



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Daniele Bonomi

CUSTODE:

dott. Paolo Giovanazzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2026

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 4/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a LEVICO TERME VIA DELLE CAODIGNE 1, della superficie commerciale di **76,13** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Oggetto di valutazione è una soffitta e accessori (cantina) ad uso esclusivo (identificati dalla porzione materiale 3 p.ed. 672/2) oltre a spazi in comproprietà (ripostiglio, ingresso, scala, terrazzo di p.ed. 672/4 p.m.2) in uno stabile ad uso abitativo sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato con collegamento verticale interno.

Lo stabile plurifamiliare p.ed. 672/2 è di forma indicativamente rettangolare (circa mt 10*11) e si trova nel centro storico dell'abitato di Levico Terme.

Il fabbricato è liberi su due lati (fronti) ed in aderenza (continuità edilizia) sui restanti due lati.

Struttura edilizia originaria in pietra.

Catastalmente viene identificato con il mappale numero 672/2.

Con funzione accessoria, la proprietà comprende anche l'aderente p.ed. 672/4 porzione materiale 2 per la quota di proprietà di 1/3.

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, PRIMO, TERZO (SOTTO TETTO).Identificazione catastale:

- C.C. 190 particella edificiale 672/2 foglio 37 sub. 3 P.M. 3 partita tavolare 6518, categoria C/2, classe 1, consistenza 105 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE CAODIGNE, piano: TERRA E TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bene al terzo piano (sottotetto) con due lati opposti liberi e due lati in aderenza con altre unità.

GRAVATO DA DIRITTO DI USUFRUTTO - USUFRUTTUARIA IN ESECUZIONE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

A.1 **cantina**, composto da CORTILE-TERRAZZO-RIPOSTIGLIO, identificato con il numero 672/4.

Identificazione catastale:

- C.C. 190 particella edificiale 672/4 foglio 37 sub. 3 P.M. 2 partita tavolare 5939, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,97 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE CAODIGNE, piano: TERRA E PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

TRATTASI DEGLI SPAZI COMUNI (QUOTA DI 1/3) DI ACCESSO ALLO STABILE P.E.D. 672/2 OLTRE CHE DI SPAZI A DEPOSITO

A.2 altro terreno, composto da STRADA DI ACCESSO AI BENI, identificato con il numero P.F. 7675/2.

Identificazione catastale:

- C.C. 190 particella fondiaria 7675/2 foglio 37 partita tavolare 3703, qualità classe IMPRODUTTIVO, superficie 692, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In riferimento alla mappa catastale partendo da nord in senso orario: edifici pp.eed. 671/2, 670/3, 668/2, 666, 231, 665, 664/1. strada comunale traversa di via Marconi, pp.eed. 672/1, 671/6
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,68 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.992,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.842,97
Data di conclusione della relazione:	11/03/2026

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 29/10/2025 alla presenza di persona delegata dal proprietario esecutato 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 46,0111097 N, Longitudine 11,3037263 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:

usufrutto, intavolata il 03/12/2003 G.N. 2338/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/32 dell'esecutato.
PT 3703, p.f. 7675/2 cc Levico

usufrutto, intavolata il 03/12/2003 G.N. 2338/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 dell'esecutato.
PT 5939, p.m. 2 , p.ed. 672/4 cc Levico

usufrutto, intavolata il 03/12/2003 G.N. 2338/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/1 dell'esecutato.
PT 6518, p.m. 3 , p.ed. 672/2 cc Levico

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:

DIRITTO DI SERVITU' A CARICO : di non erigere più alto la casetta rustica di abitazione formante parte della p.ed. 672/2, intavolato il 17/06/1910 G.N. 979/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da usucapione.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 672/2

DIRITTO DI SERVITU' A CARICO : di non erigere più alto la casetta rustica , intavolato il 17/06/1910 G.N. 979/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da usucapione.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 672/4

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 03/01/2013 G.N. 26/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 90000.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/1 dell'esecutato e diritto d'usufrutto.
PT 6518, p.m. 3 , p.ed. 672/2 cc Levico

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 03/01/2013 G.N. 26/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 90000.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/32 dell'esecutato e diritto di usufrutto.

