



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. BENEDETTO SIEFF E DOTT. DANIELE BONOMI

CUSTODE:

AVV. ANGELA BETTEGA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MICHELE MASE'**

CF:MSAMHL68M27L174I

con studio in TIONE DI TRENTO (TN) VIA TRENTO, 5

telefono: 0465321739

email: [geom.mase@studiolegalezeni.it](mailto:geom.mase@studiolegalezeni.it)

PEC: [michele.mase@geopec.it](mailto:michele.mase@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a COMANO TERME VIA MAZZINI 9, frazione PONTE ARCHE - COMUNE CATASTALE CARES, della superficie commerciale di **182,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Il lotto è costituito dalle porzioni materiali** 2 e 3 della p.edif. 77/1 e relative parti comuni e dalla p.f. 336/2 sitl in Comune amministrativo di Comano Terme, Comune catastale CARES.

#### **Descrizione generale dell'edificio P.EDIF. 77/1 CC CARES**

Si tratta di un edificio di origine storica costruito alla fine degli anni' 50, con le caratteristiche dell'epoca, sviluppato su più livelli (piano terra, primo piano, sottotetto e copertura). L'edificio è addossato al pendio retrostante, per cui i primi due livelli risultano parzialmente seminterrati sul lato a monte, con esposizione libera e regolare sul fronte strada.

L'edificio presenta una **pianta regolare a sviluppo rettangolare**, allungata parallelamente all'asse viario principale. Esternamente si presenta come segue:

- **Lato fronte strada:** facciata regolare e simmetrica, ordinatamente scandita da aperture distribuite su tre livelli, in continuità con l'allineamento delle altre costruzioni contigue.
- **Lato retrostante:** sagoma più articolata, con corpi aggettanti, scale esterne e terrazze, resa irregolare dall'addossamento al pendio che determina il **parziale interrimento dei primi due livelli**.
- **Copertura:** semplice e lineare, con manto in coppi, abbaini di piccole dimensioni e canne fumarie centrali.
- **Struttura e tipologia edilizia:** muratura portante in pietrame intonacato, copertura a falde inclinate in legno con manto in coppi di laterizio.
- **Facciate esterne:**
  - **Lato fronte strada (sud/est):** in buono stato di manutenzione, intonacato e tinteggiato, con serramenti in legno e riquadrature decorative. Al piano terra è presente negozio con vetrine e accessi diretti dalla strada (costituente il lotto 2), oltre ad un'autorimessa con portone basculante.
  - **Lato retrostante (nord/ovest):** rimasto in parte al grezzo, con segni di umidità e degrado dovuti alla posizione controterra. Sono presenti intonaci deteriorati, finiture rustiche e scale esterne di collegamento ai livelli superiori.

- **Copertura:** tetto a falde con orditura lignea e manto in coppi, dotato di abbaini. Lo stato generale mostra vetustà e necessità di manutenzione straordinaria.
- **Distribuzione interna:**
  - **Piano terra:** cortile esterno comune con parcheggi, ingresso interno comune, altro cortile per accesso alla caldaia comune, locale commerciale con depositi e servizio (lotto 2), autorimessa e deposito.
  - **Primo piano:** unità residenziale Appartamento principale con cucina, stanze e locali accessori, affacciata anche su cortile/terrazza.
  - **Sottotetto:** solai a uso deposito e spazi accessori all'unità abitativa.
  - **Tetto:** a più falde con abbaini.

### **Descrizione Pertinenza – P.F. 336/2 CC CARES**

L'unità abitativa e accessori dispongono di una pertinenza fondiaria retrostante da cui si accede dal primo livello, identificata dalla **particella fondiaria 336/2**, che si estende sul pendio collinare posto a monte del fabbricato.

- **Morfologia:** terreno in pendenza, in parte terrazzato con muri di sostegno.
- **Utilizzo:** area di servizio dell'edificio, destinata a spazi verdi, piccoli orti domestici e percorsi di collegamento.
- **Accessibilità:** direttamente connessa al fabbricato tramite scale e percorsi esterni.
- **Condizioni:** stato semplice e spontaneo, con vegetazione prevalente e senza particolari sistemazioni a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di VARIE ALTEZZE. Identificazione catastale:

- C.C. 071 particella edificiale 77/1 sub. 4 P.M. 2 partita tavolare 107, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CARES, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE n. 512.001.1989 del 17-03-1989 in atti dal 10-07- 2001; CLASSAMENTO
- C.C. 071 particella edificiale 77/1 sub. 5 P.M. 3 partita tavolare 107, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. CARES, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE n. 512.001.1989 del 17-03-1989 in atti dal 10-07- 2001; CLASSAMENTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

#### **A.1 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- C.C. 71 particella fondiaria 336/2 partita tavolare 163, qualità classe PRATO,7, superficie 864, reddito dominicale 0,0900, reddito agrario 4,0000, indirizzo catastale: FRAZ. CARES, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confinante a valle con edificio p.ed. 77/1  
terreno in forte pendenza nella parte retrostante all'edificio

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,70 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.548,75
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

usufrutto, intavolata il 18/01/2010 a TIONE DI TRENTO G.N. 160, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 04/12/2009.

