

# TRIBUNALE DI ROVERETO

*Esecuzione Immobiliare n. 22/2025 R.G.E.  
Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro*

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Altri intervenuti:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



**LOTTO UNICO - P.ED. 773 P.M. 1 C.C. RIVA**

*Alloggio quadrilocale con doppio accesso inserito in una palazzina residenziale composta da n. 5 unità immobiliari sito a Riva del Garda (TN), in viale Giovanni Prati 33 - 38066*

*Cavedine, 9 febbraio 2026*

*Esperto incaricato: ing. Marco Cristofolini*



**SOMMARIO**

1	INTRODUZIONE.....	4
1.1	CONFERIMENTO INCARICO E QUESITO .....	4
1.2	ASSUNZIONI E LIMITI.....	6
1.3	SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	7
1.4	EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE .....	7
2	IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	8
2.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE .....	8
2.2	INQUADRAMENTO CATASTALE .....	10
2.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	11
3	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	12
4	UBICAZIONE E CONTESTO .....	13
5	DESCRIZIONE DEI BENI .....	14
6	SITUAZIONE URBANISTICA .....	19
7	CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	20
7.1	CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	20
7.2	CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
7.3	CONFORMITÀ TAVOLARE .....	20
7.4	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	21
8	VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	22
9	PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO .....	23
10	VERIFICA DELL'ESISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI DA 376 A 378 DELLA LEGGE 178/2020 .....	23
11	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.....	23
11.1	CATEGORIA D'USO DELL'ALLOGGIO .....	23
11.2	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE.....	23
11.3	CONDOMINIO.....	24
11.4	ARREDAMENTO .....	24
11.5	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	24
12	QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	24
13	PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	25
13.1	DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO".....	25



---

13.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA .....	26
13.2.1	MCA - Market Comparison Approach .....	27
13.3	SVOLGIMENTO DELLA VALUTAZIONE.....	28
13.3.1	Consistenze superficiali - Superficie commerciale.....	29
13.3.2	Ricerca dei comparabili .....	30
13.3.3	Scelta delle caratteristiche .....	30
13.3.4	Test di ammissibilità .....	33
13.3.5	Prezzi impliciti.....	34
13.3.6	Valutazione e sintesi valutativa .....	36
13.4	VERIFICA DELL'ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI MERCATO.....	37
13.5	CORREZIONI DI VALORE PER ONERI E LAVORI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	38
13.5.1	Oneri per le regolarizzazioni.....	38
13.5.2	Spese condominiali insolute.....	38
13.5.3	Per lavori di mitigazione del rischio umidità .....	38
13.6	VALORE DI MERCATO .....	39
14	STIMA DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE .....	40
14.1	PREMESSA E CONTRATTO DI LOCAZIONE .....	40
14.2	VALORE DI LOCAZIONE.....	40
14.3	CONSIDERAZIONI FINALI SUL CANONE DI LOCAZIONE .....	40
15	RIEPILOGO FINALE .....	41
16	CONCLUSIONI .....	42

*Il presente "Rapporto di valutazione" si compone di n. 43 pagine e n. 10 allegati*



## 1 INTRODUZIONE

### 1.1 CONFERIMENTO INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto ing. Cristofolini Marco, con studio in Cavedine in via Monte Stivo 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al numero 3.900 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Trento, con provvedimento del G.E. dott. Michele Cuccaro di data 18/11/2025 è stato nominato "Esperto per la stima degli immobili pignorati" nell'esecuzione immobiliare, iscritta sub n. 22/2025 R.G.Es. del Tribunale di Rovereto, promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*.

In data 19/11/2025 il sottoscritto ha depositato via PCT il "Verbale di Accettazione e Giuramento Telematico" impegnandosi a rispondere al quesito del G.E. allegato al provvedimento di nomina del 18/11/2025, che così recita:

\*\*\*\*\*

Indichi il C.T.U.

1. l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;
2. la situazione catastale degli immobili ed in particolare:
  - se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;
  - se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;
3. una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;
4. qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;
5. una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;
6. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;
7. la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
8. se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.



Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettuata immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

9. l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
10. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);
11. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;
13. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
14. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
16. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
17. la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:
  - ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
  - non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
  - in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;



18. la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;
19. la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;
20. la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d), ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 gg prima dell'udienza le note in cancelleria.

\*\*\*\*\*

Il G.E. concedeva termine per il deposito della relazione in data **10 febbraio 2026**.

## **1.2 ASSUNZIONI E LIMITI**

La valutazione è stata sviluppata in seguito ad una dettagliata lettura degli atti, nonché dei documenti ripresi presso i Pubblici Uffici e della documentazione fotografica ripresa del corso del sopralluogo.

Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure in fase di sopralluogo, gli immobili siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro). Si assume che la superficie catastale dei terreni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che le realtà immobiliari siano conformi alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Si precisa che non è stato possibile verificare in maniera completa e approfondita tutte le dimensioni e le caratteristiche dell'immobile (quali stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti costruttivi, condizioni dei suoli, ecc.), ad eccezione di quanto rilevabile mediante osservazione diretta e misurazioni a campione eseguite in sede di sopralluogo.

Si evidenzia inoltre che non è stato possibile accertare in sede di sopralluogo i confini delle particelle catastali, poiché l'incarico ricevuto non comprende la verifica della corrispondenza tra la rappresentazione mappale e lo stato reale dei luoghi. Si assume pertanto, salvo diversa successiva verifica, che la costruzione rispetti le distanze legali previste, quali – a titolo esemplificativo e non esaustivo – quelle dai confini e da altri fabbricati.

Si assume che gli eventuali oneri di regolarizzazione rimangano a carico e a spese dell'assegnatario, corrispondendo a quanto indicato nello specifico capitolo, dove i costi sono riportati con stima sommaria e devono intendersi esclusivamente indicativi e non vincolanti. Si precisa altresì che non è possibile



determinare con precisione tali importi, in quanto essi dipendono da pareri discrezionali, valutazioni tecniche e interpretazioni di legge degli organi e/o enti competenti, restando la presente relazione finalizzata esclusivamente a fini estimativi e senza assumere alcun valore di garanzia, impegno o attestazione circa l'effettiva entità degli oneri.

### **1.3 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Eseguito l'accesso agli atti presso i vari Enti, in data 17/01/2026 è stato effettuato il sopralluogo presso i beni pignorati alla presenza del Custode e la conduttrice. Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi e si è preceduto ad effettuare alcune misure interne a campione, successivamente ed opportunamente elaborate in ufficio e confrontate con i documenti agli atti.

Dall'esito del sopralluogo e delle indagini eseguite, si è proceduto con la stesura del presente *rapporto di valutazione dei beni pignorati*, dando risposta al quesito dell'III.mo G.E..

### **1.4 EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE**

Il presente documento è stato condotto mediante analisi dei valori di mercato attuali ed allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, quindi l'epoca di riferimento della presente valutazione è **febbraio 2026**.



## 2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### 2.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate all'Ufficio del Libro Fondiario di Riva del Garda, nella P.T. 3782 C.C. Riva dalla p.ed. 773 p.m. 1; la consistenza della proprietà si evince dall'allegato (7) planimetrie della divisione materiale G.N. 867/1971, G.N. 911/1995 e G.N. 2676/2008.

Si precisa che le planimetrie e la descrizione tavolare non sono state aggiornate successivamente ai vari interventi di cambio di destinazione d'uso che hanno interessato l'unità oggetto di valutazione.

*Trattasi di un alloggio quadrilocale con doppio accesso, uno dall'atrio comune e l'altro direttamente dall'esterno con locali accessori e spazi esterni ad uso comune, inserito in una palazzina residenziale composta da n. 5 unità abitative.*

Di seguito si riporta estratto del Libro Maestro P.T. 3782 C.C. Riva

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/11/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 773		Edificio	0	897	-	-

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

#### A2

**P.M.1** Apianoterra: tre locali uso laboratorio, ripostiglio e sala attesa su tutto il lato nord; altra sala attesa in angolo sud-ovest con doccia wc in adiacenza est; corridoio mediano; tratto di cortile a ovest dell'edificio.

**PARTI COMUNI:** Fra le porzioni 1.2.3.4.5.6.7.8.9:  
Il cortile a nord e quello più ad ovest formante parte della p.ed. 773.-  
Fra le porzioni 1.2.3.4.5.9:  
A pianoterra: il cortile-ingresso e l'atrio verso est, il locale caldaia a sud ed il pianerottolo antiscala.-  
Fra le porzioni 2.3.4.5.9:  
Il giroscala dal pianoterra al terzo piano, indi scala a chiocciola ascendente al sottotetto, ivi terrazzo a sud.-  
Fra le porzioni 4 e 5:  
Al terzo piano: l'atrio di ingresso ai rispettivi appartamenti.-

#### Altre P.M. non richieste

#### 11/12/1963 - G.N. 1551/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Servitù reciproca di non edificare ad una distanza non inferiore a metri due dal confine comune fra dette particelle.

a favore p.ed. 773

a carico p.ed. 1620

#### 25/08/1971 - G.N. 867/2 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 867/1971 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6 ; G.N. 911/1995 P.M. 1, P.M. 3, P.M. 7, P.M. 8 ; G.N. 2676/2008 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9

riguarda p.ed. 773

#### C COMUNE



**11/12/1963 - G.N. 1551/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

Servitù reciproca di non edificare ad una distanza non inferiore a metri due dal confine comune fra dette particelle.

a carico p.ed. 773

a favore p.ed. 1620

Contratto d.d. 03/12/1963

**25/08/1971 - G.N. 867/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

Costruire, edificare, aprire vedute e costruire balconi, verso il cortile comune.-

a carico p.ed. 773 P.M. 1, p.ed. 773 P.M. 2, p.ed. 773 P.M. 3, p.ed. 773 P.M. 4,  
p.ed. 773 P.M. 5, p.ed. 773 P.M. 6, p.ed. 773 P.M. 7, p.ed. 773 P.M. 8,  
p.ed. 773 P.M. 9

a favore p.ed. 773 P.M. 6

Contratto d.d. 23/07/1971

**B - P.M. 1**

- quota 1/1

**21/12/2020 - G.N. 4209/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1**

Contratto d.d. 09/12/2020

**C - P.M. 1**

**21/12/2020 - G.N. 4210/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

EUR

a carico p.ed. 773 P.M. 1

Atto d.d. 09/12/2020

**17/04/2024 - G.N. 1413/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

EUR

a carico p.ed. 773 P.M. 1

**12/10/2025 - G.N. 3493/1 ANNOTAZIONE**

- atto di pignoramento immobiliare notificato in data 01 agosto 2025

a carico p.ed. 773 P.M. 1

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura degli allegati (6) Libro Maestro, Partita Tavolare 3782 C.C. Riva e (7) planimetrie tavolari (Piani di casa materialmente divisa)