PT 3703, p.f. 7675/2 cc Levico

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 03/01/2013 G.N. 26/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 90000.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 dell'esecutato e diritto d'usufrutto.

PT 5939, p.m. 2 , p.ed. 672/4 cc Levico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 09/01/2025 G.N. 43/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/1 dell'esecutato e diritto d'usufrutto.

PT 6518, p.m.3, p.ed. 672/2 cc Levico

pignoramento, intavolata il 09/01/2025 G.N. 43/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 dell'esecutato e diritto d'usufrutto.

PT 5939, p.m. 2 , p.ed. 672/4 cc Levico

pignoramento, intavolata il 09/01/2025 G.N. 43/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/32 dell'esecutato e diritto d'usufrutto.

PT 3703, p.f. 7675/2 cc Levico

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`.

Si è trovata copia del collaudo statico presentato allegato alla richiesta di agibilità dd 01/02/2010 per le opere eseguite sulla p.ed. 672/2 pp.mm. 1-2-3

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'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni.

Condominio non costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Si vuole sottolineare che anche il diritto di usufrutto è oggetto di esecuzione immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO, intavolato il 03/01/2013 G.N. 25/1.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 672/2 PORZIONE MATERIALE 3 P.T. 6518.

DIRITTO DI USUFRUTTO SULL'INTERA QUOTA IN ESECUZIONE A CARICO - GN 2338/6 DD 03/12/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di CONTRATTO, intavolato il 03/01/2013 G.N. 25/3.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 672/4 PORZIONE MATERIALE 2 P.T. 5939.

SULLA QUOTA DI 1/3 IN ESECUZIONE E' INTAVOLATO IL DIRITTO DI USUFRUTTO - GN 2238/4 DD 03/12/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/32, in forza di CONTRATTO, intavolato il 03/01/2013 G.N. 25/6.

Il titolo è riferito solamente a QUOTA INDIVISA DI 1/32 P.F. 7675/2 IN P.T. 3703 GRAVATA DA DIRITTO DI USUFRUTTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE N. 88 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE P.ED. 672/2 PP.MM. 1-2-3, rilasciata il 13/05/2003 con il n. 88 di protocollo, agibilità del 01/02/2010 con il n. 1528 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CONCESSIONI N. 88 DD 13/05/2003, N. 37 DD 13/02/2004, N.153 DD 21/11/2005.

Allegato collaudo statico (denuncia n. 64463/2003)

VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA 88 N. 35 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE P.ED. 672/2 PP.MM. 1-2-3, rilasciata il 09/02/2004 con il n. 35 di protocollo

VARIANTE ALLA CONCESSIONE 88/2003 N. 37, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE P.ED. 672/2 PP.MM. 1-2-3, rilasciata il 13/02/2004 con il n. 37 di protocollo

VARIANTE N. 153, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE P.ED. 672/2 PP.MM. 1-2-3, rilasciata il 21/11/2005 con il n. 153 di protocollo

DIA 15 N. DIA 19175, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di IMPIANTO SOLARE TERMICO E FOTOVOLTAICO SULLA COPERTURA P.M. 3, presentata il 29/12/2008 con il n. 19175 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 672/2 P.M.2 MA RICADENTI SULLA P.ED. 672/2 P.M. 3.

A SEGUITO DI TALE DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' è STATO INSTALLATO SULLA COPERTURA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA IN CAPO ALLA PORZIONE MATERIALE 3 IN ESECUZIONE DI IMPIANTO SOLARE TERMICO E FOTOVOLTAICO. VIENE DICHIARATO NELLA DIA LA QUALITA' DI RICHIEDENTE COME PROPRIETARIO. Lo scrivente ritiene illegittimo tale atto in quanto vengono dichiarati lavori da eseguirsi su proprietà terza (il tetto) rispetto al richiedente proprietario dell'appartamento al secondo piano. L'ufficio tecnico comunale sentito al riguardo risponde quanto segue:" Ormai decorsi i termini del controllo della dia non è più possibile fare nulla sul versante amministrativo. Il comune non può più intervenire. Non è un'abuso e semmai sarà il proprietario del tetto che potrà tutelarsi civilisticamente".

