



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 77/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Manuela Giacchetti

CUSTODE:

Avv. Gecele Christian

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MICHELE CORRADINI**

CF:CRRMHL69B15C794P

con studio in TASSULLO (TN) via Belvedere, 35

telefono: 3286149983

email: geom.corradini@virgilio.it

PEC: michele.corradini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a RONZO-CHIENIS Via Vicolo San Nicolò 16, frazione Ronzo, della superficie commerciale di **126,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
**EDIFICIO (CORPO A + CORPO B)**

L'edificio p.ed. 32 pp.mm. 2 c.c. Ronzo oggetto di valutazione è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su tre livelli di piano, uno seminterrato (piano terra) e gli altri fuori terra, realizzato presumibilmente, vista la posizione, la mappa storica e il numero di particella nel secolo 800 se non prima, con successivi interventi di manutenzione e ampliamento avvenuti vista l'età della struttura e materiali presenti probabilmente prima 1967.

L'immobile è formato da un volume di fabbrica unico fino a secondo piano, con i locali accessori a piano terra e primo (avvolti, cantina, garage, ripostigli ecc.), e unità abitative sui piani primo e secondo sui quali si trova la copertura in legno a falde.

E' individuato tavolarmente da tre porzioni materiali, tra le quali la p.m.2 oggetto del presente lotto 1 di valutazione, il sub. 1 che individua il CORPO A, che comprende appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra; i sub. 4 - 5 che individuano il CORPO B, che comprende un garage comune a piano primo e appartamento a piano secondo.

#### Ubicazione

L'edificio è situato nel comune amministrativo di Ronzo-Chienis, nel centro storico di Ronzo, a circa 50 m in linea d'aria dalla strada provinciale n. 88 che è la via principale che porta a Ronzo, e che dal paese porta a Chienis e Rovereto (circa 25 km) - Riva del Garda (circa 22 km) in direzione sud, mentre in direzione nord porta a Trento (circa 35 km).

#### Accesso

All'immobile si accede dalla S.P. 88 che porta nel centro paese, a seguire tramite la strada pubblica comunale via Calchera si arriva all'entrata della p.ed. 32 pp.mm. 2 e all'andito comune sud della p.ed. 32 c.c. Ronzo, da qui a piedi e in macchina nel garage a piano primo e a piedi alla scala di accesso ai piani a sud a P.T.

L'immobile risulta quindi accessibile dalla via pubblica.

#### Stato di conservazione dell'edificio

Lo stato di conservazione dell'intero immobile rispecchia l'età dello stesso e degli interventi di risanamento avvenuti negli anni. Dall'analisi esterna ed interna dell'edificio e degli interventi effettuati, l'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti esterne (prospetti, ecc.), che interne. Sono presenti varie criticità in particolare per quanto riguarda l'isolamento termico della struttura praticamente inesistente e il deterioramento dei vari materiali ormai datati e vetusti. Internamente sono presenti in particolare nei locali a piano primo e secondo segni evidenti di muffa su tutti i locali con infiltrazioni d'acqua che hanno compromesso i materiali del tetto e della struttura e che rendono l'immobile poco sano e non abitabile. L'edificio individuato dalla p.m.2 sub. 1 - 4 - 5 viste la sua condizione andrebbe sottoposto ad un intervento complessivo di ristrutturazione e riqualificazione. Per questo motivo visto l'immobile, le criticità presenti, la vetustà della struttura, la necessità di intervenire su tutto l'immobile individuato dalla p.m. 2 per riqualificarlo e renderlo idoneo agli attuali standard delle abitazioni, si propone la vendita dell'intero edificio p.ed. 32 p.m. 2 in un unico lotto 1 che consenta in futuro un intervento complessivo del bene

da parte del nuovo proprietario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, scala INTERNA. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 32 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 298, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicolò, piano: Terra, Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

- foglio 5 particella 32 sub. 1 (catasto terreni), partita 298, superficie 329, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale in allegato (All.1), si indicano i confini della particella p.ed. 32 p.m.2 c.c. Ronzo. - Verso nord: strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo - Verso est: edificio residenziale privato p.ed. 32 pp.mm. 1 - 3 c.c. Ronzo - Verso sud: andito edificio residenziale privato p.ed. 46/1 c.c. Ronzo; strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo - Verso ovest: edificio residenziale p.ed. 33 c.c. Ronzo

Vedasi All. 1 e 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1900.

#### **A.1 cantina.**

**B appartamento** a RONZO-CHIENIS Via Vicolo San Nicolò 16, frazione Ronzo, della superficie commerciale di **127,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### **EDIFICIO (CORPO A + CORPO B)**

L'edificio p.ed. 32 pp.mm. 2 c.c. Ronzo oggetto di valutazione è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su tre livelli di piano, uno seminterrato (piano terra) e gli altri fuori terra, realizzato presumibilmente, vista la posizione, la mappa storica e il numero di particella nel secolo 800 se non prima, con successivi interventi di manutenzione e ampliamento avvenuti vista l'età della struttura e materiali presenti probabilmente prima del 1967.

L'immobile è formato da un volume di fabbrica unico fino a secondo piano, con i locali accessori a piano terra e primo (avvolti, cantina, garage, ripostigli ecc.), e unità abitative sui piani primo e secondo sui quali si trova la copertura in legno a falde.

E' individuato tavolarmente da tre porzioni materiali, tra le quali la p.m.2 oggetto del presente lotto 1 di valutazione con il sub. 1 che individua il CORPO A, che comprende appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra; i sub. 4 - 5 che individuano il CORPO B, che comprende un garage comune a piano primo e appartamento a piano secondo.

#### **Ubicazione**

L'edificio è situato nel comune amministrativo di Ronzo-Chienis, nel centro storico di Ronzo, a circa 50 m in linea d'aria dalla strada provinciale n. 88 che è la via principale che porta a Ronzo, e che dal paese porta a Chienis e Rovereto (circa 25 km) - Riva del Garda (circa 22 km) in direzione sud, mentre in direzione nord porta a Trento (circa 35 km).