**2.2 INQUADRAMENTO CATASTALE**
**Estratto mappa catastale p.ed. 773 C.C. Riva**

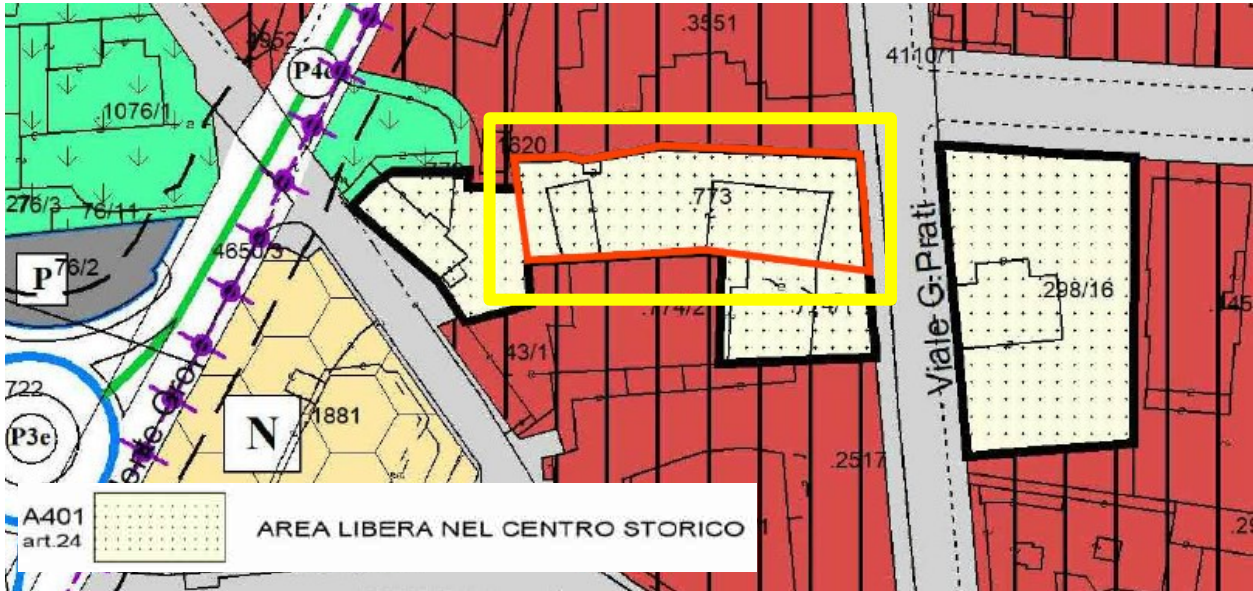

La realtà oggetto di stima è iscritta all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Riva del Grada ed è così identificata:

**Alloggio p.ed. 773 p.m. 1 sub. 1 C.C. Riva**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.LS. (*)	
1	307	773	1	28	1	1	-	A/2	5	6 vani	154 mq	Euro 728,20 Euro 122.337,60	

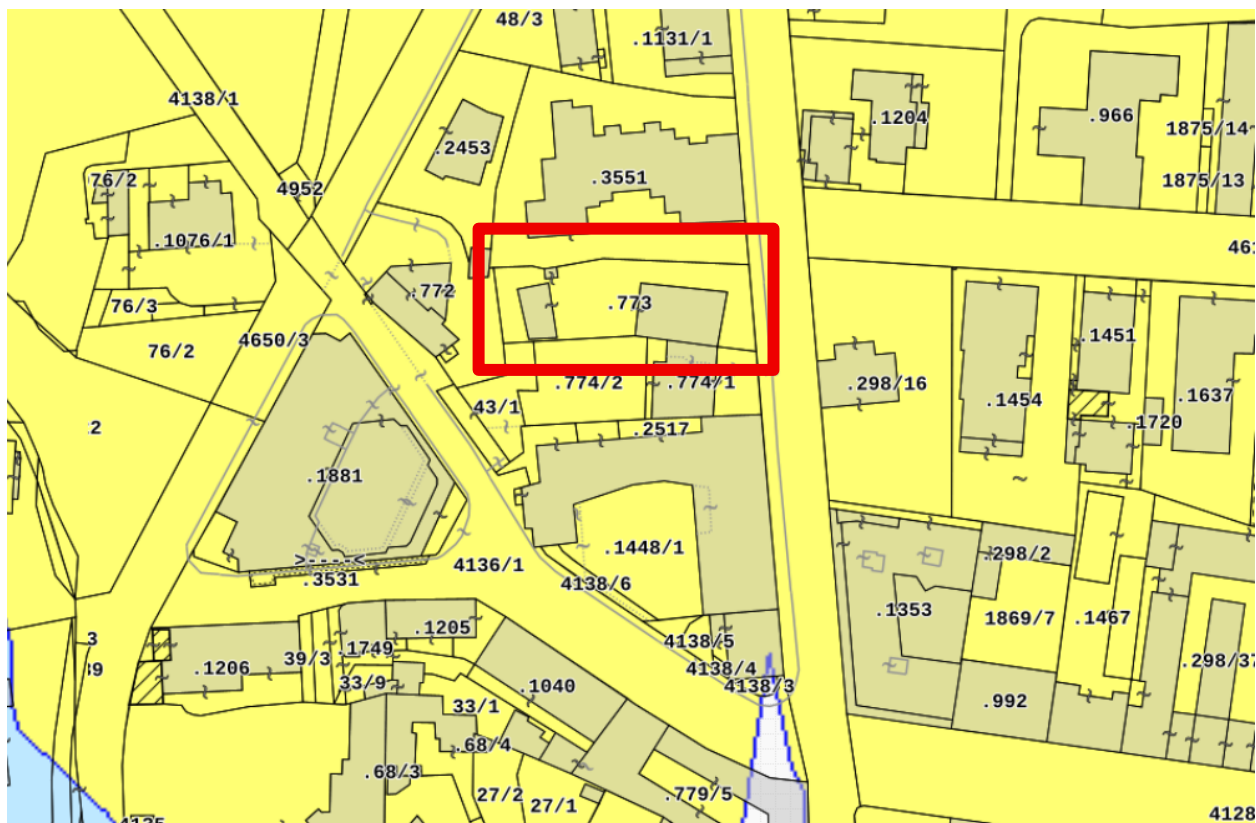
**Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura degli allegati (2) Estratto mappa catastale, (4) Visura catastale per soggetto e (5) Planimetrie catastali.**



**2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO**
**Piano Regolatore Generale, Comune di Riva del Garda**
Azzonamento sistema insediativo – produttivo (B) ed infrastrutturale (C)

Ambiti e manufatti di interesse storico ambientale: perimetri, numerazione schede e categorie d'intervento


La p.ed. 773 C.C. Riva, in base al PRG<sup>1</sup> di Riva del Garda ricade in "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale" categoria di intervento R2 Risanamento Conservativo (artt. 14 e 24 delle Norme di Attuazione) di cui alla scheda n. 943, interessato dal vincolo Z303 - T2 - Aree di Tutela Archeologica - TO2 (art. 19 N.T.A.) e interessato dal vincolo Fascia di rispetto stradale (Le) - generata da Viabilità Locale Esistente (art. 17 N.T.A.)

### Carta di Sintesi della Pericolosità



Dalla lettura della *Carta di Sintesi della Pericolosità* la particella ricade in area con penalità "P2 - bassa".

### 3 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà della p.m. 1 della p.ed. 773 in C.C. Riva è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Riva del Garda con G.N. 4209 d.d. 21/12/2020 rif. Contratto d.d. 09/12/2020 per la quota di 1/1 a nome \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* .

<sup>1</sup> La destinazione urbanistica è stata ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del P.R.G. in quanto non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune.



#### 4 UBICAZIONE E CONTESTO

**Riva del Garda** è un comune italiano di circa 17.800 abitanti situato nella Provincia Autonoma di Trento e appartenente alla Comunità Alto Garda e Ledro.

Questa pittoresca cittadina, adagiata sulla sponda settentrionale del Lago di Garda, è spesso definita la "perla del Garda": un luogo incantevole dove si fondono paesaggi lacustri e montani, offrendo uno scenario unico e affascinante.

Il centro storico, ricco di arte e testimonianze storiche, riflette influenze lombarde e venete, ed è caratterizzato da vicoli stretti, piazze affacciate sul lago e palazzi d'epoca che raccontano secoli di storia. Circondata dalle montagne e affacciata sul lago, Riva del Garda regala panorami mozzafiato che attirano ogni anno visitatori da tutto il mondo.

Grazie alla sua posizione strategica, è considerata un vero paradiso per gli amanti dello sport all'aria aperta: vela, windsurf, mountain bike, trekking, arrampicata e canyoning sono solo alcune delle attività praticabili.

Il clima mediterraneo, con estati calde e inverni miti, favorisce la coltivazione di ulivi, limoni e palme, contribuendo a rendere il paesaggio ancora più suggestivo.



L'immobile oggetto di stima si trova in Viale Prati, a pochi passi dal lago, all'interno di una palazzina di antica origine, composta da 5 unità immobiliari.

La zona è ben servita: una piacevole passeggiata o una breve pedalata consente di raggiungere comodamente il centro storico ed il lungolago, mentre una linea di trasporto pubblico urbano, con fermata nelle immediate vicinanze, garantisce un facile collegamento con le aree limitrofe.



**5 DESCRIZIONE DEI BENI**Inquadramento dei beni, confini e accessi

La **p.ed. 773 C.C. Riva** identifica un edificio residenziale di antica origine, presumibilmente edificato in un periodo compreso tra il 1860 e il 1939, che si sviluppa su un lotto di forma pressoché rettangolare, allungato in direzione est-ovest, della superficie catastale di mq 897.

All'interno della particella sono presenti un volume a destinazione residenziale, affacciato sulla pubblica via, nonché un volume ad un unico livello fuori terra ad uso autorimessa, posto sul retro della proprietà, in posizione ovest.

Il fabbricato ad uso abitativo risulta collocato con il lato sud in aderenza e in continuità con altro fabbricato individuato dalla p.ed. 774/1. Sul lato ovest del fabbricato, oltre l'andito di proprietà esclusiva della p.m. 1, è presente una piscina di proprietà esclusiva di altro ente; la rimanente superficie degli spazi esterni risulta di proprietà condominiale.