DIA 30 N. DIA 5488, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO P.M. 3, presentata il 09/04/2010 con il n. 5488 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 672/2 P.M. 3

CILA N. CILA 19925, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SPOSTAMENTO CAMINI, presentata il 01/10/2021 con il n. 19925 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SPOSTAMENTO CAMINI SULLA P.M. 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PIANO GENERALE DI TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI (1993)

-EDIFICIO P.ED. 672/2: EDIFICIO ESISTENTE DI MEDIOCRE INTERESSE (ART.30)

-EDIFICIO P.ED. 672/4:IN PARTE EDIFICIO ESISTENTE DI MEDIOCRE INTERESSE, IN PARTE (OGGETTO DI ESECUZIONE) DI NESSUN INTERESSE (ART.32)

-STRADA P.F. 7675/2: SPAZI APERTI DEL CENTRO STORICO (ART 40)

PRG - piano regolatore generale adottato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PIANO REGOLATORE GENERALE - PIANO GENERALE DI TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI (VARIANTE 2020 ADOTTATA IN DATA 30/10/2024)

- EDIFICIO P.ED. 672/2: EDIFICIO SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE (ART.76 N.T.A.)
- EDIFICIO P.ED. 672/4:IN PARTE EDIFICIO SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE (ART.76 N.T.A.), IN PARTE (OGGETTO DI ESECUZIONE) AREA LIBERA DEL CENTRO STORICO (ART.82 N.T.A.)
- STRADA P.F. 7675/2: AREA LIBERA DEL CENTRO STORICO (ART.82 N.T.A.)

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 è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

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 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, 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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE OPERE DI CUI ALLA DIA 30 N. 5488 DD 09/04/2010 NON SONO STATE ESEGUITE ED IL TITOLO E' SCADUTO. LA CONVENZIONE CON IL COMUNE PER L'ESENZIONE DEGLI ONERI PER IL CAMBIODI DESTINAZIONE D'USO E' DA CONSIDERARSI DECADUTA.

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a p.ed. 672/2 p.m. 3 .

La mancata realizzazione di opere non dovrebbe comportare abuso edilizio.



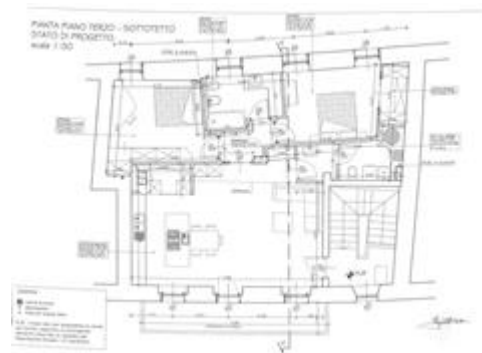
STATO ATTUALE DEL PIANO SOTTOTETTO



STATO ATTUALE DEL PIANO SOTTOTETTO



STATO ATTUALE DELLA FACCIATA A SUD



ESTRATTO DIA 30 N. 5488/2010 - PIANTA



ESTRATTO DIA 30 N. 5488/2010 - PROSPETTO SUD

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la destinazione dei locali appare difforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA e Tipo di frazionamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € .500,00
- tipo di frazionamento per correggere la mappa catastale (inserimento di terrazzo/scala e annesso): € .1.200,00

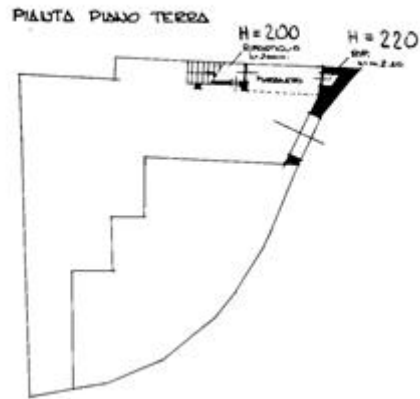
Questa situazione è riferita solamente a p.ed. 672/4, p.m. 2, sub. 3.