#### **Accesso**

All'immobile si accede dalla S.P. 88 che porta nel centro paese, a seguire tramite la strada pubblica comunale via Calchera si arriva all'entrata della p.ed. 32 pp.mm. 2 e all'andito comune sud della p.ed. 32 c.c. Ronzo, da qui a piedi e in macchina nel garage a piano primo e a piedi alla scala di accesso ai piani a sud a P.T.

L'immobile risulta quindi accessibile dalla via pubblica.

#### **Stato di conservazione dell'edificio**

Lo stato di conservazione dell'intero immobile rispecchia l'età dello stesso e degli interventi di risanamento avvenuti negli anni. Dall'analisi esterna ed interna dell'edificio e degli interventi effettuati, l'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti esterne (prospetti, ecc.), che interne. Sono presenti varie criticità in particolare per quanto riguarda

l'isolamento termico della struttura praticamente inesistente e il deterioramento dei vari materiali ormai datati e vetusti. Internamente sono presenti in particolare nei locali a piano primo e secondo segni evidenti di muffa su tutti i locali con infiltrazioni d'acqua che hanno compromesso i materiali del tetto e della struttura e che rendono l'immobile poco sano e non abitabile. L'edificio individuato dalla p.m.2 sub. 1 - 4 - 5 viste la sua condizione andrebbe sottoposto ad un intervento complessivo di ristrutturazione e riqualificazione. Per questo motivo visto l'immobile, le criticità presenti, la vetustà della struttura, la necessità di intervenire su tutto l'immobile individuato dalla p.m. 2 per riqualificarlo e renderlo idoneo agli attuali standard delle abitazioni, si propone la vendita dell'intero edificio p.ed. 32 p.m. 2 in un unico lotto 1 che consenta in futuro un intervento complessivo del bene da parte del nuovo proprietario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, scala INTERNA, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 32 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 298, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicolò, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

- foglio 5 particella 32 sub. 4 - 5 (catasto terreni), partita 298, superficie 329, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale in allegato (All.1), si indicano i confini della particella p.ed. 32 p.m.2 c.c. Ronzo. - Verso nord: strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo - Verso est: edificio residenziale privato p.ed. 32 pp.mm. 1 - 3 c.c. Ronzo - Verso sud: andito edificio residenziale privato p.ed. 46/1 c.c. Ronzo; strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo - Verso ovest: edificio residenziale p.ed. 33 c.c. Ronzo

Vedasi All. 1 e 3

- foglio 5 particella 32 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 298, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VICOLO SAN NICOLO', piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1900.

**B.1** box doppio.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>254,06 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>45,72 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.347,81</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo era presente la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quale ha riferito che l'immobile non è occupato da affittuario, (vedasi *Allegato 7*).

Dalle informazioni assunte all'Ufficio Agenzia delle Entrate, sulla p.ed. 32 p.m.2 c.c. Ronzo non risultano presenti contratti di locazione in essere. (vedasi *Allegato 7*).

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

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

##### **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 **convenzionale** attiva, stipulata il 10/07/2008 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 13/10/2008 - G.N. 5780/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA.

Importo ipoteca: 126000,00.

La formalità è riferita solamente a quote gravate 1/2 (proprietario esecutato) (G.N. 4325/3 - 2003).  
EUR 126.000,00 per capitale, EUR 23.625,00 per un triennio d'interessi al tasso del 6,25% annuo ed EUR 50.400,00 per tasse e spese. a carico p.ed. 32 P.M. 2. Atto d.d. 07/10/2008. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

ipoteca **convenzionale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 08/03/2023 - G.N. 1287/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 60.000,00.

Importo massimo, di cui EUR 34.698,48 per capitale, EUR 15.845,15 per spese ed EUR 9.456,37 per interessi, ulteriori spese ed accessori. a carico p.ed. 32 P.M. 2. Decreto ingiuntivo d.d. 04/09/2020. annotazione simultaneità con accessorie P.T. 740 II G.N.1287/2 - 2023. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

ipoteca **convenzionale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EUR 174.941,96.

Importo complessivo EUR 174.941,96 e ruoli allegati. a carico p.ed. 32 P.M. 2. D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli

estratti tavolari allegati (all.2).

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 14/04/2008 - G.N. 2126/1 ANNOTAZIONE.

La formalità è riferita solamente a quote gravate 1/2 (proprietario esecutato) (G.N. 4325/3 - 2003).

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.04.2008 a realizzo del credito, nell' importo di EUR 105.336,12 oltre alle spese di notificazione ed ai maggiori interessi di mora maturati e maturandi dal 15.2.2008 sino al saldo effettivo, ed alle spese successive occorse ed occorrente. a carico p.ed. 32 P.M.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 25/07/2023 - G.N. 4103/2 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 19 luglio 2023, a realizzo del credito, codice fiscale 81001130210, per l'importo di Euro 53.008,86 oltre interessi legali dalla data del precetto al saldo, spese di notifica, spese successive ed accessori a carico p.ed. 32 P.M. 2.

*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:

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### **Notizie utili per il regime fiscale**

#### **- Assoggettamento iva art. 10 dpr n. 633 1972**

Gli immobili oggetto di valutazione appartengono a persona fisica e in base alla normativa vigente non sono assoggettati a IVA.

#### **- Vincoli per contributi pubblici o altre agevolazioni pubbliche**

Dalle informazioni avute dal proprietario non risultano vincoli.

#### **- Arredo**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, stufe murate 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.

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

20/10/2003 - G.N. 4325/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 16/02/2023 - G.N. 845/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Certificato di eredità d.d. 06/10/2003 Certificato di eredità d.d. 10/03/2022 Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Dalle informazioni avute dal Ufficio Segreteria - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del comune di Ronzo - Chienis, per quanto riguarda la p.ed. 32 p.m. 2 c.c. Ronzo, non risultano pratiche edilizie emesse dal comune. E' presente solamente una domanda edilizia per la sistemazione di alcune crepe presentata nel 1976 dal proprietario, alla quale il comune ha dato risposta indicando che le opere previste non erano soggetti a licenza edilizia (vedasi All. 5 e 8).

