



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

Avv. Maria Chiara Piccoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Alessio Moschen

CF:MSCLSS70B17E565X

con studio in LEVICO TERME (TN) via G.B. de Gaspari

telefono: 0461700327

email: geom.moschen@gmail.com

PEC: alessio.moschen@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a CAVEDINE via Nuova 23, frazione VIGO CAVEDINE, della superficie commerciale di **127,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione è uno stabile ad uso abitativo sviluppato su tre piani fuori terra con collegamento verticale interno.

Lo stabile unifamiliare di forma indicativamente rettangolare ubicato (circa mt 8*5) in centro storico dispone di spazi scoperti ad uso esclusivo al piano terra. Tale è un cortile recintato è direttamente accessibile dalla pubblica strada (via Nuova).

Il fabbricato è in aderenza con altre unità immobiliari su un lato; Tre lati dello stabile sono liberi.

Struttura edilizia in pietra.

L'unità immobiliare in oggetto è allacciata alle reti elettriche, idrica, fognaria e del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi e secondo (sotto tetto), scala interna di limitata dimensione, ha un'altezza interna di variabile da 1,93 a 3,15 mt su cantieri al secondo. Identificazione catastale:

- C.C. 428 particella edificiale 8 foglio 5 sub. - P.M. - partita tavolare 680, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA NUOVA N.23, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento alla mappa catastale si elencano (In senso orario, partendo da nord) i confini: a nord a quota inferiore cortile di edificio p.ed. 328 e strada p.f. 2892/4; ad est cortile p.ed. 62; a sud strada comunale via Nuova p.f. 2890; ad ovest aderenza con edificio p.ed. 7.

SI SEGNA LA DISCRASIA ANAGRAFICA (esecutata - proprietaria)

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.979,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.430,50

Data di conclusione della relazione:

22/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Modalità di accesso:

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 12/06/2025 alla presenza dell'esecutata e del custode giudiziario che ha fissato l'incontro.

Contratti in corso:

Con le ricerche effettuate dal custode giudiziario non sono stati reperiti contratti di locazione o contratto di comodato sui beni in oggetto.

Coordinate edificio Latitudine 45,9791770 , Longitudine 10,9823131

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii ed alle visure catastali allegate.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nel presente rapporto di valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi. Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Nota: la dicitura "Nessuna/o" nei vari sotto capitoli è imposta dal modello in sede di compilazione della perizia, ma questo non significa che l'esperto abbia accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che l'esperto ha riscontrato nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo.

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 **volontaria** attiva, intavolata il 10/11/2005 G.N. 7831/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a CORPO TAVOLARE.

SI SEGNA LA DIFFERENZA DI NOMINATIVO TRA PROPRIETARIO DEL BENE ED ESECUTATO A SEGUITO DI CAMBIO ANAGRAFICO DI NOME

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 15/01/2025 G.N. 278/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

SI SEGNA LA DIFFERENZA DI NOMINATIVO TRA PROPRIETARIO DEL BENE ED ESECUTATO A SEGUITO DI CAMBIO ANAGRAFICO DI NOME

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:

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

La proprietà attuale appartiene a soggetti privati (persone fisiche).

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

Nessuna recente ristrutturazione (entro il 5° anno).

Il bene non presenta caratteristiche di lusso così definite secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

DICHIARAZIONI

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

ARREDO

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili, ...) non sono compresi nella valutazione prodotta.

ALTRO

Per le condizioni di vendita si deve far riferimento all'Annuncio di Vendita.

Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura della presente consulenza ed a seguito di eventuali decisioni dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per un preciso dettaglio e corretta certificazione si rimanda alla lettura degli estratti tavolari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di 1/2 contratto 2005, 1/2 atto 2019, intavolato il 27/05/2019 G.N. 4482.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 8.

SI SEGNA LA DIFFERENZA DI NOMINATIVO TRA PROPRIETARIO DEL BENE ED ESECUTATO A SEGUITO DI CAMBIO ANAGRAFICO DI NOME (Cambio del nominativo anagrafico del soggetto esecutato nell'anno 2021).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La verifica della conformita` edilizie-urbanistiche e` riferita alle pratiche messe a disposizione dal Servizio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Cavedine (TN).