Al piano terra non si ravvisano locali delimitati, al primo piano in luogo al wc si trova un ripostiglio.

La mappa catastale appare scorretta in quanto non è rappresentato l'ingombro di terrazzo e scale.

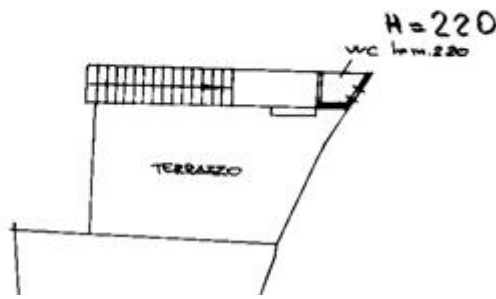


planimetria ufficiale p.ed. 672/4, p.m. 2, sub. 3



estratto planimetria piano terra

PIANTA PIANO PRIMO



estratto planimetria primo piano



L'ATTUALE MAPPA NON
RIPORTA IL TERRAZZO P.M.2

CRITICITÀ: NESSUNA

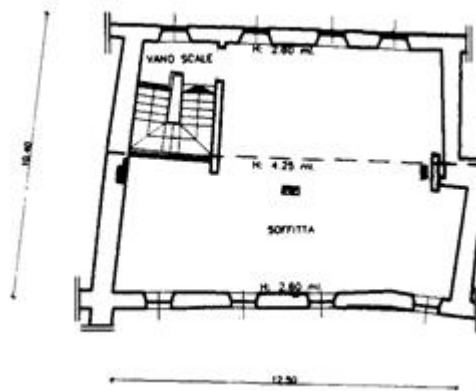
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.ed. 672/2 p.m. 3 subalterno 3.

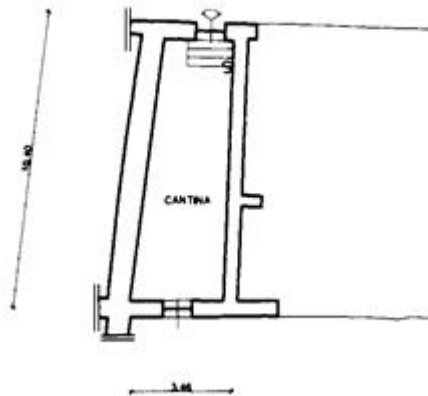
La planimetria riporta altezze lievemente maggiori rispetto a quanto ravvisato sul posto.



planimetria ufficiale p.ed. 672/2, p.m. 3, sub.3



estratto planimetria catastale a terzo piano



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LE ATTUALI P.ED. 672/2 E LA P.ED. 672/4 SONO DI ORIGINE STORICA IN QUANTO GIA' PRESENTI NELLE MAPPE CATASTALI D'IMPIANTO. SU TALE MAPPA NON SI RAVVISA INVECE IL TERRAZZO, SCALE E WC EDIFICATO SULLA ATTUALE P.ED. 672/4 P.M. 2..

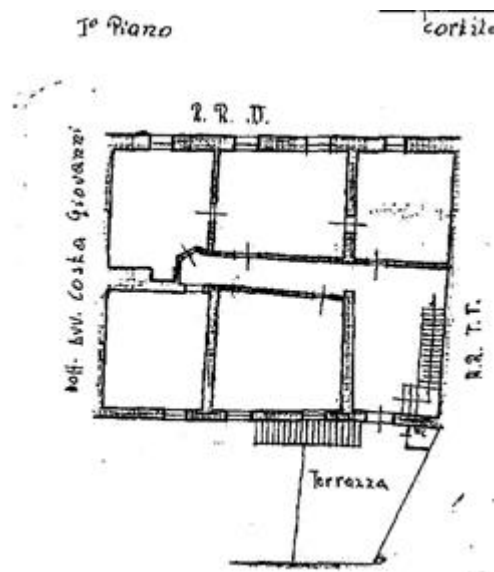
Si è ravvista una planimetria catastale (catasto urbano) che rappresenta il terrazzo, le scale e wc presenti nell'anno 1939. Tale permette di considerare tali manufatti come leciti in quanto anteriori alle leggi urbanistiche del 1942.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE D'IMPIANTO