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione definitiva del consiglio comunale deliberazione n. 30 dd. 04.08.2020, l'immobile ricade in zona Insediamenti storici art. 19. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione - 4 variante al P.R.G. - GENNAIO 2021. Il titolo è riferito solamente al P.ED. 32 P.M. 2 C.C. RONZO. Vedasi All. 4

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

(Vedi Allegati 2 - 3 - 5)

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Prg comunale; Pup provinciale.)

L'immobile risulta **conforme**.

Trattandosi di edificio di antiche origini con opere realizzate prima del 1967, risulta regolare.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: Provinciale P.A.T.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Non ci sono difformità rilevate da segnalare vista l'età dell'immobile e delle componenti edilizie, trattasi comunque di edificio di antiche origini, del quale non risulta depositato il certificato di agibilità e i relativi certificati impianti presso il comune di Ronzo-Chienis, edificio che abbisogna viste le condizioni generali per essere abitabile, di importanti lavori di ristrutturazione e risanamento.

BENI IN RONZO-CHIENIS VIA VICOLO SAN NICOLÒ 16, FRAZIONE RONZO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RONZO-CHIENIS Via Vicolo San Nicolò 16, frazione Ronzo, della superficie commerciale di **126,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

**EDIFICIO (CORPO A + CORPO B)**

L'edificio p.ed. 32 pp.mm. 2 c.c. Ronzo oggetto di valutazione è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su tre livelli di piano, uno seminterrato (piano terra) e gli altri fuori terra, realizzato presumibilmente, vista la posizione, la mappa storica e il numero di particella nel secolo 800 se non prima, con successivi interventi di manutenzione e ampliamento avvenuti vista l'età della struttura e materiali presenti probabilmente prima 1967.

L'immobile è formato da un volume di fabbrica unico fino a secondo piano, con i locali accessori a piano terra e primo (avvolti, cantina, garage, ripostigli ecc.), e unità abitative sui piani primo e secondo sui quali si trova la copertura in legno a falde.

E' individuato tavolarmente da tre porzioni materiali, tra le quali la p.m.2 oggetto del presente lotto 1 di valutazione, il sub. 1 che individua il CORPO A, che comprende appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra; i sub. 4 - 5 che individuano il CORPO B, che comprende un garage comune a piano primo e appartamento a piano secondo.

### Ubicazione

L'edificio è situato nel comune amministrativo di Ronzo-Chienis, nel centro storico di Ronzo, a circa 50 m in linea d'aria dalla strada provinciale n. 88 che è la via principale che porta a Ronzo, e che dal paese porta a Chienis e Rovereto (circa 25 km) - Riva del Garda (circa 22 km) in direzione sud, mentre in direzione nord porta a Trento (circa 35 km).

### Accesso

All'immobile si accede dalla S.P. 88 che porta nel centro paese, a seguire tramite la strada pubblica comunale via Calchera si arriva all'entrata della p.ed. 32 pp.mm. 2 e all'andito comune sud della p.ed. 32 c.c. Ronzo, da qui a piedi e in macchina nel garage a piano primo e a piedi alla scala di accesso ai piani a sud a P.T.

L'immobile risulta quindi accessibile dalla via pubblica.

### Stato di conservazione dell'edificio

Lo stato di conservazione dell'intero immobile rispecchia l'età dello stesso e degli interventi di



risanamento avvenuti negli anni. Dall'analisi esterna ed interna dell'edificio e degli interventi effettuati, l'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti esterne (prospetti, ecc.), che interne. Sono presenti varie criticità in particolare per quanto riguarda l'isolamento termico della struttura praticamente inesistente e il deterioramento dei vari materiali ormai datati e vetusti. Internamente sono presenti in particolare nei locali a piano primo e secondo segni evidenti di muffa su tutti i locali con infiltrazioni d'acqua che hanno compromesso i materiali del tetto e della struttura e che rendono l'immobile poco sano e non abitabile. L'edificio individuato dalla p.m.2 sub. 1 - 4 - 5 viste la sua condizione andrebbe sottoposto ad un intervento complessivo di ristrutturazione e riqualificazione. Per questo motivo visto l'immobile, le criticità presenti, la vetustà della struttura, la necessità di intervenire su tutto l'immobile individuato dalla p.m. 2 per riqualificarlo e renderlo idoneo agli attuali standard delle abitazioni, si propone la vendita dell'intero edificio p.ed. 32 p.m. 2 in un unico lotto 1 che consenta in futuro un intervento complessivo del bene da parte del nuovo proprietario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, scala INTERNA. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 32 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 298, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicolò, piano: Terra, Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

- foglio 5 particella 32 sub. 1 (catasto terreni), partita 298, superficie 329, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale in allegato (All.1), si indicano i confini della particella p.ed. 32 p.m.2 c.c. Ronzo. - Verso nord: strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo - Verso est: edificio residenziale privato p.ed. 32 pp.mm. 1 - 3 c.c. Ronzo - Verso sud: andito edificio residenziale privato p.ed. 46/1 c.c. Ronzo; strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo - Verso ovest: edificio residenziale p.ed. 33 c.c. Ronzo

Vedasi All. 1 e 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1900.



*Prospetto nord p.ed. 32 p.m. 2 c.c. Ronzo*



*Prospetto sud p.ed. 32 p.m. 2 c.c. Ronzo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rovereto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibre ottiche, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montagna, area naturalistica monte Biaena, percorso storico grande guerra..



