

TRIBUNALE DI ROVERETO

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

contro

R. G. Es. n° 25/2025
G. Es.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto _____ libero professionista con studio a Rovereto, in via S.G.Bosco n° 36/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1108, è stato nominato perito estimatore dei beni in oggetto con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 04/12/2025, secondo il seguente quesito affidatogli al momento del giuramento in data 10/12/2025:

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 provvedere 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 30 giorni prima del termine fissato ex art. 127 ter c.p.c. dell’udienza del 11/03/2026.

0 – PREMESSA

Nell'intento di individuare le realtà oggetto di esecuzione il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti presso i pubblici uffici (Ufficio Tavolare, Ufficio del Catasto Urbano di Rovereto, Ufficio Edilizia comune di Brentonico).

L'immobile pignorato consiste in una villetta comprendente un appartamento ed un garage in località Polsa, nel comune di Brentonico.

E' stato effettuato il sopralluogo in data 18 dicembre 2025 congiuntamente al Custode.

1 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

All'ufficio Tavolare di Rovereto i beni sono così descritti:

PARTITA TAVOLARE n° 3872 II C.C. Brentonico

FOGLIO A 1

P.ed. 1781 edificio mq. 960

FOGLIO A 2

18/09/1969 – G.N.1624/26 - EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO

di p.ed. 1781 per 1/4

con p.f. 9783/122

OMISSIS - N° 7 DIRITTI DI SERVITU' (vedi estratto tavolare allegato)

11/01/1972 – G.N. 72/1 - EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETA' CONGIUNTO

di p.ed. 1781 per 1/3

con p.f. 9783/116

FOGLIO B

quota 1/1

15/12/2003 – G.N. 5264/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1

Contratto d.d. 11/12/2003

riguarda p.ed. 1781

FOGLIO C

15/12/2003 – G.N. 5265/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare EUR 170.000,00

Complessivi EUR 255.000,00 comprensivi di capitale di EUR 170.000,00, interessi nella misura del 3,10% nominale annuo, interessi di mora, spese ed accessori, con l'applicazione della clausola di indicizzazione ai sensi dell'art.7 dell'atto.

Banca Intesa S.P.A. sede Milano

Atto d.d. 11/12/2003

20/09/2003 – G.N. 5101/1 INTAVOLAZIONE RINNOVAZIONE

Rinnovazione

14/10/2025 – G.N. 5743/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento notificato il 04/08/2025 a realizzo del credito di Intesa Sanpaolo S.P.A. sede di Torino 00799960158 nell'importo complessivo di EUR 84.010,49 oltre spese occorse, occorrende come da documento.

a carico p.ed. 1781

2 – SITUAZIONE CATASTALE

Al catasto urbano di Rovereto l'immobile è così descritto:

P.ed. 1781 C.C. Brentonico

Sub. 1 F.M. 28 Cat. C/6 cl.2 Consist. 23 mq. Sup. 26 mq.

Rendita catastale E. 65,33 Valore catastale E. 10.975,44

Via Del Bosco – Piano T

Sub. 2 F.M. 28 Cat. A/7 cl.3 Consist. 7,5 vani

Rendita catastale E. 581,01 Valore catastale E. 97.609,68

Via Del Bosco – Piano T - 1

Intestati

3 – TABELLA CORRISPONDENZA FRA ENTE TAVOLARE ED ENTE CATASTALE

Non esiste il Piano di Casa Materialmente Divisa e pertanto non necessita la corrispondenza fra la situazione catastale e quella tavolare.

4 – L'IMMOBILE RISULTA CENSITO AL CATASTO URBANO

Vedi visura catastale allegata

5 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di un villino per vacanze ubicato nel comune di Brentonico in località Polsa, in via del Bosco, nella parte bassa della frazione. La Polsa è una località turistica ubicata sull'altipiano di Brentonico, sul lato settentrionale del monte Baldo. Dista circa 10 Km. da Brentonico, 25 Km. dall'autostrada. Si trova ad una quota di m.s.l.m. 1.150. Il comprensorio sciistico Polsa-S.Valentino è provvisto di strutture ricettive alberghiere e case per ferie che sono utilizzate sia nella stagione estiva che in quella invernale. Comunque la "stazione" è conosciuta soprattutto per la stagione invernale dato che è dotata di alcune importanti infrastrutture specifiche (n° 9 impianti di risalita per lo sci, 35 Km di piste da sci, impianto di innevamento artificiale ecc.).

