

TRIBUNALE DI ROVERETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 03/2021 – 06/2025

promossa da

CASSA RURALE DI LEDRO BCC SOC.COOP.

contro

Il sottoscritto dott. per. ind. Alessandro Tomasi, nato a Rovereto (TN) il 23.02.1978 e residente a Rovereto in Via Lavini n. 11, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della provincia di Trento al numero 2106 dell'Albo, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro di data 03.06.2025, presenta la relazione di stima in osservanza al seguente quesito affidatogli:

" 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 effettui

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”.

La relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale, che sarà posto a base della pubblicità.

Il perito rediga la perizia secondo lo schema sopra indicato e la spedisca in via telematica su PCT, sia in formato completo, sia in formato epurato dai dati sensibili.

Alla perizia vanno allegati 6 files, in formato zip laddove le dimensioni lo richiedano, con le seguenti denominazioni:

- 1. file da denominarsi “perizia”;*
- 2. file da denominarsi “foto”;*
- 3. file da denominarsi “documenti tavolari e catastali”;*
- 4. file da denominarsi “documenti urbanistici”;*

5. file da denominarsi “titoli” (sia di provenienza, sia limitativi del diritto di piena proprietà);

6. file da denominarsi “perizia epurata”.

Oltre che alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i files di cui sopra dovranno essere necessariamente inviati anche all’A.N.E.A.D..

Le richieste di liquidazione vanno trasmesse esclusivamente via PCT, separatamente dalla perizia, con allegati i files delle pezze giustificative delle anticipazioni.

In caso si renda necessario, per il corretto adempimento del proprio incarico, l’accesso forzoso all’immobile, il perito dovrà fare apposita istanza al giudice, affinché quest’ultimo assuma gli opportuni provvedimenti; in caso, altresì, si renda necessaria una proroga del deposito della perizia, il perito è invitato a fare istanza al giudice per tutti i consequenziali provvedimenti.

Ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.

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.

*Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale **nel termine di 60 giorni dall'accettazione dell'incarico (07.06.2025), ossia il giorno 06.08.2025, prorogato al giorno 05.10.2025 come da concessione del G.E..***

Il C.T.U. dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa e svolgimento dell'incarico

Accettato l'incarico il giorno 07.06.2025 con giuramento telematico, il sottoscritto ha preventivamente analizzato la completezza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. non ravvisando la necessità di segnalare al G.E. l'eventuale assenza di informazioni ed ha effettuato le ricerche inerenti alle proprietà eseguite.

Il giorno 10.06.2025 ha trasmesso, a mezzo posta elettronica certificata, formale richiesta "di accesso agli atti e pratiche edilizie" all'Ufficio Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente del Comune di Ledro per verificare la conformità edilizia:

- dei subalterni 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313 in C.C. Molina;
 - del subalterno 1 della p.ed. 97 e del subalterno 4 della p.ed. 98 in C.C. Molina;
 - del subalterno 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina,
- beni oggetto di pignoramento.

Contestualmente, sempre a mezzo p.e.c., il Perito ha inoltrato al succitato Ente Comunale la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica degli

immobili oggetto di rapporto estimativo, che ricomprendono altresì la p.f. 615 in C.C. Molina, ricevuto a mezzo p.e.c. in data 11.07.2025 dal Comune di Ledro. In data 10.07.2025 e 23.07.2025 il Perito ha ricevuto, sempre tramite pec, le comunicazioni contenenti i link di *google drive* a cui collegarsi per la presa visione dei titoli edilizi agli atti presso il Comune di Ledro riguardanti le pp.edd. oggetto di stima, con la possibilità di “scaricare” dette pratiche.

In data 10.06.2025 lo scrivente, tramite il servizio Openkat, ha estrapolato le visure catastali, le visure tavolari e i Piano della Casa Materialmente Divisa (acronimo P.C.M.D.) delle realtà immobiliari in trattazione; sempre attraverso l'accesso personale al servizio OpenKat, il Servizio Catasto ha fornito le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici agli atti di tutti i subalterni oggetto di pignoramento della p.ed. 313 in C.C. Molina. Il rilascio delle planimetrie catastali dei subalterni ricompresi nelle pp.edd. 97 e 98 in C.C. Molina non è potuto avvenire in quanto detti elaborati risultano non conformi. L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione delle realtà, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il Perito estimatore ha prodotto un proprio elaborato grafico (*sub doc. 01*), su base documentale dei Piani della Casa Materialmente Divisa, volto a determinare la consistenza dei subalterni delle pp.edd. oggetto di stima.

Una volta ottenuta la documentazione citata in precedenza, in data 04.08.2025, è avvenuto il contatto fra il Perito e il Custode Giudiziario, Avv. Michela Ricci, atto alla pianificazione delle visite alle proprietà in epigrafe per svolgere il sopralluogo su tutte le realtà immobiliari, al fine di prenderne

visione, accertarne la consistenza, eseguire le necessarie riprese fotografiche e raccogliere ogni informazione utile alla stesura della presente relazione.

Il giorno 21.08.2025, alle ore 9.00, come previsto dagli accordi con la Custode lo scrivente ha effettuato la visita presso i luoghi accompagnato dalla medesima Avv. Ricci, potendo accedere solamente alla p.ed. 313 e non al finitimo edificio contraddistinto dalla p.ed. 97 e parzialmente dalla p.ed. 98. Ulteriore sopralluogo, previo accordo con l'Esecutat*, è stato svolto il giorno 02.09.2025 di concerto con ** Sig.** ***** e la Custode: il sottoscritto ha effettuato talune misurazioni a campione, ove possibile, producendo esaustiva documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di pignoramento (*sub. doc. 26*). In data 15.09.2025, con terza e ultima visita all'immobile, lo scrivente e la Custode hanno potuto visionare anche le stanze inaccessibili durante i precedenti sopralluoghi e rese visitabili dall'intervento in loco del Sig. ***** *, comproprietario della P.M. 1 della p.ed. 97 in C.C. Molina.

Il giorno 07.07.2025 lo scrivente ha depositato richiesta all'III.mo Giudice di proroga per il deposito della relazione di stima in quanto la scadenza del 06.08.2025 non risultava compatibile con le corpose e complesse attività peritali ancora da svolgere. Il giorno 15.07.2025, il Tribunale di Rovereto ha ritenuto motivata la richiesta del Perito ed ha autorizzato il differimento per il deposito della relazione peritale al giorno 05.10.2025.

I beni oggetto di stima vengono puntualmente ordinati e analizzati in distinti cespiti, suddivisi per autonoma funzionalità, per poi essere opportunamente

identificati in specifici lotti di vendita:

- **CESPITE 01: P.T. 469 II, C.C. Molina, PM. 2, sub. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313;**
- **CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 1 della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 4 della p.ed. 98;**
- **CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della P.M. 2, sub. 2 della p.ed. 97;**
- **CESPITE 04: P.T. 753 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della p.f. 615.**

Il C.T.U. ha successivamente redatto la presente perizia ed inviato a mezzo p.e.c. la copia del rapporto estimativo al Creditore Procedente e all'Esecutat* a tramite dei rispettivi Consulenti Legali; infine, ha depositato la perizia per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Rovereto in data 19.09.2025.

A. RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Agli atti del Libro Fondiario di Riva del Garda, le proprietà oggetto di esecuzione risultano riconducibili alle seguenti partite tavolari.

- **CESPITE 01: P.T. 469 II, C.C. Molina, PM. 2, sub. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313**

Foglio A1) Edificio di mq. 260;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) 07/02/2025 - G.N. 417/5 EVIDENZA DIVISIONE
MATERIALE

Riguarda p.ed. 313

La porzione materiale oggetto di stima è:

P.M. 2: A piano terra: garage, deposito, cortile corte.

A piano secondo: soggiorno, cucina, due stanze,
bagno, ripostiglio, scala.

Nella copertura: due finestre in falda.

Foglio C COMUNE) Nessuna iscrizione.

Foglio B) Per la porzione materiale 2:

P.M. 2 la proprietà risulta intavolata:

- per 1/1 a favore di ***** *, codice
fiscale ***** nat* il
//19** a Riva del Garda.

07/02/2025 - G.N. 417/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/1

Sentenza d.d. 05/12/2023

Foglio C Iscrizioni come da allegato estratto tavolare (sub. doc. 02).

➤ **CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 1
della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub.
4 della p.ed. 98.**

P.T. 422 II

Foglio A1) **p.ed. 97** edificio di mq. 245;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) Divisione in nr. 3 porzioni materiali. La porzione materiale oggetto di stima è:

P.M. 1: Nel seminterrato: cantina a nord e cantina a nord-sera, corridoio adiacente, parte di cortile a mattina, scala e andito nell'angolo sud-sera.

Del piano rialzato: tutto il piano ad eccezione del nuovo ingresso e scale relative sull'angolo nord-sera.

Del primo piano: la stanza nell'angolo nord-mattina.

Del sottotetto e tetto: la parte verso mattina.

Foglio C COMUNE) Nessuna iscrizione.

Foglio B) Per la porzione materiale 1:

P.M. 1 la proprietà risulta intavolata:

- per 3/24 (1/8) a favore di *****
fiscale ***** nat* il **/**/19**
a Rovereto.

09/06/2015 - G.N. 1839/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
3/24

Atto di donazione d.d. 29/05/2015.

- per 3/24 (1/8) a favore di *****
fiscale ***** nat* il **/**/19** a
Rovereto.

09/06/2015 - G.N. 1839/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

3/24

Atto di donazione d.d. 29/05/2015.

- per 6/24 (1/4) a favore di *****
fiscale ***** nat* il **/**/19** a
Berna.

22/10/2014 - G.N. 3158/32 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/4

Atto di divisione d.d. 18/09/2014, Certificato di eredità d.d.
29/09/2014.

- per 4/24 a favore di *****
***** nat* il **/**/19** a Riva
del Garda.

07/09/1994 - G.N. 2022/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/6

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994.

- per 2/24 a favore di *****
***** nat* il **/**/19** a Riva
del Garda.

27/09/2022 - G.N. 3300/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
2/24

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

- per 6/24 (1/4) a favore di *****
fiscale ***** nat* il **/**/19** a
Rovereto.

07/09/1994 - G.N. 2022/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/6

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994

27/09/2022 - G.N. 3300/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

2/24

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

Foglio C) – P.M. 1

09/06/2015 - G.N. 1839/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate 3/24 ***** ***** , ***** nat* il

 //19** a Rovereto (G.N. 1839/10 – 2015)

 3/24 ***** ***** , ***** nat* il

 //19** a Rovereto (G.N. 1839/10 – 2015)

a carico p.ed. 97 P.M. 1

a favore ***** ***** , ***** nat* il

 //19** a Berna

Atto di donazione d.d. 29/05/2015

Foglio C) Altre iscrizioni come da estratto tavolare allegato (sub. doc.
03).

P.T. 463 II

Foglio A1) **p.ed. 98** edificio di mq. 252;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) Divisione in nr. 5 porzioni materiali. La porzione materiale
oggetto di stima è:

P.M. 1: A pianoterra verso mezzodì sera con entrata dalla

p.ed. 97 un pianerottolo con una stanza a mattina
e una cantina verso settentrione.

Foglio C COMUNE) Nessuna iscrizione.

Foglio B) Per la porzione materiale 1:

P.M. 1 la proprietà risulta intavolata:

- per 3/24 (1/8) a favore di *****
fiscale ***** nat* il **/**/19** a
Rovereto.

09/06/2015 - G.N. 1839/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
3/24

Atto di donazione d.d. 29/05/2015.

- per 3/24 (1/8) a favore di *****
fiscale ***** nat* il **/**/19** a
Rovereto.

09/06/2015 - G.N. 1839/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
3/24

Atto di donazione d.d. 29/05/2015.

- per 6/24 (1/4) a favore di *****
fiscale ***** nat* il **/**/19** a
Berna.

22/10/2014 - G.N. 3158/34 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/4

Atto di divisione d.d. 18/09/2014, Certificato di eredità d.d.
29/09/2014.

- per 4/24 a favore di *****
***** nat* il **/**/19** a Riva del
Garda.

07/09/1994 - G.N. 2022/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/6

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994.

- per 2/24 a favore di *****
***** nat* il **/**/19** a Riva
del Garda.

27/09/2022 - G.N. 3300/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
2/24

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

- per 6/24 (1/4) a favore di *****
fiscale ***** nat* il **/**/19** a
Rovereto.

07/09/1994 - G.N. 2022/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/6

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994

27/09/2022 - G.N. 3300/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
2/24

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

Foglio C) – P.M. 1

09/06/2015 - G.N. 1839/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate 3/24 *****
***** nat* il

//19** a Rovereto (G.N. 1839/12 – 2015)

3/24 ***** ***** , ***** nat* il

//19** a Rovereto (G.N. 1839/12 – 2015)

a carico p.ed. 98 P.M. 1

a favore ***** ***** , ***** nat* il

//19** a Berna

Atto di donazione d.d. 29/05/2015

Foglio C) Altre iscrizioni come da estratto tavolare allegato (sub. doc.
04).

➤ **CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della P.M. 2, sub. 2**
della p.ed. 97

Foglio A1) **p.ed. 97** edificio di mq. 245;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) Divisione in nr. 2 porzioni materiali. La porzione materiale
oggetto di stima è:

P.M. 2: Del seminterrato: le due cantine sul lato sud, la
parte di cortile nell'angolo sud-mattina.

Del primo piano: stanza a mattina e adiacente
stanza nell'angolo sud-mattina; stanza a sera-sud.

Del sottotetto e tetto: la parte nell'angolo sera-sud.

Foglio C COMUNE) Nessuna iscrizione.

Foglio B) Per la porzione materiale 2:

P.M. 2 la proprietà risulta intavolata:

- per 3/6 a favore di ***** , codice fiscale

***** nat* il **/**/19** a Riva del
Garda.

07/09/1994 - G.N. 2022/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/3

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994

07/02/2025 - G.N. 417/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/6

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

- per 3/6 a favore di ***** , codice fiscale

***** nat* il **/**/19** a
Rovereto.

07/09/1994 - G.N. 2022/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/3

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994

07/02/2025 - G.N. 417/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/6

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

Foglio C) – P.M. 2

18/07/1911 - G.N. 122/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE vita
nubile durante – *diritto da cancellare in quanto estinto (ndr)*

a carico p.ed. 97 P.M. 2

a favore ***** fu *****

Certificato di eredità d.d. 12/06/1911

Foglio C) Altre iscrizioni come da estratto tavolare allegato (sub. doc.

05).

➤ **CESPITE 04: P.T. 753 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della p.f. 615**

Foglio A1) bosco di mq. 13358;

(la superficie è riferita al sedime dell'intera particella)

Foglio A2) nessuna iscrizione.

Foglio B) la proprietà risulta intavolata:

- per 3/6 a favore di ***** *, codice fiscale

***** nat* il **/**/19** a Riva

del Garda.

20/02/2006 - G.N. 548/47 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/3

Atto di divisione d.d. 06/02/2006

riguarda p.f. 615

27/09/2022 - G.N. 3300/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/6

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022

riguarda p.f. 615.

- per 3/6 a favore di ***** *, codice fiscale

***** nat* il **/**/19** a

Rovereto.

20/02/2006 - G.N. 548/47 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/3

Atto di divisione d.d. 06/02/2006

riguarda p.f. 615

27/09/2022 - G.N. 3300/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/6

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022

riguarda p.f. 615.

Foglio C)

12/01/1934 - G.N. 28/2 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

Canone enfiteutico annuo di lire 0,52

a carico p.f. 615

a favore Frazione Molina di Ledro

Atto d.d. 13/06/1933

Foglio C) Altre iscrizioni come da estratto tavolare allegato (sub. doc. 06).

Agli atti del Servizio Libro fondiario sono depositati i sottoelencati Piani di Casa Materialmente divisa (P.C.M.D.):

- con *sub. doc. 07*: P.C.M.D. della p.ed. 313 in C.C. Molina;
- con *sub. doc. 08*: P.C.M.D. della p.ed. 97 in C.C. Molina;
- con *sub. doc. 09*: P.C.M.D. della p.ed. 98 in C.C. Molina.

2. LA SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al Catasto Fondiario, i beni immobiliari oggetto di stima sono individuati nelle sottoelencate particelle edificiali e particella fondiaria inserite nel Comune Catastale (C.C.), di Molina; graficamente, sono evidenziate negli allegati estratto mappa catastali ricompresi con *sub. doc. 16* e *sub. doc. 17*.

C.C.	P.F. / P.ED.	QUALITA' / COLTURA	CLASSE.	SUP. mq	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
Molina	.313	Edificio	0	260	-	-
Molina	.97	Edificio	0	245	-	-
Molina	.98	Edificio	0	252	-	-
Molina	615	Bosco	6	13358	5,52	2,76

Il sedime indicato è riferito alle intere particelle, così come derivante dalla descrizione catastale.

Presso il Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.), le realtà immobiliari oggetti di esecuzione sono censite come nel seguito:

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP.	RENDITA
Molina	313	4	2**	A/2	2	4,5 vani	108 mq	383,47 €
								64'422,96 €*
Molina	313	6	2**	C/6	1	28 mq	26 mq	78,09 €
								13'119,12 €*
Molina	313	9	2**	F/1	-	-	-	- €
								- €*
Molina	313	10	2**	F/1	-	-	-	- €
								- €*

Molina	97	1	1	A/4	1	8,5 vani	360 mq	285,34 €
	98	4	1					47'937,12 €
Molina	97	2	2	A/4	1	3,5 vani	100 mq	117,49 €
								19'738,32 €*

**Valore IM.I.S.*

*** N.D.R.: a livello catastale, la variazione di Porzione Materiale non è ancora stata effettuata.*

C.C.	P.F. / P.ED.	QUALITA' / COLTURA	CLASSE.	SUP. mq	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
Molina	615	Bosco	6	13358	5,52	2,76

Il sedime indicato è riferito all'intera particella così come derivante dalla descrizione catastale.

In allegato alla presente relazione le visure catastali per immobile riferite a:

- sub. 4 *P.M. 2* della p.ed. 313 in C.C. Molina, con *sub. doc. 10*;
- sub. 6 *P.M. 2* della p.ed. 313 in C.C. Molina, con *sub. doc. 11*;
- sub. 9 *P.M. 2* della p.ed. 313 in C.C. Molina, con *sub. doc. 12*;
- sub. 10 *P.M. 2* della p.ed. 313 in C.C. Molina, con *sub. doc. 13*;
- sub. 1 *P.M. 1* della p.ed. 97 e sub. 4 *P.M. 1* della p.ed. 98 in C.C. Molina, con *sub. doc. 14*;
- sub. 2 *P.M. 2* della p.ed. 97 in C.C. Molina, con *sub. doc. 15*.

