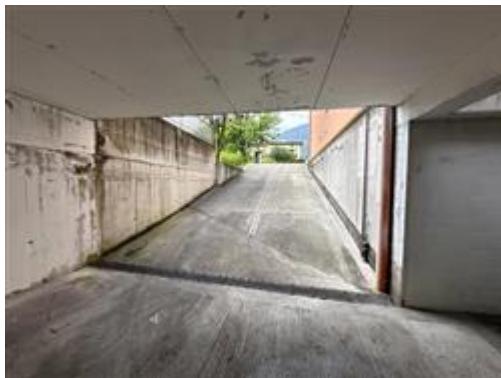
ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- C.C. Scurrelle particella edificabile 1073 foglio 20 sub. 33 P.M. 20 partita tavolare 1823, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via della Palanca n. 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage interrato	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	21,00				10,50



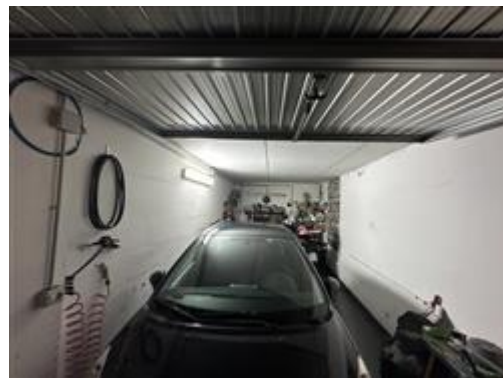
Rampa di accesso al piano interrato



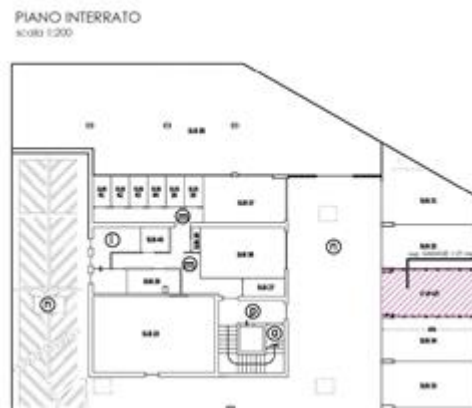
Corsia di manovra a piano interrato



Garage p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurrelle



Garage p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurrelle



Calcolo superfici piano interrato - garage

posto auto.

Identificazione catastale:

- C.C. Scurelle particella edificiale 1073 foglio 20 sub. 51 P.M. 20 partita tavolare 1823, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: Via della Palanca n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto esterno	12,00	x	20 %	=	2,40
Totale:	12,00				2,40



Posto auto esterno p.ed. 1073 p.m. 20 C.C. Scurelle



Calcolo superfici piano terra - posto auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI secondo semestre 2023 (02/09/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

Guida immobiliare 2024 (02/09/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

Guida FIMAA 2024 (02/09/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 1.800,00

Conoscenza personale del mercato della zona (02/09/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista “Guida Fimaa”, “Guida immobiliare” e sui siti web “Agenzia delle Entrate”;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Dall’esito delle indagini svolte è emerso che a Scurrelle il valore medio al nuovo per immobili ad uso residenziale con caratteristiche comparabili con quello oggetto di stima può fissarsi pari ad arrotondati 1.800 €/mq.

COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Considerato che l’edificio in cui si colloca l’alloggio oggetto di stima è stato ultimato nel 2013 ed in base allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, si applica al valore di mercato un coefficiente di vetustà pari a 0,75.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,45	x	1.800,00	=	110.610,00
Valore superficie accessori:	12,90	x	1.800,00	=	23.220,00
					133.830,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per vetustà	-33.457,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 100.372,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 100.372,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

- vi sia un proprietario orientato alla vendita;
- il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
- non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
- vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Si determinerà quindi il valore di un fabbricato simile al nuovo con dedotto il deprezzamento che, al momento della stima, ha subito per effetto dell'uso e/o di trasformazione o per effetto dello stato di finitura.

L'eventuale obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali; in generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito convenzionalmente in 100 anni per edifici ad uso residenziale (e/o assimilabile al residenziale).

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

In definitiva oggi si assiste che “un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità”.

CRITERIO DI STIMA

La determinazione del valore di un fabbricato viene eseguita a mq di costruzione VPP (vuoto per pieno) considerando, oltre al valore delle opere murarie, la presenza di opere impiantistiche interne ai fabbricati (impianti elettrici, idrici, termoidraulici), anditi comuni, porzioni di fabbricato comuni ed altre specifiche, come meglio riportate sulle singole descrizioni.

Il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime e pertinenziale.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore nonché da valori di mercato recentemente applicati ad edifici simili per tipologia ed ubicazione.