L'edificio si articola su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano ad uso soffitta, suddiviso tra proprietà esclusive.

Posto sul confine sud del lotto, l'edificio lascia spazio sul lato est ad un andito d'ingresso comune; sul lato nord è presente un cortile/stradina comune che consente l'accesso alla retrostante autorimessa, mentre sul lato ovest, oltre l'area occupata dalla piscina, si sviluppa un cortile comune che funge anche da spazi di manovra antistanti l'autorimessa.

I **confini** di proprietà risultano delimitati in parte da muri di cinta di altezza considerevole e in parte da muretti sormontati da recinzione metallica. La particella confina a nord e a ovest con anditi di pertinenza di edifici a prevalente destinazione residenziale; a sud l'edificio è in parte in aderenza alla p.ed. 774/1 e in parte si affaccia su un piazzale ad uso parcheggio; a est confina con la viabilità pubblica, Viale Giovanni Prati.

L'**accesso** alla proprietà avviene direttamente da Viale Giovanni Prati, dove è presente un marciapiede che separa il cortile comune dalla sede stradale. L'edificio dispone di due accessi: uno pedonale, posto più a sud, dotato di cancelletto metallico ad un battente, e uno carrabile, posto più a nord, costituito da cancello metallico a doppio battente.

L'edificio è servito da un vano scala comune a due rampe, privo di ascensore, che collega il piano terra al piano terzo.



**Descrizione della p.ed. 773 C.C. Riva**

L'**edificio** identificato dalla p.ed. 773 C.C. Riva si sviluppa su un sedime allungato in direzione est-ovest e si articola su cinque livelli: quattro piani fuori terra destinati a uso abitativo (un alloggio per piano al piano terra, al primo e al secondo, e due alloggi al piano terzo). Al piano sottotetto si trovano alcuni locali soffitta, di proprietà esclusiva dei vari enti, tra cui non figura la p.m. 1.

Il fabbricato è circondato sui lati nord, est e ovest da **spazi esterni ad uso comune**. In particolare: a nord, un vialetto carrabile pavimentato in porfido che conduce alla retrostante autorimessa; a est, oltre al camminamento ai piedi del prospetto dell'edificio, un vialetto d'accesso dalla via pubblica, il tutto circondato da un'area verde condominiale; a ovest, oltre un andito di proprietà della p.m. 1 e una piscina di proprietà esclusiva di altro ente, si trova il cortile comune e un'autorimessa che ospita n. 4 posti macchina esclusivi. Gli spazi esterni comuni comprendono anche alcune aree verdi, tra le pavimentazioni e i muri di cinta. Le finiture esterne si presentano parzialmente pavimentate in piastre di porfido, parzialmente in terreno battuto e parzialmente sistemate a verde.



I **prospetti** dell'edificio sono caratterizzati da una composizione semplice, con aperture finestrate allineate



su assi verticali, contornate da cornici in pietra. I serramenti in legno, di colore bianco, sono protetti da ante oscuranti in legno marrone. La composizione architettonica è lineare, con poggiali allineati sui lati nord e ovest, dotati di parapetti in acciaio a ritti verticali.

**La copertura** è a quattro falde con gronda piana e intonacata. Le facciate presentano una finitura ad intonachino tinte di giallo chiaro.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è presumibilmente

realizzato con una **struttura portante** in muratura di pietra, solai in legno e rivestimento sottostante in malta e paglia. La copertura, in legno, è a quattro falde ed è completata da un manto di tegole in cotto.



Gli spazi interni comuni con la p.m. 1 comprendono l'ampio atrio d'ingresso antistante l'accesso interno all'alloggio e il vano scala al piano terra, dal quale si accede al locale caldaia comune. Al momento del sopralluogo, tale locale risultava chiuso e non è stato possibile accedervi. Si presume che il locale ospitasse gli impianti termici originariamente centralizzati, successivamente distaccati e resi autonomi.

### Alloggio p.ed. 773 p.m. 1 C.C. Riva

L'unità immobiliare contraddistinta dalla p.m. 1 è posta al piano terra dell'edificio e risulta libera su tre



lati, con esposizione a nord, est e ovest, oltre a una finestra del bagno sul lato sud. L'unità si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 151, oltre ad un andito esterno di proprietà esclusiva, posto sul lato ovest, della superficie di proprietà di circa mq 13.

L'alloggio è servito da due accessi: uno dall'atrio scala condominiale e uno diretto dall'esterno, attraverso l'andito posto sul lato ovest, antistante la cucina-soggiorno. L'accesso esterno avviene dal cortile condominiale, mediante cancelletto

pedonale, superando tre gradini in discesa.

L'ingresso dall'atrio scala condominiale immette in un disimpegno che conduce, sulla destra, ad un secondo disimpegno sul quale affacciano due stanze. Proseguendo frontalmente si accede ad un ulteriore disimpegno dal quale si entra in un locale attualmente adibito a stanza e in un servizio igienico privo di aperture verso l'esterno. Continuando lungo il disimpegno principale si raggiunge un'ulteriore zona distributiva sulla quale affacciano un guardaroba finestrato, un locale cucina-soggiorno, una stanza ed un bagno finestrato.

La cucina-soggiorno e la stanza sono dotate di porta-finestra con accesso all'andito esterno di proprietà esclusiva. Si rileva che la larghezza dell'andito misurata in loco risulta pari a circa 1,80 m,



mentre quella desumibile dalle planimetrie tavolari e catastali – ritenute rappresentative dell'effettiva proprietà – risulta pari a circa 1,0 - 1,2 m. Si ritiene pertanto che tale difformità debba essere oggetto di



regolarizzazione. Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stata considerata la superficie più cautelativa, pari a mq 13, sebbene quella misurabile in loco risulti pari a circa 19 mq.

L'altezza interna dei locali risulta variabile da circa 2,65 a circa 2,77 m.

Le finiture interne sono di tipo tradizionale: i pavimenti sono in piastrelle ceramiche; le pareti interne sono in parte realizzate in cartongesso, mentre le murature perimetrali ed esistenti sono in pietra e laterizio, intonacate e tinteggiate. I locali bagno sono rivestiti con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, ad eccezione delle due porte - finestra di accesso all'andito esterno che sono quelle originarie; il portoncino d'ingresso dall'atrio scala è di tipo blindato.

L'impianto elettrico è di tipo standard, con distribuzione sottotraccia e quadro elettrico generale collocato



in prossimità dell'ingresso. Si segnala il mancato funzionamento dell'impianto citofonico condominiale, mentre risulta funzionante il campanello esterno al portoncino d'ingresso.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da generatore di calore a condensazione a gas metano, collocato all'interno del locale bagno; il sistema di emissione è costituito da radiatori in alluminio. La regolazione della temperatura avviene tramite cronotermostato ambiente posizionato nel corridoio; la distribuzione dell'impianto è

presumibilmente del tipo ad anello. Il medesimo impianto provvede altresì alla produzione istantanea di acqua calda sanitaria.

Si segnala che, sebbene l'alloggio sia ubicato al piano terra e il piano risulti rialzato rispetto al livello della strada, il muro perimetrale nord dell'alloggio risulta in parte controterra, in relazione alla pendenza del cortile/stradina comune che accede all'autorimessa, che sale da est verso ovest.

### Stato di conservazione e finitura dei beni

Complessivamente l'alloggio presenta un livello di finitura che può essere considerato nella media in relazione all'epoca di costruzione dell'edificio e agli interventi di manutenzione eseguiti nel corso degli anni. L'unità immobiliare ha beneficiato, nel 2021, di un intervento di manutenzione straordinaria interna che ha interessato il rinnovo delle finiture e la sostituzione della maggior parte dei serramenti esterni, con conseguente miglioramento sia dell'efficienza energetica, sia dell'aspetto estetico.

**Nel corso del sopralluogo sono tuttavia state riscontrate problematiche riconducibili a fenomeni di umidità di**



---

**risalita, con formazione di muffe lungo le murature perimetrali. In alcuni punti tali fenomeni hanno determinato il distacco dell'intonaco e della tinteggiatura.**

In via meramente ipotetica, e sulla base delle sole osservazioni visive effettuate, tali problematiche possono essere correlate alla posizione dell'alloggio al piano terra, con porzioni di murature perimetrali contro terra, nonché alla possibile assenza di idonea intercapedine areata e/o di adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle murature controterra. Il fenomeno potrebbe altresì risultare aggravato da una non ottimale ventilazione dei locali.

Ad eccezione di quanto sopra evidenziato, che richiede interventi specifici di risanamento, non sono stati riscontrati ulteriori segni di degrado significativi, se non quelli riconducibili alla normale usura nel tempo. Le condizioni generali dell'immobile possono pertanto definirsi discrete e complessivamente in linea con lo standard residenziale della zona.



## 6 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Riva del Garda, per la p.ed. 773 p.m. 1 C.C. Riva, risultano agli atti i seguenti documenti autorizzativi che interessano le parti comuni del dell'edificio nonché la realtà oggetto di stima. Si evidenzia che agli atti potrebbero essere presenti ulteriori autorizzazioni che interessano altre realtà, non oggetto della presente valutazione.

### Titoli edilizi rilasciati

- **Presa atto provv. n. 337 dd. 16/01/1964** "Posa in opera di cancellata e relativi cancelli"
- **Denuncia Inizio Attività provv. n. 210 d.d. 03/01/2008** "Manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate di edificio di civile abitazione"
- **Segnalazione Certificata Inizio Attività provv. n. 7175 d.d. 26/03/2014** "Rifacimento della pavimentazione del solaio di copertura del condominio "Casa Poli""
- **Segnalazione Certificata Inizio Attività provv. n. 26174 d.d. 04/07/2018** "Cambio di destinazione d'uso, senza opere, da ufficio ad abitazione, a piano terra 1 al fine di realizzare un alloggio per il tempo libero e vacanza a sensi art. 57 l.p. n. 1/2008 - p.m. 1 - sub. 1"
- **Comunicazione opere libere provv. n. 6411 d.d. 19/02/2021** "Opere libere. manutenzione straordinaria interna, sostituzione pavimenti, nuove pareti in cartongesso, rivestimenti e finiture, nuovi serramenti esterni come esistenti - pm. 1 appartamento a piano terra"
- **Segnalazione Certificata Inizio Attività provv. n. 23703 d.d. 29/06/2021** "Intervento di consolidamento dei solai e delle murature del fabbricato condominiale denominato "Casa Poli""

In base ai risultati delle ricerche effettuate presso il Comune di Riva del Garda, agli atti non sono presenti altre autorizzazioni interessanti le realtà in oggetto.