Vista aerea abitato di Ronzo

SERVIZI

biblioteca

mediocre

scuola per l'infanzia

nella media

scuola elementare

nella media

campo da calcio

al di sotto della media

farmacie

nella media

parco giochi

al di sotto della media

palestra

al di sotto della media

vigili del fuoco

nella media

negozi al dettaglio

nella media

municipio

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**- appartamento e accessori (CORPO A)**

L'unità abitativa con i locali accessori individuata dalla p.ed. 32 p.m. 2 sub. 1 c.c. Ronzo, si trova a piano terra (locali accessori) e a piano primo (appartamento). Si compone di 7 stanza per quanto riguarda l'appartamento, 5 locali accessori e un vano scala comune che da piano terra porta a piano primo.

Si accede dall'andito comune a piano terra, collegato con la strada pubblica, tramite il vano scala a piano terra.

**composizione**

Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento per il Lotto 1 CORPO A sono:

- o P.T: 2 avvolti, 2 cantine, disbrigo, vano scala; andito comune;
- o P.1: appartamento: cucina, 4 camere, w.c., 3 disbrighi, vano scale con terrazza.

**Pavimenti**

A piano terra (locali accessori): in materiale stabilizzato e cemento;

A piano primo (appartamento sub.1): stanze, cucina, corridoio in piastrelle; w.c., ripostigli, corridoi in piastrelle di ceramica e graniglia;

**Pareti e soffitti**

Tutte le pareti dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura, tranne i bagni rivestiti con piastrelle ceramiche.

I soffitti dell'appartamento sono tutti in intonaco civile pitturati con idropittura, i soffitti dei locali accessori sono a volta in sassi e malta.

#### **Serramenti Esterni**

Tutti i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice.

#### **Serramenti interni**

Porta ingresso vano scala in legno massiccio; porte ingresso appartamento in legno massiccio; porte interne appartamento in legno massiccio.

#### **Servizi igienici**

Un bagno a piano primo con sanitari.

#### **Riscaldamento e acqua calda**

Impianto di riscaldamento a legna nella cucina, impianto acqua calda con bollitore a legna nel bagno.

#### **Altra impiantistica**

Nell'appartamento: impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico normale.

In fase di ricerca presso i vari uffici pubblici, non si è rilevato il deposito dei certificati di conformità degli impianti per le unità abitative.

#### **Stato di manutenzione**

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre con tutti i materiali sia strutturali, di finitura che impiantistici vetusti e inagibili, l'immobile necessita di un'intervento globale di ristrutturazione e riqualificazione.

#### **Idoneità dei locali**

Attualmente l'immobile non è idoneo e agibile per la residenza, prima di essere abitato necessita di importanti lavori di ristrutturazione e riqualificazione.

#### **Locali accessori**

Locali accessori a piano terra (avvolti e cantine)

#### **Posti auto**

Non sono presenti posti auto ai piani terra e primo per il Sub. 1, sono presenti posti auto interni nel garage a piano terra individuato nel Sub. 4.





CLASSE ENERGETICA:

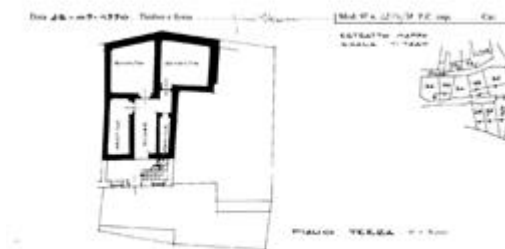


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitativa	108,75	x	100 %	=	108,75
Scale di accesso	23,49	x	35 %	=	8,22
Veranda	11,73	x	80 %	=	9,38
<b>Totale:</b>	<b>143,97</b>				<b>126,36</b>



Pianta piano terra p.ed. 32 p.m. 2 sub. 1



Pianta piano primo p.ed. 32 p.m. 2 sub. 1

**ACCESSORI:****cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Avvolti piano terra	98,57	x	25 %	=	24,64
<b>Totale:</b>	<b>98,57</b>				<b>24,64</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento Lotto 1 CORPO A (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.378,74**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.378,74**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.378,74**

BENI IN RONZO-CHIENIS VIA VICOLO SAN NICOLÒ 16, FRAZIONE RONZO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a RONZO-CHIENIS Via Vicolo San Nicolò 16, frazione Ronzo, della superficie commerciale di **127,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

**EDIFICIO (CORPO A + CORPO B)**

L'edificio p.ed. 32 pp.mm. 2 c.c. Ronzo oggetto di valutazione è un immobile di tipo residenziale che si sviluppa su tre livelli di piano, uno seminterrato (piano terra) e gli altri fuori terra, realizzato presumibilmente, vista la posizione, la mappa storica e il numero di particella nel secolo 800 se non prima, con successivi interventi di manutenzione e ampliamento avvenuti vista l'età della struttura e materiali presenti probabilmente prima del 1967.

L'immobile è formato da un volume di fabbrica unico fino a secondo piano, con i locali accessori a piano terra e primo (avvolti, cantina, garage, ripostigli ecc.), e unità abitative sui piani primo e secondo sui quali si trova la copertura in legno a falde.

E' individuato tavolarmente da tre porzioni materiali, tra le quali la p.m.2 oggetto del presente lotto 1 di valutazione con il sub. 1 che individua il CORPO A, che comprende appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra; i sub. 4 - 5 che individuano il CORPO B, che comprende un garage comune a piano primo e appartamento a piano secondo.

**Ubicazione**

L'edificio è situato nel comune amministrativo di Ronzo-Chienis, nel centro storico di Ronzo, a circa 50 m in linea d'aria dalla strada provinciale n. 88 che è la via principale che porta a Ronzo, e che dal paese porta a Chienis e Rovereto (circa 25 km) - Riva del Garda (circa 22 km) in direzione sud, mentre in direzione nord porta a Trento (circa 35 km).

**Accesso**

All'immobile si accede dalla S.P. 88 che porta nel centro paese, a seguire tramite la strada pubblica comunale via Calchera si arriva all'entrata della p.ed. 32 pp.mm. 2 e all'andito comune sud della p.ed. 32 c.c. Ronzo, da qui a piedi e in macchina nel garage a piano primo e a piedi alla scala di accesso ai piani a sud a P.T.

L'immobile risulta quindi accessibile dalla via pubblica.

