



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

avv. Carlo Andriollo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Alessio Moschen

CF:MSCLSS70B17E565X

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

telefono: 0461700327

email: geom.moschen@gmail.com

PEC: alessio.moschen@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CALCERANICA AL LAGO VIA DONEGANI 30, della superficie commerciale di **91,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione è un appartamento e accessori (garage, cortile, ripostigli) in uno stabile ad uso abitativo sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato con collegamento verticale interno e spazi accessori comuni a tutti i piani.

Lo stabile plurifamiliare di forma indicativamente rettangolare ubicato (circa mt 12*11) nel centro abitato di Calceranica al Lago.

Il fabbricato è liberi su tutti i lati.

Struttura edilizia originaria in pietra. Ampliamento laterale (garage) in laterizio e calcestruzzo attualmente in stato precario.

Lo stabile in oggetto è allacciata alle reti elettriche, idrica e del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala sia interna che esterna, ha un'altezza interna di circa 2,80 mt. Identificazione catastale:

- C.C. 053 particella edificiale 186 foglio 6 sub. 10 P.M. 2 partita tavolare 1050, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VIA GUIDO DONEGANI N. 20 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON LOCALE ACCESSORIO E CORTILE AL PIANO TERRA
- C.C. 053 particella edificiale 186 foglio 6 sub. 9 P.M. 2 partita tavolare 1050, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA GUIDO DONEGANI N. 30 , piano: TERRA , intestato a *** DATO OSCURATO ***
GARAGE AL PIANO TERRA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, tre piano fuori terra, uno piano interrato.

A.1 **cantina**, composto da LOCALE UNICO.

Identificazione catastale:

- C.C. 053 particella edificiale 186 foglio 4 sub. 5 P.M. 1-2-3 partita tavolare 1050, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 54,43 Euro, indirizzo catastale: VIALE STAZIONE, piano: INTERRATO E SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CANTINA CON SCALE AL PIANO INTERRATO, SOFFITTA AL SECONDO PIANO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,17 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.201,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.340,95
Data di conclusione della relazione:	07/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Modalità di accesso:

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 22/07/2025 alla presenza del proprietario della porzione materiale 3 e del custode giudiziario che ha fissato l'incontro.

Contratti in corso:

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

Coordinate edificio Latitudine 46°00'25.2" N, Longitudine 11°14'27.1" E

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 26/02/2025 G.N. 431/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 18000.

Importo capitale: 11245,78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 05/02/2025 G.N. 1018/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A CARICO P.M. 2

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

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

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

Nessuna recente ristrutturazione (entro il 5° anno).

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

DICHIARAZIONI

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

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

ARREDO

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

ALTRO

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CERTIFICATO EREDITARIO, intavolato il 22/05/2019 G.N. 1078/4.

Il titolo è riferito solamente a QUOTA DEL 50% (+50% dal 2003).

CERTIFICATO EREDITARIO G.N. 1023/7 DD 13/05/2003 QUOTA DEL 50%

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **1630/1974**, per lavori di SOSTITUZIONE IMPOSTE E FINESTRE, presentata il 03/10/1974

DIA N. **276/2009**, per lavori di DIVISIONE GARAGE, presentata il 16/01/2009.

RIFERITA ALLA P.M. 3 - OPERE NON ESEGUITE

SCIA N. **37/2023**, per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO CARRABILE E TRAMEZZATURA GARAGE PED. 186 P.M. 3, presentata il 23/06/2023.

Il titolo è riferito solamente a IL PROGETTO TOCCA SIA LA PM 3 CHE LA PM 2 DIVIDENDOLE FISICAMENTE.

FINE LAVORI 19/09/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DI DATA 30/10/2024, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B (ART.44).

SI EVIDENZIA CHE L'EDIFICIO è RICOMPRESO IN FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO E FASCIA DI RISPETTO STRADALE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

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

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

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

E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare

delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativi elaborati presso i Pubblici Uffici competenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della

presente perizia; il valore finale e` pertanto da intendersi comprensivo di tali difformita`.

