



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA RURALE VAL DI NON ROTALIANA E GIOVO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DANIELE BONOMI

CUSTODE:

non nominato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIULIO RUGGIRELLO

CF:RGGGLI78B14A326C

con studio in TRENTO (TN) via di San Sebastiano 3

telefono: 04611975758

email: giulioruggirello@hotmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

AVB villa bifamiliare a ALBIANO via G. Pascoli 10, della superficie commerciale di **161,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si compone di:

_un appartamento principale sito al piano terra, con accesso diretto al giardino esterno e completo di balcone, terrazza e sottotetto non abitabile con accesso diretto;

_un appartamento secondario al piano seminterrato con accesso diretto dal cortile carrabile;

_un ampio deposito a piano seminterrato con alcuni vani al grezzo, accessibile dal cortile esterno e comprendente anche la centrale termica comune.

_spazi pertinenziali esterni (giardino, vialetti, cortile, spazi per il parcheggio).

L'edificio, in buono stato di conservazione, presenta caratteristiche costruttive e tipologiche abbastanza convenzionali e analoghe a quelle del contesto residenziale nel quale è ubicato, al margine nord-ovest del paese di Albiano; gode di buona esposizione e discreta insolazione, oltre che di una pregevole apertura visiva verso il paesaggio circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-terra. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 746 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 976,10 Euro
- foglio 5 particella 746 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, piano: seminterrato
- foglio 5 particella 746 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 78 mq, rendita 177,25 Euro, piano: seminterrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2,5 piano fuori terra, 0,5 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

AVB.1 sottotetto non abitabile. In collegamento diretto con l'appartamento principale a piano terra, è presente un ampio sottotetto non abitabile destinato a deposito. La soffitta è accessibile solamente tramite ampia scala a chiocciola al piano sottostante.

AVB.2 altro fabbricato. Completa l'appartamento a piano terra una ampia terrazza esposta verso l'ingresso principale. La terrazza presenta una porzione limitata di pavimentazione lapidea.

AVB.3 terreno residenziale. Attorno all'appartamento del piano terra si sviluppano numerosi e ampi spazi esterni. Le parti a verde risultano sfruttabili sia come orto che come giardino. I piazzali pavimentati fungono anche da parcheggio.



AVB.4 appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 746 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, piano: seminterrato

Al piano seminterrato è presente un secondo alloggio, non abitato, con un unico affaccio verso il cortile esterno, mentre sul retro confina con le intercapedini e i depositi del piano seminterrato.

AVB.5 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 746 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 78 mq, rendita 177,25 Euro, piano: seminterrato

Al piano seminterrato alcuni locali deposito-cantina-centrale termica completano il piano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	252,30 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 516.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 516.500,00
Data della valutazione:	24/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il sopralluogo è avvenuto in data 28 marzo 2024 alla presenza del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per tutti i dettagli vedasi libro maestro (allegato 09).

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 attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 200000.

Vedasi libro maestro (allegato 09)

ipoteca attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

Vedasi libro maestro (allegato 09)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Vedasi libro maestro (allegato 09)

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**

Millesimi condominiali: **non presenti**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non c'è condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 24/02/2010 G.N. 1732/41 di repertorio.

Vedasi libro maestro (Allegato 09).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi elenco titoli edilizi (allegato 10).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 4509**, presentata il 16/09/2021 con il n. 5386 di protocollo, rilasciata il 25/03/2022, agibilità **non ancora rilasciata**.
Vedasi elenco titoli edilizi (allegato 10).

Concessione edilizia **N. 837**, per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 18/05/1982 con il n. 1250 di protocollo, rilasciata il 25/05/1982, agibilità **non ancora rilasciata**.
Vedasi elenco titoli edilizi (allegato 10).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Territorio urbanizzato e urbanizzando. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione del dicembre 2012 - Titolo Quarto - capitolo 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.P. 15/2015)

L'immobile risulta **conforme**.

L'intero immobile è stato oggetto recentemente di sanatoria edilizia (Permesso di costruire in sanatoria n. 4509 prot. n. 1807/p del 25.03.2022).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALBIANO VIA G. PASCOLI 10

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO AVB

villa bifamiliare a ALBIANO via G. Pascoli 10, della superficie commerciale di **161,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si compone di:

_un appartamento principale sito al piano terra, con accesso diretto al giardino esterno e completo di balcone, terrazza e sottotetto non abitabile con accesso diretto;

_un appartamento secondario al piano seminterrato con accesso diretto dal cortile carrabile;

_un ampio deposito a piano seminterrato con alcuni vani al grezzo, accessibile dal cortile esterno e comprendente anche la centrale termica comune.