Si fa presente che è stata effettuata anche una approfondita ricerca storica d'archivio sulla base dei nominativi dei proprietari iniziali dell'immobile, sulla base delle informazioni avute dall'Ufficio Tavolare di Riva del Garda, ma nonostante ciò non è stato possibile reperire alcuna pratica di costruzione del fabbricato.

### Dichiarazioni di conformità impianti

Presso il Comune di Riva del Garda non sono depositate né le dichiarazioni di conformità degli impianti in base al Decreto 22 gennaio 2008, n. 37, né il certificato di collaudo statico delle strutture.

### Agibilità

Agli atti è presente SCAGI prot. 201800037456 d.d. 18/09/2018 alla quale non è allegata alcuna documentazione tecnica.



## 7 CONFORMITÀ ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Dall'esame visivo delle varie autorizzazioni depositata presso il Comune di Riva del Garda e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, **si evidenziano le seguenti difformità:**

- **difformità interne** rispetto alla Comunicazione Opere Libere provv. n. 6411 d.d. 19/02/2021 in quanto è stato ricavato un secondo bagno ed è stata modificata la disposizione delle pareti di disbrigo e stanza
- **presenza di tende da sole esterne non autorizzate** che la conduttrice riferisce essere di sua proprietà e che informa che verranno rimosse dalla stessa.

Dalle ricerche effettuate risulta un Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile oggetto di valutazione, allegato all'atto di acquisto dell'immobile e datato 05/11/2018, che lo collocava in classe energetica "E". Tale attestato, seppure ad oggi non scaduto, risulta superato dall'intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione dei serramenti esterni e del generatore di calore a servizio dell'alloggio, interventi che dovrebbero aver comportato un miglioramento della classe energetica dell'alloggio.

Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una pratica di regolarizzazione edilizia, con il pagamento della relativa sanzione amministrativa, nonché la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### 7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Riva del Garda

• **APPARTAMENTO p.ed. 773 p.m. 1 sub 1 C.C. Riva** Prot. 940.001.2018 - Data pres.: 04-07-2018; e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, **si evidenziano le seguenti difformità:**

- **difformità nella distribuzione interna dell'alloggio sub. 1** in quanto la planimetria non è stata aggiornata successivamente all'intervento di manutenzione straordinaria con redistribuzione interna avvenuta nel 2021
- **difformità nella larghezza dell'andito esterno ad ovest** rispetto alla consistenza reale

Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una variazione della planimetria catastale.

### 7.3 CONFORMITÀ TAVOLARE

Dall'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tavolare di Riva del Garda G.N. 867/1971, G.N. 911/1995 e G.N. 2676/2008, relativamente alla p.m. 1 e parti comuni, sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, **si evidenziano le seguenti difformità:**

- **difformità nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso dell'alloggio p.m. 1** in quanto la planimetria non è mai stata aggiornata successivamente alla sua prima redazione in data 10 maggio 1971, che richiede la presentazione di una variazione di planimetria tavolare



- **difformità nella consistenza del cortile esclusivo ad ovest p.m. 1** che sulla planimetria tavolare risulta essere di larghezza pari alla larghezza della scala di accesso (circa 1,0 - 1,2 m), mentre nella realtà risulta essere di larghezza pari a circa 1,8 m.

Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una variazione della planimetria tavolare. Si evidenzia che, qualora si intendesse regolarizzare la larghezza effettiva del cortile sulla base della consistenza reale, potrebbe risultare necessario procedere con un atto notarile di compravendita relativo a una porzione del cortile/piscina p.m. 7.

#### **7.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE**

Sulla base delle difformità urbanistiche, catastali e tavolari presenti ed evidenziate nei paragrafi precedenti, si espongono di seguito le presunte attività necessarie per la loro regolarizzazione e, di seguito, i costi sommariamente stimati per la loro regolarizzazione.

#### **REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE**

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate, sarà necessario, in via sommaria:

- accedere agli atti presso il Comune di Riva del Garda e ricostruire lo stato legittimo sulla base dei progetti allegati ai vari titoli edilizi;
- eseguire un dettagliato rilievo topografico dei luoghi interessati dalle difformità, con successiva stesura;
- predisporre l'opportuna pratica di regolarizzazione edilizia in base alle difformità rilevate, con il pagamento delle relative sanzioni amministrative;
- rimettere in pristino eventuali difformità non sanabili.

Per la predisposizione delle suddette attività, si stima un costo complessivo indicativo, arrotondato, pari a circa **€ 7.500**.

#### **REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI**

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario procedere, in via sommaria, alla presentazione di una variazione della planimetria catastale. Per la predisposizione delle suddette pratiche, si stima un costo complessivo indicativo, arrotondato, pari a circa **€ 1.500**.

#### **REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' TAVOLARI**

Per la regolarizzazione delle difformità tavolari rilevate, sarà necessario procedere, in via sommaria, alla presentazione di una variazione della planimetria tavolare e della relativa istanza. Qualora tali adempimenti fossero estesi anche alla regolarizzazione della consistenza reale del cortile esclusivo, si renderà necessario il ricorso a un atto notarile. Per la predisposizione delle suddette pratiche, si stima un costo complessivo indicativo, arrotondato, pari a circa **€ 4.000**.



**RIEPILOGO ONERI DI REGOLARIZZAZIONE**

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato attuale dei beni, si applica agli stessi una **decurtazione** corrispondente ai **costi stimati per le regolarizzazioni** indicate nei punti precedenti, quantificati, in via sommaria, in un totale di circa **€ 13.000**.

*Gli importi, i costi e gli oneri sopra riportati saranno detratti dal valore di stima degli immobili.*

**8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..**

**Sono comuni**

**Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9:**

- Il cortile a nord e quello più ad ovest formante parte della p.ed. 773.

**Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 9:**

- A pianoterra: il cortile-ingresso e l'atrio verso est, il locale caldaia a sud ed il pianerottolo antiscala.

**Fra le porzioni 2, 3, 4, 5, 9:**

- Il giroscala dal pianoterra al terzo piano, indi scala a chiocciola ascendente al sottotetto, ivi terrazzo a sud.

**Fra le porzioni 4 e 5:**

- Al terzo piano: l'atrio di ingresso ai rispettivi appartamenti.

**Servitù ATTIVE COMUNI (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)**

- G.N. 1551 d.d. 11/12/1963 - EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ - Servitù reciproca di non edificare ad una distanza non inferiore a metri due dal confine comune fra dette particelle a favore della p.ed. 773 a carico della p.ed. 1620

**Servitù PASSIVE COMUNI (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)**

- G.N. 1551 d.d. 11/12/1963 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Servitù reciproca di non edificare ad una distanza non inferiore a metri due dal confine comune fra dette particelle a carico della p.ed. 773 a favore della p.ed. 1620 Contratto d.d. 03/12/1963
- G.N. 867 d.d. 25/08/1971 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ - Costruire, edificare, aprire vedute e costruire balconi, verso il cortile comune a carico della p.ed. 773 P.M. 1, p.ed. 773 P.M. 2, p.ed. 773 P.M. 3, p.ed. 773 P.M. 4, p.ed. 773 P.M. 5, p.ed. 773 P.M. 6, p.ed. 773 P.M. 7, p.ed. 773 P.M. 8, p.ed. 773 P.M. 9 a favore della p.ed. 773 P.M. 6 Contratto d.d. 23/07/1971

**Gravami p.ed. 773 p.m. 1 (che saranno cancellati con il rogito notarile)**

1. Diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 4210 di data 21/12/2020 in favore della \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* per complessivi € XXX.000,00 rif. Atto d.d. 09/12/2020
2. Diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 1413 di data 17/04/2024 in favore di \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16 per complessivi € X.XXX.XXX,XX



3. Annotazione atto di pignoramento immobiliare sub. G.N. 3493 d.d. 12/10/2025 notificato in data 01 agosto 2025 a realizzo del credito della \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , per l'importo di XXX.XXX,XX, oltre interessi e spese successive.

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Copia Libro Maestro.

## **9 PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

Dalla documentazione acquisita agli atti risulta un verbale di sopralluogo del Comune di Riva del Garda prot. n. 0054372 del 22.12.2025 relativo ad un accertamento tecnico urbanistico sull'edificio p.ed. 773 C.C. Riva.

Per quanto riguarda la porzione p.ed. 773 p.m. 1 non emergono provvedimenti sanzionatori, limitazioni giuridiche né effetti pregiudizievoli sulla commerciabilità del bene, risultando che il verbale non incide sulla situazione urbanistico - edilizia dell'unità oggetto di pignoramento.

La circostanza viene riportata esclusivamente ai fini della completezza informativa.

## **10 VERIFICA DELL'ESISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI DA 376 A 378 DELLA LEGGE 178/2020**

Dall'esame della documentazione disponibile agli atti, comprensiva di visure catastali, atti di compravendita, visure tavolari e informazioni reperibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale di competenza, non risultano elementi che indichino che l'immobile oggetto del presente procedimento sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, né che sia stato finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

Alla luce di quanto sopra, allo stato attuale degli atti, non emergono i presupposti per l'applicazione dell'art. 1, commi 376-378 della legge 178/2020.

## **11 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE**

### **11.1 CATEGORIA D'USO DELL'ALLOGGIO**

Dalla documentazione agli atti si rileva che l'alloggio si configura come "alloggi per tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi" ai sensi dell'art. 57 della Legge Provinciale 28 marzo 2008, n. 1 (c.d. "Legge Gilmozzi"). Tale destinazione non impedisce l'utilizzo del bene quale residenza ordinaria.

### **11.2 NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE**

La proprietà dell'immobile è di un soggetto privato e quindi la vendita è fuori campo IVA. Sussistendone i requisiti, si potrà rendere applicabile la regola del c.d. "prezzo-valore".

L'immobile ha le caratteristiche tali da essere classificato al N.C.E.U. come **abitazione non di lusso**, secondo il D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. del 27 agosto 1969 n. 218.

Dalla documentazione acquisita e dalle informazioni disponibili risulta che sull'unità immobiliare oggetto di valutazione sono stati eseguiti interventi interni di manutenzione straordinaria nell'anno 2021.



### 11.3 CONDOMINIO

L'immobile oggetto di stima è inserito in un edificio costituito in condominio, denominato "Condominio Casa Poli", la cui amministrazione è affidata al per. ind. \*\*\*\*\*.