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

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

8.1. CONFORMITA` EDILIZIA:

CRITICITA`: ALTA

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

Costi di regolarizzazione:

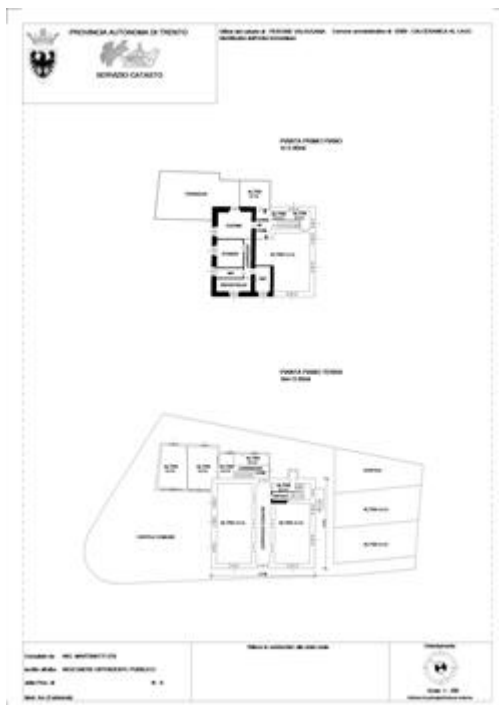
- ONERE CONSIDERATO NELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Questa situazione e` riferita solamente a CORPO DI FABBRICA IN AMPLIAMENTO COME DA FRAZIONAMENTO ANNO 1974.

PRESSO L'AMMINISTRAZIONE NON e` DISPONIBILE ALCUN TITOLO EDILIZIO IN MERITO ALL'AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO REALIZZATO NEL 1974 CIRCA (ANNO DEL FRAZIONAMENTO E SUCCESSIVO CENSIMENTO AL CATASTO)

8.2. CONFORMITA` CATASTALE:

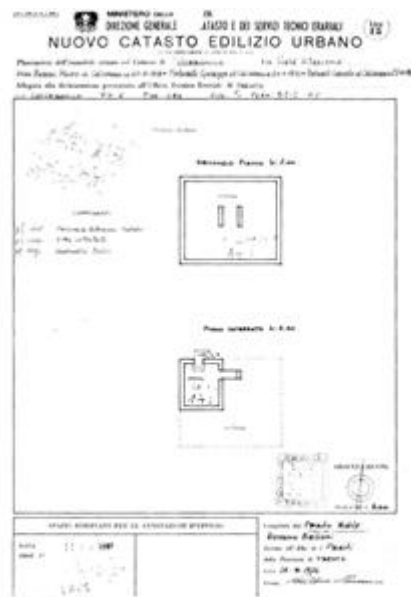
L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA SUB 10, P.M. 2



PLANIMETRIA SUB 9, P.M. 2



PLANIMETRIA SUB 5, P.M. 1-2-3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA NON DISPONE DI DOCUMENTAZIONE PER PROVARE LA LEICITA' DELL'AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO DELL'ANNO 1974 CIRCA. (normativa di riferimento: LEGGE URBANISTICA PROVINCIALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: MEDIANTE PRESENTAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUZIONE IN SANATORIA (ART 135 LP 1/08) O MEDIANTE LA FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO (ART.128 LP 1/08)

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

Costi di regolarizzazione:

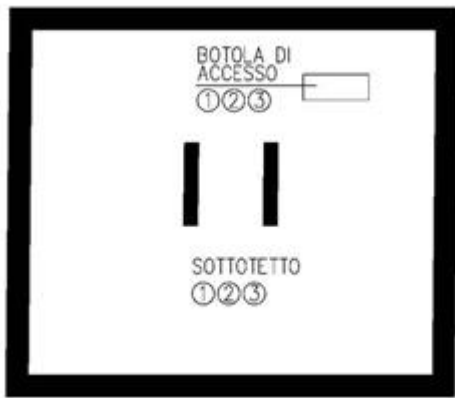
- REGOLARIZZAZIONE EDIFICIO EDIFICATO ANTE 1985, COSTO PURAMENTE INDICATIVO: €11.000,00

IN ASSENZA DI TITOLI PRESSO L'AMM. COMUNALE SI DEVE RITENERE L'AMPLIAMENTO LATERALE DELL' EDIFICIO PER L'EDIFICAZIONE DEL MANUFATTO GARAGE/TERRAZZO COME COSTRUZIONE ABUSIVA. (ART 128 LP 1/08) . TALE SI RITIENE COMUNQUE REGOLARIZZABILE ED E' PERTANTO CONSIDERATA NELLA STIMA.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