_spazi pertinenziali esterni (giardino, vialetti, cortile, spazi per il parcheggio).

L'edificio, in buono stato di conservazione, presenta caratteristiche costruttive e tipologiche abbastanza convenzionali e analoghe a quelle del contesto residenziale nel quale è ubicato, al margine nord-ovest del paese di Albiano; gode di buona esposizione e discreta insolazione, oltre che di una pregevole apertura visiva verso il paesaggio circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-terra. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 746 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 976,10 Euro
- foglio 5 particella 746 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, piano: seminterrato
- foglio 5 particella 746 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 78 mq, rendita 177,25 Euro, piano: seminterrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2,5 piano fuori terra, 0,5 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Trento è distante circa 20km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti a piedi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alcuni elementi esterni del fabbricato presentano uno stato "non finito" dovuto al mancato completamento di alcune finiture, che però non ne pregiudica l'utilizzo né la fruizione.

Il tutto è visibile nelle fotografie inserite nell'elaborato.



Delle Componenti Edilizie:

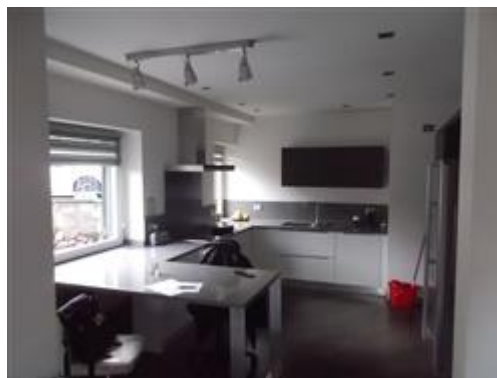
<i>infissi esterni:</i> tradizionale realizzati in pvc	buono	
<i>infissi interni:</i> tradizionale realizzati in legno tamburato	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cemento	buono	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in esterna , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in vario	buono	
<i>portone di ingresso:</i>	buono	

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> conformità: non reperita	al di sopra della media	
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V conformità: non reperita	buono	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: non reperita	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non reperita	al di sopra della media	
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiante + radiatori + venticonvettori conformità: non reperita	al di sopra della media	
<i>condizionamento:</i> monosplit con alimentazione a elettrico conformità: non reperita	nella media	

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in porfido	nella media	
<i>copertura:</i> tradizionale a due falde costruita in legno	al di sopra della media	
<i>scale esterne:</i> costruite in porfido , il servoscala è assente	al di sopra della media	
<i>solai:</i> c.a.	al di sopra della media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	al di sopra della media	





CONSISTENZA:

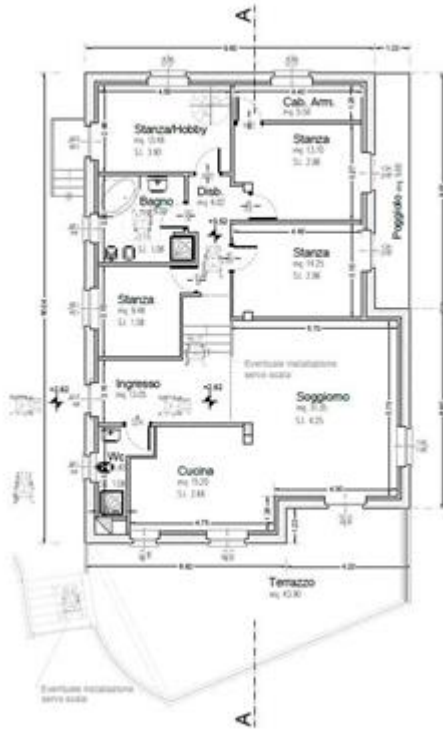
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

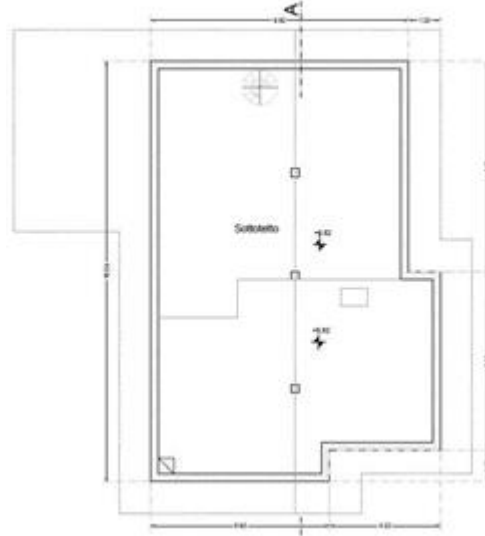
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento principale	161,00	x	100 %	=	161,00
Totale:	161,00				161,00