L'elaborato planimetrico per l'individuazione dei subalterni e le planimetrie

catastali, presenti agli atti allo stato attuale presso il Servizio provinciale C.E.U., sono allegati, rispettivamente con:

- *sub. doc. 18*: elaborato planimetrico della p.ed. 313 in C.C. Molina;
- *sub. doc. 19*: planimetria catastale del sub. 4 P.M. 2 della p.ed. 313 in C.C. Molina;
- *sub. doc. 20*: planimetria catastale del sub. 6 P.M. 2 della p.ed. 313 in C.C. Molina;

Nota di rilievo: i subalterni 9 e 10 della p.ed. 313 in C.C. Molina sono censiti in categoria F/1 e pertanto non sono raffigurati nelle relative planimetrie catastali ma appaiono nell'elaborato planimetrico del piano terra della p.ed. 313 in C.C. Molina.

- *sub. doc. 21*: planimetria catastale NON CONFORME del sub. 1 P.M. 1 della p.ed. 97 in C.C. Molina;
- *sub. doc. 22*: planimetria catastale NON CONFORME del sub. 2 P.M. 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina;

Nota di rilievo: le pp.edd. 97 e 98 non annoverano agli atti alcun elaborato planimetrico per l'identificazione dei subalterni.

Per quanto riguarda la verifica della corrispondenza tra la raffigurazione catastale e le reali geometrie dei subalterni in elenco, vedasi quanto nel seguito, scaturito dai sommari rilievi in loco effettuati dal Perito estimatore.

a) CESPITE 01: P.T. 469 II, C.C. Molina, PM. 2, sub. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313

CONFORMITA' EDILIZIA: lo stato autorizzato agli atti, derivante dalla visura presso gli archivi del Comune di Ledro risulta derivante dalle pratiche edilizie

di cui al seguente elenco.

- Concessione di edificazione n. 5 di data 21.02.1983, rilasciata per “la posa, nel giardino adiacente al bar pasticceria in Via Roma, di un telo parasole colore giallo-marrone”.
- Concessione di edificazione n. 91 di data 28.09.1983, rilasciata per “la costruzione di un muro di recinzione lungo il confine sud-est dell’edificio con cortile”.
- Pratica di condono edilizio n. 7 presentata il 17.03.1986, nella quale si dichiara che la costruzione dell’edificio è iniziata, con giusta licenza di fabbrica (non presente agli atti), nel mese di agosto del 1964 e terminata nel mese di maggio del 1965 e che la sopraelevazione abusiva è stata eseguita in tale finestra temporale. La concessione edilizia in sanatoria nr. 39/99 è stata rilasciata dal Comune in data 29.09.1999; alla pratica è allegato l’elaborato grafico illustrante lo stato di fatto dell’edificio in data 18.11.1985, quale base grafica e informativa valutata positivamente dal Comune per il rilascio del titolo edilizio.
- La pratica edilizia n. 6 del 2003 riguarda la sostituzione della caldaia alimentata a gasolio.

Il rilievo delle geometrie dell’edificio è stato effettuato dallo scrivente Perito mediante strumentazione laser-scanner di ultimissima generazione al fine di produrre il Piano di Casa Materialmente Divisa che, nell’ambito nel Contenzioso Civile n. 471/2022 ha determinato la divisione materiale della p.ed. 313 con l’attribuzione all’Esecutat* della neonata P.M. 2 e relativi enti.

Il raffronto dello stato di rilievo con lo stato autorizzato agli atti della pratica di

condono n. 7 del 17.03.1986 evidenzia che la distribuzione interna dell'unità abitativa sita a piano secondo (o sottotetto) corrispondente al sub. 4 e quella del sub. 6 a piano terra (garage e deposito) rispecchiano sommariamente quelle assentite; tuttavia, si rileva la presenza di talune difformità. Alcune rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive previste, rispettivamente, dal comma 1. e dal comma 2., art. 86 ter, della L.P. n. 15/2015. Altre discrasie, diversamente, comportano la richiesta al comune di Ledro della richiesta del permesso di costruire in sanatoria atta a regolarizzare, se possibile, a piano terra:

- la diversa posizione della divisoria ove è situato l'accesso alla centrale termica;
- le geometrie del locale deposito est, determinate dalla reale maggiore profondità verso nord degli adiacenti servizi igienici;
- le geometrie del garage, determinate dalla reale traslazione verso nord della parete sud e l'eliminazione del pilastro centrale, non presente allo stato attuale;
- la reale posizione prospettica del portone di accesso alla rimessa.

Trattasi di difformità fra lo stato reale e lo stato autorizzato agli atti pienamente sanabili e riconducibili all'epoca della costruzione dell'edificio in cui è stata altresì realizzata la sopraelevazione del medesimo: le necessarie spese tecniche ammontano presuntivamente a circa 3'500,00 Euro compresi gli oneri previdenziali e fiscali a cui sommare la sanzione (oblazione) dovuta al Comune di circa presunti 1'500,00 Euro. Nota di rilievo: nell'ambito della sanatoria dei succitati enti riconducibili alla P.M. 2, si consiglia di effettuare la

regolarizzazione di tutto l'edificio.

CONFORMITA' CATASTALE E TAVOLARE: come anzidetto, l'estensore del P.C.M.D. agli atti della p.ed. 313 in C.C. Molina è lo scrivente Tecnico, nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al Contenzioso Civile n. 471/2022, ove è stata disposta la divisione della particella con l'attribuzione all'Esecutat* della proprietà esclusiva della P.M. 2. Il Perito ha dapprima proceduto alla pratica "Docfa" di variazione catastale dei subalterni esistenti e con il censimento di nuovi enti e nel seguito, alla predisposizione del nuovo P.C.M.D.. Nel pieno rispetto della vigente normativa, il Perito ha effettuato il rilievo strumentale dell'edificio e la sua restituzione grafica che corrisponde allo stato reale dei luoghi; per questo motivo si decreta la perfetta corrispondenza della rappresentazione grafica delle planimetrie catastali dei subalterni alla realtà, così come la conformità grafica del Piano della Casa Materialmente Divisa della p.ed. 313 in C.C. Molina.

b) CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 1 della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 4 della p.ed. 98;

CONFORMITA' EDILIZIA: la p.ed. 97, così come la p.ed. 98, è un edificio di remota edificazione. Da info desunte presso le memorie storiche del paese, trattasi di una vecchia residenza nobiliare; il fregio presente sulla sommità del prospetto sud riporta la data del 1746.

Il Comune di Ledro ha fornito allo scrivente lo stato autorizzato agli atti della p.ed. 97 che contempla le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione nr. 8/1973 di data 02.05.1973 per "apertura di porta

d'entrata casa d'abitazione in Via Roma", concessa con la prescrizione che "il portoncino d'ingresso sia eseguito utilizzando la finestra esistente e continuandone gli stipiti a terra", differentemente dal progetto presentato che intendeva riproporre lo stilema dell'ingresso centrale del prospetto ovest, caratterizzato da contorno superiore lapideo ad arco in conci di pietra. La pratica ricomprende la vista prospettica della facciata ovest.

- Licenza di costruzione n. 31/1975 di data rilascio 27.03.1975 per "lavori di variante alla rampa di scala che porta dal piano terra al piano primo" come da allegata pianta del piano rialzato che illustra il frangente nord-ovest del livello *ante operam* e di progetto.
- Concessione di edificazione n. 120/1982 rilasciata in data 30.12.1982 volta "all'ampliamento del portone d'accesso esistente sul prospetto est della p.ed. 97 in C.C. Molina", ossia le opere inerenti alla modifica del portone ligneo di chiusura mantenendo inalterato il foro architettonico.

A riguardo della finitima p.ed. 98, che ricomprende il sub. 4 della P.M. 1, collegato al sub. 1 P.M. 1 della p.ed. 97, che fra i comproprietari annovera altresì l'Esecutat*, il Comune di Ledro ha fornito i seguenti dati relativi alle pratiche edilizie agli atti:

- Concessione di edificazione n. 102/1978 di data 26.07.1978 relativa al "consolidamento e sistemazione interna casa p.ed. 98 C.C. Molina". La pratica ricomprende l'elaborato grafico di tutti i piani e le sezioni verticali del compendio.
- Autorizzazione edilizia n. 75/1995 di data 21.11.1995, relativa "alla manutenzione straordinaria edificio di civile abitazione p.ed. 98 P.M. 4 C.C.

Molina". Ergo, detto intervento riguarda la sola P.M. 4 ed esula dagli enti oggetto di valutazione.

- Autorizzazione edilizia n. 65/1996 di data 22.05.1996, rilasciata per la variante alle opere autorizzate con il titolo n. 75/1995.
- Denuncia di Inizio Attività "15 giorni" n. 93/2005 di data 11.11.205 per "la sostituzione del manto di copertura della p.ed. 98", che non riguarda la P.M. 1 in trattazione.
- Comunicazione di manutenzione straordinaria n. 453/2013 di data 19.12.2013 per "rifacimento dell'intonaco e risanamento del muro di cinta e pavimentazione cortile".
- Comunicazione Opere Libere n. 512/2018 di data 09.11.2018 per "sistemazione del manto di copertura del tetto ed un camino oltre al consolidamento degli altri camini esistenti in seguito agli eventi atmosferici del 29.10.2018".

Ai sensi di quanto elencato in precedenza, la rappresentazione grafica delle geometrie della p.ed. 97 agli atti è limitata alle facciate ovest ed est e al frangente nord-ovest del livello rialzato; il subalterno 4 inserito nella finitima p.ed. 98 è descritto in pianta ed in sezione nella pratica del 1978. Quanto evidenziato risulta insufficiente per effettuare la verifica di conformità dell'immobile principale (la p.ed. 97) che tuttavia, come premesso, è di remota edificazione, peraltro non databile e sicuramente antecedente al 1967. Agli atti non è presente alcun titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio.

In buona sostanza, al fine di poter procedere all'individuazione delle

eventuali difformità da sanare o da regolarizzare, lo scrivente ha preliminarmente ricostruito lo “stato “autorizzato” attraverso l'analisi dei sopraelencati e diversi titoli edilizi che si sono susseguiti e considerando che non esiste agli atti il titolo originario che ha previsto la costruzione dell'immobile.

Si deve considerare quanto previsto dall'art. 7 della L.P. 30 marzo 2021, n. 5, con cui è stato inserito l'art. 86 bis nella Legge Provinciale 15/2015 (governo del Territorio).

L'art. 86 bis, nello specifico, introduce, al comma 1., il concetto di “stato legittimo degli immobili”, precisando che *“lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 86 ter, nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi della legge urbanistica provinciale 2008”*.

Nel proseguo, il comma 2. enuncia che, *“Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio o per gli immobili realizzati all'esterno dei centri abitati prima della data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), per i quali non era previsto il titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altri atti, pubblici o privati, di*

cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Questo comma si applica anche quando sussiste un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non è disponibile una copia".

Il caso in fattispecie riguarda un immobile realizzato in epoca remota, del quale, come anzidetto, non è reperibile il titolo edilizio che ne ha previsto la costruzione e pertanto lo "stato legittimo" è quello "desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto... e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

In data 25.08.2025, scrivente ha effettuato l'accesso presso gli archivi del Servizio Catasto Provinciale, Ufficio di Riva del Garda al fine di accertare la presenza di ulteriore documentazione catastale di primo impianto relativa la p.ed. 97: le uniche informazioni inerenti la realtà distributiva degli enti in cui è suddiviso il fabbricato derivano dal censimento catastale operato nell'anno 1940, di cui, in allegato alla perizia, si riportano le planimetrie catastali, peraltro viste quali non conformi dal Servizio.

CONFORMITA' CATASTALE E TAVOLARE: come anzidetto, i subalterni oggetto di perizia estimativa ricompresi nelle pp.edd. 97 e 98 in C.C. Molina risultano censiti presso il Servizio Catasto; tuttavia, si rileva che le planimetrie catastali non sono state rilasciate ufficialmente poiché viste dal

Servizio quali non conformi. Anche i rispettivi Piano della Casa Materialmente Divisa risultano disallineati rispetto allo stato attuale delle realtà immobiliari. Si rende pertanto necessario: - l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei subalterni ricompresi nel cespite mediante la pratica di variazione. La medesima considerazione vale, a livello tavolare, per le piante del P.C.M.D. agli atti. Le spese tecniche necessarie per l'esecuzione dei succitati aggiornamenti catastali e tavolari, in conformità allo stato reale delle unità, sono stimate in circa 5'800,00 Euro al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento della presente perizia e al netto di eventuali oblazioni e dei diritti di segreteria catastale e tavolare.

c) CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della P.M. 2, sub. 2 della p.ed. 97

CONFORMITA' EDILIZIA: per il cespite nr. 3 si surrogano le considerazioni esposte al precedente capitolo b) relativo al cespite nr. 02, facente parte della medesima p.ed. 97 in C.C. Molina; si rimanda alla visione di detto paragrafo al fine di evincere le informazioni relative allo stato autorizzato agli atti fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ledro e per le valutazioni circa lo stato legittimo dell'immobile.

CONFORMITA' CATASTALE E TAVOLARE: come per il cespite nr. 02, il subalterno 2 P.M. 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina oggetto di perizia estimativa risulta censito presso il Servizio Catasto; tuttavia, parimenti, si rileva che la planimetria catastale non è stata rilasciata ufficialmente poiché vistata dal Servizio quale non conforme. Anche il Piano della Casa Materialmente Divisa risulta disallineato rispetto allo stato attuale delle realtà immobiliari,

soprattutto per quanto concerne la cucina e le stanze localizzate a piano primo. La cucina è, nella realtà frazionata in una stanza da letto con un bagno cieco di servizio. Per quanto concerne le due stanze sud-est, quella più a sud è stata frazionata in un vano disbrigo a cui a nord si affaccia un locale bagno cieco; a est si trova la cucina, mentre nel vano di separazione che conduce alla stanza adiacente, è stato ricavato un piccolo vano letto, comunque finestrato. Si rende pertanto necessario: - l'aggiornamento delle planimetrie catastali del subalterno mediante la pratica di variazione. La medesima considerazione vale, a livello tavolare, per le piante del P.C.M.D. agli atti. Le spese tecniche necessarie per l'esecuzione dei succitati aggiornamenti catastali e tavolari, in conformità allo stato reale delle unità, sono stimate in circa 3'500,00 Euro al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento della presente perizia e al netto di eventuali oblazioni e dei diritti di segreteria catastale e tavolare.

3. TABELLA DI CORRISPONDENZA FRA ENTE TAVOLARE ED ENTE CATASTALE

a) CESPITE 01: P.T. 469 II, C.C. Molina, PM. 2, sub. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	DEST.USO	UBICAZIONE (LIVELLO)
Molina	313	4	2	A/2	Appartamento	P2 (SOTTOTETTO)
Molina	313	6	2	C/6	Garage e deposito	PT

Molina	313	9	2	F/1	Cortile	PT
Molina	313	10	2	F/1	Cortile	PT

b) CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 1

della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub.

4 della p.ed. 98

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	DEST.USO	UBICAZIONE (LIVELLO)
Molina	97	1	1	A/4	Unità abitativa con cantine e porzione di soffitta	PS1
	98	4	1			PT
						P1
						P2 (SOTTOTETTO)

NOTA DI RILIEVO: planimetria catastale agli atti NON CONFORME.

c) CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della P.M. 2, sub. 2

della p.ed. 97

C.C.	P.ED.	SUB.	P.M.	CATEG.	DEST.USO	UBICAZIONE (LIVELLO)
Molina	97	2	2	A/4	Unità abitativa con cantine e porzione di soffitta	PS1
						P1
						P2 (SOTTOTETTO)

NOTA DI RILIEVO: planimetria catastale agli atti NON CONFORME.

4. CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto Edilizio Urbano. Per quanto riguarda gli enti ricompresi nelle pp.edd. 97 e 98 in C.C. Molina, come ampiamente descritto nei precedenti capitoli, le planimetrie catastali agli atti sono vistate dal Servizio Catasto quali non conformi.

5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come anzidetto, sono stati individuati differenti cespiti, in cui ricadono i beni immobili oggetto della presente perizia di stima e appartenenti a diverse particelle edificiali, suddivisi per fattiva utilità.

5.1. Edificio p.ed. 313 in C.C. Molina – descrizione generale

I beni immobili oggetto della presente valutazione sono inseriti in un edificio di nr. 3 piani fuori terra, sito in Via Don Lucillo Sartori n. 20 (*foto 01*), che è parte del tessuto storico dell'agglomerato urbano di Molina, centro abitato del Comune di Ledro che annovera circa 1550 abitanti, situato sulla sponda est del Lago di Ledro, in Provincia di Trento e che dista circa 12 km da Riva del Garda. La macrozona in esame è un importante centro turistico e culturale riconosciuta a livello europeo. La costruzione dell'edificio risale alla metà degli anni '60 del secolo scorso, anche se i connotati costruttivi lo riconducono ad un'epoca più moderna con stilemi tipici degli anni '80.

La costruzione si trova in pieno centro storico e a breve distanza dallo snodo della S.S. 240, in area morfologicamente in pendenza da monte (nord) verso valle (sud). La zona è perlopiù caratterizzata dalla presenza di costruzioni plurifamiliari, ristrutturate nell'immediato dopoguerra e/o a cavallo fra la fine degli anni '70 e la metà degli anni '90 del secolo scorso, anche se non mancano interventi di recupero conservativo più recenti. Il contesto è di comoda accessibilità; tuttavia, sconta l'annosa mancanza di parcheggi che caratterizza tutti i centri storici.

La p.ed. 313 confina a nord, a ovest e a est, lato nord, con la p.f. 1110, ossia la viabilità pubblica (Via Don L. Sartori), a est, lato sud, con la p.ed. 92 e la p.f. 1117, che riguarda altresì il confine sud.

L'edificio, non costituito in condominio, è suddiviso in porzioni materiali in virtù della divisione materiale predisposta dallo scrivente nell'ambito della C.T.U. relativa al C.C. 471/2022: la nr. 2 è di esclusiva proprietà dell'Esecutat*. L'insediamento consta di una superficie catastale di complessivi 260 m2, di cui circa 115 m2 occupati dal sedime del fabbricato e i restanti suddivisi nelle aree esterne sud, nord, nord-est e ovest (corte comune prospiciente l'intera facciata, non fisicamente delimitata).