I valori dei fabbricati sono stati rapportati al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione, di manutenzione e le altre caratteristiche ambientali.

Sulla base delle informazioni assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il prezzo medio di mercato a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per la compravendita di realtà simili, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche e di finitura, è riferito al valore al nuovo, successivamente omogeneizzato e vetustato, o deprezzato in base allo stato di finitura.

COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per edifici ad uso residenziale o assimilabili si può ipotizzare una vita media delle strutture di 100 anni mentre quella delle finiture e degli impianti può assumersi di pari a 30 anni.

Formula per il calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:

Vetustà strutturale : $V\% = [(età+20)^2/140-2,86]*0,65$

- dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

Vetustà funzionale : $V\% = [(età* k +20)^2/140-2,86]*0,35$

- dove (k= 100/25 o 30)
- dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come parametro di confronto per i fabbricati viene utilizzato il mq commerciale, adottato sia in commercio che in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Le superfici così ricavate sono state poi omogeneizzate applicando gli usuali coefficienti di differenziazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà comunemente alle seguenti normative: UNI 10750 del 2005 e D.P.R. n. 138/98.

- Norma UNI 10750: "Criteri per la valutazione patrimoniale"
- D.P.R. n. 138/98 Allegato C: "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"

Al valore così ottenuto andranno aggiunte le superfici delle pertinenze applicando i opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle superfici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio del registro di Borgo Valsugana, conservatoria dei registri immobiliari di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Scurelle, agenzie: Varie di zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,45	12,90	100.372,50	100.372,50
				100.372,50 €	100.372,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento interessa l'intera quota di proprietà e quindi non si necessita di valutare la sua divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.372,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.468,63**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.903,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a GRIGNO Via Selva snc, frazione Selva, della superficie commerciale di **3.038,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in parte a prato ed in parte boscato che si colloca a ridosso della viabilità pubblica, in loc. Selva di Grigno e si sviluppa su una superficie di circa 3.038 mq catastali. Il lotto presenta una forma pressoché regolare e una leggera pendenza, complessivamente ascendente da nord verso sud.

Identificazione catastale:

- C.C. Grigno particella 1463 partita tavolare 1888, qualità classe Bosco, superficie 3038, reddito dominicale 7,8400, reddito agrario 0,7800, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.038,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.430,50
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei vari vincoli presenti al Libro Fondiario; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/01/2017 , intavolata il 18/05/2017 G.N. 1199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 25000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2019 , intavolata il 19/02/2019 G.N. 337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 7012,24

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2023 , intavolata il 27/09/2023 G.N. 2125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 13.325,01

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/01/2024 , intavolata il 15/01/2024 G.N. 81, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle ricerche effettuate non sono state rilevate cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per l'elenco specifico si rimanda alla lettura degli estratti del Libro Fondiario del Distretto di Borgo Valsugana Foglio B P.T. 1888 C.C. Grigno

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità, con atto stipulato il 10/10/1980, intavolato il 10/07/1981 G.N. 1084

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dell'inquadramento urbanistico; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.P. n. 474 d.d. 5 aprile 2019, l'immobile ricade in zona 63,47 % Area Bosco e 36,53 % Area agricola di rilevanza locale, in parte in fascia di rispetto stradale e presenza localizzata di corsi d'acqua

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON È STATA CONDOTTA ALCUNA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ IN QUANTO TRATTASI DI TERRENI LIBERI DA FABBRICATI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GRIGNO VIA SELVA SNC, FRAZIONE SELVA

DI CUI AL PUNTO A

a GRIGNO Via Selva snc, frazione Selva, della superficie commerciale di **3.038,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in parte a prato ed in parte boscato che si colloca a ridosso della viabilità pubblica, in loc. Selva di Grigno e si sviluppa su una superficie di circa 3.038 mq catastali. Il lotto presenta una forma pressoché regolare e una leggera pendenza, complessivamente ascendente da nord verso sud.

Identificazione catastale:

- C.C. Grigno particella 1463 partita tavolare 1888, qualità classe Bosco, superficie 3038, reddito dominicale 7,8400, reddito agrario 0,7800, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Vista sulla p.f. 1463 C.C. Grigno dalla viabilità pubblica