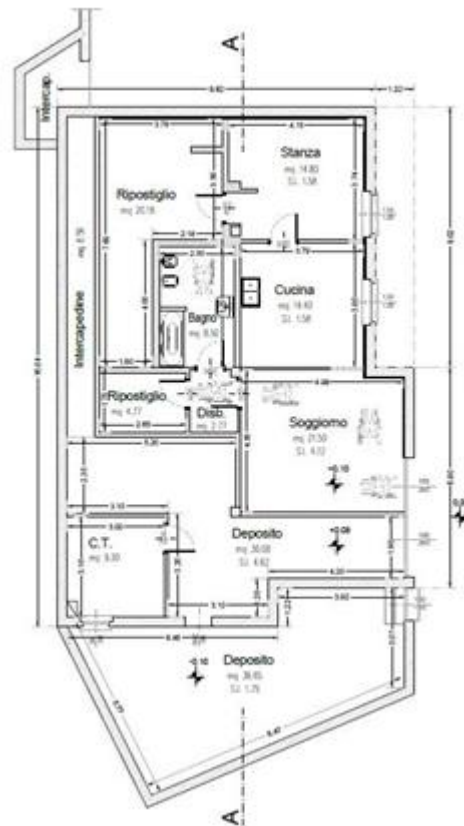
Piano Rialzato



Piano Sottotetto e Tetto



Piano Seminterrato



ACCESSORI:

sottotetto non abitabile. In collegamento diretto con l'appartamento principale a piano terra, è presente un ampio sottotetto non abitabile destinato a deposito. La soffitta è accessibile solamente tramite ampia scala a chiocciola al piano sottostante.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta-deposito	161,00	x	20 %	=	32,20
Totale:	161,00				32,20



altro fabbricato. Completa l'appartamento a piano terra una ampia terrazza esposta verso l'ingresso principale. La terrazza presenta una porzione limitata di pavimentazione lapidea.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terrazza	44,00	x	50 %	=	22,00



Totale:	44,00	22,00
----------------	--------------	--------------



terreno residenziale. Attorno all'appartamento del piano terra si sviluppano numerosi e ampi spazi esterni. Le parti a verde risultano sfruttabili sia come orto che come giardino. I piazzali pavimentati fungono anche da parcheggio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno esterno e cortili pavimentati perimetrali	755,00	x	10 %	=	75,50
Totale:	755,00				75,50





appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 746 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, piano: seminterrato

Al piano seminterrato è presente un secondo alloggio, non abitato, con un unico affaccio verso il cortile esterno, mentre sul retro confina con le intercapedini e i depositi del piano seminterrato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento secondario	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	102,00				102,00





cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 746 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 78 mq, rendita 177,25 Euro, piano: seminterrato

Al piano seminterrato alcuni locali deposito-cantina-centrale termica completano il piano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali deposito	103,00	x	20 %	=	20,60
Totale:	103,00				20,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state reperite 4 compravendite recenti (2 del 2023, 1 del 2022 e 1 del 2021) di beni analoghi (appartamenti e porzioni di edifici) in zona (stessa area del paese o aree limitrofe); i prezzi in atto notarile sono stati divisi per le superfici catastali riportate in atto per ricavare il prezzo parametrico di riferimento, il tutto come meglio specificato nell'allegato n. 12 alla presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	161,00	x	1.250,00	=	201.250,00
Valore superficie accessori:	252,30	x	1.250,00	=	315.375,00
					516.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 516.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 516.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il prezzo marginale è stato determinato con riferimento a compravendite recenti reperite per mezzo dell'ufficio tavolare di zona, per beni analoghi per natura, destinazione, consistenza e condizioni di conservazione e manutenzione, il tutto come meglio specificato nell'allegato n. 12 alla presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO

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
AVB	villa bifamiliare	161,00	252,30	516.625,00	516.625,00
				516.625,00 €	516.625,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene di porre in vendita il bene in unico lotto vista la natura dello stesso, che non consente una comoda divisibilità dei due appartamenti che hanno in comune gran parte degli impianti e degli spazi esterni; anche sotto il profilo tavolare il bene risulta indiviso e gli spazi esterni sono comuni all'intero fabbricato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 516.625,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 125,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 516.500,00**

data 24/04/2024

il tecnico incaricato
GIULIO RUGGIRELLO