Il piano terra annovera, sul lato sud, il locale commerciale adibito a bar che risulta inattivo dal 2014, mentre nel frangente est sono ubicati i servizi igienici del bar con l'antibagno; detti enti sono riconducibili alla P.M. 1, non oggetto di stima, che ricomprende altresì le aree esterne sud (cortile pavimentato) ed est (area a verde attualmente incolta – *foto 08*). Nel frangente centrale ovest è presente il subalterno 6 ossia il garage e il finitimo locale deposito, facenti

parte della P.M. 2. Il lato nord del pian terreno è occupato dal vano scala comune (*foto 10, foto 14 e foto 15*) e di collegamento fra i piani a cui si accede da nord-ovest attraverso il portoncino ligneo d'ingresso posto al termine di un piccolo porticato coperto, anch'esso comune alle due PP.MM. (*foto 09*). Nel sottoscala è stata ricavato il vano tecnico comune (*foto 11*) ove è alloggiato il generatore di calore centralizzato alimentato a gasolio che serve tutti gli enti dell'edificio. Nel frangente esterno nord sono ubicati i subalterni 9 e 10 della P.M. 2, ossia il cortile pavimentato (*foto 07*) e una porzione del medesimo da destinare, in futuro, a posto auto. A piano primo è localizzata l'unità abitativa, riconducibile alla Porzione Materiale 1 che comprende cucina, soggiorno, tre stanze, un bagno, un ripostiglio e un lungo corridoio centrale; è munita, sul lato nord-ovest, di un poggiolo.

A piano secondo (o sottotetto), è presente l'unità abitativa mansardata, di proprietà della P.M. 2 e oggetto della presente relazione di stima, ottenuta dalla sopraelevazione attuata abusivamente in occasione della costruzione dell'edificio (1965) e sanata a metà anni '80 del secolo scorso nonché censita catastalmente nel 1992.

Non avendo la possibilità di condurre approfondite quanto invasive ed inopportune indagini di tipo distruttivo e non disponendo degli elaborati strutturali (reperibili, se esistenti, presso il Servizio Cementi Armati della P.A.T. con tempistiche tecniche non compatibili con quelle richieste per la produzione e consegna della presente relazione), il Perito ha solamente potuto procedere con quelle visive. Riferendosi alla scarsa documentazione tecnica allegata alle pratiche edilizie agli atti e per quanto visivamente

desumibile, le caratteristiche costruttive dell'edificio, libero su tutti i punti cardinali e di regolare connotazione plano-volumetrica, corrispondono alla seguente articolazione strutturale. Le murature di elevazione portanti esterne sono presumibilmente in laterizio dello spessore nominale di circa 30 cm, legato con malta e intonacate bilateralmente al civile (di fondo e di finitura), con il lato esterno rifinito "a buccia d'arancia" in tinta verde a piano terra, color terra di siena pastello superiormente e marrone scuro per i contorni delle forometrie del prospetto ovest (*foto 03*) a piano terra e per gli sfondati est del prospetto nord (*foto 04*). I solai di interpiano si ipotizzano in laterocemento. Le scale di collegamento verticale sono in conglomerato cementizio armato, con rivestimento delle pedate, delle alzate e dei pianerottoli, oltre ai battiscopa, in lastre di marmo di diversa essenza (*foto 10*); l'unico poggiolo, presente a piano primo è in conglomerato cementizio, con balaustra in profilati metallici a disegno e tamponamento in lastre traslucide. Il basamento dei prospetti sud, ovest e nord è realizzato in corsi di lastre lapidee bianche sagomate e bocciardate al grezzo a faccia vista, di altezza regolare. I contorni delle aperture sono in muratura con bancale lapideo in pietra bianca; le forometrie sono munite di elementi oscuranti a tapparelle in pvc colore marrone chiaro, tranne quelle del piano sottotetto, dotate esternamente di veneziane in plastica appacchettabili sul lato superiore. L'accesso pedonale ovest, lato nord, presenta il portoncino non blindato in legno a due ante asimmetriche mordentato tinta noce chiaro, dotato di specchiature vetrate acidate, posizionato arretrato rispetto al filo esterno del prospetto, definendo un piccolo portico d'ingresso coperto. Il

portone di accesso al garage è in acciaio a due battenti in tinta marrone chiaro e apertura manuale; la sola adiacente porta finestra di accesso al locale bar è contornata in massello di pietra bianca di spessore 3 cm e presente i serramenti in alluminio anodizzato tinta ocra, parimenti agli altri del locale. Gli infissi esterni trasparenti del piano primo sono in legno tinta noce e a doppio vetro semplice; quelli del piano sottotetto sono in alluminio anodizzato naturale, con vetro non isolante.

La copertura dell'edificio è in legno massiccio e a falde inclinate, con gronde in laterocemento intonacato (*foto 05*); sono presenti nr. 3 finestre di falda che incrementano la scarsa luminosità dell'unità abitativa contraddistinta dal subalterno 4 della P.M. 2 e del relativo ingresso dal vano scala (*foto 15*). A causa dell'assenza di informazioni nelle pratiche edilizie agli atti e per l'impossibilità di effettuare sondaggi all'estradosso del tetto, non è possibile risalire all'univoca composizione del "pacchetto di copertura". Le tegole sono in cemento di colore grigio e le lattonerie di coronamento e di drenaggio sono in lamiera pressopiegata di acciaio testa di moro, visibilmente degradate superficialmente. Il tetto non è munito dei dispositivi permanenti contro le cadute dall'alto di cui alla c.d. "legge Parolari" (la "linea vita"). I volumi emergenti dei camini sono in muratura intonacata al civile. Quanto sopra descritto trova evidenza nell'allegata documentazione fotografica di cui al *sub. doc. 26*.

La costruzione gode di un'ottima esposizione che garantisce un vantaggioso apporto solare, soprattutto nei mesi invernali e risulta in discreto stato conservativo e di manutenzione; sulle pareti est del vano scala comune, a

piano sottotetto, sono presenti dei visibili effetti di degrado superficiale causato presumibilmente da penetrazione umida che, non è noto, se risolta o ancora in atto.

Per valutare l'edificio dal profilo del risparmio energetico si deve fare riferimento all'epoca della licenza di fabbrica (1964), peraltro non presente agli atti e al fatto che il compendio immobiliare, ad oggi, non è stato oggetto di alcun intervento di efficientamento energetico dell'involucro edilizio. Per quanto riguarda i beni oggetto di stima, al netto di quanto segnalato poc'anzi relativamente al vano scala comune a piano sottotetto, non si rileva visivamente alcun fenomeno di penetrazione umida e nemmeno la presenza di muffa; i locali abitativi risultano salubri e vivibili.

Il primo censimento catastale degli immobili oggetto di pignoramento è datato 29 dicembre 1992 e, pertanto, da quella data si presumono "dichiarabili ed usufruibili"; non è presente agli atti la certificazione di agibilità/abitabilità del compendio abitativo.

I locali accessori a pian terreno non sono riscaldati; l'appartamento a piano sottotetto in esame è dotato di sistema di riscaldamento a radiatori in ghisa lamellare, alimentato dalla caldaia centralizzata marca Weishaupt, modello Thermo unit (*foto 11*), installata nella centrale termica comune a piano terra, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria alle unità abitative. Il generatore, che non riporta il talloncino che ne certifica il regolare "accatastamento" nell'apposito registro provinciale, è alimentato a gasolio, fornito da serbatoio interrato situato nel cortile nord, come da info dell'Esecutat*; tuttavia, all'atto del sopralluogo non è stato possibile identificare la botola di ispezione del

contenitore. L'edificio non è collegato alla rete pubblica di fornitura del gas naturale, se esistente. La centrale termica non è dotata di contacalorie atto a monitorare i consumi di calore pro-quota delle due unità abitative. L'appartamento a piano sottotetto è altresì dotato di un camino in muratura a legna localizzato nel frangente nord-ovest del soggiorno. L'adduzione dell'acqua potabile alle unità abitative non è regolata da singoli contatori ma da unico dispositivo di misura; la medesima considerazione interessa altresì la fornitura dell'energia elettrica. Le sopracitate informazioni sono state puntualmente fornite dall'Esecutat* contestualmente al sopralluogo peritale. Con la vendita delle unità immobiliari in esecuzione, gli Acquirenti dovranno necessariamente provvedere alla realizzazione degli apparati di contabilizzazione dei consumi ovvero alla ripartizione dei relativi allacciamenti tecnologici. I contatori elettrici sono allocati in apposita armadiatura sita nel portico d'ingresso a piano terra.

5.1.1. CESPITE 01: P.T. 469 II, C.C. Molina, PM. 2, sub. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313

Il cespite in esame annovera tutti i subalterni riconducibili alla P.M. 2 di proprietà dell'Esecutat*, come da recente divisione materiale descritta in premessa.

A piano terra sono localizzati i seguenti enti:

- Il subalterno 6, ossia il garage (*foto 12*) e l'adiacente locale deposito est (*foto 13*). L'accesso carrabile e pedonale al vano di rimessaggio per nr. 1 autoveicolo avviene dal prospetto ovest attraverso il portone metallico a

due battenti color marrone chiaro ad apertura manuale che prospetta sulla “fascia” di corte comune direttamente sulla pubblica Via Don Sartori. Il vano, di altezza netta di circa 2,90 m, è altresì raggiungibile, a livello pedonale, dal vano scala comune interno, attraverso la porta a battente di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 85 x 195 (h) cm, che conduce direttamente al garage, pavimentato in piastrelle di grès colore cotto, con muratura e soffitto intonacato al civile e tinteggiato con idropittura; le medesime finiture caratterizzano anche il locale deposito est, con accesso diretto dall'autorimessa. Il vano ripostiglio è finestrato e come il garage è dotato di illuminazione artificiale, oltre che di un minimale impianto di forza elettromotrice (punti presa).

- I subalterni 9 e 10 che identificano, rispettivamente:

- a) il cortile nord, altimetricamente sopraelevato rispetto al piano strada e circoscritto da muratura di cinta in conglomerato cementizio sormontata da recinzione metallica in profilati standard verniciata in tinta ferro micaceo scuro. Il cortile è pavimentato in formelle autobloccanti di calcestruzzo colore grigio e vi si accede mediante il cancello metallico carrabile/pedonale ad apertura manuale sito sul vertice nord-ovest del lotto, direttamente dalla pubblica via (*foto 06*);
- b) la porzione centrale al cortile medesimo che identifica, all'attualità non fisicamente, lo spazio utile per la realizzazione e il successivo censimento catastale di un posto auto.

- Il Subalterno 4, che consiste in un'unità abitativa sita a piano secondo (o sottotetto) del compendio immobiliare in esame.

Nella descrizione generale della p.ed. 313 in C.C. Molina sono stati puntualmente disaminati l'ingresso pedonale all'edificio e gli spazi di circolazione comuni, orizzontali (corridoio) e verticali (vano scala) del medesimo. L'ultima rampa scala che si snoda dal pianerottolo intermedio fra il primo e il secondo livello della casa (*foto 16*) consente di raggiungere la porta di accesso all'unità abitativa sita a piano sottotetto; trattasi di un semplice serramento non blindato in legno mordentato tinta noce scuro con specchiatura vetrata e semplice chiusura a chiave, di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 81 x 191 (h) cm (*foto 17*), che conduce direttamente nell'ampio soggiorno che occupa pressoché l'intera del frangente nord-ovest del sedime di piano (*foto 18*) e caratterizzato dalla presenza di un grande caminetto a legna, intonacato a sbriccio, oltre al radiatore lamellare metallico, presente altresì nelle stanze da letto e nel bagno. Sul lato est, adiacente al vano scala è situata la cucina (*foto 19*), con una finestra di falda che conferisce illuminazione naturale al vano, non fisicamente separato dal salotto. Il piano cottura è alimentato a GPL fornito da bombola portatile, ivi presente nell'angolo nord-est. Nel frangente sud della zona giorno è situato, in continuità, il piccolo disbrigo (*foto 20*) a cui si affacciano, da est e in senso orario, le porte a battente di accesso al piccolo ripostiglio non finestrato (*foto 21*), all'unico locale bagno (*foto 24* e *foto 25*) e a nr. 2 stanze da letto, di cui, quella ovest, matrimoniale (*foto 22*). La zona giorno è pavimentata in piastrelle di grès color cotto, posate sfalsate; il medesimo materiale caratterizza i battiscopa perimetrali, ove presenti. Al netto della superficie dei muri laterali alla porta di accesso all'appartamento, che risulta intonacata al

civile e rifinita in idropittura in tinta, il lato interno delle murature perimetrali, compresi gli imbotti delle aperture finestrate e le superfici verticali delle partizioni interne, sono rivestite in perline di legno d'abete mordentate colore noce chiaro e poste in orizzontale; detto rivestimento caratterizza altresì l'intradosso delle falde inclinate di copertura a vista ossia dei canteri, tralasciando le sole travature inclinate e orizzontali dell'orditura primaria lignea massiccia del tetto. Anche le porte interne sono rivestite bilateralmente come precedentemente descritto, in senso verticale. Le pareti nord ed est del vano cucina sono rivestite verticalmente a tutt'altezza in piastrelle di monocottura colore cotto fiammato. La stanza matrimoniale ovest, caratterizzata da porta di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 75 x 198 (h) cm, come le altre porte dell'unità tranne quella del ripostiglio che presenta la larghezza netta di passaggio di 66 cm, è pavimentata in parquet ligneo; il medesimo rivestimento orizzontale caratterizza l'adiacente stanza sud. Il locale bagno, pavimentato e rivestito verticalmente a tutt'altezza di piastrelle di monocottura colore marrone fiammato, è dotato di una finestra di falda e munito di lavabo, vaso wc con cassetta esterna, bidet, vasca da bagno e attacco per lavatrice; i menzionati sanitari sono del tipo non sospeso con rubinetteria in discreto stato di conservazione. Dal punto di vista dell'abbattimento delle barriere architettoniche, il bagno risulta accessibile ed eliminando il bidet, adattabile.

Le finestre sono situate ad altezza netta dal pavimento inferiore a 1,00 m, in virtù della posizione della gronda del tetto e presentano le inferriate esterne, in profilati metallici assemblati a disegno, installate a protezione contro la

caduta dall'alto che, tuttavia, non raggiungono l'altezza di almeno 100 cm dall'estradosso finito del pavimento dell'unità abitativa, contraddistinto da unico e costante livello altimetrico.

L'appartamento è dotato di citofono, localizzato sulla parete ovest del soggiorno; l'impianto elettrico risale all'epoca di installazione, peraltro non definibile con precisione ed è caratterizzato da vetusta serie civile.

Le finiture interne dell'unità abitativa sono di fattura semplice e come anzidetto, caratterizzate dal prevalente utilizzo del legno che riveste le pareti perimetrali, i divisori e i soffitti inclinati; i pavimenti non presentano alcun tangibile cedimento differenziale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa appaiono sostanzialmente discrete, in linea con la sua vetustà: gli infissi e l'impiantistica sono caratterizzati dal normale grado di usura che è riconducibile essenzialmente all'epoca di installazione.

L'appartamento, secondo quanto dichiarato dall'Esecutat*, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (acronimo A.P.E.); il costo delle spese tecniche necessarie alla produzione del certificato è stimato presumibilmente in circa Euro 900,00 al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento della presente perizia.

L'unità risulta oggettivamente abitabile e non necessita di impellenti interventi di manutenzione all'uopo indispensabili e indifferibili: il volume in trattazione risulta asciutto e privo di evidenti fenomeni di umidità e/o stillicidio, che sono presenti solo sulla parete est del vano scala comune a piano sottotetto.

Il sub. 4 della p.ed. 313 è, come anzi detto, sprovvisto di certificato di

abitabilità/agibilità e, all'attualità, secondo quanto dichiarato dall'Esecutat*,
l'alloggio non risulta occupato da alcun soggetto.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI DELLA P.ED. 313 IN C.C. MOLINA

La p.ed. 313, che annovera i beni immobili oggetto di esecuzione, è
suddivisa in porzioni materiali e pertanto, la copia completa del libro maestro
– stato attuale di cui al *sub. doc. 02* elenca le parti comuni della medesima:

Alle porz. 1 e 2 in parti uguali:

a piano terra: corte, atrio, ingresso, centrale termica, scala e vano scala da
piano terra a piano secondo;

nella copertura: tetto, due camini, finestra in falda.

5.2. Edificio p.ed. 97 e 98 in C.C. Molina – descrizione generale

I beni immobiliari oggetto di perizia consistono in porzioni materiali che
insistono prettamente sulla p.ed. 97 e in minima parte sulla finitima p.ed. 98
ma che devono considerarsi unitarie in quanto adiacenti e comunicanti.
L'edificio principale è un tipico palazzo del centro storico sito nella frazione di
Molina, Comune di Ledro (TN), in Via Don Lucillo Sartori n. 19 ed è
frontistante alla p.ed. 313 trattata al precedente capitolo. La realizzazione del
palazzo nobiliare in trattazione risale presumibilmente alla prima metà del
'700 (cfr. il fregio presente in sommità al prospetto sud) ed il suo utilizzo
quale residenza è perdurato indicativamente fino alla metà degli anni '90 del
secolo scorso (da informazioni desunte dall'Esecutat*).

La sostituzione del portone ligneo est di accesso al cortile inferiore risalente

al 1982, la trasformazione di una finestra in porta di ingresso sul lato nord del prospetto ovest a piano terra (1973) e la successiva ristrutturazione del vano scala nord-ovest con la realizzazione dell'attuale scala in C.A. di collegamento fra il piano terra e il piano primo, che risale al 1975, coincidono con gli ultimi e unici interventi manutentivi, documentati agli atti, a cui il fabbricato è stato soggetto durante la sua lunga vita, in quanto il medesimo versa in un marcato stato di degrado, enfatizzato dalla deficitaria situazione strutturale riscontrata a livello della copertura ove l'insufficiente tenuta del manto discontinuo in coppi di laterizio e l'assenza di strato di impermeabilizzazione ha favorito la marcescenza della carpenteria lignea massiccia portante (evidente la mancanza del tratto ovest della catena della capriata nord), intaccando altresì l'estradosso dell'ultimo solaio in legno e l'integrità della scala lignea che conduce al piano sottotetto. Detto livello risulta peraltro caratterizzato da ampie aperture prive di finestre con le murature perimetrali sommitali prive di strato protettivo in intonaco.

E' altresì fondamentale sottolineare quanto evidente nel frangente centrale del prospetto sud ove si rileva il preoccupante spanciamiento verso l'esterno della muratura perimetrale con definizione di importanti fessurazioni verticali poste nel baricentro dell'anomala deformazione presenti peraltro anche sul lato interno (stanze sud-est a piano terreno) che, a parere dello scrivente Perito, dev'essere oggetto di urgente valutazione da parte di un Professionista abilitato e competente in strutture al fine di valutare la necessità di solerte intervento di consolidamento atto a scongiurare eventuali crolli sulla prospiciente

pubblica via. Detta valutazione deve altresì riguardare i frangenti dell'edificio citati nel precedente paragrafo, ossia la copertura e le murature perimetrali di sostegno della stessa.