I millesimi di proprietà della p.m. 1 risultano i seguenti:

- Generali: 209,26/1000
- Comuni 1-5: 216,39/1000
- Acqua: 68,97/1000

Dalla lettura dei bilanci consuntivi degli esercizi precedenti si rileva che le spese condominiali annuali a carico della p.m. 1 risultano variabili, con un importo annuo compreso indicativamente tra € 400,00 ed € 850,00.

**Alla data odierna risultano spese condominiali insolte a carico della p.m. 1** per un importo complessivo pari a € 4.845,68, di cui **circa € 1.200,00 riferibili all'esercizio condominiale in corso** (bilancio preventivo 2026) e **all'esercizio immediatamente precedente** (bilancio consuntivo 2025), ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c..

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore di condominio risulta inoltre che sono previsti lavori di manutenzione dell'impianto acquedotto e di scarico, i cui costi non risultano allo stato quantificati.

### 11.4 ARREDAMENTO

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi dei bagni quali porcellane, vasca e/o doccia, non sono compresi nella valutazione.

### 11.5 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dall'esame degli atti e della documentazione a disposizione risulta che l'immobile oggetto del pignoramento è attualmente locato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, stipulato in data 01/09/2024 e registrato in data 26/09/2024 presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, al n. 013849 – serie 3T, codice identificativo TM424T013849000YG.

Il contratto prevede un canone annuo pari a € 4.200,00, corrispondente a € 350,00/mese, con durata dal 01/09/2024 al 31/08/2028, e possibilità di rinnovo per ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.

L'occupazione dell'immobile risulta quindi regolare, in conformità alle condizioni contrattuali pattuite tra le parti. Non sono emersi elementi relativi a morosità o contestazioni pendenti fra locatore e conduttrice che possano incidere sulla regolarità della locazione.

Ai fini della presente perizia, **per la determinazione del giusto canone di locazione e il confronto con il canone contrattuale si rimanda al capitolo 14**, dove sono riportate le risultanze delle indagini di mercato e la relativa valutazione.

## 12 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intera **quota 1/1 della p.m. 1 della p.ed. 773 C.C. Riva** e quindi non è richiesta alcuna valutazione sulla possibilità di separazione della quota.



## 13 PROCESSO DI VALUTAZIONE

Nel presente capitolo si illustrerà dettagliatamente il processo di valutazione eseguito, che non può che iniziare con la definizione di “valore di mercato”. Successivamente si procederà con la scelta della metodologia estimativa, sulla base di quelle previste dagli *International Valuation Standards* (IVS) e quindi con l'illustrazione del procedimento di stima, fino alla definizione del valore di mercato.

### 13.1 DEFINIZIONE DI “VALORE DI MERCATO”

Il criterio di stima “**valore di mercato**” si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*, il valore di mercato è “*l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa*, ed è analoga a quella fornita dalla *Banca d'Italia* nella *circolare 263 del 27 dicembre 2006* dal titolo “*Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*”, sia con quella contenuta nel *Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012* denominato.

Ogni elemento della definizione può essere analizzato singolarmente, al fine di comprenderne al meglio il significato:

“*importo stimato...*” si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

“*...alla data della valutazione...*” richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“*...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“*...dopo un'adeguata promozione commerciale...*” per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve



essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

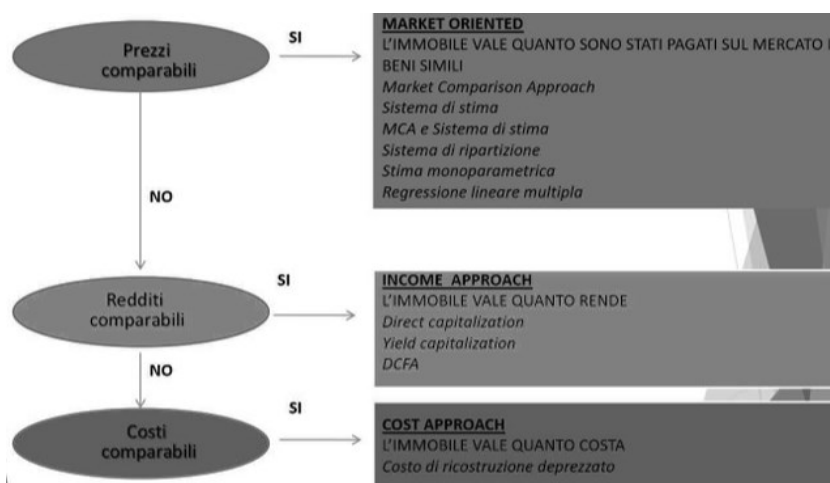
Si precisa che la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### 13.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli *Standard Internazionali* sono riconducibili a tre approcci:

1. Approccio del confronto di mercato (*Market Approach*): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, sono facilmente disponibili;
2. Approccio finanziario o della capitalizzazione del reddito (*Income Approach*): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili, mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto;
3. Approccio del costo (*Cost Approach*): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva da un'analisi attenta del mercato e delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione. La scelta del metodo di stima deve essere attuata seguendo il diagramma di scelta che si propone di seguito:



In esito alle ricerche eseguite, per immobili siti nell'intorno zonale ove ricade l'immobile (o subject) oggetto di stima, è emerso che il mercato immobiliare della zona è sufficientemente attivo. È stato infatti possibile reperire atti di compravendita, pertanto al fine di determinare il valore di mercato si ricorre al metodo *Market Comparison Approach*, che si illustra di seguito.

### 13.2.1 MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto (comparable) che sono beni appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject, aventi caratteristiche simili, prezzi noti e che sono stati contrattati di recente.

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

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- Analisi del mercato (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- Scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute più influenti in base allo specifico segmento di mercato;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Analisi dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta mediante l'estrazione di copia degli atti di compravendita effettuati nella zona ove ricade il subject direttamente dal sito "Openkat", mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili ritenute maggiormente rappresentative per lo specifico segmento di mercato da analizzare.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale, continua o discreta, mediante una specifica unità di misura (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi, secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);



- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'applicazione del MCA prevede quindi degli aggiustamenti dei prezzi dei comparabili, dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile - *nel caso di caratteristica quantitativa* - ovvero il grado con il quale essa è posseduta - *nel caso di caratteristica qualitativa* - determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità/grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime la variazione del prezzo totale al variare di una unità/grado della caratteristica stessa.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima e espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

*Si conclude quindi che il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.*

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si avrà l'immobile in stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparable) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

### **13.3 SVOLGIMENTO DELLA VALUTAZIONE**

Ai fini dell'applicazione del metodo comparativo, per consentire lo svolgimento della presente valutazione sono state esperite apposite indagini tecnico economiche, consultando le pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare riferite all'attualità, le schede OMI redatte dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, gli atti di compravendita riferiti ad una data prossima a quella in esame, le quotazioni dei prezzi unitari pubblicate dai primari operatori del settore di zona, nonché gli annunci di vendita immobiliare pubblicati sui siti maggiormente impiegati.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- definizione delle caratteristiche da tenere in considerazione per la definizione dei prezzi marginali
- compilazione della tabella relativa agli estremi degli atti di compravendita, dati catastali, metrici e delle caratteristiche relative ai comparable e al subject, secondo la rispettiva unità di misura o punteggio associato al relativo nomenclatore, nel caso di caratteristica qualitativa;
- esecuzione del test di ammissibilità dei comparabili, sulla base dei prezzi medi corretti, dell'epoca del dato rispetto a quella della valutazione, nonché dello stato di manutenzione del bene
- determinazione dei prezzi impliciti mediante la definizione di opportuni coefficienti di variazione delle caratteristiche, che possono essere dei valori percentuali o degli importi in €/mq;



- compilazione della tabella di valutazione nella quale sono riportate le correzioni di prezzo che si devono apportare all'immobile di confronto per renderlo simile, rispetto alle caratteristiche considerate, all'immobile in stima. Calcolata la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo e sommata al prezzo iniziale rilevato, si ottiene il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparabile. Detti prezzi corretti, teoricamente asintoticamente coincidenti tra loro ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano ciascuno il probabile valore di mercato dell'immobile in stima. Di tali prezzi si effettua, quindi, una sintesi valutativa, attraverso la loro media aritmetica, ottenendo il valore degli immobili in stima.

### 13.3.1 Consistenze superficiali - Superficie commerciale

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare le superfici del bene oggetto di valutazione in un'unità di misura condivisa, il m<sup>2</sup>.

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è quello della *superficie commerciale*, che secondo la definizione riportata dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* " ..si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile."

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** viene impiegata per il calcolo delle superfici principali, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, comprende, in via non esaustiva, i muri perimetrali, il 50% delle murature confinanti, i muri interni portanti e i tramezzi, pilastri e colonne interne, corridoi e disimpegni, scale interne e vani tecnici (sempre interni). Non comprende invece balconi terrazzi e assibilabili, porticati posti all'interno della proiezione dell'edificio, aggetti a scopo ornamentale che fanno invece parte della superficie secondaria.

**Superficie secondaria:** per la misurazione delle superfici secondarie è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 (seppure non essere più in vigore) o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

Utilizzando le planimetrie allegate nonché i coefficienti di cui sopra, si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale del Subject.

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari ( edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate				
Descrizione	Superfici [mq]	Incidenza [%]	Quota possesso	Sup. commerciale [mq]
Superficie utile netta calpestabile compresi Muri perimetrali (fno a 50 cm) e Muri perimetrali in comune al 50% (fino a 25 cm)	151,0	100%	1/1	151,00
Balconi e Lastrici solari (25% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	13,0	25%	1/1	3,25
		10%		

**Totale sup. Commerciale = 154,25**



### 13.3.2 Ricerca dei comparabile

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui è inserito l'immobile da stimare, è stata eseguita reperendo opportuni atti di compravendita che si sono registrati in tempi recenti, nell'intorno zonale del subject.

In esito alle ricerche eseguite è stato possibili reperire tre atti di compravendita di beni appartenenti al segmento di mercato del Subject.

Di seguito si riportano i riferimenti dei comparabili presi in considerazione per l'applicazione del procedimento estimativo.