La formalità è riferita solamente a P.M. 3 p.ed. 77/1 in P.T. 107 II CC CARES .

L'USUFRUTTUARIA E' DECEDUTA E QUINDI IL DIRITTO DI USUFRUTTO E' VENUTO A DECADERE ED E' DA CANCELARE CON ISTANZA TAVOLARE

#### 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 **volontaria**, intavolata il 23/03/2012 a TIONE DI TRENTO G.N. 1073, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 24/02/2012.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a P.F. 336/2 IN P.T. 163 II CC CARES PARTITA PRINCIPALE E PP.MM. 2 E 3 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II CC CARES- PARTITE ACCESSORIE

ipoteca **volontaria**, intavolata il 13/05/2015 a TIONE DI TRENTO G.N. 1297, a favore di \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 08/05/2015.

Importo ipoteca: 128000.

Importo capitale: 80000.

La formalità è riferita solamente a P.M. 2 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II CC CARES- PARTITA PRINCIPALE, P.M. 3 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II E P.F. 336/2 IN P.T. 163 II CC CARES- PARTITE ACCESSORIE

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 08/08/2024 a TIONE DI TRENTO G.N. 2739, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 10.07.2024.

La formalità è riferita solamente a PP.MM. 2 E 3 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II C.C. CARES E P.F. 336/2 IN P.T. 163 II C.C. CARES

#### 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:

Al punto 6 della perizia, indicato con ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI il programma genius perizie immobiliari fa riferimento alle perizie ove vigono le conservatorie dei registri immobiliari. La presente perizia è inerente ad immobili ove vige il Libro Fondiario e i contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, parti comuni, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di Certificato di eredità d.d. 05/03/2007, intavolato il 12/03/2007 a TIONE DI TRENTO G.N. 864/2007.

Il titolo è riferito solamente a PP.MM. 2 E 3 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II E P.F. 336/2 IN P.T. 163 II C.C. CARES

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/9, in forza di ATTO DI DONAZIONI E PERMUTE DD. 04.12.2009, intavolato il 18/01/2010 a TIONE DI TRENTO G.N. 160/2010.

Il titolo è riferito solamente a PP.MM. 2 E 3 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II E P.F. 336/2 IN P.T. 163 II C.C. CARES

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO A regolamentata art. 47 delle N. di A..  
Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 47 -AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: NORME GENERALI**

1. Oltre alla residenza, sono consentite destinazioni d'uso per bar, ristoranti, alberghi, negozi, uffici pubblici privati e studi professionali ecc. Sono anche ammesse attività produttive (artigianali con piccoli laboratori), purché non nocive né moleste, e attività commerciali compatibili per cui si rinvia all'art.33 delle presenti Norme. Nelle aree destinate all'insediamento, all'esterno degli insediamenti storici, è possibile il recupero ( con ristrutturazione) degli edifici ai sensi dell'art.109 della L.P.15/15.

2. Le destinazioni d'uso in essere sono comunque consentite e possono essere modificate con nuove destinazioni purché compatibili con la residenza e purché non siano né moleste né nocive, senza i limiti di cui al successivo comma 3.

3. Nella modifica della destinazione residenziale in atto e nella attribuzione della destinazione d'uso alle nuove costruzioni, la superficie adibita a residenza, al netto delle superfici tecniche, depositi o garage anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% della SUN complessiva dell'unità edilizia, tranne il caso che si ricavino strutture ricettive o comunque a carattere ricreativo o pubblico.

4. Quanto stabilito dal precedente comma 3. non si applica qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni e dai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.

5. In relazione al contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.6 comma4 del D.P.R.30/03/2004 n.142

6. I nuovi lotti residenziali individuati in cartografica con l'apposito cartiglio B1c sono assoggettati necessariamente al vincolo di "prima casa", per cui il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla verifica delle condizioni di cui all'art.87, comma 4 della L.P. 15/2015.

Per quanto riguarda la nuova area residenziale destinata a "prima casa" in fraz. Vergonzo (var. 36-71) le aree destinate a compensazione per l'area agricole erosa con la modifica di zona citata sono individuate nelle pp.ff 32/4 e limitrofe C.C. Campo. La compensazione di area agricola di pregio infatti è prevista in grande quantità con di più di 14.000 mq con cambio di destinazione da Parco urbano ad area agricola di pregio (di cui ha sicuramente le caratteristiche) come anche richiesto dalla legittima proprietà.);

7. misurazione dell'altezza del fronte o della facciata: ai sensi dell'art.3 lettera f del RUEP, l' H max di controllo del fabbricato si misura su un fronte all'intradosso dell'imposta del tetto per i tetti a falda, all'estradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana.) :

8. Solo per quanto riguarda il rispetto delle misure dal confine di proprietà l'H. max si misura a metà falda, per cui:

- ml 5,00 di rispetto per H. dell'edificio fino a ml. 10,00;

- ml.5,00 + metà dell'esubero di H. rispetto all'H.di 10,00 .