L'edificio è articolato in nr. 3 piani fuori terra e in un piano seminterrato libero sul lato est, prospiciente al piccolo cortile interno munito di accesso carrabile, ove sono localizzate le cantine ed una scala (esclusiva alla P.M. 1) che conduce a piano terra (lato sud-ovest). Pur rimandando alla descrizione tavolare riportata sulle allegate copie particolari del libro maestro (*sub. doc. 03, 04 e 05*) e sui P.C.M.D. (*sub. doc. 08 e 09*), si sottolinea il complesso e articolato stato tavolare e la disomogenea distribuzione degli enti del compendio immobiliare in esame. Degli ambiti a piano seminterrato, sono riconducibili alla P.M. 1 della quale l'Esecutat* detiene la quota indivisa di 1/4, il frangente nord del cortile, le cantine nord, il corridoio di collegamento e la suddetta scala sud-ovest.

A piano terra, a cui si accede dal succitato ingresso comune nord-ovest ma anche da un esclusivo accesso centrale sul prospetto ovest riservato alla sola P.M. 1, sono localizzate delle stanze e una cucina (destinazioni da P.C.M.D.); il frangente nord-est, corrisponde al collegato sub. 4 P.M. 1 della p.ed. 98, che è una stanza. All'atto del sopralluogo del C.T.U. e della Custode, oltre a versare in un totale stato di abbandono e incuranza, la stanza nord-est (cucina, tavolarmente) e le due stanze sud lato est, sono risultate inaccessibili poiché chiuse a chiave da uno dei comproprietari della P.M. 1 (informazione pervenuta dall'Esecutat*), porzione che annovera la proprietà di tutto il piano terra, tranne il vano scala nord-ovest comune. Come

evidenziato in premessa, in data 15.09.2025 è stato possibile accedere anche a detti vani precedentemente inaccessibili. A piano primo, la “stecca” a forma di L rovesciata dettata dal lungo corridoio baricentrico consortile e dal vano comune situato nel frangente sud-ovest, determina la separazione fra le stanze dislocate sul lato est attribuite alla P.M. 2 (quella sud e la centrale) e P.M. 1 (quella nord) e la stanza-cucina sita sul lato ovest a sud di proprietà della P.M. 2. I due rimanenti vani del lato ovest sono della P.M. 3 (non oggetto di perizia). Dette destinazioni sono quelle derivanti dal Piano di Casa (P.C.M.D.).

Attraverso la scala comune lignea citata poc'anzi si raggiunge l'ampio open space a piano sottotetto frazionato equamente, per quanto riguarda la maggior parte del sedime fra la P.M. 1 e la P.M. 2 (porzioni con differente quota indivisa dell'Esecutat*), ma che ricomprende altresì il frangente nord-ovest collegato alla P.M. 3, ergo, una situazione tavolare molto articolata e complessa. L'altezza rilevata all'intradosso dei canteri lignei massicci all'incrocio con le murature est e ovest, lato interno, è pari a circa 4,25 m, mentre in colmo è di circa 6,70 m.

La p.ed. 97 confina sul lato nord con la p.ed. 98 (parzialmente oggetto di perizia estimativa per il collegato sub. 4), mentre sui lati est, sud e ovest confina con la pubblica via pavimentata in porfido e catastalmente contraddistinta dalla p.f. 1110 (via Don. Lucillo Sartori).

Si rimanda alla disamina effettuata al capitolo 1. circa la situazione edilizia-urbanistica agli atti riguardante il fabbricato e si evidenzia che il medesimo non è dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

La p.ed. 97 è un lotto di forma sommariamente trapezoidale e la costruzione ne occupa pressoché l'intero sedime, al netto del frangente est, ove è presente il cortile accessibile a livello carrabile attraverso il varco nella muratura di cinta di dimensioni 3,10 x 2,30 (h) m, munito di portone ligneo massiccio a tre battenti in tinta noce scuro, contraddistinto da contorni in granito di sezione 20 x 25 cm con soglia in granito rialzata di circa 12 cm rispetto al piano stradale pubblico e con tettuccio sommitale il conglomerato cementizio armato rivestito con coppi di laterizio maschio/femmina allettati su malta (*foto 29*). Da tale cortile è possibile accedere alla cantina sud appartenente alla P.M. 2 e, tramite l'ingresso centrale, agli enti accessori di proprietà esclusiva della P.M. 1, oltre alla cantina centrale sud della P.M. 2 (accessibile altresì da est, dal cortile). Di entrambi le PP.MM., come anzidetto, l'Esecutat* detiene una quota di proprietà indivisa. Il cortile est risulta parzialmente coperto da una tettoia in legno massiccio al naturale ad una falda inclinata verso est, avente i canteri vincolati alla muratura perimetrale dell'edificio in trattazione e sostenuti da trave e pilastri in legno addossati al filo interno del muro di cinta verso la pubblica via (*foto 30*). Il manto continuo è in lastre ondulate: quelle verso il colmo (*foto 31*) sono presumibilmente in cemento-amianto (c.d. "eternit") e devono essere oggetto di valutazione da parte di tecnico competente atta a determinarne l'indice di degrado e la conseguente pericolosità.

A piano terra del prospetto ovest dell'edificio (*foto 26*) sono localizzati gli ingressi pedonali al fabbricato, direttamente dalla pubblica via: quello nord di dimensioni pari a 98 x 242 (h) cm, consortile alle nr. 3 PP.MM. in cui è

suddiviso l'immobile è caratterizzato da contorno in calcestruzzo bocciardato fine di sezione 12 x 16 cm e da soglia in marmo di spessore 3 cm, con portone ligneo tinta noce scuro, fortemente degradato nella parte inferiore, con specchiature e sopraluce vetrate; l'accesso centrale è contraddistinto da contorno in conci di pietra bianca di sezione 23 x 17 cm, con arco superiore e soglia in granito e portone ligneo a due battenti con sopraluce protetto da inferriate in profilati metallici lavorati e assemblati, di dimensioni di luce passaggio netto pari a 137 x 277 (h alla chiave) cm. L'apertura finestrata frapposta presenta il contorno in calcestruzzo bocciardato fine e le ante ad oscuro in legno tinta noce scuro, mentre le altre due finestre a piano terra, di dimensioni 96 x 60 (h) cm, presentano i contorni in granito da 15 cm e sono protette da inferriate in profilati metallici assemblati in diagonale. Le aperture finestrate del piano primo presentano i contorni in granito da 15 cm, sono privi di ante ad oscuro (seppur presenti i cardini metallici inghisiti nella pietra), tranne quella all'estremità sud e hanno delle incongrue veneziane esterne ad impacco sommitale in plastica di colore verde. Tutte le finestre del piano secondo, tranne la centrale nord (che presenta il contorno in legno), presentano contorno in granito da 15 cm e ante ad oscuro in legno. L'adiacente prospetto nord annovera le aperture del vano scala ivi presente, tutte contornate in massello di granito da 15 cm: solo quella del piano primo è munita di serramento trasparente. Le facciate dei due prospetti trattati finora sono intonacate al grezzo e presentano la vetusta e disomogenea, quanto degradata pitturazione giallo tenue originale, con il contorno sommitale affrescato; la zoccolatura inferiore è rifinita a sbriccio grossolano.

La facciata sud (*foto 28*) presenta l'intonaco di rivestimento della muratura in sacco in stato di degrado, con ampie porzioni distaccate o provvisoriamente rappezzate, oltre a evidenti fessurazioni verticali e all'anomalo spanciamiento murale evidenziato in premessa. La parte superiore della muratura è stata asportata in modo irregolare. Le aperture finestrate, fino a piano primo presentano contorni in massello di granito e disordinata scansione prospettica; le nr. 4 a piano secondo sono allineate e con arco superiore, oltre che prive di serramento. Nella parte inferiore centrale è presente il vano contatori elettrici (dismessi) protetto da ante in legno. Il prospetto est (*foto 29*) è contraddistinto dall'intonacatura molto grezza che nel sottotetto risulta assente mettendo completamente a nudo la muratura in sacco frapposta alle ampie aperture prive di serramento. Le finestre dei piani inferiori presentano scansione regolare e contorni in massello con elementi oscuranti ad ante lignee di colore grigio spento, molto degradate superficialmente. Il prospetto è caratterizzato dalla presenza di fori, di dimensione minore e a scansione regolare che, molto probabilmente, rappresentano le sedi ove in passato erano inseriti elementi in legno costituenti ballatoi o aggettanti strutture similari.

I serramenti, ove presenti, sono in legno tinta noce scuro a semplice vetro. Le gronde aggettanti in legno della copertura presentano i soli canteri massicci in vista, sormontati dal graticcio listellare ligneo e dal manto in coppi di laterizio maschio/femmina e pertanto sono prive del tradizionale perlinato o tavolato ligneo. Le lattonerie di coronamento e drenaggio sono in lamiera pressopiegata d'acciaio.

Sotto il profilo strutturale, per quanto visivamente rilevabile, l'edificio è costituito da murature in sacco intonacate bilateralmente di spessore nominale di circa 50-60 cm. Il solaio del piano seminterrato è in muratura a volta, come il frangente centrale di quello a piano terra; i rimanenti solai sono in legno con controsoffittatura in malta-paglia. La copertura è in legno massiccio, con la conformazione delle falde descritta in precedenza.

5.2.1 CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 1 della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 4 della p.ed. 98

Accedendo all'immobile a piano terra dal varco centrale del prospetto ovest, si raggiunge il vano ingresso baricentrico (*foto 32*) pavimentato in battuto di cemento. Sul lato sud è presente la porta a doppio battente che conduce alla stanza, pavimentata in battuto di cemento, ove è situata la scala che consente l'accesso diretto ai locali accessori al piano inferiore; il solaio ligneo risulta puntellato e presenta ampie porzioni in malta-paglia distaccate (*foto 32*). Sul lato nord del vano ingresso (*foto 34*) si trovano due aperture contornate in massello lapideo e con portone ligneo: : quella più a ovest, di dimensioni passaggio netto 99 x 189 (h) cm, conduce al locale tavolarmente destinato a cucina, accessibile solamente il giorno 15.09.2025. Detto locale (*foto 64*) è pavimentato in piastrelle di ceramica granigliate e presenta le murature e il solaio intonacati e in tinta verde. Nel *corner* nord-ovest è presente una lavarina, munita di retrostante rivestimento verticale in ceramica; il locale è finestrato. L'adiacente portone est permette il passaggio

al disimpegno che lo collega al vano scala consortile nord-ovest. Più verso est. si raggiunge l'ampio corridoio longitudinale (*foto 35*), pavimentato in piastrelle ceramiche e con l'articolato solaio a volta, a cui si affacciano le porte di accesso alle stanze collocate sui lati sud e nord del disbrigo. La porta in legno a due battenti localizzata sul lato sud risulta chiusa a chiave e l'Esecutat* ne dichiara l'inaccessibilità (*foto 36*); tuttavia, in data 15.09.2025 lo scrivente e la Custode ne hanno eseguito l'accesso, come indicato in premessa. Il portone ligneo a doppio battente di dimensioni passaggio netto pari a 97 x 195 (h) cm consente l'accesso alla stanza sud-est, finestrata con doppio serramento in legno (lato est) e contraddistinta dalle ampie fessurazioni della parete sud, ove giace il vano appartenente ad un vecchio caminetto (*foto 65*). Sulla parete ovest è presente il vano porta di dimensioni passaggio netto di 99 x 192 (h) cm che conduce alla finitima stanza finestrata (*foto 66*): i fenomeni fessurativi poc'anzi citati, interessano altresì la parete sud e il solaio del vano in trattazione che, parimenti all'adiacente stanza sud-est, risulta pavimentato con tavole lignee in abete grezze levigate, con murature intonacate in tinta e solaio a cupola in malta-paglia. L'altezza dei due locali sud-est e sud-ovest è, rispettivamente, di 3,53 m e 3,25 m all'apice d'intradosso della volta.

Il frontistante ingresso nord, caratterizzato da porta lignea di colore rosso, conduce alle stanze site a nord-est del piano terra (*foto 37*), pavimentate in piastrelle; sul lato nord è presente un'altra porta lignea di colore rosso quale accesso alla stanza ricompresa nel collegato subalterno 4 della finitima p.ed. 98 (P.M. 1), di cui l'Esecutat* detiene una quota indivisa; detto ambiente ha il

soffitto con le travi in legno e il relativo tavolato a vista e presenta i muri con l'intonaco degradato (*foto 38*), oltre alla pavimentazione in battuto di cemento e la finestra in legno.

Esiste il collegamento fra il vano d'ingresso ovest e il vano scala comune nord-ovest citato in premessa (*foto 39*); il vano scala comune è finestrato e caratterizzato dalla presenza di una moltitudine di oggetti sparsi alla rinfusa, come peraltro riscontrato nell'interezza dell'edificio, che rendono pressoché impossibile l'effettuazione di rilievi e misurazioni (*foto 40*). Sul lato est è presente il vano, pavimentato in battuto di cemento, con la porta "blindata" munita di sportello di sorveglianza che appartiene ad un'ulteriore stanza finestrata (apertura non riportata nel P.C.M.D.) che, in un'epoca remota, fungeva da camera di sicurezza per la detenzione temporanea di taluni soggetti (*foto 41*).

La scala in C.A. rivestita in marmo che si snoda dall'ingresso nord-ovest, realizzata con la concessione del 1975 (rappresentazione sul P.C.M.D. difforme dallo stato reale dei luoghi) collega il piano terra con il piano primo della p.ed. 97 (*foto 42*). Al corridoio consortile orientato verso sud a piano primo (*foto 43*), pavimentato in piastrelle ceramiche, si affacciano svariati ambienti (stanze): alla P.M. 1 ricompresa nel presente cespite è tavolarmente riconducibile solamente la stanza finestrata nord-est (*foto 44*), fungente da cucina, pavimentata in piastrelle ceramiche e priva di battiscopa. La porta d'accesso è di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 78 x 198 (h) cm; il vano è dotato di lavarina con rivestimento verticale in piastrelle di monocottura ed è riscaldato mediante una stufetta con scarico dei fumi

verso l'alto. Il solaio, con intradosso rivestito in maltapaglia, presenta un ampio frangente degradato e distaccato da evidente penetrazione umida dal piano soprastante (sottotetto, *ndr*).

La ripida e instabile scala lignea comune nord-ovest (*foto 53*) conduce dal piano primo a piano sottotetto. Detto livello è caratterizzato da estremo degrado delle murature, dei pavimenti e delle carpenterie lignee massicce della copertura (*foto 54*), come ampiamente indicato nella descrizione generale dell'edificio, tanto da enfatizzare la presa in considerazione da parte della Procedura dell'approfondimento valutativo statico delle strutture in epigrafe; la porzione est del livello in trattazione è riconducibile alla P.M. 1 (*foto 55*).

Al piano sottostrada sono localizzati gli enti pertinenziali della P.M. 1 quali la porzione nord del cortile esterno est, coperto da tettoia lignea con manto parzialmente in cemento-amianto, la cantina nord-est accessibile direttamente dal suddetto cortile, il corridoio esclusivo centrale orientato da est a ovest che conduce alla cantina nord-ovest e alla scala di accesso al piano terra, sempre d'uso esclusivo della P.M. 1. Il corridoio centrale (*foto 61*) e le cantine nord (*foto 62* e *foto 59*) sono pavimentati, rispettivamente, in acciottolato di sasso su sottofondo cementizio e in battuto di terra e presentano i muri e i solai a volta intonacati al grezzo. La scala di accesso al piano terra ha i gradini in pietra (*foto 63*). Da sottolineare che la cantina nord-est annovera altresì un ulteriore finitimo locale collegato alla medesima da una porta in legno e contraddistinto da pavimentazione in battuto di terra e murature e solaio a volta in sasso (*foto 60*), non rappresentato nel P.C.M.D..

L'impianto elettrico degli enti a piano terra e a piano primo, ove presente, è caratterizzato da marcata vetustà e risulta inadeguato.

Le finiture interne sono compromesse da insufficiente manutenzione ordinaria e straordinaria: le pareti perimetrali, i divisori sono intonacati e tinteggiati con idropittura colore bianco. La superficie dell'intonaco delle pareti e dei plafoni risulta irregolare e fessurata/distaccata in più punti, i pavimenti presentato spesso cedimenti differenziali.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle unità in descrizione, tralasciandone la fattiva vetustà, risultano estremamente deficitarie: gli infissi e l'impiantistica sono elevato grado di usura e di degrado.

L'immobile, secondo quanto dichiarato dall'Esecutat*, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (acronimo A.P.E.); il costo delle spese tecniche necessarie all'eventuale produzione ex-novo del certificato è stimato presumibilmente in circa Euro 1'000,00 al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento della presente perizia.

L'immobile risulta oggettivamente non abitabile e necessita di impellenti interventi di risanamento, indispensabili e non differibili.

Il cespite, come anzidetto, non è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità e, all'attualità, risulta disabitato e in totale stato di abbandono e incuranza.

5.2.2. CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della P.M. 2, sub. 2 della p.ed. 97

La trattazione del cespite, che annovera gli enti catastalmente riconducibili al subalterno 2 della P.M. 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina, inizia dalla descrizione dei locali accessori pertinenziali siti a piano seminterrato, ossia la

porzione sud, parzialmente coperta da tettoia (struttura in legno e manto in lastre di cemento-amianto) del cortile esterno est, a cui si affaccia l'ingresso alla cantina sud-est di proprietà (*foto 58*), caratterizzato da contorno in massello con sopraluce protetto da grigliato in ferro e privo di serramento; il portone ligneo è in legno a doppio battente mordentato di colore noce chiaro. La cantina in parola è pavimentata in battuto di terra e con muratura e solaio a volta "a crociera" intonacati e pitturati. L'adiacente cantina sud-ovest (*foto 57*), accessibile dal corridoio centrale interno di proprietà della P.M. 1, presenta una porta sul lato nord che conduce al finitimo locale deposito, avente le medesime caratteristiche intrinseche del locale poc'anzi descritto e anch'esso riconducibile alla P.M. 2 in analisi.