Segmento di mercato immobiliare		Comparabili			
Immobili residenziali		Ca	Cb	Cc	
Dati di riferimento	Estremi	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
		Atto di vendita registrato n. 16115/2023	Repertorio n. 14.719 Raccolta n. 11.237 d.d. 22/01/2025	Repertorio n. 54969 Raccolta n. 28359	
	Prezzo	€ 285 000,00	€ 299 900,00	€ 238 000,00	
	Epoca dato (semestre/anno)	2*/2023	1*/2025	2*/2023	
	Comune	Riva del Garda	Riva del Garda	Riva del Garda	
	Indirizzo	Toponimo	Viale Carducci	Via S. Alessandro	Via Rovigo
		Numero civico	8	1/D	28/B
	Catastali	Sezione	-	-	-
		Foglio	29	35	35
		P.ed.	1735	3257	3298
	subalterno	4	8, 23 e 39	10 e 33	

### 13.3.3 Scelta delle caratteristiche

Di seguito si illustrano le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione. Con riferimento ad immobili a destinazione residenziale, paragonabili per destinazione all'oggetto della stima, le caratteristiche considerate sono le seguenti:

C1 - Consistenza ragguagliata: si tratta dei mq delle superfici principali ed accessorie così come calcolate nel precedente paragrafo

C2 – Localizzazione di dettaglio: si fa riferimento al contesto, al grado di urbanizzazione dell'ubicazione, alla presenza di panoramicità circostanti di bellezza e pregio rilevanti e/o di posizione in zone ricercate. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- degradata =0
- normale = 1
- ricercata = 2



C3 –Tipologia architettonica dell'edificio: si fa riferimento alla tipologia architettonica dell'edificio, anche in funzione della data di costruzione e delle tecnologie costruttive. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- Economica = 0
- Civile = 1
- Signorile = 2

C4 –Stato manutentivo dell'edificio: si fa riferimento alla vetustà dell'edificio principale, allo stato di conservazione, al superamento delle tecnologie costruttive utilizzate per la costruzione, all'eventuale esecuzione di recenti interventi di manutenzione/ristrutturazione, ecc.. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- Scadente = 0
- Mediocre = 1
- Normale = 2
- Ottimo = 3

C5 - Livello di piano dell'UIU: si fa riferimento al piano in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- Terra = 0
- Rialzato = 1
- Primo = 2
- Secondo = 3
- Terzo = 4
- Quarto = 5
- Quinto = 6
- Attico = 8

C6 - Orientamento dell'UIU: si fa riferimento all'orientamento dell'unità immobiliare in oggetto, anche in relazione ai fronti liberi verso l'esterno. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- N = 0
- NE - NO = 1
- E - O = 2
- SE - SO = 3
- S = 4

C7 - Stato manutentivo dell'UIU: si fa riferimento allo stato manutentivo dell'unità immobiliare, all'esecuzione di recenti interventi di manutenzione/ristrutturazione, allo stato di manutenzione delle finiture ed alla conformità degli impianti. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

Si definisce “normale” se nell'immobile sono presenti in stato conservativo ordinario almeno tre dei seguenti elementi:



- controsoffitto
- pavimento
- impianti
- serramenti
- finiture interne di tipo ordinario

Nel caso in cui non sia verificata la suddetta condizione il livello di finiture e stato manutentivo è considerato "mediocre". È invece considerato "elevato" se, oltre a quelli previsti per la condizione "normale" sopra definita, sono presenti, in stato conservativo ordinario, almeno due dei seguenti elementi:

- finiture di elevata qualità con utilizzo di materiali pregiati
- impianto di climatizzazione
- data di realizzazione entro 3 anni

Si considera invece "scadente" quando l'immobile per essere utilizzato necessita di un intervento completo di ristrutturazione. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- Scadente = 0
- Mediocre = 1
- Normale = 2
- Ottimo = 3

C8 - Ascensore: si fa riferimento alla presenza o meno dell'ascensore. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- Assente = 0
- Presente = 1

C9 - Numero WC: si fa riferimento al numero di WC presenti all'interno dell'unità immobiliare in oggetto. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- Uno = 0
- Due = 1
- Tre = 2

C10 - Nuova costruzione: si fa riferimento al fatto se l'unità immobiliare in oggetto si colloca all'interno di una nuova costruzione, oppure di una costruzione esistente. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- No = 0
- Si = 1



**Si precisa, circa le ipotesi di ordinarietà, che per i comparabile presi in esame, laddove il grado di una caratteristica non sia desumibile dalle informazioni disponibili, esso si assume "ordinario" o comunque pari a quello del "subject".**

Nella tabella che segue sono riportati i dati e le caratteristiche dei comparabile presi in esame nonché del subject, con il relativo grado/misura di ciascuna caratteristica considerata.

Per ciascun immobile sono state considerate le caratteristiche ritenute dal mercato maggiormente influenti nella formazione del prezzo. A ciascuna di esse è stato attribuito un punteggio in base al nomenclatore adottato: nel caso di caratteristiche qualitative, il punteggio riflette il grado con cui esse sono presenti nell'immobile; nel caso di caratteristiche quantitative, l'apprezzamento è invece determinato dalla loro misura.

Dette scale di punteggio sono state opportunamente assunte in funzione della realtà economica nella quale ricadono gli immobili.

Segmento di mercato immobiliare		Comparabili						Immobile in stima (Subject)						
Immobili residenziali		Ca		Cb		Cc								
Dati di riferimento	Estremi	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Immobile in stima (Subject)						
		Atto di vendita registrato n. 16115/2023		Repertorio n. 14.719 Raccolta n. 11.237 d.d. 22/01/2025		Repertorio n. 54969 Raccolta n. 28359								
	Prezzo	€	285 000,00	€	299 900,00	€	238 000,00							
	Epoca dato (semestre/anno)		2'/2023		1'/2025		2'/2023	1'/2026						
	Indirizzo	Comune	Riva del Garda		Riva del Garda		Riva del Garda							
		Toponimo	Viale Carducci		Via S. Alessandro		Via Rovigo							
		Numero civico	8		1/D		28/B							
	Catastali	Sezione	-		-		-							
		Foglio	29		35		35							
		P.ed.	1735		3257		3298							
subalterno		4		8, 23 e 39		10 e 33								
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B2		B2		B2							
	Valori dell'epoca del comparabile	Minimo €/mq	€	2 900,00	€	3 000,00	€	2 900,00						
		Massimo €/mq	€	3 400,00	€	3 500,00	€	3 400,00						
	Valori dell'epoca della stima	Minimo €/mq	€	3 000,00	€	3 000,00	€	3 000,00	€ 3 400,00					
		Massimo €/mq	€	3 500,00	€	3 500,00	€	3 500,00	€ 3 900,00					
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in mq		108,00	Superficie in mq		114,20	Superficie in mq		84,00	Superficie in mq		154,25
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		1	Normale		1	Normale		1	Normale		1
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		1	Civile		1	Civile		1	Civile		1
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)		Normale		2	Normale		2	Normale		2	Mediocre		1
	Livello di piano dell'UIU		Secondo		3	Secondo		3	Secondo		3	Terra		0
	Orientamento dell'UIU		NE-NO		1	SE-SO		3	SE-SO		3	NE-NO		1
	Stato manutentivo dell'UIU		Normale		2	Normale		2	Normale		2	Normale		2
	Ascensore		Assente		0	Presente		1	Presente		1	Assente		0
	Numero WC		Uno		0	Due		1	Uno		0	Due		1
	Nuova costruzione		No		0	No		0	No		0	No		0

### 13.3.4 Test di ammissibilità

Il set di comparabile del segmento di mercato individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni non omogenee, pertanto, dopo aver effettuato la comparazione con il subject, si è reso necessario omogeneizzare il campione selezionato rispetto alle due ulteriori caratteristiche, rappresentate dall'epoca del dato e dalla localizzazione urbana. A tal fine si è fatto riferimento alle quotazioni OMI. Si è proceduto, quindi, all'omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo come riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI riferito alla



zona del comparabile all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparabile;

- si sono riallineati i prezzi degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima mediante un coefficiente dedotto dall'andamento del mercato, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Definito quindi il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparabile, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Tale intervallo è stato opportunamente ampliato, per tener conto dello stato manutentivo, con i relativi parametri di "aggiustamento", ricavati dalla caratteristica "Stato manutentivo dell' UIU" e fissato pari a 550 €/mq, pertanto per portare un'unità immobiliare dallo stato manutentivo scadente allo stato manutentivo ottimo è stato individuato un costo complessivo di 1.650 €/mq pari al costo di una ristrutturazione completa.

Tale costo è stato individuato come media dei valori tra stato conservativo normale ed ottimo pubblicati per la zona specifica dall'OMI e sui vari borsini immobiliari consultati, per la zona specifica in cui si colloca il bene in oggetto.

Il contenuto della tabella riportata di seguito, da conto delle operazioni descritte e restituisce i prezzi "corretti" per ciascun comparabile, oltre al prezzo unitario minimo, definito quale "prezzo marginale" della caratteristica "consistenza".

		Comparabili			Immobile in stima (Subject)	
		Ca	Cb	Cc		
		Compravendita Atto di vendita registrato n. 16115/2023	Compravendita orio n. 14.719 Raccolta n. 11.237/8.d. 22/01	Compravendita Repertorio n. 54969 Raccolta n. 28359		
Zona OMI		B2	B2	B2	B1	
Prezzo Rilevato (€)		€ 285 000,00	€ 299 900,00	€ 238 000,00	Valore OMI minimo (€/mq)	€ 3 400,00
Epoca Dato	Semestre OMI di riferimento	2'/2023	1'/2025	2'/2023	Valore OMI massimo (€/mq)	€ 3 900,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	€ 3 150,00	€ 3 250,00	€ 3 150,00	C' (€/mq) (da scadente a mediocre)	€ 550,00
	Coefficiente epoca Ke (nella zona del comparabile) V <sub>OMI</sub> epoca stima/V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)	1,0317	1,0000	1,0317	C'' (€/mq) (da normale a ottimo)	€ 550,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca stima)	€ 3 250,00	€ 3 250,00	€ 3 250,00	Epoca Stima	1'/2026
	Coefficiente localizzazione KI (all'epoca della stima) V <sub>OMI</sub> zona subject/V <sub>OMI</sub> zona comparabile)	1,1231	1,1231	1,1231	Valore centrale OMI (€/mq) Zona ed epoca Subject	€ 3 650,00
Consistenza ragguagliata St (mq)		108,00	114,20	84,00	154,25	
Prezzo unitario Pc (€/mq)		€ 2 638,89	€ 2 626,09	€ 2 833,33	Prezzo min. ammissibile (€/mq)	€ 2 850,00
Prezzo unitario omogeneizzato P'ci = Pci x Ke x KI (€/mq)		€ 3 057,76	€ 2 949,31	€ 3 283,07	Prezzo max. ammissibile (€/mq)	€ 4 450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'coi = P'ci x St (€)		€ 330 238,10	€ 336 810,77	€ 275 777,78	p'c min = €	€ 2 949,31
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI		

### 13.3.5 Prezzi impliciti

Considerando l'intero campione selezionato, relativamente alla definizione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche, si è fatto riferimento al prezzo unitario minimo per la caratteristica "consistenza commerciale ragguagliata", al prezzo rilevato per il singolo comparabile per le altre caratteristiche; per queste ultime, il prezzo marginale è stato determinato applicando al prezzo complessivo del comparabile i coefficienti "K" desunti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica dei prezzi impliciti relativi alle caratteristiche prese a riferimento.

