



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 108/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Manuela Giacchetti

CUSTODE:

avv. Patrizia Tomasi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**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 108/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a BASELGA DI PINE' via dello Stadio 1, frazione Miola, della superficie commerciale di **144,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Oggetto di valutazione è un appartamento e accessori (cortile e soffitta) in uno stabile ad uso abitativo sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato con collegamento verticale interno e spazi accessori comuni ai piani.

Lo stabile plurifamiliare di forma semplice, indicativamente rettangolare, ed è ubicato dentro abitato della frazione Miola. Catastalmente viene identificato con il mappale numero 1125.

Lo stabile è diviso in due porzioni materiali in capo a soggetti diversi.

Il fabbricato è liberi su tutti i lati.

Struttura edilizia originaria in pietra.

Un secondo corpo di fabbrica edificato in epoca successiva è in capo alla porzione materiale 1 non oggetto della presente relazione e si sviluppa al piano interrato e terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,65 mt. Identificazione catastale:

- C.C. 233 particella edificiale 1125 foglio 14 sub. 4 P.M. 2 partita tavolare 4441, indirizzo catastale: via dello stadio, piano: t-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord (corpo) in senso orario, in riferimento alla mappa catastale: p.f. 5557/5, /3, p.ed. 811, p.f. 5584/1, p.ed. 953, p.f. 8069, p.f. 5544/1. Coerenze da nord (corpo) in senso orario, in riferimento al piano di casa materialmente divisa per la p.m. 2; -a piano interrato: p.m.1, terrapieno -a piano terra: p.m.1, cortile  
Si segnala che sul posto l'accesso dalla pubblica via allo stabile p.ed. 1125 pare avvenga transitando sulla p.ed. 953, pp.ff. 8069, 5587/2 senza alcun diritto di passo intavolato a carico di queste ultime. Sul posto tale passaggio è comunque ben definito da muretti, recinzioni e dalla pavimentazione in cubetti di porfido.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>144,54 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 207.384,72</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 197.015,48</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

03/03/2026

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Modalità di accesso:

L'accesso ai beni p.ed. 1125 p.m. 2 è avvenuto il giorno 13/02/2026 alla presenza di persona delegata dal proprietario 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 46,1262953, Longitudine 11,2478239

### **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:

diritto di abitazione, intavolato il 19/11/2010 G.N. 2731/7, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da certificato di eredità.

La beneficiaria del diritto di abitazione è deceduta il 09/05/2020.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA**

## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 29/11/2012 G.N. 2830/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 85500.

Importo capitale: 57000.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 1125 p.m.2

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, intavolata il 20/12/2024 G.N. 3113/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 1125 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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, intavolato il 19/11/2010 G.N. 2731/6.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 1125 p.m. 2.

SUL BENE P.M. 2 RISULTA INTAVOLATO UN DIRITTO DI ABITAZIONE; SI PRECISA CHE LA BENEFICIARIA DI TALE DIRITTO E' DECEDUTA IN DATA 09/05/2020

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La verifica delle conformita` edilizie-urbanistiche e` riferita alle pratiche messe a disposizione dal Servizio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Baselga di Pinè (TN).

Dalle ricerche effettuate non e` emerso il certificato di agibilita` delle unita` in oggetto.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI FABBRICA N. **35/1964**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 02/04/1964 con il n. 35/1964 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **14/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TINTEGGIATURA ESTERNA, rilasciata il 27/02/1992 con il n. 14/1992 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA N. **203/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOSTITUZIONE SERRAMENTI, rilasciata il 06/08/2008 con il n. 203/2008 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **82/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SANATORIA PER LAVORI DIFFORMI AL TITOLO DEL 1964 N. 35, rilasciata il 16/07/2012 con il n. 82/2012 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **86/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE INTERRATO, AMPLIAMENTO EDIFICIO P.M.1; SISTEMAZIONI ESTERNE PP.MM. 1-2, rilasciata il 09/08/2012 con il n. 86/2012 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

17,00% e' localizzata in Verde privato - Art. 93

83,00% e' localizzata in Area residenziale esistente satura - B1 - Art. 57

. Il titolo è riferito solamente al P.ED. 1125 CC MIOLA I

## **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, sconosciuti 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: PRESENZA DI CAPPOTTO TERMICO PERIMETRALE NON AUTORIZZATO, PRESENZA DI ALCUNI SERRAGLI/BARACCAMENTI NEL CORTILE ESCLUSIVO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto attiene al cappotto termico perimetrale: sanatoria per opere in difformità al titolo rilasciato. Possibile alternativa, previa verifica con i competenti uffici tecnici comunali, variante al titolo (concessione 86/2012) per il quale manca la dichiarazione di fine lavori. Per i manufatti sul cortile: Demolizione degli stessi.