Dalle ricerche effettuate non e` emerso il certificato di agibilita` delle unita` in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **4208**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 4208 di protocollo

VOLTURA N. **4208**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA TITOLO , rilasciata il 17/11/2005 con il n. 5637 di protocollo

DIA N. **4463** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PROGETTO (DIA 4208/2005), rilasciata il 23/05/2005 con il n. 4463 di protocollo

DIA N. **4683**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEI LAVORI DI RISANAMENTO.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 8 CC VIGO CAVEDINE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A - INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PRG variante 6/2019 - sistema insediativo scheda di rilevamento n.44

CATEGORIA D'INTERVENTO RISANAMENTO CONSERVATIVO A

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona ZONA A - insediamenti ed elementi storici. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PRG variante 7/2024 - sistema insediativo scheda di rilevamento n.44

CATEGORIA D'INTERVENTO RISANAMENTO CONSERVATIVO A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativi elaborati presso i Pubblici Uffici competenti.

Nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.

Per sanare le eventuali difformità relative a parti di proprietà comune sarà necessario ottenere la sottoscrizione dei documenti anche da parte dei terzi interessati, il cui risvolto non può essere assicurato.

Per gli immobili esistenti non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici...). E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità. Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche specifiche, non oggetto di incarico.

Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima nè tantomeno determinare con precisione le irregolarità edilizie in quanto l'incarico non prevede l'esecuzione di un rilievo puntuale dei beni da stimare.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

La presente consulenza è redatta sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti; il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da eventuale documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Per l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, composizione e rispondenza alla normativa statica e antisismica delle strutture, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, vizi occulti, presenza di inquinanti, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.

La valutazione è stata sviluppata non considerando eventuali costi ed oneri derivanti da bonifica, demolizioni, smaltimento, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, luogo consentito o riciclaggio, di materiali inquinanti e/o rifiuti speciali rinvenuti nell'immobile. Eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Impossibilità di appurare in loco i confini dei beni immobili oggetto d'indagine in quanto non materializzati: l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Chiusura di foro finestra al primo piano con tamponamento ligneo. La chiusura si ravvisa solamente all'interno dello stabile. - Mancata messa in opera di ante oscuranti ai piani primo e secondo. - Materiale dei serramenti diverso da quanto previsto - tipologia dei serramenti a due ante non sempre rispettata - materiali dei parapetti non conformi agli autorizzati - assenza di parapetto per la scala interna - modifica alla pavimentazione del piazzale - altezza interna dei piani difforme da quanto previsto

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria (oneri per elaborati tecnici e sanzioni sono solo ipotizzati): € 8.000,00



prospetto nord - foro esterno tamponato al primo piano



primo piano - corrispondente parete della stanza



PROSPETTO NORD

prospetto autorizzato



prospetto sud -est - mancano le ante oscuranti ai piani



PROSPETTO EST

prospetto est



PROSPETTO SUD

prospetto sud

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di finestra al primo piano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.600,00



planimetria catastale vigente

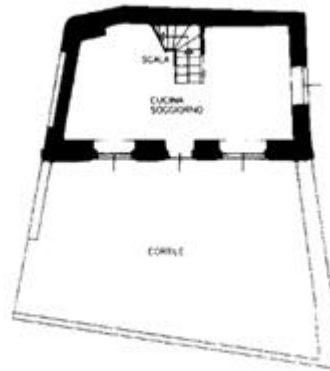


PRIMO PIANO
H=2.70



SECONDO PIANO
H=1.95-3.20

estratto planimetria catastale - piano primo e secondo

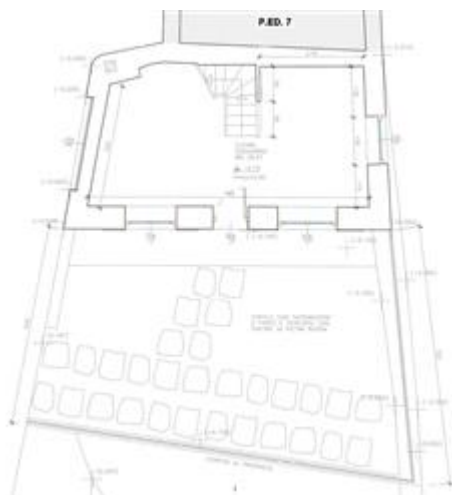


PIANO TERRA
H=2.60

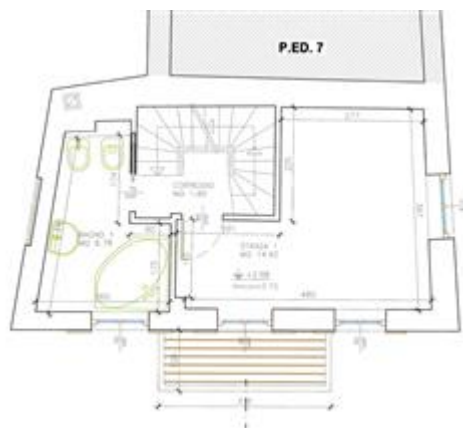
estratto planimetria catastale - piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