Si specifica di seguito il dettaglio di ogni caratteristica:

- C1 - Consistenza ragguagliata – per questa caratteristica si farà riferimento al prezzo unitario minimo generato dal "Test di Ammissibilità"



- C2 – Localizzazione di dettaglio – l'incidenza di questa caratteristica si è assunta pari al 7 % del prezzo complessivo omogeneizzato per ogni punto in variazione
- C3 – Tipologia architettonica dell'edificio - l'incidenza di questa caratteristica si è assunta pari al 2,5 % del prezzo complessivo omogeneizzato per ogni punto in variazione
- C4 – Stato manutentivo dell'edificio - l'incidenza di questa caratteristica si è assunta pari al 5 % del prezzo complessivo omogeneizzato per ogni punto in variazione
- C5 - Livello di piano dell'UIU – l'incidenza di questa caratteristica si è assunta pari al 4 % del prezzo complessivo omogeneizzato per ogni punto in variazione
- C6 - Orientamento dell'UIU – l'incidenza di questa caratteristica si è assunta pari al 4 % del prezzo complessivo omogeneizzato per ogni punto in variazione
- C7 - Stato manutentivo dell'UIU - per questa caratteristica si è assunto il costo unitario per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro pari a 550 €/mq del subject
- C8 – Ascensore – l'incidenza di questa caratteristica si è assunta pari al 4 % del prezzo complessivo omogeneizzato per ogni punto in variazione
- C9 - Numero WC – l'incidenza di questa caratteristica si è assunta pari al costo di costruzione del bagno, stimato pari a 8.000 € per ogni punto in variazione
- C10 - Nuova costruzione – l'incidenza di questa caratteristica si è assunta pari al 4 % del prezzo complessivo omogeneizzato per ogni punto in variazione

Immobili in comparazione							
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Formula	u.i.	Coeff. Kci	Prezzi impliciti		
					Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'c min	€/mq	1,00	€ 2 949,31	€ 2 949,31	€ 2 949,31
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x Pci	€	7,00%	€ 23 116,67	€ 23 576,75	€ 19 304,44
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3 x Pci	€	2,50%	€ 8 255,95	€ 8 420,27	€ 6 894,44
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4 x Pci	€	5%	€ 16 511,90	€ 16 840,54	€ 13 788,89
c5	Livello di piano dell'UIU	Kc5 x Pci	€	4,00%	€ 13 209,52	€ 13 472,43	€ 11 031,11
c6	Orientamento dell'UIU	Kc6 x Pci	€	4,00%	€ 13 209,52	€ 13 472,43	€ 11 031,11
c7	Stato manutentivo dell'UIU	Kc7 x Sts	€	550,00	€ 84 837,50	€ 84 837,50	€ 84 837,50
c8	Ascensore	Kc8 x Pci	€	4,00%	€ 13 209,52	€ 13 472,43	€ 11 031,11
c9	Numero WC	Kc9	€	8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00
c10	Nuova costruzione	Kc10 x Pci	€	4,00%	€ 13 209,52	€ 13 472,43	€ 11 031,11

Al termine delle operazioni si dispone quindi, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale (eventualmente omogeneizzato per epoca e/o zona), ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.



**13.3.6 Valutazione e sintesi valutativa**

Applicando i criteri esplicitati si compila la tabella finale di valutazione del procedimento esposto.

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il prezzo corretto, pari alla somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, rappresentano tutti il probabile valore di mercato dell'immobile in stima; il valore della stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Si procede infine con la verifica dell'attendibilità del valore così determinato, accertando che nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale per più del 10 %, ritenuta accettabile per la tipologia d'immobili in esame.

Caratteristiche degli immobili		Immobili in comparazione						Immobile in stima (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N. ordine	Indicativo	quantità/punteggi	Correzione del prezzo	quantità/punteggi	Correzione del prezzo	quantità/punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	46,25	€ 136 405,41	40,05	€ 118 119,71	70,25	€ 207 188,76		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	-1,00	-€ 16 511,90	-1,00	-€ 16 840,54	-1,00	-€ 13 788,89		
c5	Livello di piano dell'UIU	-3,00	-€ 39 628,57	-3,00	-€ 40 417,29	-3,00	-€ 33 093,33		
c6	Orientamento dell'UIU	0,00	€ -	-2,00	-€ 26 944,86	-2,00	-€ 22 062,22		
c7	Stato manutentivo dell'UIU	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -		
c8	Ascensore	0,00	€ -	-1,00	-€ 13 472,43	-1,00	-€ 11 031,11		
c9	Numero WC	1,00	€ 8 000,00	0,00	€ -	1,00	€ 8 000,00		
c10	Nuova costruzione	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -		
Correzione di prezzo			€ 88 264,94		€ 20 444,59		€ 135 213,21		
	P'c		€ 330 238,10		€ 336 810,77		€ 275 777,78		
	P'c +		€ 418 503,03		€ 357 255,36		€ 410 990,98		
Correzione di prezzo	Pc corretto		€ 2 713,15		€ 2 316,08		€ 2 664,45	Prezzo unitario medio prima sintesi (€/mq)	€ 2 564,56
	%		-5,79%		9,69%		-3,89%	% di scostamento accettato	10%
	Esito prima sintesi valutativa		<b>ACCETTATO</b>		<b>ACCETTATO</b>		<b>ACCETTATO</b>	Valore di prima sintesi (€)	€ 395 583,38

Dall'esito della comparazione pluriparametrica ne deriva che il valore unitario per l'immobile oggetto della valutazione, è pari a 2.564,56 €/mq.

Tale valore unitario porta a determinare il **valore di mercato della p.ed. 773 p.m. 1 C.C. Riva** e relative parti comuni, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, pari a **395.500,00 €**.



**13.4 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI MERCATO**

Al fine di verificare l'attendibilità del valore di mercato stimato, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali le riviste "Guida FIMAA", "Guida Immobiliare" e sul sito web "Agenzia delle Entrate", come di seguito riportato.

Per quanto possibile le analisi sono state svolte in contesti urbanistici simili e mediante il confronto con immobili affini, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, individuando gli elementi di positività e criticità degli immobili quali l'esposizione, l'accessibilità, le opere di finitura esterna, le condizioni strutturali, nonché gli strumenti urbanistici vigenti di zona.

Si riportano di seguito i principali valori risultanti dalle analisi eseguite:

**RIVA DEL GARDA**

Comune/Localtà	COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX	NEGOZI	
	NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.	VENDITA	VENDITA	AFFITTO
Centro storico	3750 / 4430	2300 / 3100	1670 / 2130	980 / 1210	22500 / 34500	3000 / 4030	20,00 / 25,00
Centro e zone pregiate	4600 / 5550	3060 / 3700	2400 / 2760	1260 / 1620	26000 / 36000	3520 / 4560	20,00 / 25,00
Periferia e frazioni	3400 / 3910	2300 / 2820	1610 / 2070	840 / 1210	23000 / 28800	2820 / 3450	15,00 / 18,00

Fonte : Guida FIMAA 2026 – Riva del Garda

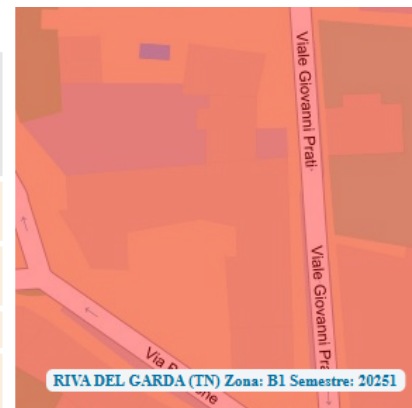
**RIVA DEL GARDA**

Zona	Compravendita appartamenti				Box auto/garages		Negozii		Capannoni	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione	Vendita	Locaz.	Vend.	Locaz.
Centro storico	3.000/3.900	1.800/2.600	1.200/1.600	900/1.200	25.000/35.000	60/80	3.400/3.700	20/25	n.r.	n.r.
Centro e zone pregiate	3.700/4.400	2.300/2.900	1.600/2.100	1.200/1.400	25.000/35.000	60/80	3.500/4.000	20/25	n.r.	n.r.
Periferia e frazioni	2.700/3.300	2.000/2.500	1.100/1.600	800/1.000	20.000/25.000	50/80	2.700/3.150	15/20	800/1.100	5/10

Fonte : Guida Immobiliare 2025 – Riva del Garda

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2600	3300	L	7	8,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	3400	3900	L	9	10	L
Box	Normale	1300	1600	L	3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	2700	3100	L	10	12	L



Fonte : Agenzia delle Entrate - Comune: Riva del Garda, Fascia/zona: Centrale/ CENTRO STORICO E ADIACENZE NORD (OVEST V.LE ROMA E VIA DEI TIGLI, VIA DEI MOLINI) - Anno 2025 - Semestre 1

Dalle risultanze delle indagini effettuate si evince che il valore medio<sup>2</sup> per immobili a destinazione residenziale, alla data odierna, nel comune di Riva del Garda, zona centrale, in stato conservativo “mediocre” come quello oggetto di stima può ritenersi variabile da **2.300,00 €/m<sup>2</sup> a 2.800,00 €/m<sup>2</sup>**.

**Si ritiene quindi che il valore unitario dell’immobile così determinato risulta fondato ed attendibile.**

### **13.5 CORREZIONI DI VALORE PER ONERI E LAVORI A CARICO DELL’ACQUIRENTE**

#### **13.5.1 Oneri per le regolarizzazioni**

Al valore di stima si applica una riduzione pari agli **oneri indicati al capitolo 7**, al fine di tener conto dei costi che l’aggiudicatario dovrà sostenere per provvedere, a propria cura e spese, alla **regolarizzazione delle difformità** rilevate, in assenza di garanzia per vizi o difetti. **La somma complessiva dei costi e degli oneri sopra richiamati è stimata in complessivi € 13.000,00.**

#### **13.5.2 Spese condominiali insolute**

Al valore di stima si applica inoltre una riduzione pari alla stima dei costi relativi agli **insoluti per spese condominiali**, riferiti all’esercizio in corso (preventivo) e a quello precedente, come indicato al capitolo 11.2, quantificati pari a **€ 1.200,00.**

#### **13.5.3 Per lavori di mitigazione del rischio umidità**

Si ritiene infine congruo operare una ulteriore **riduzione del valore** di stima in considerazione dei costi presumibili per l’esecuzione di **interventi finalizzati alla limitazione del rischio di risalita di umidità e alla formazione di muffe sulle murature**. Tali interventi, meramente indicativi e non vincolanti, potranno consistere, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in:

- realizzazione di opere di drenaggio perimetrale e/o intercapedini esterne aerate;
- esecuzione di barriere chimiche mediante iniezione di materiali impermeabilizzanti;
- applicazione di intonaci traspiranti o deumidificanti, finalizzati al miglioramento delle condizioni igrometriche e della salubrità degli ambienti.