**Stato di conservazione dell'edificio**

Lo stato di conservazione dell'intero immobile rispecchia l'età dello stesso e degli interventi di risanamento avvenuti negli anni. Dall'analisi esterna ed interna dell'edificio e degli interventi effettuati, l'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti esterne (prospetti, ecc.), che interne. Sono presenti varie criticità in particolare per quanto riguarda l'isolamento termico della struttura praticamente inesistente e il deterioramento dei vari materiali ormai datati e vetusti. Internamente sono presenti in particolare nei locali a piano primo e secondo segni evidenti di muffa su tutti i locali con infiltrazioni d'acqua che hanno compromesso i materiali del tetto e della struttura e che rendono l'immobile poco sano e non abitabile. L'edificio individuato dalla p.m.2 sub. 1 - 4 - 5 viste la sua condizione andrebbe sottoposto ad un intervento complessivo di ristrutturazione e riqualificazione. Per questo motivo visto l'immobile, le criticità presenti, la vetustà della struttura, la necessità di intervenire su tutto l'immobile individuato dalla p.m. 2 per riqualificarlo e renderlo idoneo agli attuali standard delle abitazioni, si propone la vendita dell'intero edificio p.ed. 32 p.m. 2 in un unico lotto 1 che consenta in futuro un intervento complessivo del bene da parte del nuovo proprietario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, scala INTERNA, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 32 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 298, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicolò, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

- foglio 5 particella 32 sub. 4 - 5 (catasto terreni), partita 298, superficie 329, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale in allegato (All.1), si indicano i confini della particella p.ed. 32 p.m.2 c.c. Ronzo. - Verso nord: strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo - Verso est: edificio residenziale privato p.ed. 32 pp.mm. 1 - 3 c.c. Ronzo - Verso sud:

andito edificio residenziale privato p.ed. 46/1 c.c. Ronzo; strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo - Verso ovest: edificio residenziale p.ed. 33 c.c. Ronzo  
 Vedasi All. 1 e 3

- foglio 5 particella 32 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 298, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VICOLO SAN NICOLO', piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1900.



Prospetto nord p.ed. 32 p.m. 2 c.c. Ronzo



Prospetto sud e andito comune p.ed. 32 p.m. 2 c.c. Ronzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rovereto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibre ottiche, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montagna, area naturalistica monte Biaena, percorso storico grande guerra..



Vista aerea abitato di Ronzo

SERVIZI

biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vigili del fuoco	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
municipio	nella media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km	nella media	
-----------------------	-------------	--

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**- appartamento e accessori (CORPO B)**

L'unità abitativa con i locali accessori individuata dalla p.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 - 5 c.c. Ronzo, si trova a piano primo (locali accessori) e a piano secondo (appartamento). Si compone di 5 stanza e 5 locali di servizio per quanto riguarda l'appartamento, 1 locali accessorio garage (comune con unità abitativa sub. 1) a piano primo e un vano scala interno che da piano primo porta a piano secondo.

Si accede dalla strada comunale a nord al garage, e tramite una scala interna al garage si accede a piano secondo all'appartamento.

**composizione**

Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento per il Lotto 1 CORPO A sono:

- o P.1: 2 garage ad uso comune delle due unità abitative;
- o P. 2: appartamento: cucina, soggiorno, 3 camere, w.c., ripostiglio, corridoio, veranda, sottotetto, vano scale, veranda.

**Pavimenti**

A piano primo (locale accessorio): in battuto di cemento;

A piano secondo (appartamento sub.5): stanze, cucina, corridoio in piastrelle; w.c., ripostigli, corridoi veranda in piastrelle di ceramica e graniglia;

**Pareti e soffitti**

Tutte le pareti dei locali sono intonacate con intonaco civile e pitturate con idropittura, tranne i bagni rivestiti con piastrelle ceramiche.

I soffitti dell'appartamento sono tutti in intonaco civile pitturati con idropittura, il soffitto del garage è con travi e assi di legno a vista.

**Serramenti Esterni**

Tutti i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice.

**Serramenti interni**

Porta ingresso garage e appartamento in legno massiccio; porte interne appartamento in legno massiccio.

**Servizi igienici**

Un bagno a piano secondo con sanitari.



### **Riscaldamento e acqua calda**

Impianto di riscaldamento a legna nella cucina, impianto acqua calda con bollitore a legna nel bagno.

### **Altra impiantistica**

Nell'appartamento: impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico normale.

In fase di ricerca presso i vari uffici pubblici non si è rilevato il deposito dei certificati di conformità degli impianti per le unità abitative.

### **Stato di manutenzione**

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre con tutti i materiali sia strutturali, di finitura che impiantistici vetusti e inagibili, l'immobile necessita di un'intervento globale di ristrutturazione e riqualificazione.

### **Idoneità dei locali**

Attualmente l'immobile non è idoneo e agibile per la residenza, prima di essere abitato necessita di importanti lavori di ristrutturazione e riqualificazione .

### **Locali accessori**

Locali accessori a piano primo (garage comune)

### **Posti auto**

Sono presenti posti auto interni nel garage a piano terra individuato nel Sub. 4, circa 2 posti auto.