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 1939

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria depositata non corrispondente alla realtà ravvisata. Si ravvisano due porticati su cortile comune pp.mm. 1-2. (normativa di riferimento: legge tavolare)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PREDISPOSIZIONE DI NUOVO ELABORATO GRAFICO (PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA) ED ISTANZA DI MODIFICA DELLA DESCRIZIONE TAVOLARE

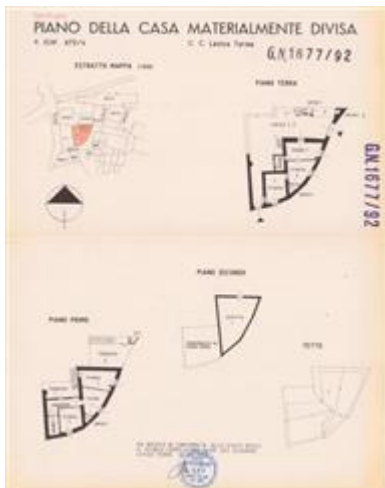
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di elaborato tecnico con procedura PLATAV, predisposizione di istanza telematica.: €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a p.ed. 672/4 p.m. 2 e cortile comune pp.mm. 1-2.

ACCESSI E PARTI COMUNI A PIANO TERRA E PIANO PRIMO



PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA P.E.D.
672/4



PORTICATO/CORTILE COMUNE ALLE PP.MM 1-2



CORTILE COMUNE ALLE PP.MM 1-2



SCALE P.M 2



TERRAZZA P.M. 2 A PRIMO PIANO



EX WC P.M. 2 A PRIMO PIANO

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A SEGUITO DELLA RISTRUTTURAZIONE IL VANO SCALA SI TROVA IN POSIZIONE E CON DIMENSIONE DIVERSA (DI FATTO CON INTERFERENZE SULLE ALTRE PORZIONI MATERIALI) (normativa di riferimento: LEGGE TAVOLARE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ATTI DI VENDITA/PERMUTA

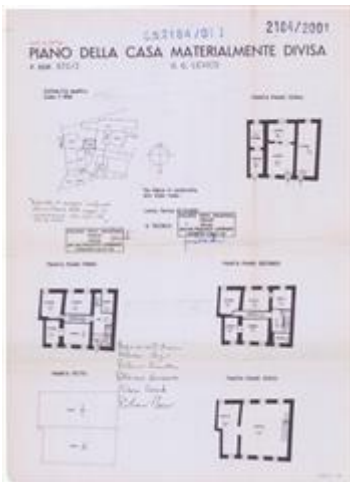
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI NUOVO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA CON PROCEDURA PLATAV E SUA INTAVOLAZIONE : €1.200,00
- ATTO NOTARILE DI PERMUTA/VENDITA DELLE PARTI INTERESSATE (CASOMAI SI RAGGIUNGESSE L'ACCORDO): €2.000,00
- ACCATASTAMENTO DELLE PARTI OGGETTO DI VENDITA/PERMUTA CON PROCEDURA DOCFA (PRESUNTI DUE F50): €600,00

Questa situazione è riferita solamente a P.ED. 672/2.

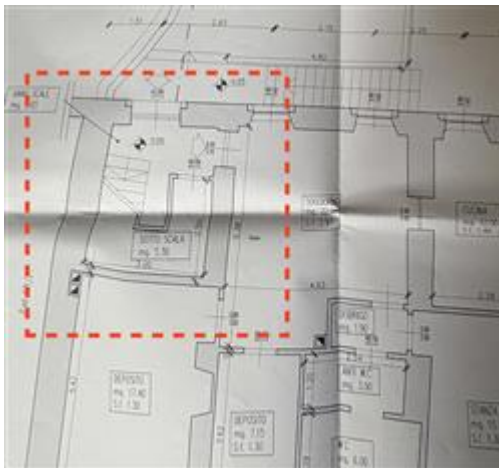
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E DESCRITTIVA RIFERITA A PRIMA DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE



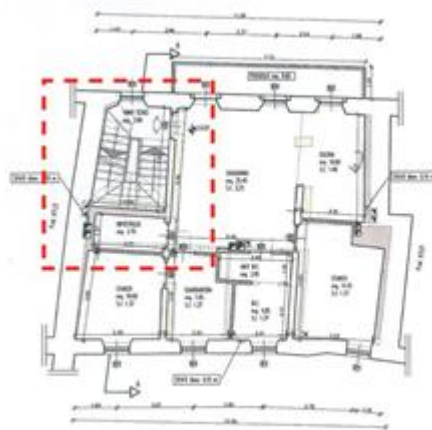
PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA
INTAVOLATO



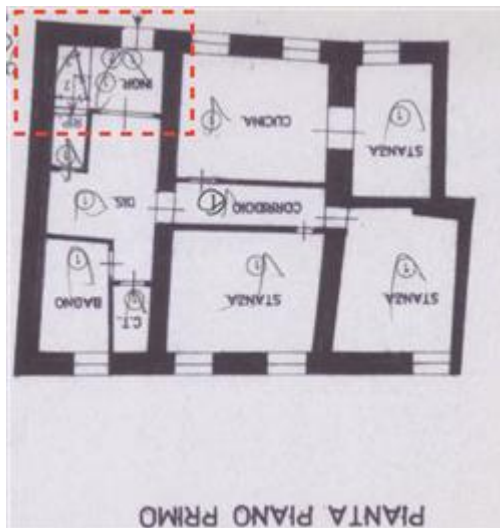
TERZO PIANO



DIFFORMITA' ESTRATTO CONC. 37/04 - PRIMO PIANO



DIFFORMITA' ESTRATTO CONC. 153/05 - SECONDO PIANO



DIFFORMITA' DA PIANO DI CASA - PRIMO PIANO



DIFFORMITA' DA PIANO DI CASA - SECONDO PIANO

BENI IN LEVICO TERME VIA DELLE CAODIGNE 1

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a LEVICO TERME VIA DELLE CAODIGNE 1, della superficie commerciale di **76,13** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Oggetto di valutazione è una soffitta e accessori (cantina) ad uso esclusivo (identificati dalla porzione materiale 3 p.ed. 672/2) oltre a spazi in comproprietà (ripostiglio, ingresso, scala, terrazzo di p.ed. 672/4 p.m.2) in uno stabile ad uso abitativo sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato con collegamento verticale interno.

Lo stabile plurifamiliare p.ed. 672/2 è di forma indicativamente rettangolare (circa mt 10*11) e si trova nel centro storico dell'abitato di Levico Terme.

Il fabbricato è liberi su due lati (fronti) ed in aderenza (continuità edilizia) sui restanti due lati.

Struttura edilizia originaria in pietra.

Catastalmente viene identificato con il mappale numero 672/2.

Con funzione accessoria, la proprietà comprende anche l'aderente p.ed. 672/4 porzione materiale 2 per la quota di proprietà di 1/3.

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, PRIMO, TERZO (SOTTO TETTO). Identificazione catastale:

- C.C. 190 particella edificiale 672/2 foglio 37 sub. 3 P.M. 3 partita tavolare 6518, categoria C/2, classe 1, consistenza 105 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE

CAODIGNE, piano: TERRA E TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: bene al terzo piano (sottotetto) con due lati opposti liberi e due lati in aderenza con altre unità.