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

Costi di regolarizzazione:

- importo puramente indicativo per regolarizzare: €3.000,00

Con concessione edilizia n. 86/2012 dd 09/08/2012 si prevedeva la realizzazione di un cappotto termico perimetrale solo per il piano terra (pm 1); sul posto si ravvisa realizzato un cappotto termico perimetrale sino al primo piano (pm2). I manufatti (serragli/barccamenti) presenti sul cortile sono previsti in demolizione.



*pianta sanatoria 82/2012 - primo piano*



*pianta sanatoria 82/2012 - sotto tetto*



*pianta concessione 86/2012 - piano terra*



*prospetto concessione 86/2012- stato di raffronto*



prospetto concessione 86/2012 - stato di raffronto



serragli/baraccamenti previsti in demolizione

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'elaborato planimetrico riporta una tramezzatura interna ed una finestra non rilevate sul posto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI CON CON PROCEDURA DOCFA PER LA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE DEI BENI

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

Costi di regolarizzazione:

- PER LE OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI CON PROCEDURA DOCFA: €.600,00



planimetria p.ed. 1125 sub.4, p.m.2



estratto planimetria p.ed. 1125 sub.4, p.m.2

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: la P.Ed. 1125 C.C. MIOLA I, risulta così vincolata: Carta di sintesi della pericolosità - II° Aggiornamento 100,00% la particella è localizzata in P1 - rischio Trascurabile o assente - art. 18 della CSP )

L'immobile risulta **conforme**.

Il certificato di destinazione urbanistica per la p.ed. 1125 riporta quanto segue: PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo - per il 17,00% è localizzata in Verde privato -

Art. 93 - per il 83,00% è localizzata in Area residenziale esistente saturata - B1 - Art. 57



AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	
<b>B1</b>	B101_P- Area residenziale esistente saturata B1 (ART. 57)
<b>B2a/b/c</b>	B101_P- Area residenziali di completamento B2a, B2b, B2c (ART. 58)
<b>B2</b>	B103_P- Area resid. di compl. a cubatura vincolata B2 (ART. 59)
<b>C1</b>	C101_P- Area residenziale di nuova espansione C1 (ART. 60)

#### VERDE PRIVATO E SERVIZI

<b>PP</b>	H103_P- Parcheggi privati e viabilità esistente (ART. 82)
<b>V</b>	H101_P- Verde privato (ART. 93)
<b>A404</b>	A404_P- Spazi aperti pavimenti (ART. 93)

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Elaborato Piano di Casa Materialmente Divisa non corrispondente allo stato attuale in quanto si ravvisano modifiche nelle tramezzature interne e la rappresentazione di una finestra inesistente sul posto. (normativa di riferimento: legge tavolare)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di elaborato Piano di Casa Materialmente Divisa ed istanza di intavolazione dello stesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di elaborato con procedura PLATAV ed istanza di intavolazione telematica: €1.200,00

Si segnala che per raggiungere il bene si transita su particelle di altra proprietà non gravate da diritto di passo intavolato. Nello specifico la p.ed. 953 p.m.1, p.f. 8069, p.f. 5587/2.



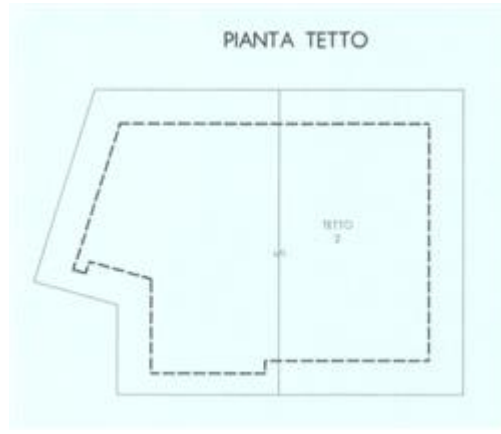
Piano di Casa Materialmente Divisa - estratto piano interrato