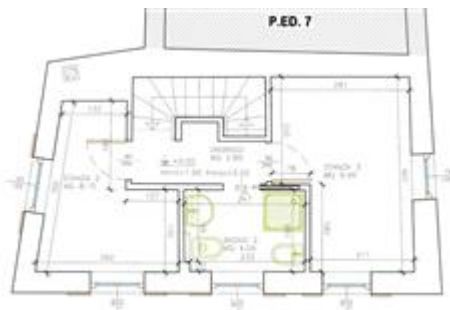
L'immobile risulta **conforme**.



DIA 4683/07 - PIANO TERRA



DIA 4683/07 - PRIMO PIANO



DIA 4683/07 - SECONDO PIANO

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: LEGGE TAVOLARE)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAVEDINE VIA NUOVA 23, FRAZIONE VIGO CAVEDINE

DI CUI AL PUNTO A

a CAVEDINE via Nuova 23, frazione VIGO CAVEDINE, della superficie commerciale di **127,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione è uno stabile ad uso abitativo sviluppato su tre piani fuori terra con collegamento verticale interno.

Lo stabile unifamiliare di forma indicativamente rettangolare ubicato (circa mt 8*5) in centro storico dispone di spazi scoperti ad uso esclusivo al piano terra. Tale è un cortile recintato è direttamente accessibile dalla pubblica strada (via Nuova).

Il fabbricato è in aderenza con altre unità immobiliari su un lato; Tre lati dello stabile sono liberi.

Struttura edilizia in pietra.

L'unità immobiliare in oggetto è allacciata alle reti elettriche, idrica, fognaria e del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi e secondo (sotto tetto), scala interna di limitata dimensione, ha un'altezza interna di variabile da 1,93 a 3,15 mt su cantieri al secondo. Identificazione catastale:

- C.C. 428 particella edificiale 8 foglio 5 sub. - P.M. - partita tavolare 680, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA NUOVA N.23, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento alla mappa catastale si elencano (In senso orario, partendo da nord) i confini: a nord a quota inferiore cortile di edificio p.ed. 328 e strada p.f. 2892/4; ad est cortile p.ed. 62; a sud strada comunale via Nuova p.f. 2890; ad ovest aderenza con edificio p.ed. 7.

SI SEGNA LA DISCRASIA ANAGRAFICA (esecutata - proprietaria)

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



accesso da via Nuova



vista da via Nuova



cortile/posto auto di proprietà



balcone



cortile di proprietà



cortile/posto auto di proprietà

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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA EDIFICIO LATO SUD-EST



VISTA EDIFICIO LATO NORD



VISTA EDIFICIO LATO VIA NUOVA



VISTA EDIFICIO LATO VIA NUOVA



VISTA CORTILE EDIFICIO LATO NORD



VISTA CORTILE EDIFICIO ZONA INGRESSO

SERVIZI

negozi al dettaglio
centro sportivo
scuola per l'infanzia
parco giochi



COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 25 Km al casello



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità oggetto di valutazione si trovano all'interno del centro storico della frazione Vigo Cavedine.

La struttura presenta una forma abbastanza regolare con il tetto di copertura a falde in legno.

Le murature portanti perimetrali sono in pietra a vista nella parte esterna.

Non si ravvisa nessuna coibentazione termica perimetrale esterna per l'immobile in oggetto.

L'edificio p.ed. 8 si compone di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo.

Un'unità immobiliare in oggetto si compone di una abitazione sviluppata su tre piani fuori terra e cortile antistante il lato ad est.

L' unità è attualmente in uso all'esecutata e famiglia.

Al piano terra si trova un cortile recintato lambito dalla strada comunale; tale è accessibile tramite un ingresso sia ai mezzi meccanici che ai pedoni.

La parte abitata al piano terra si compone di un unico locale ad uso soggiorno/cucina. Da tale locale al piano terra una scala interna collega il primo e secondo piano (sotto tetto).

Al primo piano si trovano una stanza con balcone con struttura di legno ed un bagno. Un piccolo corridoio funge da spazio di transito tra i locali ed il vano scala. Al secondo piano si trovano due stanze da letto ed un bagno.