GRAVATO DA DIRITTO DI USUFRUTTO - USUFRUTTUARIA IN ESECUZIONE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.



p.ed. 672/2 p.m. 3 - sottotetto lato sud ovest



sottotetto lato nord est



sottotetto lato nord est



sottotetto lato nord ovest



sottotetto lato nord ovest



vano scala di accesso al piano di sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



EDIFICIO P.ED. 672/2 PROSPETTO A NORD



EDIFICIO P.ED. 672/2 PROSPETTO A SUD



EDIFICIO P.ED. 672/2 PROSPETTO A NORD



EDIFICIO P.ED. 672/2 E P.ED. 672/4 PROSPETTO A SUD - EST



STRADA P.F. 7675/2



TERRAZZA P.ED. 672/4

SERVIZI
asilo nido
biblioteca



campo da tennis	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa dalla stazione	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 25 chilometri circa dal casello A22 del Brennero	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 500 metri circa dalla stazione ferroviaria	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione si trovano all'interno del centro storico dell'abitato di Levico Terme. Si compone di un locale di sotto tetto e accessori esclusivi al piano terra (seminterrato) tale è identificato dalla p.m. 3 p.ed 672/2.

Sono accessori la terrazza, il cortile/porticato al piano terra e primo per la quota di 1/3 identificati dalla p.m.2 p.ed.672/4.

Cortili, vano scala accessori comuni per quote diverse al piano terra, primo e secondo.

La struttura presenta una forma abbastanza regolare, indicativamente rettangolare, con il tetto di copertura a falde in legno realizzato dopo l'anno 2003.

Le murature portanti perimetrali sono in pietra per l'edificio principale ed in parte in laterizio.

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

L'edificio p.ed. 672/2 si compone di tre unità immobiliari ad uso abitativo ed accessori.

L'edificio p.ed. 672/4 si compone di due unità immobiliari ad uso abitativo ed accessori

L'unità immobiliare in oggetto (p.ed. 672/2) si compone di un unico locale ad uso soffitta sviluppata al terzo piano, di una cantina al piano ettra (seminterratp) con cortile e spazi comuni sia interni che esterni. Tavolarmente è identificata dalla porzione materiale 3.

L'unità è attualmente in uso quale deposito.

L'unità immobiliare in oggetto (p.ed. 672/4) si compone di spazi comuni (per la quota di 1/3) sia interni che esterni. Tali sono al piano terra cortile e sottoscala, al primo piano le scale esterne di accesso, il terrazzo ed il piccolo ripostiglio (ex wc).

Tavolarmente il bene in esecuzione è identificata dalla porzione materiale 2.

La stessa unità immobiliare p.m. 2 ha spazi comuni con la porzione materiale 1 al piano terra (cortili sia coperti che scoperti).

La strada di accesso ai beni è identificata catastalmente dalla p.f. 7675/2. La proprietà è indivisa tra più soggetti; l'esecutato ha la quota di proprietà di 1/32 con diritto di usufrutto a carico.

Il piano di sotto tetto è raggiungibile dalla pubblica via transitando prima sulla p.f. 7675/2 in comproprietà e poi sul cortile e scale esterne sulla p.ed. 672/4. Da qui si accede con scale interne comuni p.ed. 672/2 e poi su parte di scale di uso esclusivo all'unico locale di sottotetto.

Tale locale attualmente allo stato grezzo di mq calpestabili 90,4 ha altezze interne variabili da un minimo di metri 2,30 circa ad un massimo di metri 4,10 circa sotto travetto.

L'immobile era stato oggetto di un progetto per il cambio di destinazione d'uso (da sotto tetto a mansarda) non portato a termine.

Si ravvisa sul posto la predisposizione per le utenze di scarico fognario.

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

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in solaio al grezzo



infissi esterni: non presenti



scale: scale esclusive in arrivo al grezzo

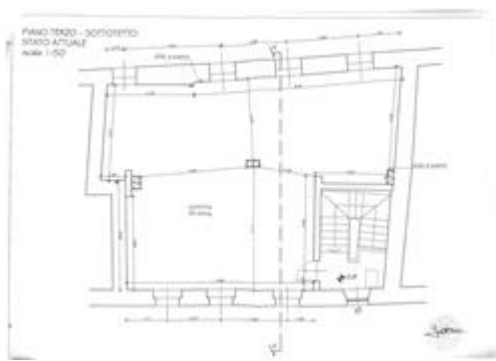


**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE DI SOTTO TETTO	125,00	x	55 %	=	68,75
CANTINA AL PIANO TERRA	29,50	x	25 %	=	7,38
Totale:	154,50				76,13



ESTRATTO DIA 30 N. 5488 DD 9/04/2010 PER CAMBIO D'USO- SITUAZIONE ATTUALE



PLANIMETRIA STORICA CATASTALE. VIENE RAPPRESENTATO IL TERRAZZO ALLA DATA 26/12/1939

ACCESSORI:

cantina, composto da CORTILE-TERRAZZO-RIPOSTIGLIO, identificato con il numero 672/4.