Vista sulla p.f. 1463 C.C. Grigno dalla viabilità pubblica



Vista sulla p.f. 1463 C.C. Grigno dalla viabilità pubblica

DESCRIZIONE DELLA ZONA

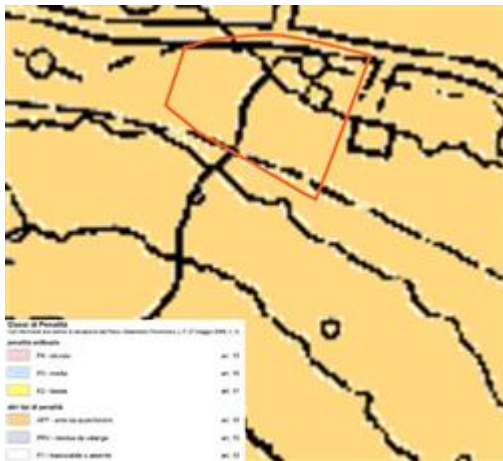
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Borgo Valsugana). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto mappa p.f. 1463 C.C. Grigno



Estratto PRG p.f. 1463 C.C. Grigno



Estratto CSP p.f. 1463 C.C. Grigno



Ortofoto estesa p.f. 1463 C.C. Grigno



Ortofoto ravvicinata p.f. 1463 C.C. Grigno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La p.f. 1463 C.C. Grigno identificano un appezzamento di terreno di forma regolare e superficie di circa 3.038 mq catastali che si colloca a sud della viabilità pubblica interna alla frazione Selva di Grigno.

Il terreno è in parte con coltura a prato ed in parte è boscato; in base al PRG di Grigno ricade per il 63,47 % in "area bosco" e per il 36,53 % in "area agricola di rilevanza locale". Dalla lettura della Carta di Sintesi delle Pericolosità il lotto ricade in "area da approfondire".

La proprietà confina a nord con la viabilità pubblica, a sud e ad ovest con altri terreni a bosco di proprietà privata, mentre sul lato est confina con il terreno pertinenziale di un edificio residenziale. L'accesso avviene direttamente dalla viabilità pubblica bitumata, via Selva.

Il terreno si colloca a quota strada ed è in leggera pendenza, globalmente ascendente da nord verso sud.

Per quanto possibile verificare in loco i confini di mappa sono materializzati sul lato ovest da due picchetti, sul lato sud è presente un muretto, a nord, verso la viabilità pubblica è presente in parte un muretto in pietra, mentre sul lato est è presente un muretto in calcestruzzo; da una ricostruzione sommaria dei confini è presumibile supporre che quanto materializzato in loco sia coerente con la mappa catastale.

Sarà comunque onere dell'aggiudicatario farsi carico dell'attività di definizione dei confini di proprietà.



Vista interna alla p.f. 1463 C.C. Grigno



Viabilità pubblica di accesso alla p.f. 1463 C.C. Grigno



Vista interna alla p.f. 1463 C.C. Grigno



Vista sull'accesso alla p.f. 1463 C.C. Grigno



Vista sulla p.f. 1463 C.C. Grigno dalla viabilità pubblica



Vista sulla p.f. 1463 C.C. Grigno dalla viabilità pubblica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno p.f. 1463 C.C. Grigno	3.038,00	x	100 %	=	3.038,00
Totale:	3.038,00				3.038,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:**VALORE DI MERCATO****VALUTAZIONE, PRECISAZIONI E LIMITAZIONI**

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore.

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del criterio "Valore di Mercato".

Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International 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 operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione". 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 consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI DI INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato è suddiviso in vari segmenti, per ognuno si hanno conoscenze basate su dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte degli operatori di settore.

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.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

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 "normale" sul mercato.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO DI MERCATO

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

Ove l'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di terreni con ubicazione nell'intorno zonale di riferimento non ha consentito al sottoscritto di identificare valori di mercato certi, i riferimenti mercantili sono stati desunti dalle seguenti fonti:

1. valori agricoli medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative
2. riferimenti reperiti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, con editore Exeo
3. dato personale sulla base dell'esperienza del mercato della zona

La specifica indagine svolta per terreni con caratteristiche simili a quelle in oggetto, ha consentito al sottoscritto di identificare un valore di mercato pari a circa **5 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.038,00	x	5,00	=	15.190,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.190,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.190,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

- vi sia un proprietario orientato alla vendita;
- il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
- non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
- vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

In definitiva oggi si assiste che "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità".

CRITERIO DI STIMA - TERRENI

La determinazione del valore dei terreni, viene eseguita a metro quadrato, considerando oltre al valore della coltura anche eventuali gravami presenti sullo stesso fondo. Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore e le consistenze riprese dai relativi fogli di possesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio del registro di Borgo Valsugana, conservatoria dei registri immobiliari di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Scurelle, agenzie: Varie di zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		3.038,00	0,00	15.190,00	15.190,00
				15.190,00 €	15.190,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento interessa l'intera quota di proprietà e quindi non si necessita di valutare la sua divisibilità.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.190,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 759,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.430,50**

data 20/09/2024

il tecnico incaricato
geom. Gianni Luchetta