Nelle aree oggetto di variante come individuate in cartografia, a Ponte Arche, contrassegnate dalle sigle: S19, S 20, S21, S22 ed identificate catastalmente come di seguito:

- S19 p.ed 200 C.C. Cares;

- S20 p.ed. 122 e p.ed. 123 C.C. Cares
  - S21 pp.ff. 292/4; 292/6; 292/2; 875/2 C.C. Cares
  - S22 pp.ff. 1597/11; 1597/16; 1597/7; 1597/8 C.C. Cares
- e per le quali è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: “I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d’acqua:
- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
  - Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
  - Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione”.

#### AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO A

Sono aree già parzialmente e/o quasi totalmente compromesse da edificazioni; limitate superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell’immediato intorno.

Per conseguire un risultato architettonicamente e strutturalmente armonico ed equilibrato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Per le nuove edificazioni sono stabiliti i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria

(rapp. tra Superficie Utile Netta (SUN) e la superficie fondiaria) : 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura max : 50%

N.max di piani utili fuori terra : 4 (ammessi 1,2,3+mansarda)

H max del fronte 12,50

I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali consolidate oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;
- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.

Per la variante S19 p.ed 200 C.C. Cares è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: “I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d’acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un’altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione”.

. Il titolo è riferito solamente al P.ED. 77/1 C.C. CARES

PRG - piano regolatore generale vigente l’immobile ricade in zona AREE AGRICOLE LOCALI regolamentata art. 63 delle N. di A. , piccola parte inserita in Area di tutela paesaggistico - ambientale regolamentata art. 23 delle N. di A.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### ART. 63 AREE AGRICOLE (PUP e LOCALI)

1. Le aree agricole sono quelle che presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di pregio come classificate dal PUP.
2. Le aree agricole sono indicate nella cartografia del sistema insediativo e produttivo. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PRG aventi una destinazione d’uso coerente con la destinazione di zona sono ammessi solamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), ristrutturazione senza aumento di SUN e senza cambio di destinazione d’uso. E’ consentita la realizzazione di strade poderali, canali, opere di ripristino fondiario, apiari e strutture agrituristiche

come previste al comma 5 dell'art.37 delle NDA del PUP e tutti gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo. Per tutti gli altri interventi si applicano le stesse norme previste per le aree agricole di pregio.

Per il termine edificio si fa riferimento all'art.3 della L.P.15/2015. Per le distanze delle costruzioni dai confini del lotto e per i distacchi tra i fabbricati, valgono le disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta provinciale 3 settembre 2010, n. 2023 (Allegato 2).

#### ART. 23 AREE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. Nella tavola del sistema ambientale sono indicate, con apposita simbologia, le aree dove la tutela paesaggistico-ambientale è esercitata dalla P.A.T. a norma della legislazione vigente in materia (art.11 delle Norme del PUP). Si tratta di aree naturali o trasformate dall'opera dell'uomo caratterizzate da singolarità geologica, flori-faunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato formale e colturale o per il loro valore di civiltà.

2. Nelle aree predette la tutela si attua oltre che secondo gli usi del suolo e parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel piano e nelle presenti norme, secondo quanto previsto dalla legislazione provinciale da esercitare in conformità agli appositi criteri contenuti nel PUP 1987.

. Il titolo è riferito solamente al P. f. 336/2 C.C. CARES

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna difformità" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia.

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

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

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

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.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

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

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Normativa edilizia vigente FABBRICATO REALIZZATO ANTE 1967)  
L'immobile risulta .

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

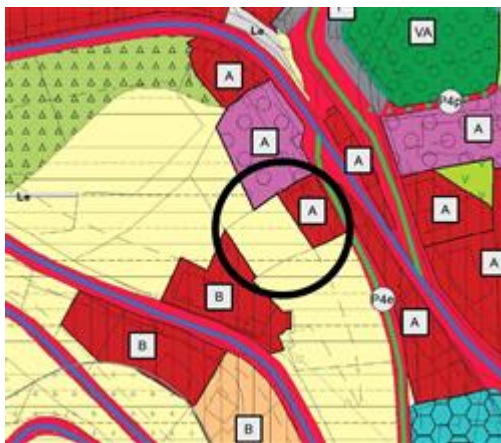
(normativa di riferimento: LEGGE CATASTALE E TAVOLARE)  
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a PP.MM. 2 E 3 P.ED. 77/1 CC CARES.