Identificazione catastale:

- C.C. 190 particella edificiale 672/4 foglio 37 sub. 3 P.M. 2 partita tavolare 5939, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,97 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE CAODIGNE, piano: TERRA E PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

TRATTASI DEGLI SPAZI COMUNI (QUOTA DI 1/3) DI ACCESSO ALLO STABILE P.E.D. 672/2 OLTRE CHE DI SPAZI A DEPOSITO

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

QUOTA INDIVISA DI SPAZI COPERTI	8,20	x	8 %	=	0,66
QUOTA INDIVISA DI SPAZI SCOPERTI	26,80	x	3 %	=	0,80
Totale:	35,00				1,46



PORTICATO/CORTILE P.ED. 672/4 PP.MM. 1-2



SCALE P.M. 2 P.ED. 672/4



TERRAZZA P.M. 2 P.ED. 672/4



WC/RIPOSTIGLIO P.M. 2 P.ED. 672/4



PORTICATO/CORTILE P.ED. 672/4 P.M. 2



PORTICATO/CORTILE P.ED. 672/4 P.M. 2

altro terreno, composto da STRADA DI ACCESSO AI BENI, identificato con il numero P.F. 7675/2.

Identificazione catastale:

- C.C. 190 particella fondiaria 7675/2 foglio 37 partita tavolare 3703, qualità classe IMPRODUTTIVO, superficie 692, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In riferimento alla mappa catastale partendo da nord in senso orario: edifici pp.eed. 671/2, 670/3, 668/2, 666, 231, 665, 664/1. strada comunale traversa di via Marconi, pp.eed. 672/1, 671/6

descrizione	consistenza		indice		commerciale
STRADA DI ACCESO AI BENI, QUOTA INDIVISA	22,00	x	1 %	=	0,22
Totale:	22,00				0,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE - fonte online

Valore minimo: 1.584,00

Valore massimo: 1.904,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media - valori per nuovo immobile

GUIDA IMMOBILIARE - ANAMA ed.2026

Valore minimo: 2.400,00

Valore massimo: 2.600,00

Note: Compravendita appartamenti nuovi VALORE CONSIDERATO A NUOVO - abitazioni civili

BORSINO IMMOBILIARE DEL TRENINO - GUIDA FIMA ed 2026

Valore minimo: 2.700,00

Valore massimo: 3.000,00

Note: VALORE CONSIDERATO A NUOVO - compravendita appartamenti

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI valori 2025/1

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: abitazioni civili stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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 (Amministrazione 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:	76,12	x	1.667,00	=	126.892,04
Valore superficie accessori:	1,68	x	1.667,00	=	2.800,56
					129.692,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.692,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.692,60**

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 BORGIO VALSUGANA, ufficio del registro di BORGIO VALSUGANA, ufficio tecnico di LEVICO TERME, 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	sottotetto non abitabile	76,12	1,68	129.692,60	129.692,60
				129.692,60 €	129.692,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

SI SPECIFICA CHE IN ESECUZIONE SONO SIA IL DIRITTO DI PROPRIETÀ CHE IL DIRITTO DI USUFRUTTO DEI BENI MENZIONATI NELLE VARIE QUOTE (1/1 della p.m. 3 p.ed. 672/2; 1/3 indiviso della p.m. 2 p.ed. 672/4; 1/32 della p.f. 7675/2 cc Levico).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.992,60**

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: **€. 6.149,63**

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.842,97**

data 11/03/2026

il tecnico incaricato
geom. Alessio Moschen