*P.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 c.c. Ronzo - GARAGE*



*P.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 c.c. Ronzo - SOTTOTETTO*



*P.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 c.c. Ronzo - APPARTAMENTO*



*P.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 c.c. Ronzo - APPARTAMENTO*



P.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 c.c. Ronzo - APPARTAMENTO



P.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 c.c. Ronzo - APPARTAMENTO



P.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 c.c. Ronzo - APPARTAMENTO

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non presente

CONSISTENZA:

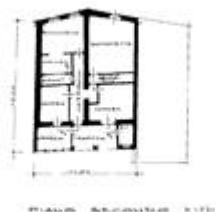
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	104,17	x	100 %	=	104,17
Scale di accesso	7,28	x	35 %	=	2,55
Veranda	14,87	x	80 %	=	11,90
Sottotetto - soffitta	36,36	x	25 %	=	9,09
<b>Totale:</b>	<b>162,68</b>				<b>127,70</b>



Ufficio di Consulenza e Progettazione - Roma (Italia) - Tel. 06/47811111



P.ed. 32 p.m. 2 sub. 4 c.c. Ronzo - GARAGE COMUNE

P.ed. 32 p.m. 2 sub. 5 c.c. Ronzo - APPARTAMENTO

### ACCESSORI:

**box doppio.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage comune	42,16	x	50 %	=	21,08
<b>Totale:</b>	<b>42,16</b>				<b>21,08</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento Lotto 1 CORPO B (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.969,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.969,07**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.969,07**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento Lotto 1, viene fatta con metodo: Market Comparison Approach

E' un procedimento di stima che si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione, postulando che il mercato determini il prezzo di un immobile di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il metodo di stima si basa sulla comparazione dell'immobile da stimare con altri simili, oggetto di recenti compravendite, apportando una serie di aggiustamenti tramite alcune fasi, vedi paragrafo nell'allegato 10 "Valore di Stima dell'immobile".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rovereto, ufficio del registro di Rovereto, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio tavolare di Rovereto, ufficio tecnico di Ronzo-Chienis, agenzie: Val di Gresta - Rovereto, osservatori del mercato immobiliare OMI - PAT, ed inoltre: Guida FIMAA - Trentino - Borsino Immobiliare

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	126,36	24,64	25.378,74	25.378,74
B	appartamento	127,70	21,08	24.969,07	24.969,07
				<b>50.347,81 €</b>	<b>50.347,81 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vista la proprietà della p.ed. 32 p.m 2 c.c. Ronzo con la quota di 1/1, non è necessaria la divisione della quota.

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: **€. 50.347,81**

**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: **€. 2.517,39**  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
 Riduzione per arrotondamento: **€. 30,42**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**terreno in aree libere centro storico** a RONZO-CHIENIS Via Vicolo San Nicolò, frazione Ronzo, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento è una superficie a prato che si trova in centro storico della frazione di Ronzo, identificata nel PRG comunale in AREE LIBERE, ha una superficie catastale di mq. 169, è pianeggiante e ben esposta alle irradiazioni solari ed è accessibile con mezzi meccanici.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 56/1 (catasto terreni), partita 740, qualita/classe arativo - 4, superficie 169, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 1287 del 08.03.2023;

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale allegato, si indicano i confini della particella p.f. 56/1 c.c. Ronzo. - Verso nord: particelle fondiarie private (PRG.: aree libere centro storico) pp.ff. 57/3 - 57/1 - 57/2 c.c. Ronzo - Verso est: particella fondiaria privata (PRG.: aree libere centro storico) p.f. 56/2 c.c. Ronzo - Verso sud: strada comunale p.f. 2054 c.c. Ronzo - Verso ovest: strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

- C.C. Ronzo particella 56/1 partita tavolare 740 II, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 20/10/2003 - G.N. 4325/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Certificato di eredità d.d. 06/10/2003

I contenuti dei fogli A1 – A2 – 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).

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia urbana, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba da prato alpino ,arboree: nessuna ,Il terreno risulta pianeggiante.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>169,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.000,00</b>

Data della valutazione:

**16/01/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo era presente la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quale ha riferito che l'immobile non era occupato da affittuario, (vedasi Allegato 7).

Dalle informazioni assunte all'Ufficio Agenzia delle Entrate, sulla p.ed. 56/1 c.c. Ronzo non risultano presenti contratti di locazione in essere. (vedasi Allegato 7).

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

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

#### **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 attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 08/03/2023 - G.N. 1287/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 60.000,00.

Importo massimo, di cui EUR 34.698,48 per capitale, EUR 15.845,15 per spese ed EUR 9.456,37 per interessi, ulteriori spese ed accessori. Decreto ingiuntivo d.d. 04/09/2020. Annotazione simultaneità con principale P.T. 298 II P.M.2 G.N.1287/1 - 2023. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 14/04/2008 - G.N. 2126/2 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.04.2008 a realizzo del credito, nell'importo di EUR 105.336,12 oltre alle spese di notificazione ed ai maggiori interessi di mora maturati e maturandi dal 15.2.2008 sino al saldo effettivo, ed alle spese successive occorse ed occorrente. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da 25/07/2023 - G.N. 4103/1 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 19 luglio 2023, a realizzo del credito della Congregazione delle Suore Terziarie di S. Francesco, codice fiscale 81001130210, per l'importo di Euro 53.008,86 oltre interessi legali dalla data del precetto al saldo, spese di notifica, spese successive ed accessori. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Nessun dato segnalato dalla proprietà e uffici comunali.	

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 06/10/2003.

Il titolo è riferito solamente a riguarda p.f. 56/1, p.f. 347.

20/10/2003 - G.N. 4325/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna pratica edilizia per la p.f. 56/1 risulta depositata presso gli uffici comunali; dato riferito dal tecnico comunale di Ronzo.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Catasto provincia di Trento)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN RONZO-CHIENIS VIA VICOLO SAN NICOLÒ, FRAZIONE RONZO

### TERRENO IN AREE LIBERE CENTRO STORICO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno in aree libere centro storico** a RONZO-CHIENIS Via Vicolo San Nicolò, frazione Ronzo, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento è una superficie a prato che si trova in centro storico della frazione di Ronzo, identificata nel PRG comunale in AREE LIBERE, ha una superficie catastale di mq. 169, è pianeggiante e ben esposta alle irradiazioni solari ed è accessibile con mezzi meccanici.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 56/1 (catasto terreni), partita 740, qualita/classe arativo - 4, superficie 169, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 1287 del 08.03.2023;

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale allegato, si indicano i confini della particella p.f. 56/1 c.c. Ronzo. - Verso nord: particelle fondiarie private (PRG.: aree libere centro storico) pp.ff. 57/3 - 57/1 - 57/2 c.c. Ronzo - Verso est: particella fondiaria privata (PRG.: aree libere centro storico) p.f. 56/2 c.c. Ronzo - Verso sud: strada comunale p.f. 2054 c.c. Ronzo - Verso ovest: strada comunale p.f. 2048/1 c.c. Ronzo

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

- C.C. Ronzo particella 56/1 partita tavolare 740 II, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 20/10/2003 - G.N. 4325/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Certificato di eredità d.d. 06/10/2003

I contenuti dei fogli A1 - A2 - 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).