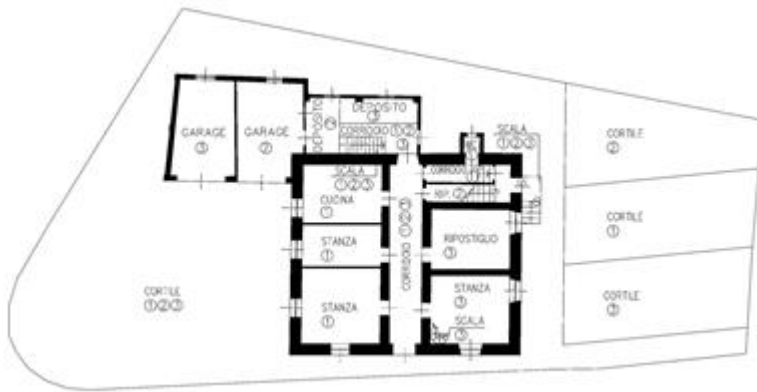
Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: LEGGE TAVOLARE)
L'immobile risulta **conforme**.



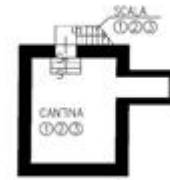
PIANTA SECONDO PIANO - SOTTO TETTO COMUNE



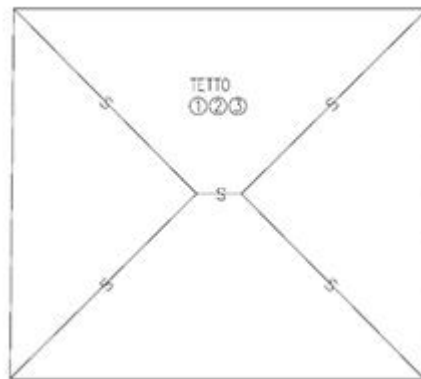
PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO



PIANTA TETTO

BENI IN CALCERANICA AL LAGO VIA DONEGANI 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALCERANICA AL LAGO VIA DONEGANI 30, della superficie commerciale di **91,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione è un appartamento e accessori (garage, cortile, ripostigli) in uno stabile ad uso abitativo sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato con collegamento verticale interno e spazi accessori comuni a tutti i piani.

Lo stabile plurifamiliare di forma indicativamente rettangolare ubicato (circa mt 12*11) nel centro abitato di Calceranica al Lago.

Il fabbricato è liberi su tutti i lati.

Struttura edilizia originaria in pietra. Ampliamento laterale (garage) in laterizio e calcestruzzo attualmente in stato precario.

Lo stabile in oggetto è allacciata alle reti elettriche, idrica e del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala sia interna che esterna, ha un'altezza interna di circa 2,80 mt. Identificazione catastale:

- C.C. 053 particella edificiale 186 foglio 6 sub. 10 P.M. 2 partita tavolare 1050, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VIA GUIDO DONEGANI N. 20 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON LOCALE ACCESSORIO E CORTILE AL PIANO TERRA
- C.C. 053 particella edificiale 186 foglio 6 sub. 9 P.M. 2 partita tavolare 1050, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA GUIDO DONEGANI N. 30 , piano: TERRA , intestato a *** DATO OSCURATO ***
GARAGE AL PIANO TERRA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, tre piano fuori terra, uno piano interrato.



vista interna su solaio di copertura garage p.m.2



vista interna su muratura garage p.m.2



vista esterna su solaio di copertura garage (terrazza p.m.2)



pensilina retrattile (struttura leggera amovibile)



pensilina retrattile



boiler elettrico in bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA EDIFICIO LATO OVEST