Piano di Casa Materialmente Divisa - estratto piano terra



Piano di Casa Materialmente Divisa - estratto piano sotto tetto



Piano di Casa Materialmente Divisa - estratto piano tetto



Piano di Casa Materialmente Divisa



Piano di Casa Materialmente Divisa - estratto primo piano

BENI IN BASELGA DI PINE' VIA DELLO STADIO 1, FRAZIONE MIOLA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BASELGA DI PINE' via dello Stadio 1, frazione Miola, della superficie commerciale di **144,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

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

Lo stabile plurifamiliare di forma semplice, indicativamente rettangolare, ed è ubicato dentro abitato della frazione Miola. Catastalmente viene identificato con il mappale numero 1125.

Lo stabile è diviso in due porzioni materiali in capo a soggetti diversi.

Il fabbricato è liberi su tutti i lati.

Struttura edilizia originaria in pietra.

Un secondo corpo di fabbrica edificato in epoca successiva è in capo alla porzione materiale 1 non oggetto della presente relazione e si sviluppa al piano interrato e terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,65 mt. Identificazione catastale:

- C.C. 233 particella edificiale 1125 foglio 14 sub. 4 P.M. 2 partita tavolare 4441, indirizzo catastale: via dello stadio, piano: t-1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: Da nord (corpo) in senso orario, in riferimento alla mappa catastale: p.f. 5557/5, /3, p.ed. 811, p.f. 5584/1, p.ed. 953, p.f. 8069, p.f. 5544/1. Coerenze da nord (corpo) in senso

orario, in riferimento al piano di casa materialmente divisa per la p.m. 2; -a piano interrato: p.m.1, terrapieno -a piano terra: p.m.1, cortile

Si segnala che sul posto l'accesso dalla pubblica via allo stabile p.ed. 1125 pare avvenga transitando sulla p.ed. 953, pp.ff. 8069, 5587/2 senza alcun diritto di passo intavolato a carico di queste ultime. Sul posto tale passaggio è comunque ben definito da muretti, recinzioni e dalla pavimentazione in cubetti di porfido.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



*interno appartamento a primo piano*



*interno appartamento a primo piano - stanza*



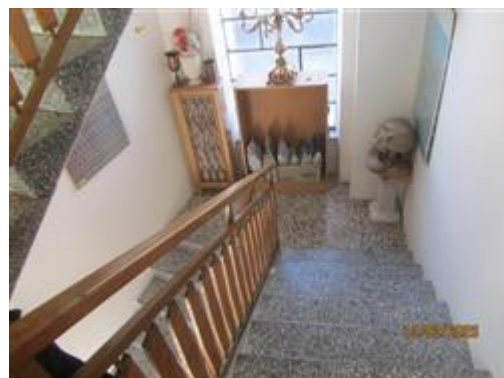
*interno appartamento a primo piano - stanza*



*interno appartamento a primo piano - ripostiglio*



*interno appartamento a primo piano - bagno*



*vano scala interno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- scuola elementare
- spazi verde
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

P.ed. 1125 p.m. 2

L' unità oggetto di valutazione si trovano all'interno del centro abitato di Miola, frazione di Baselga di Pinè. Si compone di un appartamento al primo piano con locali accessori esclusivi al piano di sotto tetto e cortile a verde in parte recintato al piano terra:

Sono comuni al piano terra: vano scala, centrale termica e andito esterno.

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

Le murature portanti perimetrali sono in pietra.

Si ravvisa una coibentazione termica perimetrale esterna per l'immobile in oggetto (tale è limitata alla sola altezza della parte abitata). Non si ravvisa coibentazione termica a pavimento nel piano di sotto tetto.

L'edificio si compone di 2 unità immobiliari ad uso abitativo ed accessori.

Vi sono spazi comuni interni ed esterni.

L'unità immobiliare in oggetto si compone di una abitazione sviluppata al primo piano con vani accessori esclusivi al piano di sotto tetto.

Cortile esclusivo raggiungibile transitando su zona di altra proprietà gravata da diritto di passo intavolato.

Tale è accessibile sia ai mezzi meccanici che ai pedoni. Il cortile esclusivo si trova nell'angolo nord est e non è delimitato da recinzione nel suo perimetro se non verso l'esterno della particella.