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia urbana, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba da prato alpino ,arboree: nessuna ,Il terreno risulta pianeggiante.





Vista da sud-ovest p.f. 56/1 c.c. Ronzo



Vista da ovest p.f. 56/1 c.c. Ronzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Rovereto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibre ottiche, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montagna, area naturalistica monte Biaena, percorso storico grande guerra..



Vista aerea abitato di Ronzo-Chienis

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante meno di 100 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è una superficie a prato che si trova in centro storico della frazione di Ronzo, identificata nel PRG comunale in AREE LIBERE, ha una superficie catastale di mq. 169, è pianeggiante e ben esposti alle irradiazioni solari ed è accessibile con mezzi meccanici.

Nel PRG comunale è presente un vincolo su questa particella che è normato dall'art. 21 C. 9: In tale area non sono ammessi gli interventi previsti dal comma 3 (comma 3: Oltre a quanto previsto dall'art. 19 comma 6.2 è ammessa l'edificazione interrata dei manufatti accessori alla residenza di cui all'art. 11 comma 2, garage e simili ed i relativi accessi purché compatibili con i problemi della viabilità e del traffico e nel pieno rispetto delle norme di cui all'art. 19 comma 1, mantenendo, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno e curando la sistemazione di questo dopo l'intervento), vedasi Norme di Attuazione ART. 21 C. 9.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area libera centro storico	169,00	x	100 %	=	169,00
<b>Totale:</b>	<b>169,00</b>				<b>169,00</b>



Planimetria catastale p.f. 56/1 c.c. Ronzo - scala a vista

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento Lotto 2 (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.450,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.450,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie commerciale lorda a mq. come parametro di misurazione e quantificazione.

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 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 reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rovereto, ufficio del registro di Rovereto, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio tavolare di Rovereto, ufficio tecnico di Ronzo-Chienis, agenzie: Val di Gresta - Rovereto, osservatori del mercato immobiliare OMI - PAT, ed inoltre: Guida FIMAA - Trentino - Borsino Immobiliare

## 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	terreno in aree libere centro storico	169,00	0,00	8.450,00	8.450,00
				<b>8.450,00 €</b>	<b>8.450,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vista la proprietà 1/1 esecutato, la tipologia di immobile e gli accessi, non è necessaria la divisione della quota.

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: €. 8.450,00

**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: €. 422,50

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 27,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a RONZO-CHIENIS Esterna centro abitato sud-est Ronzo, frazione Ronzo, della superficie commerciale di **547,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento è una superficie a orto che si trova nella zona esterna sud-ovest della frazione di Ronzo, identificata nel PRG comunale in AREA AGRICOLA art. 38, ha una superficie catastale di mq. 547, è pianeggiante e ben esposta alle irradiazioni solari.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 (catasto terreni), partita 740, qualita/classe orto - 4, superficie 547, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 191/2020 06.03.2020; Evidenza Nr. 129/2020; G.N. 1287 del 08.03.2023;

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale allegato, si indicano i confini della particella p.f. 347 c.c. Ronzo. - Verso nord: particelle fondiari agricole private pp.ff. 354 - 345 c.c. Ronzo - Verso est: particella fondiaria agricola privata p.f. 346 c.c. Ronzo - Verso sud: particella fondiaria agricola privata p.f. 352 c.c. Ronzo - Verso ovest: particella fondiaria agricola privata p.f. 348 c.c. Ronzo

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

- C.C. Ronzo particella 347 foglio 5 partita tavolare 740 II, superficie 547, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 20/10/2003 - G.N. 4325/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Certificato di eredità d.d. 06/10/2003

I contenuti dei fogli A1 – A2 – 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 aggravati (all. 2).

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia agricola montana, una tessitura prevalente orto, i seguenti sistemi irrigui: no, sono state rilevate le seguenti colture arboree: arativo ,Il terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>547,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.032,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.700,00</b>

Data della valutazione:

16/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo era presente la Sig.ra Mazzucchi Isabella, la quale ha riferito che l'immobile non è occupato da affittuario, (vedasi Allegato 7).

Dalle informazioni assunte all'Ufficio Agenzia delle Entrate, sulla p.ed. 347 c.c. Ronzo non risultano presenti contratti di locazione in essere. (vedasi Allegato 7).

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

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

#### **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 attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 08/03/2023 - G.N. 1287/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 60.000,00.

Importo massimo, di cui EUR 34.698,48 per capitale, EUR 15.845,15 per spese ed EUR 9.456,37 per interessi, ulteriori spese ed accessori. Decreto ingiuntivo d.d. 04/09/2020. Annotazione simultaneità con principale P.T. 298 II P.M.2 G.N.1287/1 - 2023. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 14/04/2008 - G.N. 2126/2 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.04.2008 a realizzo del credito, nell'importo di EUR 105.336,12 oltre alle spese di notificazione ed ai maggiori interessi di mora maturati e maturandi dal 15.2.2008 sino al saldo effettivo, ed alle spese successive occorse ed occorrente. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da 25/07/2023 - G.N. 4103/1 ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 19 luglio 2023, a realizzo del credito della Congregazione delle Suore Terziarie di S. Francesco, codice fiscale 81001130210, per l'importo di Euro 53.008,86 oltre interessi legali dalla data del precetto al saldo, spese di notifica, spese successive ed accessori. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 06/10/2003.

Il titolo è riferito solamente a riguarda p.f. 56/1, p.f. 347.

20/10/2003 - G.N. 4325/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all.2).