VISTA EDIFICIO LATO SUD-OVEST



VISTA EDIFICIO LATO SUD-EST



VISTA EDIFICIO LATO SUD-OVEST FRONTE STRADA



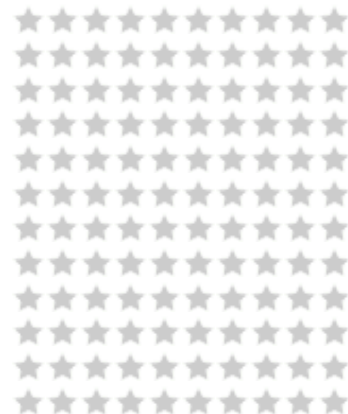
VISTA EDIFICIO E GARAGE



ZONA CORTILE ESCLUSIVO IN OGGETTO

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- supermercato
- teatro
- biblioteca



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 50 metri circa dalla stazione ferroviaria
- autostrada distante 16 chilometri circa dal casello A22 del Brennero



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:



livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità oggetto di valutazione si trovano all'interno del centro abitato di Calceranica al Lago. Si compone di un appartamento con locali e cortile accessori esclusivi al piano terra; locali e cortili accessori comuni al piano interrato, terra. Soffitta comune al secondo piano.

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

Le murature portanti perimetrali sono in pietra per l'edificio principale ed in laterizio e calcestruzzo per l'ampliamento successivo (garage a copertura piana e deposito).

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

L'edificio p.ed. 186 si compone di tre unità immobiliari ad uso abitativo ed accessori.

Un'unità immobiliare in oggetto si compone di una abitazione sviluppata principalmente al primo piano con cortile e spazi comuni sia interni che esterni. Tavolarmente è identificata dalla porzione materiale 2.

L' unità non è attualmente in uso ed appare in stato di abbandono. Si vuole evidenziare la presenza di segni di infiltrazioni d'acqua piovana nel locale cucina in corrispondenza di uno sfiato/camino.

Al piano terra si trova un cortile recintato comune lambito a sud ovest della strada comunale; tale è accessibile tramite un ingresso sia ai mezzi meccanici che ai pedoni. Il cortile esclusivo si trova nell'angolo sud est e non è delimitato nel suo perimetro se non verso l'esterno della particella.

La parte abitativa al primo piano si compone di un locale ad uso soggiorno/cucina/ingresso da cui tramite un corridoio si raggiungono i due ripostigli (utilizzati come stanze da letto), il wc/bagno ed una stanza da letto. Il locale cucina/soggiorno/ingresso ha accesso diretto ad un terrazzo. Tale è parzialmente coperto con struttura amovibile leggera in metallo e vetroresina. Il piano è raggiungibile dall'interno lo stabile con scale comuni e corridoi comuni.

Al piano terra nel, sottoscala, si trova un ripostiglio. L'abitazione dispone di un cortile/ giardino al piano terra di dimensioni media mt 4*10 a forma trapezoidale. Tale spazio non è fisicamente definito sul posto nel lato verso la parte comune e nel lato verso altro cortile di terza proprietà ad uso esclusivo.

La proprietà in oggetto ricomprende anche un garage con annesso spazio a deposito.

Risultano di proprietà comune alle tre porzioni materiali:

a) - Fra le porzioni 1-2-3: a piano interrato: cantina con scala fino a piano terra. A piano terra: due corridoi, scale, giroscale e pianerottoli fino a primo piano, cortile. A secondo piano: sottotetto e botola di accesso. A piano tetto: tetto.

b) - Fra le porzioni 2 e 3 a primo piano: corridoio.

L'immobile appare in discrete condizioni.

Si segnala che lo stato dei solai, con struttura lignea, non è verificabile se non con indagini puntuali. Si mette in evidenza che attualmente il garage appare in cattive condizioni statiche con evidenti fessurazioni di murature e solaio.

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

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad anta realizzato in metallo con



apertura manuale

infissi esterni: ad anta realizzati in legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: ad anta realizzati in legno
tamburato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in quadri di
calcestruzzo con coibentazione in nessuna

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in intonaco con
coibentazione in nessuna , il rivestimento è
realizzato in intonaco civile

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in in terra
battuta, piastre in pietra (porfido)

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica e moquette

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in perlinato di legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno
massello

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: ante oscuranti realizzate
in legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in aderenza alle
murature in rivestimento ligneo realizzato in legno
e parte intonaco civile

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: scale esterne e scale interne con
rivestimento in calcestruzzo al grezzo

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia conformità: certificazioni
non reperite. Impianto da verificare