Certificazione energetica (APE) non reperita. Classe energetica presunta "E" indicativamente data dalle caratteristiche tecniche ravvisate.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: AD ANTA realizzato in
METALLO-LEGNO con apertura A SPINTA



infissi esterni: AD ANTA realizzati in legno e pvc



infissi interni: ad anta e scorrevoli realizzati in legno tamburato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in coppi

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in quadrelloni di calcestruzzo

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in laminato e ceramica nei bagni

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno massello

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interne con rivestimento in legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.. Contatore posizionato interno al cortile dello stabile in un pozzetto.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: sottotraccia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radianti a muro conformità: Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale interne: a vista realizzate in calcestruzzo armato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: laterocemento. si presume che i solai siano stati ripristinati con la ristrutturazione del 2005 e che siano in misto cemento/laterizio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in murature in pietra

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde inclinate costruita in legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scala interna interpiano



ubicazione contatori utenze



primo piano - bagno - ubicazione generatore di calore



finestra in falda



secondo piano - corridoio



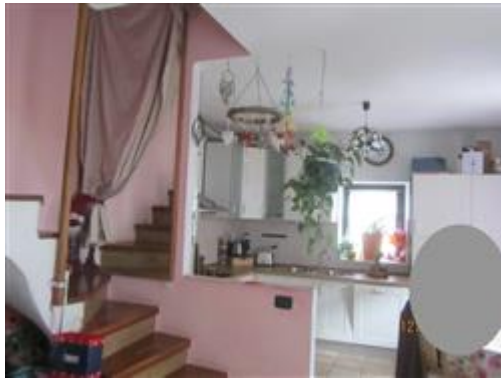
primo piano - corridoio/vano scala

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

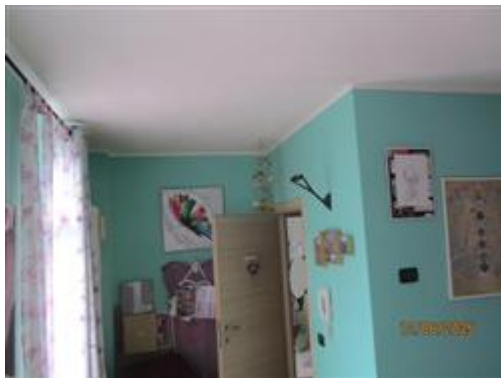
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
balcone	3,80	x	30 %	=	1,14
posto auto scoperto	13,00	x	15 %	=	1,95
cortile	55,00	x	12 %	=	6,60
Totale:	189,80				127,69



piano terra - cucina



piano terra - soggiorno



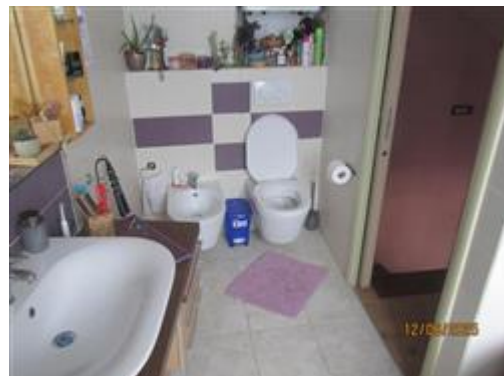
primo piano - stanza



secondo piano - corridoio



secondo piano - bagno



primo piano - bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GUIDA FIMAA - edizione 2025

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 2.600,00

Note: VALORE CONSIDERATO A NUOVO - compravendita appartamenti Valle dei Laghi - Cavedine

Guida immobiliare ANAMA

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Compravendita appartamenti nuovi Cavedine VALORE CONSIDERATO A NUOVO - abitazioni civili

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI valori 2024/2

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: VALORE CONSIDERATO A NUOVO - abitazioni civili - NORMALE - Provincia di Trento - Comune di Cavedine - Fascia/zona: E3/ suburbana

borsino immobiliare - fonte online

Valore minimo: 1.437,00

Valore massimo: 1.729,00

Note: Cavedine - abitazione in stabile prima fascia - valori per nuovo immobile

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima a costo di riproduzione vetustato e coefficienti di qualità.

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 legato 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 alle varie norme di settore (*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

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

Valore di mercato dell'intera proprietà

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

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni Comunali, Libro Fondiario, Catasto).

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,69 x 1.563,00 = **199.579,47**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 199.579,47**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 199.579,47**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione sono propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto a lui conosciuto, sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili per la metodologia, a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, ufficio tecnico di CAVEDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: borsino immobiliare del trentino (FIMA), guida immobiliare (ANAMA),

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	127,69	0,00	199.579,47	199.579,47
			199.579,47 €	199.579,47 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutata pari alla quota dell'intero della proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.979,47**

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: **€. 9.548,97**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 181.430,50**

data 22/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Alessio Moschen