L'accesso agli enti della P.M. 2 presenti a piano primo (il piano terra è in toto tavolarmente riconducibile alla P.M. 1) avviene dal vano scale comune nord-ovest, ampiamente descritto nei capitoli precedenti. Il reale assetto rilevato per le due stanze sud-est risulta differente a quanto descritto dal P.C.M.D. agli atti: dalla porta d'ingresso, di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 80 x 200 (h) cm, si giunge in un disbrigo, creato dall'erezione di una parete divisoria che non arriva fino a soffitto (*foto 45*) e di altezza 230 cm, ove è altresì presente una stufa con scarico a muro. Sul lato nord del disbrigo, una porta a battente di dimensioni nominali di passaggio netto pari a 70 x 200 (h) cm conduce al locale bagno non finestrato (*foto 49*) ma dotato di aspirazione automatica, pavimentato e rivestito verticalmente in piastrelle di monocottura. Il servizio è dotato di scarico per vaso wc (il sanitario risulta rimosso), lavabo, bidet e vasca da bagno; l'acqua calda è fornita da uno scaldacqua

istantaneo murale elettrico. La stanza riportata nell'estratto tavolare è stata, nella realtà, suddivisa in nr. 4 volumi, poiché dal disbrigo si confluisce, attraverso la porta di passaggio netto pari a 80 x 200 (h) cm, nel vano cucina finestrato ove è stato alloggiato un piano cottura e una lavarina a muro, con il blocco di lavoro munito di rivestimento verticale ceramico (*foto 46*) e il pavimento, parimenti al disbrigo, in materiale resiliente. Il volume residuo nord-est ospita il vano di passaggio e transito alla finitima stanza da letto sita a nord; in detto passaggio è stato ricavato un vano letto finestrato, munito di due porte di passaggio netto pari a 62 x 187 (h) cm (sud e nord) e pavimentato in linoleum effetto piastrelle bianche (*foto 47*). La succitata stanza da letto matrimoniale, riscaldata mediante un termoconvettore a gas, è accessibile sia da sud (dal vano di passaggio) che da ovest (direttamente dal corridoio consortile) attraverso la porta di dimensioni di passaggio pari a 101 x 198 (h) cm ed è pavimentata in linoleum finto parquet ligneo (*foto 48*). Gli enti appena descritti presentano l'altezza netta di circa 340 cm.

A ovest dell'unità poc'anzi descritta è situato l'altro frangente del piano primo di proprietà della P.M. 2, di cui l'Esecutat* detiene la quota indivisa di 1/4. La descrizione tavolare del P.C.M.D. illustra una stanza adibita a cucina; nella realtà il volume è stato frazionato in una stanza da letto (*foto 51*) dotata di nr. 1 finestra (differentemente dall'estratto grafico tavolare che ne annovera nr. 2) pavimentata in linoleum simil parquet ligneo con battiscopa in legno e pareti e soffitto tinteggiati di colore verde e in un locale bagno "cieco" (*foto 52*) con scarico per vaso wc (il sanitario risulta rimosso), lavabo, bidet e vasca da bagno ad uso doccia (con tenda), pavimentato e rivestito

verticalmente di piastrelle di monocottura. L'acqua calda sanitaria viene fornita da uno scaldacqua murale elettrico. La porta di accesso all'unità direttamente dal corridoio consortile è di dimensioni passaggio netto pari a 77 x 199 (h) cm e quella del bagno è pari a 65 x 200 (h) cm. La porzione abitativa in parola è di altezza netta di circa 338 cm.

La siffatta unità abitativa è dotata di un minimale impianto elettrico di illuminazione artificiale e forza elettromotrice.

Le finiture interne di questa unità, separata dal corridoio comune, sono caratterizzate da sufficiente stato di manutenzione, in quanto abitata fino agli anni '90: le pareti perimetrali, i divisori e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura in tinta. La superficie dell'intonaco delle pareti e dei plafoni risulta sommariamente regolare ma fessurata in molteplici frangenti, i pavimenti appaiono integri.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità in descrizione, risultano appena sufficienti; gli infissi e l'impiantistica sono vetusti e usurati, l'impianto di riscaldamento è vetusto e inefficace.

A piano sottotetto, la quasi totalità della porzione ovest del livello, con la sola esclusione del settore nord-ovest della P.M. 3 (non oggetto di stima), è riconducibile alla P.M. 2. (*foto 56*) Come riportato nella descrizione del cespite n. 2, si ribadisce come il piano sottotetto sia caratterizzato da estremo degrado delle murature, dei pavimenti e delle carpenterie lignee massicce della copertura.

L'immobile, secondo quanto dichiarato dall'Esecutat*, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (acronimo A.P.E.); il costo delle spese

tecniche necessarie all'eventuale produzione ex-novo del certificato è stimato presumibilmente in circa Euro 1'000,00 al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a norma di legge al momento della presente perizia.

L'immobile risulta oggettivamente non abitabile e necessita di un generale interventi di risanamento, anche strutturale, che riguarda invero tutto l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 97 in C.C. Molina.

Il cespite non è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità e, all'attualità, risulta disabitato e in totale stato di abbandono e incuranza.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI DELLA P.ED. 97 IN C.C. MOLINA

Dalla copia del libro maestro risultano le seguenti parti comuni, che riguardano le PP.MM. in cui è suddivisa la p.ed. 97 in C.C. Molina (le PP.MM. 1 e 2 sono oggetto di perizia estimativa).

Alle porz. **1-2-3**:

del piano rialzato: l'andito di nuovo ingresso e scale nell'angolo nord-sera;

del primo piano: corridoietto nell'angolo sud-sera, scale e giroscale nell'angolo nord-mattina; adiacente corridoio interno;

del sottotetto: giroscale e scale sull'angolo nord-mattina;

passaggio centrale da nord a sud in linea retta dalla porta d'entrata: per tre metri da questa.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI DELLA P.ED. 98 IN C.C. MOLINA

La p.ed. 98 è interessata dalla presente relazione di stima esclusivamente

per la presenza del subalterno 4 P.M. 1, collegato al sub. 1 P.M. 1 della p.ed. 97 in C.C. Molina. L'estratto tavolare di cui al *sub. doc. 04* riporta quali comuni alle PP.MM. in cui è materialmente suddiviso l'immobile:

Alle porz. 2-3-4-5 in parti uguali:

nel piano sottostrada: il portico sul lato est;

a pianoterra: il cortile esclusi gli spazi assegnati alle singole porzioni, l'atrio d'ingresso;

nel sottotetto: la parte di spazio centrale, le scale coi relativi pianerottoli da pianoterra al sottotetto, tutto il tetto.

Alle porz. 3 e 4 in parti uguali:

a primo piano: il corridoio centrale di disobbligio e gabinetto.

Alle porz. 2 e 5 in parti uguali:

a secondo piano: il corridoio centrale di disobbligio col gabinetto.

Come si può evincere dalla descrizione tavolare, la P.M. 1 non annovera alcuna parte comune.

5.3 CESPITE 04: P.T. 753 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della p.f. 615

La p.f. 615 in C.C. Molina è un terreno boschivo in declivio sito nel comune di Ledro (TN) a monte, lato nord-ovest, dell'abitato della frazione di Molina. La superficie catastale fondiaria del lotto è pari a 13'358 m² ed è caratterizzata da bosco spontaneo di scarso valore con la presenza di formazioni rocciose affioranti. L'accesso avviene da nord attraverso una strada forestale che lambisce la particella ovvero attraverso le altre adiacenti aree boschive. L'Esecutat* non ha fornito al C.T.U. informazioni utili circa il percorso atto a

raggiungere i luoghi mediante il proprio automezzo e pertanto, lo scrivente ha provveduto a identificare l'appezzamento mediante il Web GIS della Provincia Autonoma di Trento e la sovrapposizione delle immagini satellitari con la mappa catastale dell'area in esame.

La particella confina a nord e a ovest con la p.f. 612, a est con la p.f. 610/3, a sud con il vertice puntuale della p.f. 605/2 e con la p.f. 616/1 (lato ovest).

Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 17* e la documentazione fotografica – *foto 02*.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni immobili in elenco è stata determinata secondo quanto previsto dalla pubblicazione “Codice delle Valutazioni Immobiliari, Quarta Edizione” edito da Tecnoborsa che fa riferimento alle norme UNI ISO 9836, UNI ISO 10750 e al D.P.R. 138/98, Allegato C.

NORMA ISO 9836: tale normativa internazionale definisce gli indicatori di superfici e volumi. Per quanto riguarda la consistenza delle superfici essa stabilisce le modalità per la loro determinazione sottolineando come le superfici orizzontali o inclinate debbano essere sempre ricondotte alla proiezione sul piano orizzontale e che le misure siano espresse con due decimali.

NORMA UNI 10750: la norma riporta i criteri di computo della “superficie commerciale” per immobili a destinazione residenziale e commerciale. Tale metodologia differisce da quella normalmente applicata dei coefficienti

correttivi su base S.I.M. (cfr. paragrafo che segue) sostanzialmente per la definizione della superficie contemplando quella calpestabile e considerando i soli muri interni non portanti ed il 50% dei muri perimetrali.

D.P.R. 138/98 Allegato C – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Si tratta della metodologia di calcolo della superficie ai fini catastali, che non si differenzia di molto dalla metodologia del S.I.M.. Essa precisa, tra l'altro, che le superfici delle porzioni di unità abitative aventi altezza interna inferiore a m. 1,50 non rientrano nel computo della superficie.

S.I.M. – NUOVO SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE – COEFFICIENTI CORRETTIVI

La seguente metodologia di calcolo delle superfici con destinazione d'uso residenziale deriva dalla sintesi delle pratiche commerciali diffuse presso gli operatori del settore (valutatori, costruttori, promotori, agenzie immobiliari); nel caso delle superfici secondarie, le aree reali vengono moltiplicate per dei coefficienti mercantili correttivi (coefficienti di differenziazione), ordinariamente espressi dal mercato per calcolarne la corrispondente superficie commerciale-convenzionale, che sono di norma ritenuti i più idonei nella definizione dei valori medi di mercato degli edifici.

Per la misura della consistenza dei beni in trattazione, il Perito valutatore, parimenti a molti professionisti operanti nel settore estimativo, ha adottato il c.d. S.I.M. (Sistema Italiano di Misurazione) sulla base del quale il computo della superficie dell'immobile viene determinato:

a) dall'area dell'edificio, la cui misurazione comprende anche le pareti

perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di 50 cm per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di 25 cm.

b) per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, nello specifico sono stati usati i seguenti criteri:

- locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio): **50 %** (eccetto ove altrimenti annotato);
- sottotetto al grezzo, non abitabile e adibita a soffitta, con altezza minima superiore a 1,50 m, **25 %**;
- aree esterne esclusive, 10 %.

Detti coefficienti, ove ritenuto necessario, sono stati modificati dal Perito estimatore, in ragione dello stato reale dei beni immobili; le variazioni sono evidenziate in **grassetto**.

La consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento è stata desunta dall'elaborato (*sub. doc. 01*) all'uopo redatto dal Perito estimatore sulla base informativa rappresentata dai Piani della Casa Materialmente Divisa delle pp.edd. 313, 97 e 98 in C.C. Molina, ove sono ubicati. Il P.C.M.D. della p.ed. 313 è stato prodotto dal Tecnico con la divisione effettuata nell'ambito della C.T.U. espletata nel C.C. 471/2022 e si basa sul minuzioso rilievo laser-scanner dell'edificio; gli altri elaborati non sono prodotti dal Tecnico e peraltro risalgono, rispettivamente, all'anno 1953 e 1960; nei disegni sono evidenziati gli ambiti oggetto di stima con apposita cromia grafica. Le superfici, definite

automaticamente mediante applicativo informatico AutocadLT2015 possono essere suscettibili di variazioni, soprattutto per quanto riguarda la vetusta base informativa grafica dei Piani delle pp.edd. 97 e 98 in C.C. Molina.

Le superfici delle parti comuni sono considerate pertinenziali e nella definizione della superficie commerciale non vengono prese in considerazione, in quanto per la loro consistenza e le caratteristiche intrinseche, di fatto, non producono un vantaggio che genera un incremento di “valore” del bene, ma, piuttosto, unicamente ulteriori “costi” relativi alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Vedasi le seguenti tabelle esplicative, che espongono, in via sintetica, la quantificazione metrica commerciale degli immobili.

➤ **CESPITE 01: P.T. 469 II, C.C. Molina, PM. 2, sub. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313 - tabella A**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE DA S.I.M. [m2]	QUOTA PROPRIETA'	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA [m2]
APPARTAMENTO A PIANO SECONDO (O SOTTOTETTO)	108,26	1	1,00	108,26
SEDIME SCALA COMUNE DI CIRCOLAZIONE VERTICALE A PIANO SECONDO (O SOTTOTETTO)	7,00	1	0,25	1,75
SEDIME SCALA COMUNE DI CIRCOLAZIONE VERTICALE A PIANO PRIMO	14,36	1	0,25	3,59
QUOTA INDIVISA SEDIME ATRIO E INGRESSO COMUNE A PIANO TERRA	6,80	1	0,25	1,70
DEPOSITO EST A PIANO TERRA	13,23	1	0,50	6,62
GARAGE A PIANO TERRA	Stima a corpo			
AREA ESTERNA NORD, TOTALE	56,98	1	0,10	5,70

TOTALE SUP.COMMERCIALE CESPITE 01 IN P.ED. 303 C.C. MOLINA				127,61
---	--	--	--	---------------

➤ **CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 1**

della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub.

4 della p.ed. 98 - tabella B

DESCRIZIONE	SUPERFICIE DA S.I.M. [m2]	QUOTA PROPRIETA'	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA [m2]
CANTINE E SPAZI DI CIRCOLAZIONE ESCLUSIVI A PIANO SOTTOSTRADA	122,48	1	0,50	61,24
CORTILE EST, LATO NORD A PIANO SOTTOSTRADA	38,25	1	0,10	3,83
UNITA' ABITATIVA SUB. 1 P.M. 1 P.ED. 97 A PIANO TERRA	191,49	1	1	191,49
UNITA' ABITATIVA SUB. 4 P.M. 1 P.ED. 98 A PIANO TERRA	44,93	1	1	44,93
QUOTA PARTE INDIVISA DEL SEDIME DEL VANO SCALA COMUNE A PIANO TERRA	30,19	1/3	1	10,06
STANZA NORD-EST A PIANO PRIMO	27,14	1	1	27,14
QUOTA PARTE INDIVISA DEL SEDIME DEL VANO SCALA COMUNE A PIANO PRIMO	19,93	1/3	1	6,64
QUOTA PARTE INDIVISA DEL SEDIME DEGLI SPAZI DI CIRCOLAZIONE ORIZZONTALI COMUNI A PIANO PRIMO	40,32	1/3	1	13,44
SEDIME DELLA SOFFITTA EST A PIANO SECONDO O SOTTOTETTO	100,63	1	0,50	50,32
QUOTA PARTE INDIVISA DEL SEDIME DEL VANO SCALA COMUNE A PIANO SECONDO O SOTTOTETTO	21,43	1/3	1	7,14
TOTALE SUP.COMMERCIALE CESPITE 02 IN PP.EDD. 97 e 98 C.C. MOLINA				416,23

➤ **CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della P.M. 2, sub. 2**

della p.ed. 97 - tabella C

DESCRIZIONE	SUPERFICIE DA S.I.M. [m2]	QUOTA PROPRIETA'	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA [m2]
CANTINE A PIANO SOTTOSTRADA	39,65	1	0,50	19,83
CORTILE EST, LATO SUD A PIANO SOTTOSTRADA	14,83	1	0,10	1,48
QUOTA PARTE INDIVISA DEL SEDIME DEL VANO SCALA COMUNE A PIANO TERRA	30,19	1/3	1	10,06
UNITA' ABITATIVA EST E OVEST, LATO SUD, A PIANO PRIMO	83,55	1	1	83,55
QUOTA PARTE INDIVISA DEL SEDIME DEL VANO SCALA COMUNE A PIANO PRIMO	19,93	1/3	1	6,64
QUOTA PARTE INDIVISA DEL SEDIME DEGLI SPAZI DI CIRCOLAZIONE ORIZZONTALI COMUNI A PIANO PRIMO	40,32	1/3	1	13,44
SEDIME DELLA SOFFITTA OVEST A PIANO SOTTOTETTO	72,07	1	0,50	36,04
QUOTA PARTE INDIVISA DEL SEDIME DEL VANO SCALA COMUNE A PIANO SECONDO O SOTTOTETTO	21,43	1/3	1	7,14
TOTALE SUP.COMMERCIALE CESPITE 03 IN P.ED. 97 C.C. MOLINA				178,18

➤ **CESPITE 04: P.T. 753 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della p.f. 615.**

La superficie commerciale della p.f. 615 in C.C. Molina è pari alla superficie catastale della medesima, ossia 13'358 m2.

6. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

6.1 Determinazione del valore commerciale dei beni immobili

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima è ricercato in funzione dello scopo per il quale è richiesta la perizia, avendo ogni valutazione una ben determinata ragione pratica che la promuove in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i

soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione.

La presente perizia estimativa è finalizzata all'individuazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”* nell'ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita degli immobili in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della

valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come nel seguito:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di

mercato”.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Fatte salve le considerazioni effettuate preliminarmente in relazione alle zone d'ubicazione degli edifici, al generale grado di vetustà, al profilo impiantistico e del risparmio energetico e alla connotazione architettonica degli immobili oggetto di stima, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

➤ *Cost Approach* e coefficienti di qualità.

Fonte di informazione ed osservatori

Sono fonti d'informazione: la pubblicazione “Guida FIMAA 2025 – Borsino Immobiliare del Trentino” edito da F.I.M.A.A. (per la sola comparazione dei valori di cui nel prosieguo), l'Agenzia del Territorio (O.M.I.), alcune agenzie immobiliari della zona, riviste specializzate di settore e l'esperienza scaturita dalle perizie di stima pregresse svolte dal sottoscritto C.T.U..

Metodologia di stima

***Cost Approach* (o del costo vetustato) e coefficienti di qualità**

Il presente rapporto estimativo si basa sul procedimento di valutazione a costo vetustato “Cost approach” e coefficienti di qualità.

Alla superficie commerciale degli immobili definita nei calcoli di cui al capitolo 3. si applica il valore di mercato individuato dal perito estimatore adeguato e ponderato attraverso valutazioni di carattere tecnico/estimativo e con l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi adatti alla specificità delle realtà oggetto di stima.

Concorre alla determinazione del valore, se fattibile, un'indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o simili a quelli in esame; i fattori determinanti per tale valutazione sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che nel caso in fattispecie risultano essere le seguenti:

l'ubicazione e la grandezza degli immobili, la divisione interna, lo stato d'uso delle opere di finitura, gli impianti tecnologici.

Oltre alla valutazione del mercato immobiliare dei beni immobili, il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'unione di tutti questi elementi costituisce la base di partenza per l'attribuzione del valore medio agli immobili oggetto di stima.