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: conformità: Le dichiarazioni di
conformità non si sono reperite. Non è stato
possibile verificare l'esistenza di allaccio fognario
a norma di legge delle acque reflue.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: Si ravvisa la presenza di tubature di
adduzione gas ad uso fuochi domestici in cucina
alimentato da bombola portatile di gas propano. In
zona esiste la rete del gas metano.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: tubature sotto traccia con alimentazione in
rete pubblica conformità: Le dichiarazioni di
conformità non si sono reperite. Impianto da
verificare sia per funzionamento che per
indipendenza. Ingresso dalla pubblica via della
tubatura principale in pozzetto nel giardino
comune dove si trovano alcuni contatori.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: Nessun impianto termico di
riscaldamento presente. Impianto sanitario per
l'acqua calda presente con boiler elettrico nel
locale bagno e nel locale cucina.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

solai: presumibilmente in legno sia inferiori che
superiori

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in murature in pietra per l'edificio principale, in laterizio e calcestruzzo per la parte a garage/terrazza



LOCALE CUCINA



LOCALE WC/BAGNO



LOCALE RIPOSTIGLIO



LOCALE STANZA



TERRAZZA CON TETTOIA AMOVIBILE



GARAGE (LATO A DESTRA)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	58,80	x	100 %	=	58,80

TERRAZZA A LIVELLO DELL'ALLOGGIO	45,40	x	35 %	=	15,89
ACCESSORI L'ABITAZIONE ESTERNI	9,60	x	25 %	=	2,40
GARAGE	20,30	x	50 %	=	10,15
GIARDINO/CORTILE	40,90	x	10 %	=	4,09
Totale:	175,00				91,33



soffitta comune, non esistono scale fisse di accesso



locale cucina zona centrale



locale ripostiglio



terrazzo



corridoio comune di accesso a piano terra



muratura del garage con evidenti fessurazioni (angolo nord)

ACCESSORI:

cantina, composto da LOCALE UNICO.

Identificazione catastale:

- C.C. 053 particella edificiale 186 foglio 4 sub. 5 P.M. 1-2-3 partita tavolare 1050, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 54,43 Euro, indirizzo catastale: VIALE STAZIONE, piano: INTERRATO E SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CANTINA CON SCALE AL PIANO INTERRATO, SOFFITTA AL SECONDO PIANO

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PARTI COMUNI COPERTE : CANTINA , SOFFITTA ACCESSIBILE CON SCALE PORTATILI, CORRIDOI (QUOTA DI 1/3)	32,10	x	10 %	=	3,21
PARTI COMUNI SCOPERE: CORTILE (QUOTA DI 1/3)	98,00	x	2 %	=	1,96
Totale:	130,10				5,17



cortile comune lato nord



cantina comune a piano interrato



corridoio comune a piano terra



soffitta comune priva di scale fisse d'accesso



scale esterne comuni



scale interne comuni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE - INTERNET

Valore minimo: 1.587,00

Valore massimo: 1.821,00

Note: VALORI NUOVO

GUIDA IMMOBILIARE - ANAMA

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: VALORI NUOVO

BORSINO IMMOBILIARE DEL TRENTINO - GUIDA FIMA

Valore minimo: 2.700,00

Valore massimo: 2.950,00

Note: VALORE NUOVO

VALORI OMI

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 2.150,00

Note: VALORI NUOVI, ABITAZIONI NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima a costo di riproduzione vetustato e coefficienti di qualita`.

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

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

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

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

Valore di mercato dell'intera proprietà

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,33	x	914,00	=	83.475,62
Valore superficie accessori:	5,17	x	914,00	=	4.725,38
					88.201,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 88.201,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 88.201,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione sono propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma gli stessi non sono da

ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto a lui conosciuto, sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PERGINE VALSUGANA, ufficio del registro di TRENTO, ufficio tecnico di CALCERANICA/CALDONAZZO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: borsino immobiliare del trentino (FIMA), guida immobiliare (ANAMA), EXEO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,33	5,17	88.201,00	88.201,00
				88.201,00 €	88.201,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.201,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.860,05**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 73.340,95**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 07/10/2025

il tecnico incaricato
geom. Alessio Moschen