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna pratica edilizia per la p.f. 347 risulta depositata presso gli uffici comunali; dato riferito da tecnico comunale di Ronzo.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Nessuna pratica edilizia presente all'ufficio tecnico comunale di Ronzo

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Catasto provincia di Trento)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN RONZO-CHIENIS ESTERNA CENTRO ABITATO SUD-EST RONZO,  
FRAZIONE RONZO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a RONZO-CHIENIS Esterna centro abitato sud-est Ronzo, frazione Ronzo, della superficie commerciale di **547,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento è una superficie a orto che si trova nella zona esterna sud-ovest della frazione di Ronzo, identificata nel PRG comunale in AREA AGRICOLA art. 38, ha una superficie catastale di mq. 547, è pianeggiante e ben esposta alle irradiazioni solari.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 (catasto terreni), partita 740, qualita/classe orto - 4, superficie 547, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 191/2020 06.03.2020; Evidenza Nr. 129/2020; G.N. 1287 del 08.03.2023;

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale allegato, si indicano i confini della particella p.f. 347 c.c. Ronzo. - Verso nord: particelle fondiarie agricole private pp.ff. 354 - 345 c.c. Ronzo - Verso est: particella fondiaria agricola privata p.f. 346 c.c. Ronzo - Verso sud: particella fondiaria agricola privata p.f. 352 c.c. Ronzo - Verso ovest: particella fondiaria agricola privata p.f. 348 c.c. Ronzo

In allegato copia di mappa, visura, planimetria catastale (all. 3)

- C.C. Ronzo particella 347 foglio 5 partita tavolare 740 II, superficie 547, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 20/10/2003 - G.N. 4325/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Certificato di eredità d.d. 06/10/2003  
I contenuti dei fogli A1 - A2 - 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).

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia agricola montana, una tessitura prevalente orto, i seguenti sistemi irrigui: no, sono state rilevate le seguenti colture arboree: arativo ,Il terreno





Vista da nord-est p.f. 347 c.c. Ronzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

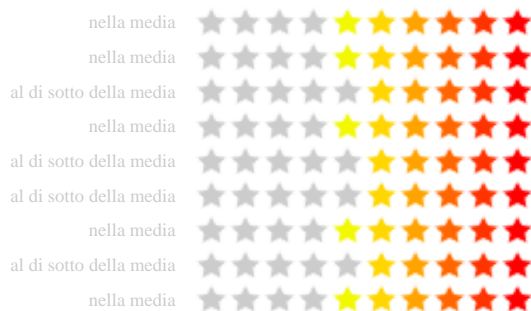
I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Rovereto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montagna, area naturalistica monte Biaena, percorso storico grande guerra..



Vista aerea abitato di Ronzo-Chienis

SERVIZI

- biblioteca
- scuola per l'infanzia
- campo da calcio
- farmacie
- parco giochi
- palestra
- vigili del fuoco
- negozi al dettaglio
- municipio



COLLEGAMENTI

- autobus distante meno di 300 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è una superficie agricola che si trova nella zona esterna sud-ovest della frazione di Ronzo, identificata nel PRG comunale in AREA AGRICOLA art. 38, ha una superficie catastale di mq. 547, è pianeggiante e ben esposta alle irradiazioni solari.

Confina in tutte le direzioni con altre particelle fondiarie agricole e l'accesso avviene tramite queste particelle non avendo un collegamento diretto con la via pubblica; all'ufficio del Libro Fondiario di Rovereto inoltre, non risultano iscritte servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi sulle particelle confinanti per l'accesso dalla via pubblica, per questo motivo la particella fondiaria p.f. 347 c.c. Ronzo risulta interclusa.

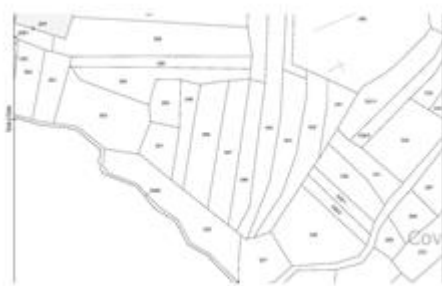
N.B. Per quanto riguarda l'acquisizione del diritto di passo per proprietà interclusa, il futuro acquirente della p.ed.347 c.c. Ronzo interclusa, oggetto di valutazione, per avere il diritto di accesso tramite le particelle di altra proprietà, dovrà attivare una procedura legale per l'acquisizione del diritto, questo nel caso l'acquisto del bene avvenga da parte di soggetti non proprietari di altre particelle collegate direttamente alla p.ed. interclusa e alla via pubblica. I costi legali e giudiziari per l'acquisizione del diritto si aggireranno intorno a 6.000,00 € più eventuali spese tecniche (dato non esaustivo, in quanto la cifra varia a seconda dei costi dei singoli professionisti incaricati in regime di libero mercato).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Area agricola arativa	547,00	x	100 %	=	547,00
<b>Totale:</b>	<b>547,00</b>				<b>547,00</b>



Planimetria catastale p.f. 347 c.c. Ronzo - scala a vista

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione dei beni oggetto di pignoramento Lotto 3 (**Vedasi Allegato 10**), si è ricavato il più probabile valore di mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.032,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.032,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.032,40**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie commerciale lorda a mq. come parametro di misurazione e quantificazione.

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 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 reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rovereto, ufficio del registro di Rovereto, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio tavolare di Rovereto, ufficio tecnico di Ronzo-Chienis, agenzie: Val di Gresta - Rovereto, osservatori del mercato immobiliare OMI - PAT, ed inoltre: Guida FIMAA - Trentino - Borsino Immobiliare

## 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	terreno agricolo	547,00	0,00	5.032,40	5.032,40
				<b>5.032,40 €</b>	<b>5.032,40 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vista la proprietà 1/1 esecutato, la tipologia di immobile e gli accessi, non è necessaria la divisione della quota.

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: €. 5.032,40

**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: €. 251,62

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 80,78

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.700,00

data 16/01/2024

il tecnico incaricato  
MICHELE CORRADINI