Il lotto ha una superficie catastale di mq. 960, il sedime della casa, di forma rettangolare, ha una superficie di mq.103. E' libera su tre lati (Nord,Est,Sud), ad Ovest è in aderenza con una palazzina con dimensioni e caratteristiche analoghe e speculari.

Il progetto originario era riferito a tre villini bifamiliari denominati "Residence Fagus"

Quello di nostro interesse è posizionato su lato Est di quello di mezzo.

E' costruita nel 1969, in muratura con tetto in legno a due falde con colmo disposto Est-Ovest), non è isolato.

Il manto di copertura è in tegole di cemento colore grigio scuro.

Vi è una fascia sotto tetto rivestita in legno.

E' provvista di garage con sovrastante terrazzo, posizionato sul lato Est. Vi è un accesso dal piano Terra sul lato Nord ed uno per il 1° Piano mediante scala in legno, su lato Sud.

Al Piano Terra (mq.78 commerciali - h=2.70mt.) vi sono: Stube con accesso diretto dall'esterno, w.c, stanza, Centrale termica, corridoio e scala per il 1° Piano.

Garage in aderenza a Est con accesso dal cortile interno mediante porta basculante in legno.

Al 1° Piano (mq. 72 commerciali – h=2.70mt.) vi sono: entrata/disbrigo, soggiorno mansardato con cucina comunicante, stanza con accesso al terrazzo (mq.25.50), bagno e ripostiglio. Il soggiorno comunica con il poggiolo (mq.19.30), sul lato Nord..

Il soggiorno è mansardato, la parte restante ha un'altezza di mt.2.70 con soprastante sottotetto non abitabile (h= circa 1.00 mt. al colmo).

I serramenti sono in legno con doppio vetro, le antine oscuranti sono pure in legno.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno.

La scala che da Piano terra a 1° Piano è rivestita in legno.

I pavimenti del 1°Piano sono in piastrelle di ceramica, vecchio disegno, e moquette nella stanza. Pure il poggiolo è pavimentato con piastrelle di ceramica, la terrazza con piastre galleggianti in cls-sasso lavato.

E' provvista degli impianto idrico, fognario, impianto elettrico.

Il riscaldamento viene realizzato mediante due stufe a legna, una al Piano terra ed una al 1° Piano.

Sul retro, esternamente, è posizionato pure un bombolone del gas, a cavallo tra le p.ed. 1780 e 1781. E' circondata da una grande cortile che si sviluppa soprattutto sul lato Nord, in parte pavimentato con ghiaino, delimitato da un cordolo in cls ed in parte costituito da bosco con alcune grandi piante di conifere.

Nonostante la vetustà lo stato di manutenzione è discreto. Comunque i pavimenti ed i serramenti sono alquanto datati pur conservando la loro funzionalità.

E' totalmente priva di isolamento termica.

6 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

CRITERI E SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato in caso di vendita a mezzo asta giudiziaria a seguito di esecuzione immobiliare.

L'immobile è considerato libero da qualsiasi aggravio, ovvero ipoteche, servitù ecc.

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Si ritiene opportuno, applicare un metodo di stima sintetico in base al più probabile valore di mercato, ricavato confrontandolo con il valore di beni analoghi recentemente oggetto di compravendita in zona.

Come parametro tecnico di confronto si assume la superficie denominata commerciale, che comprende i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm. e metà dei muri divisorii con altre proprietà fino ad uno spessore di 25 cm., attribuendo un valore unitario per mq.. (Le superficie sono state dedotte dai disegni di progetto e dalle planimetrie catastali).

Per il valore di stima si è tenuto conto della posizione in una località di un certo interesse turistico. Si è tenuto conto della vetustà, e dello stato di manutenzione, e soprattutto della mancanza di isolamento che a questa quota sarebbe più che opportuna.

Si considerano comprese nel prezzo anche le quote di comproprietà della p.f. 9783/122 (1/4) e p.f. 9783/116 (1/3), indispensabili per l'accesso..

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

P.ED. 1781 - C.C. BRENTONICO				
PREZZO DI RIFERIMENTO				1 400,00 €
PIANO TERRA	mq.	K	E/mq.	E.
garage	25,5	0,5	700,00 €	17 850,00 €
appartamento	68	0,8	1 120,00 €	76 160,00 €
CT + scala	10	0,4	560,00 €	5 600,00 €
cortile pertinenziale	160	0,08	112,00 €	17 920,00 €
cortile-bosco	595		25,00 €	14 875,00 €
1°PIANO	mq.		E/mq.	E.
appartamento	72	1	1 400,00 €	100 800,00 €
terrazzo	25,5	0,25	350,00 €	8 925,00 €
poggiolo	19,1	0,3	420,00 €	8 022,00 €
SOMMANO				250 152,00 €
arrotondamento			a dedurre	152,00 €
VALORE STIMATO				250 000,00 €
(Diconsi Euro duecentocinquantamila/00)				

7 – VERIFICA DELLA DIVISIBILITA’

Si ritiene non sia possibile/conveniente effettuare una divisione.