**Il costo complessivo di tali interventi è stimato in circa € 25.000,00.**

*Si precisa che gli interventi sopra indicati hanno esclusivamente finalità di mitigazione e contenimento del rischio, e la loro realizzazione, efficacia ed entità rimangono a carico e discrezione dell’aggiudicatario, senza che la presente relazione possa assumere valore di progetto, prescrizione esecutiva o garanzia di risultato.*

<sup>2</sup> Nel valore medio unitario si ritiene compreso anche il valore delle porzioni comuni quali centrali termiche, cortili, ecc.



**13.6 VALORE DI MERCATO**

Nella tabellina che si restituisce di seguito, sono riportati tutti i risultati delle analisi descritte ai punti precedenti.

<b>VALORE DI MERCATO</b>	
<b>Alloggio quadrilocale con doppio accesso inserito in una palazzina residenziale composta da n. 5 unità immobiliari</b>	
sito a Riva del Garda (TN), in viale Giovanni Prati 33 - 38066 - P.ed. 773 p.m. 1 C.C. Riva	
rif. RGEs 22/2025 Tribunale di Rovereto	
Valore di mercato MCA =	€ 395 500,00
Riduzione del valore per costi di regolarizzazione (par. 7.4) -€	13 000,00
Riduzione del valore per spese condominiali insolute (par. 11.2) -€	1 200,00
Riduzione del valore per costi dei lavori finalizzati alla limitazione del manifestarsi di umidità -€	25 000,00
<b>VALORE DI MERCATO</b> P.ed. 773 p.m. 1 C.C. Riva =	<b>€ 356 300,00</b>



## 14 STIMA DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

### 14.1 PREMESSA E CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta locato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, stipulato in data 01/09/2024 e registrato in data 26/09/2024 presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, al n. 013849 – serie 3T, con codice identificativo TM424T013849000YG, e dunque **in data antecedente al pignoramento**.

Dall'esame del suddetto contratto si rileva che il **canone di locazione** è stato convenuto tra le parti in € **4.200,00 annui**, con durata contrattuale dal 01/09/2024 al 31/08/2028, e previsione di rinnovo per ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.

**In ottemperanza al quesito del Giudice dell'Esecuzione – punto 8, si procede pertanto alla verifica della congruità del canone di locazione pattuito**, al fine di accertarne la corrispondenza al giusto prezzo di mercato, ovvero a quello risultante da eventuali precedenti locazioni.

### 14.2 VALORE DI LOCAZIONE

Eseguite le opportune indagini di mercato, come si evince anche dalla consultazione dei borsini immobiliari, riportati al capitolo 13.4, si rileva che il valore di locazione per abitazioni civili, considerate in stato manutentivo ottimo, può variare indicativamente da € 9,00/mq/mese a € 10,00/mq/mese, in funzione della posizione, della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile.

Tenuto conto della posizione, della collocazione dell'unità all'interno del condominio, dello stato di manutenzione, nonché di quanto ulteriormente evidenziato nel presente rapporto di valutazione, si ritiene congruo stimare un canone di locazione deprezzato, rispetto ai valori medi di mercato, pari a € 6,50/mq/mese.

Applicando tale valore alla superficie commerciale dell'immobile, si ottiene:

**Valore di locazione** p.ed.773 p.m.1 C.C. Riva =  $(151 \text{ mq} + 13 \text{ mq} \times 0,25) \times 6,5 \text{ €/mq/mese} \times 12 = \mathbf{12.31,50 \text{ €/anno}}$   
Pari a **1.002,63 €/mese**

### 14.3 CONSIDERAZIONI FINALI SUL CANONE DI LOCAZIONE

Considerato che il **canone di locazione annuale previsto dal contratto di locazione d.d. 01/09/2024**, pari a € 4.200,00/anno, corrispondente a € 350,00/mese, e posto a confronto con il canone di mercato stimato, sulla base delle indagini svolte e delle caratteristiche dell'immobile, in € 12.031,50/anno, pari a € 1.002,63/mese, ai soli fini estimativi si rileva che il canone contrattualmente pattuito appare significativamente inferiore e, in via indicativa, **inferiore di oltre un terzo rispetto ai valori locativi di mercato riferibili a immobili aventi analoghe caratteristiche**.



**15 RIEPILOGO FINALE****LOTTO UNICO**

**Descrizione sintetica:** Alloggio quadrilocale con doppio accesso, uno dall'atrio comune e l'altro direttamente dall'esterno, composto da cucina soggiorno, quattro camere, un bagno, un WC (da regolarizzare), un guardaroba e quattro disimpegni, oltre a locali accessori e spazi esterni ad uso comune, inserito in una palazzina residenziale composta da n. 5 unità abitative.

**Ubicazione :** Viale Giovanni Prati, 33 - 38066 Riva del Garda (TN)

**Identificativo tavolare :** C.C. Riva P.T. 3782 p.ed. 773 p.m. 1

**Identificativo catastale :** C.C. Riva p.ed. 773 sub. 1

**Quota di proprietà :** quota 1/1

**Diritto pignorato :** proprietà

**Conformità edilizia/urbanistica :** non conforme (ved. cap. 7.1) con costi di regolarizzazione pari a stimati 7.500 €

**Conformità catastale :** non conforme (ved. cap. 7.2) con costi di regolarizzazione pari a stimati 1.500 €

**Conformità tavolare :** non conforme (ved. cap. 7.3) con costi di regolarizzazione pari a stimati 4.000 €

**Annotazioni precedenti al pignoramento :** nessuna

**Immobile occupato :** occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/09/2024 e registrato in data 26/09/2024 presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, al n. 013849 – serie 3T, codice identificativo TM424T013849000YG

**Spese condominiali arretrate esercizi 2025 (consuntivo) e 2026 (preventivo) :** 1.200 €

**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami** (che resteranno a carico dell'aggiudicatario): **Foglio C Comune – G.N. 1551/1963** Intavolazione diritto di servitù reciproca di non edificare ad una distanza non inferiore a metri due dal confine comune fra dette particelle a favore della p.ed. 1620 a carico della p.ed. 773 e **G.N. 867/1971** intavolazione diritto di servitù costruire, edificare, aprire vedute e costruire balconi, verso il cortile comune a carico della p.ed. 773 p.m. 1, p.ed. 773 p.m. 2, p.ed. 773 p.m. 3, p.ed. 773 p.m. 4, p.ed. 773 p.m. 5, p.ed. 773 p.m. 6, p.ed. 773 p.m. 7, p.ed. 773 p.m. 8, p.ed. 773 p.m. 9 a favore della p.ed. 773 p.m. 6

**Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici :** nessuna da evidenziare

**Valore di mercato :** 356.000 €



## 16 CONCLUSIONI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato la proprietà;

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Il presente lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del *valore di mercato* degli immobili alla data odierna e con le assunzioni e limitazioni indicate in relazione.

L'attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità di quanto comunicato dai vari enti e depositato presso i pubblici uffici e di quanto messo a disposizione del sottoscritto.

Si precisa che la valutazione è stata sviluppata in seguito ad un'indagine visiva dei beni e per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si presume che siano state rispettate le varie norme di settore, che l'impiantistica sia funzionante e a norma.

Nello specifico si precisa che ai fini della sopra estesa valutazione gli impianti tecnologici, le norme igienico sanitarie, la normativa inerente il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie e normative tecniche specifiche (geologiche, ecc.), le indicazioni e prescrizioni relative all'esecuzione delle opere in metallo e/o cementi armati, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile, si presumono siano state rispettate.

Qualora vi fosse contrasto fra i dati catastali e tavolari riportati nella relazione, rispetto a quelli resi negli allegati originali, valgono i dati leggibili nei documenti autentici.

Si evidenzia inoltre che tutti i calcoli e misurazioni esposte per la stesura della valutazione, sono stati eseguiti con il solo scopo di determinare il valore di mercato dei beni pignorati da fissare quale prezzo base d'asta e che 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 a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

Il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, urbanistici e tavolari e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi, sulla scorta della documentazione ritirata presso gli uffici competenti, può quindi riassumere le risultanze del su esposto lavoro di stima, determinando, alla data del **febbraio 2026**:

- **il valore di mercato dalla p.ed. 773 p.m. 1 C.C. Riva e relative comproprietà, libero dal contratto di locazione stipulato in data 01/09/2024 e registrato in data 26/09/2024 presso l'Ufficio**



**Territoriale dell’Agenzia delle Entrate di Brescia**, al n. 013849 – serie 3T, codice identificativo TM424T013849000YG, pari ad arrotondati **€ 356.000,00**, oltre ad oneri fiscali.

- **il valore di mercato dalla p.ed. 773 p.m. 1 C.C. Riva e relative comproprietà, qualora il contratto di locazione stipulato in data 01/09/2024 e registrato in data 26/09/2024 presso l’Ufficio Territoriale dell’Agenzia delle Entrate di Brescia**, al n. 013849 – serie 3T, codice identificativo TM424T013849000YG **risultasse opponibile alla procedura**, rilevato che, come previsto all’art. 2 del contratto, lo stesso ha una durata di 4 anni dal 01/09/2024 al 31/08/2028 e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata in base all’ art. 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, considerata **l’indisponibilità immediata dell’immobile** da parte dell’aggiudicatario ed il **rischio di morosità (- 10 %)** nonché **l’attualizzazione del mancato reddito** in funzione della durata del contratto e del canone di locazione pattuito **(-50.000 €)**, pari ad arrotondati **€ 270.000,00**, oltre ad oneri fiscali.

Il sottoscritto ing. Marco Cristofolini resta a disposizione per eventuali dubbi attinenti alla lettura ed alla comprensione della presente relazione.

In fede.

Cavedine, 9 febbraio 2026

**Il perito estimatore**

Ing. Marco Cristofolini