Immobili residenziali in p.ed. 313 C.C. Molina

Stime di confronto

STIME DI RIFERIMENTO		
DESCRIZIONE	U.M.	VALORE
Borsino "Guida FIMAA 2025", Alto Garda e Ledro – Molina di Ledro Appartamenti nuovi : da min. 2'250,00 €/m2 comm.le a max 2'600,00 €/m2. Si applica €/mq 2'250,00	€/m2 comm.le	2'250,00
QUOTAZIONE MEDIA OMI, 2° sem. 2024 (Abitazioni civili - normale) €/m2 1'650,00- € 1'900,00. Si applica €/m2 1'900,00	€/m2 comm.le	1'900,00
STIMA PREGRESSA effettuata dal C.T.U. dott. per. ind. Alessandro Tomasi	€/m2 comm.le	2'100,00

Valore medio appartamento a nuovo (arrotondato):

2'000,00 €/m2 commerciale.

Sulla scorta di quanto in precedenza analizzato e computato, applicando i coefficienti di differenziazione, si ricava il valore medio unitario di ogni immobile in epigrafe che, rapportato alla consistenza definita nelle tabelle del capitolo 3., ne consente la stima.

**a) CESPITE 01: P.T. 469 II, C.C. Molina, PM. 2, sub. 4, 6, 9 e 10 della
p.ed. 313 - tabella A**

SUBB. 4-6-9-10, P.M. 2 P.ED. 313 IN C.C. MOLINA

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" (COST APPROACH) e COEFFICIENTI DI QUALITA' (apprezzamento e deprezzamento)

FATTORE	U.M.	VALORE
Superficie commerciale	m2	127,61
Prezzo massimo immobile A NUOVO	€/m2 comm.le	2 000,00
Indice incidenza area finita	%	8%
Valore componente area finita	€	160,00
Valore componente manufatto	€	1 840,00
Età dell'edificio - 1992 (t)	anni	33,00
Vita utile (medio) del fabbricato (n)	anni	50,00
Coefficiente di deprezzamento $d=(A+20)^2/140-2,86*y$		

DEPREZZAMENTO	Vita utile n (anni)	Eta' apparente t (anni)	$A=(t/n)*100$ (%)	Incidenza % (y)	Deprezzamento percentuale parziale % (d)
Quota deprezzamento strutture	50,00	33,00	66,00	25,00%	12,49
Quota media deprezzamento strutture					12,49
Quota deprezzamento impianti	20,00	20,00	100,00	15,00%	15,00
Quota deprezzamento finiture	30,00	25,00	83,33	25,00%	18,35
Quota deprezzamento funzionale					33,35
Quota di deprezzamento complessivo per vetustà					45,84

Indice di vetustà complessivo		0,4584
Indice struttura residua		0,5416
VALORE DI STIMA	€/m2 comm.le	1 156,47
di cui:		
Componente AREA	€/m2 comm.le	160,00
Componente MANUFATTO	€/m2 comm.le	996,47
Superficie commerciale	m2	127,61
Valore di stima dell'abitazione in ragione dell'età	€	147 576,78

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
FINITURE	Discrete	1
MANUTENZIONE GENERALE	Discreta	1
IMPIANTO DI ELEVAZIONE (ASCENSORE)	Assente	1
SERVIZI IGIENICI	Singolo	1
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	A radiatori	1
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	Assente	1
FINESTRATURE	Normali	1
INFISSI ESTERNI	Assente	0,95
SPAZI COMUNI	Presenti	1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
ESPOSIZIONE	Totale	1
ISOLAMENTO TERMICO	Assente	0,95
Coefficiente globale		0,9923

VALORE DI STIMA riparametrizzato	€/m2 comm.le	1 147,57
VALORE DI STIMA arrotondato	€/m2 comm.le	1 200,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	€	153 132,00
VALORE DI STIMA DEL SOLO GARAGE	€	15 000,00
VALORE DI STIMA TOTALE	€	168 132,00
A detrarre spese tec. per sanatoria edilizia	€	-3 500,00
A detrarre oblazione per sanatoria edilizia	€	-1 500,00
A detrarre spese per produzione A.P.E.	€	-900,00
Sommano totali detrazioni	€	-5 900,00
VALORE COMMERCIALE FINALE	€	162 232,00
VALORE COMMERCIALE FINALE ARROTONDATO	€	163 000,00

Il più probabile valore commerciale del cespite 01, ossia dell'unità residenziale costituita da appartamento a piano secondo - o sottotetto -, con

deposito, garage e area esterna nord a piano terra, catastalmente contraddistinto dai subalterni 4, 6, 9 e 10, P.M. 2, della p.ed. 313 in C.C. Molina, di esclusiva proprietà del** Sig.** ***** *****, è stimato pari a Euro 168'132,00.

Il valore scaturito dev'essere decurtato del costo delle spese tecniche e accessorie necessarie a:

- sanatoria/regolarizzazione edilizia, se possibile, per mancata corrispondenza dello stato reale rispetto allo stato autorizzato depositato agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ledro reperito dal C.T.U.: presuntivamente, le spese tecniche constano in circa 3'500,00 Euro compresi gli oneri previdenziali e fiscali a cui sommare la sanzione (oblazione) dovuta al Comune di circa presunti 1'500 Euro;
- produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), quantificate pari a presunti 900,00 Euro circa al lordo degli oneri previdenziali e fiscali.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione degli ambiti sopra descritti e da quelli che eventualmente emergeranno nel corso dell'istruttoria definitiva, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il valore commerciale finale del CESPITE 01 ossia della P.M. 2, subb. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313 in C.C. Molina, ammonta dunque a Euro 162'232,00 (€ 168'132,00 – € 3'500,00 - € 1'500,00 - € 900,00 = € 162'232,00), arrotondato per eccesso a Euro 163'000,00 (diconsi euro centosessantatremila/00).

b) CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 1

della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub.

4 della p.ed. 98

SUB. 1 P.M. 1 P.ED. 97 C.C. MOLINA E COLLEGATO SUB. 4 P.M. 1 P.ED. 98 C.C. MOLINA

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" (COST APPROACH) e COEFFICIENTI DI QUALITA' (apprezzamento e deprezzamento)

FATTORE	U.M.	VALORE
Superficie commerciale	m2	416,23
Prezzo massimo immobile A NUOVO	€/m2 comm.le	2 000,00
Indice incidenza area finita	%	8%
Valore componente area finita	€	160,00
Valore componente manufatto	€	1 840,00
Età dell'edificio - ante 1967	anni	50,00
Vita utile (medio) del fabbricato (n)	anni	50,00
Coefficiente di deprezzamento $d=(A+20)^2/140-2,86*y$		

DEPREZZAMENTO	Vita utile n (anni)	Eta' apparente t (anni)	$A=(t/n)*100$ (%)	Incidenza % (y)	Deprezzamento percentuale parziale % (d)
Quota deprezzamento strutture	50,00	50,00	100,00	35,00%	35,00
Quota media deprezzamento strutture					35,00
Quota deprezzamento impianti	20,00	20,00	100,00	15,00%	15,00
Quota deprezzamento finiture	30,00	30,00	100,00	25,00%	25,00
Quota deprezzamento funzionale					40,00
Quota di deprezzamento complessivo per vetustà					75,00

Indice di vetustà complessivo		0,7500
Indice struttura residua		0,2500
VALORE DI STIMA	€/m2 comm.le	620,04
di cui:		
Componente AREA	€/m2 comm.le	160,00
Componente MANUFATTO	€/m2 comm.le	460,04
Superficie commerciale	m2	416,23
Valore di stima dell'abitazione in ragione dell'età	€	258 079,01

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
FINITURE	Obsolete	0,90
MANUTENZIONE GENERALE	Insufficiente	0,90
IMPIANTO DI ELEVAZIONE (ASCENSORE)	Assente	1,00
SERVIZI IGIENICI	Singolo	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	A radiatori	1,00
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	Assente	1,00
FINESTRATURE	Obsolete	0,90
INFISSI ESTERNI	Ante ad oscuro	0,95
SPAZI COMUNI	Assenti	0,90
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	0,90
ESPOSIZIONE	Trilaterale	1,00
ISOLAMENTO TERMICO	Assente	0,90
Coefficiente globale		0,9500

VALORE DI STIMA riparametrizzato	€/m2 comm.le	589,04
VALORE DI STIMA arrotondato	€/m2 comm.le	600,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	€	249 738,00
A detrarre spese tec. per sanatoria edilizia	€	-3 500,00
A detrarre oblazione per sanatoria edilizia	€	-1 500,00
A detrarre spese tec. per variazione CEU e PCMD	€	-5 800,00
A detrarre spese per produzione A.P.E.	€	-1 000,00
Sommano totali detrazioni	€	-11 800,00
VALORE COMMERCIALE FINALE	€	237 938,00
VALORE COMMERCIALE FINALE ARROTONDATO	€	240 000,00
VALORE QUOTA DI 1/4 detenuta dall'Esecutata	€	60 000,00

Il più probabile valore commerciale del cespite 02, ossia dell'unità residenziale a piano terra e a piano primo, con i locali accessori a piano sottostrada e a piano sottotetto, catastalmente contraddistinta dal subalterno 1, P.M. 1 della p.ed. 97 in C.C. Molina e dal collegato sub. 4 della P.M. 1 della p.ed. 98 in C.C. Molina, di proprietà per la quota indivisa di 1/4 del**

Sig.** ***** , è stimato pari a Euro 249'738,00 Euro.

Il valore scaturito dev'essere decurtato del costo delle spese tecniche e accessorie necessarie a:

- sanatoria/regolarizzazione edilizia, se possibile, per mancata corrispondenza dello stato reale rispetto allo stato autorizzato: presuntivamente, le spese tecniche constano in circa 3'500,00 Euro compresi gli oneri previdenziali e fiscali a cui sommare la sanzione (oblazione) dovuta al Comune di circa presunti 1'500 Euro;
- espletamento della pratica tecnica di variazione catastale e di divisione materiale: presuntivamente, le spese tecniche constano in circa 5'800,00 Euro compresi gli oneri previdenziali e fiscali e al netto di eventuali oblazioni e dei diritti di segreteria catastale e tavolare;
- produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), quantificate pari a presunti 1'000,00 Euro circa al lordo degli oneri previdenziali e fiscali.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione degli ambiti sopra descritti e da quelli che eventualmente emergeranno nel corso dell'istruttoria definitiva, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il valore commerciale finale della P.M. 1 sub. 1 della p.ed. 97 in C.C. Molina collegata alla P.M. 1 sub. 4 della p.ed. 98 in C.C. Molina, ammonta dunque a Euro 237'938,00 (€ 249'738,00 - € 3'500,00 - € 1'500 - € 5'800,00 - € 1'000,00 = € 237'938,00), arrotondato per eccesso a Euro 240'000,00 (diconsi euro duecentoquarantamila/00).

l'Esecutat* ne detiene la quota di proprietà indivisa pari a 1/4, per il valore di mercato di Euro 60'000,00 (diconsi Euro sessantamila/00).

c) CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della P.M. 2, sub. 2

della p.ed. 97

SUB. 2 P.M. 2 P.ED. 97 C.C. MOLINA

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" (COST APPROACH) e COEFFICIENTI DI QUALITA' (apprezzamento e deprezzamento)

FATTORE	U.M.	VALORE
Superficie commerciale	m2	178,18
Prezzo massimo immobile A NUOVO	€/m2 comm.le	2 000,00
Indice incidenza area finita	%	8%
Valore componente area finita	€	160,00
Valore componente manufatto	€	1 840,00
Età dell'edificio - ante 1967	anni	50,00
Vita utile (medio) del fabbricato (n)	anni	50,00
Coefficiente di deprezzamento $d=(A+20)^2/140-2,86*y$		

DEPREZZAMENTO	Vita utile n (anni)	Eta' apparente t (anni)	$A=(t/n)*100$ (%)	Incidenza % (y)	Deprezzamento percentuale parziale % (d)
Quota deprezzamento strutture	50,00	50,00	100,00	35,00%	35,00
Quota media deprezzamento strutture					35,00
Quota deprezzamento impianti	20,00	20,00	100,00	15,00%	15,00
Quota deprezzamento finiture	30,00	30,00	100,00	25,00%	25,00
Quota deprezzamento funzionale					40,00
Quota di deprezzamento complessivo per vetustà					75,00

Indice di vetustà complessivo		0,7500
Indice struttura residua		0,2500
VALORE DI STIMA	€/m2 comm.le	620,04
di cui:		
Componente AREA	€/m2 comm.le	160,00
Componente MANUFATTO	€/m2 comm.le	460,04
Superficie commerciale	m2	178,18
Valore di stima dell'abitazione in ragione dell'età	€	110 478,63

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
FINITURE	Obsolete	0,90
MANUTENZIONE GENERALE	Insufficiente	0,90
IMPIANTO DI ELEVAZIONE (ASCENSORE)	Assente	1,00
SERVIZI IGIENICI	Singolo	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	A radiatori	1,00
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	Assente	1,00
FINESTRATURE	Obsolete	0,90
INFISSI ESTERNI	Ante ad oscuro	0,95
SPAZI COMUNI	Assenti	0,90
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	0,90
ESPOSIZIONE	Trilaterale	1,00
ISOLAMENTO TERMICO	Assente	0,90
Coefficiente globale		0,9500

VALORE DI STIMA riparametrizzato	€/m2 comm.le	589,04
VALORE DI STIMA arrotondato	€/m2 comm.le	600,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	€	106 908,00
A detrarre spese tec. per sanatoria edilizia	€	-3 500,00
A detrarre oblazione per sanatoria edilizia	€	-1 500,00
A detrarre spese tec. per variazione CEU e PCMD	€	-3 500,00
A detrarre spese per produzione A.P.E.	€	-1 000,00
Sommano totali detrazioni	€	-9 500,00
VALORE COMMERCIALE FINALE	€	97 408,00
VALORE COMMERCIALE FINALE ARROTONDATO	€	100 000,00
VALORE QUOTA DI 1/2 detenuta dall'Esecutata	€	50 000,00

Il più probabile valore commerciale del cespite 03, ossia dell'unità residenziale a piano primo, con i locali accessori a piano sottostrada e a piano sottotetto, catastalmente contraddistinta dal subalterno 2, P.M. 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina, di proprietà per la quota indivisa di 1/2 del** Sig.**

***** è stimato pari a Euro 106'908,00 Euro.

Il valore scaturito dev'essere decurtato del costo delle spese tecniche e accessorie necessarie a:

- sanatoria/regolarizzazione edilizia, se possibile, per mancata corrispondenza dello stato reale rispetto allo stato autorizzato: presuntivamente, le spese tecniche constano in circa 3'500,00 Euro compresi gli oneri previdenziali e fiscali a cui sommare la sanzione (oblazione) dovuta al Comune di circa presunti 1'500 Euro;
- espletamento della pratica tecnica di variazione catastale e di divisione materiale: presuntivamente, le spese tecniche constano in circa 3'500,00 Euro compresi gli oneri previdenziali e fiscali e al netto di eventuali oblazioni e dei diritti di segreteria catastale e tavolare;
- produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), quantificate pari a presunti 1'000,00 Euro circa al lordo degli oneri previdenziali e fiscali.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione degli ambiti sopra descritti e da quelli che eventualmente emergeranno nel corso dell'istruttoria definitiva, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il valore commerciale finale della P.M. 2 sub. 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina, ammonta dunque a Euro 97'408,00 (€ 106'908,00 – € 3'500 - € 1'500 - € 3'500,00 - € 1'000,00 = € 97'408,00), arrotondato per eccesso a Euro 100'000,00 (diconsi euro centomila/00).

l'Esecutat* ne detiene la quota di proprietà indivisa pari a 1/2, per il valore di mercato di Euro 50'000,00 (diconsi Euro cinquantamila/00).

c) CESPITE 04: P.T. 753 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della p.f. 615

Il terreno risulta essere un lotto boschivo non di qualità, in pendenza e senza comodità di accesso. Il valore unitario per terreni di questo tipo, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è di 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 13'358,00 m².

Valore della p.f. 615 = 13'358,00 m² * 1,00 €/m² = 13'358,00 €

Valore arrotondato per difetto a 13'350,00 €.

L'esecutat* detiene la quota di proprietà indivisa per 1/2, del valore di:

13'350,00 € x (1/2) = 6'675,00 € (diconsi Euro

seimilaseicentosettantacinque/00).

7. LA VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ

Al netto dei beni immobili oggetto di pignoramento riconducibili alla P.M. 2 della p.ed. 313 in C.C. Molina (cespite 01), di esclusiva proprietà dell'Esecutat* in virtù della recente divisione materiale operata nell'ambito della C.T.U. inerente il C.C. 471/2022, come indicato nel capitolo 1., sui cespiti 02, 03 e 04, ** Sig. ** ***** ***** detiene, rispettivamente, la quota indivisa di:

- CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, **quota di 1/4** della P.M. 1, sub. 1 della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, **quota di 1/4** della P.M. 1, sub. 4 della p.ed. 98;
- CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, **quota di 1/2** della P.M. 2, sub. 2 della p.ed. 97;
- CESPITE 04: P.T. 753 II, C.C. Molina, **quota di 1/2** della p.f. 615.

La divisione endoprocedurale di tali comproprietà, valutata precedentemente proprio nell'ambito del richiamato C.C. 471/2022, non risulta né comoda né conveniente e pertanto è necessario posizionare sul mercato i beni immobili oggetto di Procedura con l'attuale assetto fondiario e tavolare.

8. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'informazione circa l'esistenza di contratti **registrati** in essere in data antecedente al pignoramento, riguardante tutti gli immobili oggetto di procedura, è stata richiesta dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di Rovereto con istanza di accesso agli atti effettuata a mezzo p.e.c. in data 10.06.2025. Con *sub. doc. 23* si allega quanto nel merito fornito dall'A.d.E. a mezzo p.e.c. al C.T.U..

Allo stato attuale, i beni immobili oggetto di esecuzione risultano nel possesso dei soggetti indicati nei rispettivi allegati estratti tavolari e secondo quanto dichiarato dall'Esecutat*, non sono occupati da alcun soggetto, ivi compresa la particella boschiva p.f. 615 in C.C. Molina. Si evidenzia che gli immobili ubicati nelle pp.edd. 97 e 98 in C.C. Molina, sono stati indicati dalla presente C.T.U. quali non abitabili.

9. EVENTUALE PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il C.T.U. non ha notizie di ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento oltre alle esecuzioni immobiliari n. 03/2021, basata sulla perizia estimativa agli atti redatta dal C.T.U. Geom. Lorenzo Prezzi e alla n. 06/2025 di cui alla presente integrale revisione della perizia

estimativa richiesta dal Giudice dell'Esecuzione allo scrivente Perito.

Al foglio C delle menzionate rispettive partite tavolari, non sono annotate litispendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si rileva l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

Si rimanda alle allegate visure tavolari per quanto concerne le annotazioni relative all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito vantato dalla Procedente.

10. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel merito di eventuali vincoli di carattere storico-artistico, preso atto dei dettami del vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.R.G.) del Comuni di Ledro, nonché dall'analisi degli estratti dal Libro Fondiario, si può enunciare che i beni immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti ad alcun particolare gravame o vincolo.

Vedasi il successivo punto 12. ove si trattano i vincoli urbanistici a cui sono assoggettati i beni.

P.ED. 313 IN C.C. MOLINA

Dalle informazioni desunte dall'Esecutat**, Proprietari* della P.M. 2 della p.ed. 313 in C.C. Molina oggetto di esecuzione, il compendio immobiliare, che annovera nr. 2 unità abitative e una unità commerciale, non si avvale di un amministratore di condominio.

Al momento della redazione del presente rapporto estimativo, come

dichiarato dall'Esecutat* allo scrivente e al Custode Giudiziario, non risultano spese insolute riferite alle parti comuni ai subalterni, ossia al locale caldaia e al vano scale.

PP.EDD. 97 e 98 IN C.C. MOLINA

Le pp.edd. in trattazione non sono costituite in condominio e si trovano in stato di totale abbandono da metà degli anni '90 del secolo scorso.

PT 469 II, p.ed. 313 in C.C. Molina – P.M. 2

Per quanto riguarda la P.T. 469 II, a carico degli acquirenti delle unità immobiliari in esecuzione, non si evidenziano intavolate servitù a carico, come riportato nel foglio C comune della partita tavolare allegata con *sub. doc. 02*, che non riporta iscrizione alcuna.

PT 422 II, p.ed. 97 in C.C. Molina – P.M. 1

Per quanto riguarda la P.T. 422 II, a carico degli acquirenti della P.M. 1 della p.ed. 97 in C.C. Molina in esecuzione, non si evidenziano intavolate servitù a carico, come illustrato al foglio C comune della partita tavolare allegata con *sub. doc. 03*, che non riporta iscrizione alcuna.

Rimarrà intavolato quanto riportato al foglio C – P.M. 1:

09/06/2015 - G.N. 1839/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate	3/24	*****	*****	,	*****	nat*	il
		//19** a Rovereto (G.N. 1839/10 – 2015)					
	3/24	*****	*****	,	*****	nat*	il
		//19** a Rovereto (G.N. 1839/10 – 2015)					
a carico	p.ed. 97 P.M. 1						
a favore		*****	*****	,	*****	nat*	il

****/**/19**** a Berna

Atto di donazione d.d. 29/05/2015

PT 422 II, p.ed. 97 in C.C. Molina – P.M. 2

Per quanto riguarda la P.T. 422 II, a carico degli acquirenti della P.M. 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina in esecuzione, non si evidenziano intavolate servitù a carico, come illustrato al foglio C comune della partita tavolare allegata con *sub. doc. 05*, che non riporta iscrizione alcuna.

PT 463 II, p.ed. 98 in C.C. Molina – P.M. 1

Per quanto riguarda la P.T. 463 II, a carico degli acquirenti della P.M. 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina in esecuzione, non si evidenziano intavolate servitù a carico, come illustrato al foglio C comune della partita tavolare allegata con *sub. doc. 04*, che non riporta iscrizione alcuna.

Rimarrà intavolato quanto riportato al foglio C – P.M. 1:

09/06/2015 - G.N. 1839/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate 3/24 ***** ***** , ***** nat* il

****/**/19**** a Rovereto (G.N. 1839/12 – 2015)

3/24 ***** ***** , ***** nat* il

****/**/19**** a Rovereto (G.N. 1839/12 – 2015)

a carico p.ed. 98 P.M. 1

a favore ***** ***** , ***** nat* il

****/**/19**** a Berna

Atto di donazione d.d. 29/05/2015.

PT 753 II, p.f. 615 in C.C. Molina

Per quanto riguarda la P.T. 753 II (*sub. doc. 06*), a carico degli acquirenti

della p.f. 615 in C.C. Molina in esecuzione, rimarrà intavolato quanto riportato al foglio C, ossia:

12/01/1934 - G.N. 28/2 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

Canone enfiteutico annuo di lire 0,52

a carico p.f. 615

a favore Frazione di Molina di Ledro

Atto d.d. 13/06/1933.

11. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Con l'alienazione delle realtà immobiliari oggetto di pignoramento risulteranno non opponibili agli acquirenti le seguenti iscrizioni di cui ai fogli C delle relative partite tavolari:

PT 469 II, p.ed. 313 in C.C. Molina – P.M. 2

le seguenti iscrizioni di ipoteca e annotazioni:

19/07/2006 - G.N. 2163/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Eur 300.000,00

Importo complessivo, di cui Euro 200.000,00 per capitale accreditato, Euro 48.090,00 per tre annualità di interessi al tasso complessivo dell'8,015%, ed Euro 51.910,00 per imposte e spese, ai sensi del documento.

a carico p.ed. 313 P.M. 2

Cassa Rurale Di Ledro - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa

sede di Bezzecca, 00106040223

Atto d.d. 14/07/2006

07/04/2008 - G.N. 1235/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Eur 265.000,00

Importo complessivo, di cui Euro 175.000,00 per capitale accreditato, Euro 40.950,00 per tre annualità di interessi al tasso complessivo del 7,800%, ed Euro 49.050,00 per imposte e spese, ai sensi del documento.

a carico p.ed. 313 P.M. 2

Cassa Rurale Di Ledro - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa

sede di Bezzecca, 00106040223

Atto d.d. 03/04/2008

12/12/2008 - G.N. 4363/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Eur 225.000,00

Importo complessivo, di cui Euro 150.000,00.- capitale accreditato, Euro 35.775,00.- per tre annualità di interessi al tasso complessivo del 7,950%, ed Euro 39.225,00.- per imposte e spese, ai sensi del documento.

a carico p.ed. 313 P.M. 2

Cassa Rurale Di Ledro - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa

sede di Bezzecca, 00106040223

Atto d.d. 11/12/2008

30/03/2016 - G.N. 1077/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

Importo massimo Eur 2.000,00

a carico p.ed. 313 P.M. 2

***** , ***** nat* il **/**/1961 a Verona

Decreto ingiuntivo d.d. 24/07/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 422 II P.M.1 G.N.1077/1 –
2016

12/04/2021 - G.N. 1255/8 ANNOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 08.01.2021 a realizzo del
credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo – Società
Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di Euro 43.106,08,
oltre ad interessi e spese.

a carico p.ed. 313 P.M. 2

19/03/2025 - G.N. 962/11 ANNOTAZIONE

REIEZIONE della domanda tendente ad ottenere sulla quota complessiva di
1/2 di proprietà di ***** ... l'annotazione dell'atto di pignoramento
immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 fino alla concorrenza
dell'importo 43.106,08, oltre interessi e spese come da titolo.

a carico p.ed. 313 P.M. 2

PT 422 II, p.ed. 97 in C.C. Molina – P.M. 1

le seguenti iscrizioni di ipoteca e annotazioni:

08/10/2015 - G.N. 3256/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

quote gravate 1/6 ***** , ***** nat* il
//19** a Riva del Garda (G.N. 2022/2 - 1994)

importo massimo Eur 240.000,00

Comprensivo di capitale per Euro 143.473,92 interessi e spese come da

titolo.

a carico p.ed. 97 P.M. 1

Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa

sede di Ledro, 00106040223

Decreto ingiuntivo d.d. 17/09/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 262 II Legos I G.N.3256/8 –

2015

07/02/2025 - G.N. 417/23 ANNOTAZIONE

Giustificazione prenotazione.

30/03/2016 - G.N. 1077/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

PRINCIPALE

quote gravate 1/6 ***** ***** , ***** nat* il

 //19** a Riva del Garda (G.N. 2022/2 - 1994)

Importo massimo Eur 2.000,00

a carico p.ed. 97 P.M. 1

***** , ***** nat* il **/**/1961 a Verona

Decreto ingiuntivo d.d. 24/07/2015

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 422 II P.M.2 G.N.1077/2 –

2016

P.T. 463 II P.M.1 G.N.1077/3 -

2016

P.T. 469 II P.M.2 G.N.1077/6 -

2016

12/04/2021 - G.N. 1255/2 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/6 ***** , ***** nat* il

//19** a Riva del Garda (G.N. 2022/2 - 1994)

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 08.01.2021 a realizzo del credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di Euro 43.106,08, oltre ad interessi e spese.

a carico p.ed. 97 P.M. 1

19/03/2025 - G.N. 962/3 ANNOTAZIONE

quote gravate 2/24 ***** , ***** nat* il

//19** a Riva del Garda (G.N. 3300/11 - 2022)

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 a realizzo del credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di 43.106,08, oltre interessi e spese come da titolo.

a carico p.ed. 97 P.M. 1

19/03/2025 - G.N. 962/7 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/6 ***** , ***** nat* il

//19** a Riva del Garda (G.N. 2022/2 - 1994)

REIEZIONE della parte di domanda tendente ad ottenere l'annotazione dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 fino alla concorrenza dell'importo 43.106,08, oltre interessi e spese come da titolo.

a carico p.ed. 97 P.M. 1

PT 422 II, p.ed. 97 in C.C. Molina – P.M. 2

le seguenti iscrizioni di ipoteca e annotazioni:

08/10/2015 - G.N. 3256/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

quote gravate 1/3 ***** ***** , ***** nat* il

 //19** a Riva del Garda (G.N. 2022/3 - 1994)

importo massimo Eur 240.000,00

Comprensivo di capitale per Euro 143.473,92 interessi e spese come da
titolo.

a carico p.ed. 97 P.M. 2

Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa
sede di Ledro, 00106040223

Decreto ingiuntivo d.d. 17/09/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 262 Il Legos I G.N.3256/8 –
2015

07/02/2025 - G.N. 417/24 ANNOTAZIONE

Giustificazione prenotazione.

30/03/2016 - G.N. 1077/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

quote gravate 1/3 ***** ***** , ***** nat* il

 //19** a Riva del Garda (G.N. 2022/3 - 1994)

Importo massimo Eur 2.000,00

a carico p.ed. 97 P.M. 2

***** , ***** nat* il **/**/1961 a Verona

Decreto ingiuntivo d.d. 24/07/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 422 II P.M.1 G.N.1077/1 –
2016

12/04/2021 - G.N. 1255/3 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/3 ***** , ***** nat* il
//19** a Riva del Garda (G.N. 2022/3 - 1994)

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 08.01.2021 a realizzo del
credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo – Società
Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di Euro 43.106,08,
oltre ad interessi e spese.

a carico p.ed. 97 P.M. 2

19/03/2025 - G.N. 962/4 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/6 ***** , ***** nat* il
//19** a Riva del Garda (G.N. 417/20 - 2025)

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 a
realizzo del credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo -
Società Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di 43.106,08,
oltre interessi e spese come da titolo.

a carico p.ed. 97 P.M. 2

19/03/2025 - G.N. 962/8 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/3 ***** , ***** nat* il
//19** a Riva del Garda (G.N. 2022/3 - 1994)

REIEZIONE della parte di domanda tendente ad ottenere l'annotazione
dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 fino
alla concorrenza dell'importo 43.106,08, oltre interessi e spese come da

titolo.

a carico p.ed. 97 P.M. 2.

PT 463 II, p.ed. 98 in C.C. Molina – P.M. 1

le seguenti iscrizioni di ipoteca e annotazioni:

30/03/2016 - G.N. 1077/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

quote gravate 1/6 ***** , ***** nat* il

//19** a Riva del Garda (G.N. 2022/4 - 1994)

Importo massimo Eur 2.000,00

a carico p.ed. 98 P.M. 1

***** , ***** nat* il **/**/1961 a Verona

Decreto ingiuntivo d.d. 24/07/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 422 II P.M.1 G.N.1077/1 –

2016

12/04/2021 - G.N. 1255/4 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/6 ***** , ***** nat* il

//19** a Riva del Garda (G.N. 2022/4 - 1994)

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 08.01.2021 a realizzo del credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di Euro 43.106,08, oltre ad interessi e spese.

a carico p.ed. 98 P.M. 1

19/03/2025 - G.N. 962/5 ANNOTAZIONE

quote gravate 2/24 ***** , ***** nat* il

****/**/19** a Riva del Garda (G.N. 3300/13 - 2022)**

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 a
realizzo del credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo -
Società Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di 43.106,08,
oltre interessi e spese come da titolo.

a carico p.ed. 98 P.M. 1

19/03/2025 - G.N. 962/9 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/6 ***** *****, ***** nat* il

****/**/19** a Riva del Garda (G.N. 2022/4 - 1994)**

REIEZIONE della parte di domanda tendente ad ottenere l'annotazione
dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 fino
alla concorrenza dell'importo 43.106,08, oltre interessi e spese come da
titolo.

a carico p.ed. 98 P.M. 1.

PT 753 II, p.f. 615 in C.C. Molina

le seguenti iscrizioni di ipoteca e annotazioni:

08/10/2015 - G.N. 3256/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

quote gravate 1/3 ***** *****, ***** nat* il

****/**/19** a Riva del Garda (G.N. 548/47 - 2006)**

Grava corpo tavolare

importo massimo Eur 240.000,00

Comprensivo di capitale per Euro 143.473,92 interessi e spese come da
titolo.

Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa
sede di Ledro, 00106040223

Decreto ingiuntivo d.d. 17/09/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 262 II Legos I G.N.3256/8 –
2015

07/02/2025 - G.N. 417/25 ANNOTAZIONE

Giustificazione prenotazione.

12/04/2021 - G.N. 1255/5 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/3 ***** *****, ***** nat* il
//19** a Riva del Garda (G.N. 548/47 - 2006)

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 08.01.2021 a realizzo del
credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo – Società
Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di Euro 43.106,08,
oltre ad interessi e spese.

a carico p.f. 615

19/03/2025 - G.N. 962/6 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/6 ***** *****, ***** nat* il
//19** a Riva del Garda (G.N. 3300/7 - 2022)

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 a
realizzo del credito di Cassa Rurale di Ledro - Banca di Credito Cooperativo -
Società Cooperativa sede di Ledro 00106040223, per l'importo di 43.106,08,
oltre interessi e spese come da titolo.

a carico p.f. 615

19/03/2025 - G.N. 962/10 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/3 ***** , ***** nat* il **/**/19**

a Riva del Garda (G.N. 548/47 - 2006)

REIEZIONE della parte di domanda tendente ad ottenere l'annotazione dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06 febbraio 2025 fino alla concorrenza dell'importo 43.106,08, oltre interessi e spese come da titolo.

a carico p.f. 615.

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

Non esiste l'evidenza dei presupposti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della Legge 178/2020 in quanto la procedura esecutiva non ha per oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

13. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

P.ED. 313 IN C.C. MOLINA – P.M. 2

La p.ed. 313, di cui alla presente relazione di stima, risulta vincolata per il rispettivo strumento urbanistico come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (*sub. doc. 24*) e negli estratti cartografici dalle tavole del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ledro (*sub. doc. 25*).

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ledro risultano depositati i vari titoli abilitativi edilizi inerenti gli interventi effettuati sulla particella edificiale in trattazione, la cui visualizzazione viene fornita on-line, in difetto dell'elenco delle concessioni/autorizzazioni edilizie assentite.

Dalle analisi on-line esperite presso l'Archivio Comunale di Ledro, il Perito ha potuto evincere l'assenza del certificato di agibilità/abitabilità dei beni immobili oggetto di esecuzione.

P.ED. 97 (PP.MM. 1 e 2) E 98 (P.M. 1) IN C.C. MOLINA

Le adiacenti pp.edd. 97 e 98, di cui alla presente relazione di stima, risultano vincolate per il rispettivo strumento urbanistico come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (*sub. doc. 24*) e negli estratti cartografici dalle tavole del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ledro (*sub. doc. 25*).

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ledro risultano depositati i vari titoli abilitativi edilizi inerenti gli interventi effettuati sulle particelle edificiali in trattazione, la cui visualizzazione viene fornita on-line, in difetto dell'elenco delle concessioni/autorizzazioni edilizie assentite.

Dalle analisi on-line esperite presso l'Archivio Comunale di Ledro, il Perito ha potuto evincere l'assenza del certificato di agibilità/abitabilità dei beni immobili oggetto di esecuzione.

14. VERIFICA DI OPERE ABUSIVE

P.ED. 313 MOLINA – P.M. 2

In seguito alla visura delle pratiche archiviate presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Ledro e messe a disposizione del Perito, dal raffronto dello stato autorizzato agli atti con lo stato attuale rilevato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione della p.ed. in oggetto, sono emerse talune difformità che possono rientrare nelle tolleranze costruttive ed esecutive riconducibili, rispettivamente, al comma 1. e al comma 2. dell'art. 86 ter della L.P. 15/2015, puntualmente evidenziate al capitolo 1, a cui si rimanda per una dettagliata descrizione. Altre non conformità descritte nel richiamato capitolo della relazione, diversamente, necessitano della richiesta di sanatoria/regolarizzazione edilizia degli immobili in elencazione. Di norma, la pratica di sanatoria prevede l'irrorazione di un'unica oblazione/sanzione, se ne ricorrono i presupposti temporali di esecuzione dell'abuso. Vedasi, pertanto, l'importo presuntivo per la pratica tecnica di sanatoria e per la relativa oblazione esposta nel calcolo del valore commerciale degli immobili al precedente capitolo 4., considerando che le spese tecniche indicate sono comprese degli oneri previdenziali e fiscali a cui sommare la sanzione dovuta al Comune, preventivamente e indicativamente definita, fatti salvi sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal Perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

P.ED. 97 (PP.MM. 1 e 2) E 98 (P.M. 1) IN C.C. MOLINA

Si rimanda alla visione di quanto esposto al capitolo 1. della presente relazione ove è stato altresì effettuata una disamina normativa relativa a detti edifici, edificati "ante 1967" presumibilmente nella metà del 1700 e di cui, agli atti, esistono solamente i titoli edilizi relativi ad interventi minori effettuati negli anni '70 e '80 del secolo scorso. La documentazione catastale di primo

impianto a cui fare riferimento è relativa al censimento del 1940, peraltro interessato da planimetrie catastali agli atti vistate quali non conformi dal Servizio Provinciale. Le non conformità rilevate, presuppongono la richiesta di sanatoria/regolarizzazione edilizia degli immobili in elencazione. Di norma, la pratica di sanatoria prevede l'irrorazione di un'unica oblazione/sanzione, se ne ricorrono i presupposti temporali di esecuzione dell'abuso. Vedasi, pertanto, l'importo presuntivo per la pratica tecnica di sanatoria e per la relativa oblazione esposta nel calcolo del valore commerciale degli immobili al precedente capitolo 4., considerando che le spese tecniche indicate sono comprese degli oneri previdenziali e fiscali a cui sommare la sanzione dovuta al Comune, preventivamente e indicativamente definita, fatti salvi sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal Perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

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 SUDETTI TITOLI

Il Perito estimatore, dall'analisi della documentazione riguardante i beni immobili oggetto di pignoramento, non ha riscontrato alcune indicazioni di gravami derivanti da censo, livello o uso civico. Ai sensi degli estratti tavolari di cui al capitolo 1. della presente relazione, l'Esecutat* vanta il diritto di proprietà degli immobili acquisito, rispettivamente da:

**a) CESPITE 01: P.T. 469 II, C.C. Molina, PM. 2, sub. 4, 6, 9 e 10 della
p.ed. 313**

Proprietà per la quota di 1/1 di ***** *****, codice fiscale
*****.