8 – VERIFICA OCCUPAZIONE IMMOBILE

L’immobile attualmente è libero.

9 – VERIFICA PENDENZA DI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risultano altre pendenze di provvedimenti giudiziari.

10 – FORMALITA’, VINCOLI E ONERICHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.

Non risultano oneri che resteranno a carico dell’acquirente. In particolare non vi sono spese condominiali.

11 – FORMALITA’, VINCOLI E ONERICHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE.

Non risultano vincoli od oneri che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

12 – VERIFICA PRESUPPOSTI L.178/2020 Art.1 c.376-377-378

L’immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e pertanto non vi sono i presupposti di cui alla L.178/2020 art. 1 commi 376-377-378.

13 – VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA

L’edificio è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n: 1603 d.d. 15/04/1969 (p.ed. 1781 – n° 3 villini affiancati)

E’ stata richiesta e rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 355 d.d. 03/01/1993 (per modifica del poggiolo).

E' stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 81/85 d.d. 13/08/1985 per la costruzione del nuovo garage.

In data 08/04/1969 era stata rilasciata l'Abitabilità con decorrenza 23/12/1970 (ai fini igienico sanitari).

Attualmente nel P.R.G. del comune di Brentonico ricade in zona: "Insediamenti residenziali esistenti".

14 – VERIFICA OPERE ABUSIVE

Sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato e precisamente:

A Piano terra: sul progetto originario l'attuale stube era definita garage; alcune variazioni interne.

Il garage realizzato ha una lunghezza di mt.6,50 mentre quello autorizzato era di mt. 5,30. Inoltre è provvisto di una piccola finestra sul lato Sud che non compare nel progetto.

Si ritiene sia possibile richiedere la sanatoria. Il relativo costo è stimato complessivamente in E. 5.000,00.

Sono da aggiornare anche le due planimetrie catastali.

15 – VERIFICA ALTRI AGGRAVI (censo, livello o uso civico ecc.)

Non risulta che i bene pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico.

16 – SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Non vi sono particolari spese di gestione e manutenzione.

17 – FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Non sono stati formati lotti.

18 – VERIFICA ASSOGGETTAMENTO O MENO AD I.V.A.

Il bene non è soggetto ad IVA.

**19 – VERIFICA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ai sensi del
D.M. 22.1.2008 n.37 – G.U. 12.3.2008**

Non è stato trovato alcuna documentazione relativa agli impianti.

Non è stata nessuna documentazione relativa all'APE.

20 – DATA FINE LAVORI

Non è stata presentata la comunicazione di Fine Lavori.

E' stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 08/04/1969 e si presume che questa data sia quella di fine lavori.

RIEPILOGO A BASE DELLA PUBBLICITA'

Pertanto il prezzo di stima è il seguente:

Appartamento in villino bifamiliare, disposto su due piani con garage di circa mq.151 commerciali complessivi, con ampio terrazzo e lungo poggiolo coperto ubicato in località Polsa di Brentonico in via Del Bosco. E' contrassegnata catastalmente con la p.ed. 1781 in C.C: Brentonico.

La costruzione risale all'anno 1969, è privo di isolamento con impianto di riscaldamento mediante stufe a legna.

PREZZO COMPLESSIVO STIMATO

E. 250.000,00

(Diconsi Euro duecentocinquantamila/00)

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

Rovereto, 15 gennaio 2026

Il tecnico estimatore:

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- DOCUMENTI TAVOLARI E CATASTALI

1 – MAPPA CATASTALE Scala 1: 1.000

2-3 VISURE CATASTO URBANO p.ed. 1781 Sub1-2
C.C.BRENTONICO

4-5 - PLANIMETRIE CATASTALI Sub1-2

6 - ESTRATTO TAVOLARE

- DOCUMENTI URBANISTICI

7 - ESTRATTO P.R.G.

8 - SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICI P.T.

9 - SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICI 1°P

- FOTO

10 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°25/2025

RIEPILOGO

PROCEDENTI:

CONTRO :

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

TECNICO ESTIMATORE :

NOMINA : 04.12.2025

GIURAMENTO : 10.12.2025

UDIENZA: 11.03.2026