L'unità è attualmente in uso al soggetto esecutato.

La parte abitativa al primo piano si compone di un locale ad uso soggiorno/cucina ed un ingresso/corridoio da cui si raggiungono due stanze da letto, bagno e ripostiglio. Il locale cucina/soggiorno ha accesso diretto ad un poggiolo come pure una stanza. Il piano è raggiungibile dall'interno lo stabile con scale esclusive in partenza da ingresso comune.

Le stesse scale interne ad uso esclusivo collegano il piano di sottotetto. Qui si trova un unico locale al grezzo ad uso soffitta.

Al piano terra nel, sottoscala, si trova il locale centrale termica comune. In tale locale si trova la caldaia esclusiva alimentata a gas metano ed il contatore dell'utenza idrica.

L'abitazione dispone di un cortile/ giardino al piano terra in posizione discosta di dimensioni media mt 9\*11 a forma trapezoidale. Tale spazio è fisicamente definito sul posto da muretti e muri. Attualmente vi si trovano alcuni manufatti a struttura leggera (baraccamenti) utilizzati come serragli.

Data la scarsa qualità e la posizione a ridosso dei confini non sono considerati nella stima e se ne prevede la rimozione.

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

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta battente realizzati in pvc al piano abitato, in legno in soffitta, in metallo nel vano scala



*pareti esterne:* costruite in intonaco colorato con coibentazione in perimetrale nella sola fascia abitata



*infissi interni:* ad anta battente realizzati in legno tamburato



*manto di copertura:* realizzato in tegole di calcestruzzo



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica e laminato nelle stanze



*portone di ingresso:* ad anta realizzato in alluminio e vetro. porta ingresso comune a piano terra



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia



*gas:* con alimentazione a gas metano



*termico*: autonomo con tubature sotto traccia con alimentazione in a gas metano i diffusori sono in corpi radianti a muro conformità: Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.



*idrico*: tubature sotto traccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.. Contatore posizionato interno al locale comune al piano terra.



Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in calcestruzzo



*scale interne*: in prefabbricati di calcestruzzo ad incastro



*solai*: laterocemento

*strutture verticali*: costruite in muri perimetrali in pietra



*ANDITO COMUNE*



*COIBENTAZIONE TERMICA PERIMETRALE SINO AL PIANO ABITATO*



*QUADRO DI DISTRIBUZIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO*



*POSIZIONE CONTATORI UTENZA ELETTRICA*



COIBENTAZIONE TERMICA PERIMETRALE SINO AL PIANO ABITATO



IMPIANTO ELETTRICO NEL SOTTO TETTO

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	93,15	x	100 %	=	93,15
balconi	12,70	x	30 %	=	3,81
cortile/giardino	110,00	x	10 %	=	11,00
soffitta	79,20	x	40 %	=	31,68
andito comune	70,60	x	5 %	=	3,53
ingresso e centrale termica comune	10,50	x	13 %	=	1,37
<b>Totale:</b>	<b>376,15</b>				<b>144,54</b>



vano scala e atrio interni



andito comune esterno



*andito comune esterno*



*balcone*



*particolare pavimentazione appartamento*



*particolare serramento e corpo radiante*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GUIDA FIMAA - edizione 2026

Valore minimo: 2.400,00

Valore massimo: 2.600,00

Note: VALORE CONSIDERATO A NUOVO - compravendita appartamenti Baselga/Miola

Guida immobiliare ANAMA ed.2026

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 2.500,00

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

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

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: VALORE CONSIDERATO A NUOVO - abitazioni civili - NORMALE - Provincia di Trento - Comune di Baselga di Pinè - Fascia/zona: B1/ Centrale

borsino immobiliare - fonte online

Valore minimo: 1.588,00

Valore massimo: 1.992,00

Note: abitazione in stabile prima fascia - valori per nuovo immobile

## 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 (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, sconosciuti 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: 144,54 x 1.468,00 = **212.184,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **212.184,72**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **212.184,72**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### 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.

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

### 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	144,54	0,00	212.184,72	212.184,72
				<b>212.184,72 €</b>	<b>212.184,72 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 207.384,72**

**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: **€. 10.369,24**

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: **€. 197.015,48**

data 03/03/2026

il tecnico incaricato  
Alessio Moschen