07/02/2025 - G.N. 417/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/1

Sentenza d.d. 05/12/2023.

**b) CESPITE 02: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub. 1
della p.ed. 97 e P.T. 463 II, C.C. Molina, quota di 1/4 della P.M. 1, sub.
4 della p.ed. 98**

- proprietà per 3/24 (1/8) a favore di ***** *****, codice fiscale
***** nat* il **/**/19** a Rovereto.

09/06/2015 - G.N. 1839/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
3/24

Atto di donazione d.d. 29/05/2015.

- proprietà per 3/24 (1/8) a favore di ***** *****, codice fiscale
***** nat* il **/**/19** a Rovereto.

09/06/2015 - G.N. 1839/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
3/24

Atto di donazione d.d. 29/05/2015.

- proprietà per 6/24 (1/4) a favore di ***** *****, codice fiscale
***** nat* il **/**/19** a Berna.

22/10/2014 - G.N. 3158/32 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/4

Atto di divisione d.d. 18/09/2014, Certificato di eredità d.d. 29/09/2014.

- proprietà per 4/24 a favore di ***** *****, codice fiscale

***** nat* il **/**/19** a Riva del Garda.

07/09/1994 - G.N. 2022/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/6

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994.

- proprietà per 2/24 a favore di ***** *****, codice fiscale

***** nat* il **/**/19** a Riva del Garda.

27/09/2022 - G.N. 3300/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

2/24

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

- proprietà per 6/24 (1/4) a favore di ***** *****, codice fiscale

***** nat* il **/**/19** a Rovereto.

07/09/1994 - G.N. 2022/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/6

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994

27/09/2022 - G.N. 3300/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

2/24

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

**c) CESPITE 03: P.T. 422 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della P.M. 2, sub. 2
della p.ed. 97**

- proprietà per 3/6 a favore di ***** *****, codice fiscale

***** nat* il **/**/19** a Riva del Garda.

07/09/1994 - G.N. 2022/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/3

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994

07/02/2025 - G.N. 417/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/6

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

- proprietà per 3/6 a favore di ***** *****, codice fiscale
***** nata il **/**/19** a Rovereto.

07/09/1994 - G.N. 2022/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/3

Certificato di eredità d.d. 27/04/1994

07/02/2025 - G.N. 417/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/6

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022.

d) CESPITE 04: P.T. 753 II, C.C. Molina, quota di 1/2 della p.f. 615

- proprietà per 3/6 a favore di ***** *****, codice fiscale
***** nat* il **/**/19** a Riva del Garda.

20/02/2006 - G.N. 548/47 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/3

Atto di divisione d.d. 06/02/2006

riguarda p.f. 615

27/09/2022 - G.N. 3300/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

1/6

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022

riguarda p.f. 615.

- proprietà per 3/6 a favore di ***** *****, codice fiscale
***** nat* il **/**/19** a Rovereto.

20/02/2006 - G.N. 548/47 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/3

Atto di divisione d.d. 06/02/2006

riguarda p.f. 615

27/09/2022 - G.N. 3300/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/6

Certificato di eredità d.d. 13/05/2022

riguarda p.f. 615.

16. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Al presente quesito si ritiene di aver esaurientemente risposto al precedente punto 10. Gli edifici ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione non sono costituiti in condominio e non sono amministrati pro-tempore da un professionista all'uopo demandato.

17. FORMAZIONE DI LOTTI

Si ritiene di poter formare nr. 4 (quattro) lotti di vendita, relativi agli altrettanti cespiti in analisi:

LOTTO 01: in P.T. 469 Il C.C. Molina, P.M. 2 subb. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313, appartamento sito a piano secondo (o sottotetto), con locale deposito, garage e area esterna nord a piano terra, con le relative comproprietà – 163.000,00 €.

LOTTO 02: in P.T. 422 II C.C. Molina, quota indivisa di 1/4 della proprietà della P.M. 1 sub. 1 della p.ed. 97 e della collegata P.M. 1 sub. 4 della finitima p.ed. 98 (in P.T. 463 II), unità residenziale a piano terra e a piano primo, con locali accessori a piano seminterrato (cantine e cortile) e a piano secondo – o sottotetto – (soffitta), con le relative comproprietà – **Valore della proprietà = 240.000,00 €.** Il valore della proprietà riconducibile alla quota indivisa di 1/4 dell'Esecutat* è pari a 60.000,00 €.

LOTTO 03: in P.T. 422 II C.C. Molina, quota indivisa di 1/2 della proprietà della P.M. 2 sub. 2 della p.ed. 97, unità residenziale a piano primo, con locali accessori a piano seminterrato (cantine e cortile) e a piano secondo – o sottotetto – (soffitta), con le relative comproprietà – **Valore della proprietà = 100.000,00 €.** Il valore della proprietà riconducibile alla quota indivisa di 1/2 dell'Esecutat* è pari a 50.000,00 €.

LOTTO 04: quota di proprietà per 1/2 della p.f. 615 in C.C. Molina, terreno a bosco spontaneo – **Valore della proprietà = 13.350,00 €.** Il valore della proprietà riconducibile alla quota indivisa di 1/2 dell'Esecutat* è pari a 6.675,00 €.

18. ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DEI BENI IMMOBILI

La proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento, ricompresi nelle pp.edd. 313, 97 e 98 in C.C. Molina, è iscritta a nome di persona fisica e pertanto, l'alienazione degli stessi non rientra nel regime fiscale dell'I.V.A..

19. LA VERIFICA SULLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ledro non sono depositate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti tecnologici installati nelle realtà immobiliari oggetto di esecuzione inserite nelle pp.edd. 313, 97 e 98 in C.C. Molina. Come riportato nei precedenti capitoli, agli atti non sono presenti i certificati di agibilità/abitabilità degli immobili in trattazione.

18. LA DATA DI FINE LAVORI, QUALORA L'ESECUTATO RISULTI ESSERE UNA PERSONA GIURIDICA O COMUNQUE MUNITA DI PARTITA I.V.A.

L'Esecutat* risulta essere una persona fisica.

B. ALLEGATI

Al presente rapporto di stima si allegano i seguenti documenti, richiamati nei vari capitoli che lo compongono:

- sub. doc. 01: Elaborato grafico redatto dal Perito estimatore dott. per. ind. Alessandro Tomasi per la definizione delle consistenze degli immobili oggetto di pignoramento (nr. 7 fogli);
- sub. doc. 02: Visura unica del catasto e del libro fondiario della p.ed. 313 C.C. Molina (P.T. 469 II);
- sub. doc. 03: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della P.M. 1 della p.ed. 97 C.C. Molina (P.T. 422 II);
- sub. doc. 04: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della

- P.M. 1 della p.ed. 98 C.C. Molina (P.T. 463 II);
- sub. doc. 05: Copia particolare del libro maestro – stato attuale, della
P.M. 2 della p.ed. 97 C.C. Molina (P.T. 422 II);
 - sub. doc. 06: Copia completa del libro maestro – stato attuale, della
p.f. 615 C.C. Molina (P.T. 753 II);
 - sub. doc. 07: Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M.D.) agli
atti della p.ed. 313 in C.C. Molina;
 - sub. doc. 08: Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M.D.) agli
atti della p.ed. 97 in C.C. Molina;
 - sub. doc. 09: Piano della Casa Materialmente Divisa (P.C.M.D.) agli
atti della p.ed. 98 in C.C. Molina;
 - sub. doc. 10: Visura catastale per immobile riferita al sub. 4 della
p.ed. 313 in C.C. Molina;
 - sub. doc. 11: Visura catastale per immobile riferita al sub. 6 della
p.ed. 313 in C.C. Molina;
 - sub. doc. 12: Visura catastale per immobile riferita al sub. 9 della
p.ed. 313 in C.C. Molina;
 - sub. doc. 13: Visura catastale per immobile riferita al sub. 10 della
p.ed. 313 in C.C. Molina;
 - sub. doc. 14: Visura catastale per immobile riferita al sub. 1 della
p.ed. 97 in C.C. Molina e al collegato sub. 4 della p.ed.
98 in C.C. Molina;
 - sub. doc. 15: Visura catastale per immobile riferita al sub. 2 della
p.ed. 97 in C.C. Molina;

- sub. doc. 16: Estratto mappa catastale C.C. Molina con evidenza delle pp.edd. 313, 97 e 98;
- sub. doc. 17: Estratto mappa catastale C.C. Molina con evidenza della p.f. 615;
- sub. doc. 18: Elaborato planimetrico della p.ed. 313 in C.C. Molina;
- sub. doc. 19: Planimetria catastale del sub. 4 della p.ed. 313 in C.C. Molina;
- sub. doc. 20: Planimetria catastale del sub. 6 della p.ed. 313 in C.C. Molina;
- sub. doc. 21: Planimetria catastale NON CONFORME del sub. 1 della p.ed. 97 in C.C. Molina;
- sub. doc. 22: Planimetria catastale NON CONFORME del sub. 2 della p.ed. 97 in C.C. Molina;
- sub. doc. 23: Esito interrogazione atti presso l'Agenzia delle Entrate;
- sub. doc. 24: Certificato di Destinazione Urbanistica delle realtà immobiliari oggetto di procedura in C.C. Molina
- sub. doc. 25: Estratti cartografici dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ledro;
- sub. doc. 26: Fascicolo documentazione fotografica delle realtà immobiliari oggetto di procedura in C.C. Molina;
- sub. doc. 27: Perizia di stima epurata;
- sub. doc. 28: Ricevute della trasmissione della perizia di stima al Creditore Procedente e all'Esecutat*.

C. RIEPILOGO FINALE

I beni immobili oggetto di stima, identificati nei lotti di vendita, consistono in:

LOTTO 01:

“In C.C. Molina, P.M. 2 subb. 4, 6, 9 e 10 della p.ed. 313 in P.T. 469 II, consistente in un appartamento sito a piano secondo (o sottotetto), con un deposito, un garage e l’area esterna nord a piano terra, di superficie commerciale totale pari a 127,61 m², situato in Via don Lucillo Sartori nr. 20 nel centro storico di Molina di Ledro (TN). L’unità abitativa è composta da soggiorno e cucina in open-space, due stanze, un bagno finestrato e un ripostiglio.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di Euro 163'000,00 (diconsi Euro centosessantatremila/00)”.

LOTTO 02:

“In C.C. Molina, **quota indivisa di 1/4** della P.M. 1 sub. 1 della p.ed. 97 in P.T. 422 II e della collegata P.M. 1 sub. 4 della p.ed. 98 in P.T. 463 II, consistente in un’unità abitativa sita a piano terra e a piano primo, con locali accessori a piano seminterrato (nr. 2 cantine, con spazio di circolazione e porzione nord del cortile est) e a piano secondo – o sottotetto – (porzione est della soffitta), di superficie commerciale totale pari a 416,23 m², situata nel palazzo storico di Via don Lucillo Sartori nr. 19, a Molina di Ledro (TN). L’unità abitativa, a piano terra è composta da atrio di ingresso, corridoio e nr.

5 stanze, oltre al vano scala di collegamento al piano seminterrato; a piano primo annovera una stanza localizzata nel frangente nord-est del livello.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di Euro 60'000,00 (diconsi Euro sessantamila/00), valore della quota di 1/4 di proprietà dell'Esecutat*.

Il valore commerciale totale è pari a Euro 240'000,00 (diconsi Euro duecentoquarantamila/00)".

LOTTO 03:

"In C.C. Molina, **quota indivisa di 1/2** della P.M. 2 sub. 2 della p.ed. 97 in P.T. 422 II, consistente in un'unità abitativa sita a piano primo, con locali accessori a piano seminterrato (nr. 2 cantine e porzione sud del cortile est) e a piano secondo – o sottotetto – (porzione ovest della soffitta), di superficie commerciale totale pari a 178,18 m², situata nel palazzo storico di Via don Lucillo Sartori nr. 19, a Molina di Ledro (TN). L'unità abitativa, sita a piano primo, è composta da nr. due volumi separati dal corridoio consortile longitudinale: il volume sito a sud-est annovera l'atrio di ingresso, cucina, un bagno cieco, una piccola stanza da letto e una stanza matrimoniale; il frontistante volume a sud-ovest è suddiviso in una stanza da letto e in nr. 1 bagno non finestrato.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al

prezzo complessivo di Euro 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila/00),

valore della quota di 1/2 di proprietà dell'Esecutat*.

Il valore commerciale totale è pari a Euro 100'000,00 (diconsi Euro centomila/00)".

LOTTO 4:

"In C.C. Molina, **quota di 1/2 della proprietà indivisa** della p.f. 615 in P.T.

753 II, consistente in un lotto di terreno boschivo non di qualità, sito nella località a nord-ovest dell'abitato di Molina (TN), in pendenza, senza comodità di accesso. La superficie catastale del terreno è pari a 13.358,00 m2.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di Euro 6.675,00 (diconsi Euro seimilaseicentotrentacinque/00), valore della quota di 1/2 di proprietà dell'Esecutat*.

Il valore commerciale totale è pari a Euro 13.350,00 (diconsi Euro tredicimilatrecentocinquanta/00)".

D. TRASMISSIONE E INFORMATIVA ALLE PARTI

Il sottoscritto C.T.U. ha inviato la copia della relazione di stima con relativi allegati:

a) all'Esecutat*, Sig. ** ***** , presso l'Avvocat* ***** a mezzo p.e.c. all'indirizzo: ***** ;

b) al creditore procedente, Cassa Rurale di Ledro BCC SC c/o il Legale

Avvocato Alessandro Tartari, a mezzo p.e.c. all'indirizzo:

alessandro.tartari@legalmail.it;

c) al Custode Giudiziario degli immobili, Avvocato Michela Ricci, a mezzo

p.e.c. all'indirizzo: avvmichelaricci@pec.it ;

comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al sottoscritto perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandata alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in Cancelleria.

Il sottoscritto ha altresì inviato la perizia completa di allegati all'A.N.E.A.D.

all'indirizzo email: anead@postacertificata.notariato.it.

Il sottoscritto tecnico valutatore confida con ciò di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto (TN), 19 settembre 2025

Firmato digitalmente da:

Il C.T.U.

dott. per. ind. Alessandro Tomasi



Firmato digitalmente da:
Tomasi Alessandro
Firmato il 19/09/2025 16:02
Seriale Certificato: 3176450
Valido dal 11/01/2024 al 11/01/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

LOTTO 01

Descrizione sintetica:

appartamento a piano secondo (o sottotetto), con deposito, garage e area esterna nord a piano terra;

Ubicazione:

via don Lucillo Sartori n. 20 a 38067
Molina di Ledro (TN);

Identificativo tavolare:	P.T. 469 II C.C. Molina;
Identificativo catastale	subb. 4, 6, 9 e 10 P.M. 2 p.ed. 313 C.C. Molina;
Quota di proprietà:	1/1 Sig.** ***** *****;
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	no. Per sanatoria/oblazioni necessari 5'000,00 euro circa. Per redazione A.P.E. necessari 900,00 euro circa;
Conformità tavolare:	si
Annotazioni precedenti al pignoramento:	nessuna annotazione
Immobile occupato:	no;
Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da vigenti strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 163'000,00.

LOTTO 02

Descrizione sintetica:	unità abitativa a piano terra e piano primo, con locali accessori a piano seminterrato e a piano secondo o sottotetto;
------------------------	---

Ubicazione:	via don Lucillo Sartori n. 19 a 38067 Molina di Ledro (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 422 II C.C. Molina e P.T. 463 II C.C. Molina;
Identificativo catastale	sub. 1 P.M. 1 p.ed. 97 C.C. Molina e collegato sub. 4 P.M. 1 p.ed. 98 C.C. Molina; per variazione catastale e P.C.M.D. necessari 5'800,00 euro circa;
Quota di proprietà:	1/4 indivisa Sig. ** ***** ***,
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	no. Per sanatoria/oblazioni necessari 5'000,00 euro circa. Per redazione A.P.E. necessari 1'000,00 euro circa;
Conformità tavolare:	no – da predisporre nell'ambito della variazione catastale;
Annotazioni precedenti al pignoramento:	nessuna;
Immobile occupato:	no;
Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da vigenti strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 60'000,00 (<u>valore della quota</u>

indivisa di 1/4 dell'Esecutat* della
proprietà dell'immobile).

LOTTO 03

Descrizione sintetica: unità abitativa non contigua a piano primo, con locali accessori a piano seminterrato e a piano secondo o sottotetto;

Ubicazione: via don Lucillo Sartori n. 19 a 38067 Molina di Ledro (TN);

Identificativo tavolare: P.T. 422 II C.C. Molina;

Identificativo catastale sub. 2 P.M. 2 p.ed. 97 C.C. Molina; per variazione catastale e P.C.M.D. necessari 3'500,00 euro circa;

Quota di proprietà: 1/2 indivisa Sig. ** ***** *****;

Diritto pignorato: proprietà;

Conformità edilizia: no. Per sanatoria/oblazioni necessari 5'000,00 euro circa. Per redazione A.P.E. necessari 1'000,00 euro circa;

Conformità tavolare: no – da predisporre nell'ambito della variazione catastale;

Annotazioni precedenti al pignoramento: nessuna;

Immobile occupato: no;

Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da vigenti strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 50.000,00 (<u>valore della quota indivisa di 1/2 dell'Esecutat* della proprietà dell'immobile</u>).

LOTTO 04

Descrizione sintetica:	terreno boschivo spontaneo di 13.358 m ² ;
Ubicazione:	declivio a monte di nord-ovest rispetto all'abitato di 38067 Molina di Ledro (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 753 II C.C. Molina; p.f. 615 C.C. Molina;
Identificativo catastale	p.f. 615 C.C. Molina;
Quota di proprietà:	1/2 Sig. ** * * * * *, indivisa;
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	-
Conformità tavolare:	si
Annotazioni precedenti al pignoramento:	no;
Immobile occupato:	no;

Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 6.675,00 (<u>valore della quota indivisa di 1/2 dell'Esecutat* della proprietà del terreno</u>).