Planimetrie catastrali e Piano di casa materialmente divisa corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sopralluogo

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)  
L'immobile risulta **conforme**.



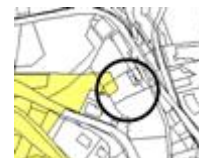
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI			
8101_P	A B	Aree urbane consolidate di tipo A e B	art. 47
8103_P	A B	Aree residenziali di completamento di tipo A e B	art. 47
8102_P	B	Aree residenziali di completamento di tipo B assoggettate al vincolo di "prima casa"	art. 47 c. 6
C101_P	C	Area Alberti - ambito C residenza e servizi	art. 48
Z002_P		Piano attuativo "Area Alberti"	art. 48
Z004_P		Piano di lottizzazione	art. 8

LEGENDA P.R.G.

E104_P		Area agricola di pregio	art. 62
E103_P		Area agricola	art. 63
E102_P		Area agricola locale	art. 63
E106_P		Area a bosco	art. 64
E107_P		Area a pascolo	art. 65

LEGENDA P.R.G.



SISTEMA AMBIENTALE

TERRITORIO APERTO, PROTEZIONE AMBIENTALE E CULTURALE			
Z101_P		Laghi e fiumi	art. 29
Z102_P		Area di pertinenza delle acque	art. 29
Z104_U		Tormenti e corsi d'acqua principali	art. 29
Z104_L		Tormenti e corsi d'acqua secondari	art. 29
Z105_L		Canali e corsi d'acqua interni	art. 29
Z101_P		Area di tutela paesaggistico - ambientale	art. 23
Z107_P		Parco Naturale Adamello Brenta	art. 24
Z108_P		Zona speciale di conservazione	art. 28
Z114_P		Riserva naturale provinciale	art. 28
Z117_P		Riserva naturale locale	art. 28
Z102_N		Bene ambientale	art. 28

LEGENDA SIST. AMBIENTALE

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è intavolato diritto di usufrutto per persona deceduta (normativa di riferimento: legge tavolare)

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARI PER PREDISPOSIZIONE ISTANZA TAVOLARE PER CANCELLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO: €200,00
- ONORARI PER RICHIESTA CERTIFICATO DI MORTE PRESSO COMUNE: €50,00
- DIRITTI TAVOLARI PER PRESENTAZIONE ISTANZA: €25,00
- IMPOSTA IPOTECARIA FISSA PER CANCELLAZIONE USUFRUTTO: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a P.M. 3 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II C.C. CARES

BENI IN COMANO TERME VIA MAZZINI 9, FRAZIONE PONTE ARCHE - COMUNE  
CATASTALE CARES

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COMANO TERME VIA MAZZINI 9, frazione PONTE ARCHE - COMUNE CATASTALE CARES, della superficie commerciale di **182,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Il lotto è costituito dalle porzioni materiali 2 e 3 della p.edif. 77/1 e relative parti comuni e dalla p.f. 336/2 sitl in Comune amministrativo di Comano Terme, Comune catastale CARES.**

**Descrizione generale dell'edificio P.EDIF. 77/1 CC CARES**

Si tratta di un edificio di origine storica costruito alla fine degli anni' 50, con le caratteristiche dell'epoca, sviluppato su più livelli (piano terra, primo piano, sottotetto e copertura). L'edificio è addossato al pendio retrostante, per cui i primi due livelli risultano parzialmente seminterrati sul lato a monte, con esposizione libera e regolare sul fronte strada.

L'edificio presenta una **pianta regolare a sviluppo rettangolare**, allungata parallelamente all'asse viario principale. Esternamente si presenta come segue:

- **Lato fronte strada:** facciata regolare e simmetrica, ordinatamente scandita da aperture distribuite su tre livelli, in continuità con l'allineamento delle altre costruzioni contigue.
- **Lato retrostante:** sagoma più articolata, con corpi aggettanti, scale esterne e terrazze, resa irregolare dall'addossamento al pendio che determina il **parziale interrimento dei primi due livelli**.
- **Copertura:** semplice e lineare, con manto in coppi, abbaini di piccole dimensioni e canne fumarie centrali.

- **Struttura e tipologia edilizia:** muratura portante in pietrame intonacato, copertura a falde inclinate in legno con manto in coppi di laterizio.
- **Facciate esterne:**
  - **Lato fronte strada (sud/est):** in buono stato di manutenzione, intonacato e tinteggiato, con serramenti in legno e riquadrature decorative. Al piano terra è presente negozio con vetrine e accessi diretti dalla strada (costituente il lotto 2), oltre ad un'autorimessa con portone basculante.
  - **Lato retrostante (nord/ovest):** rimasto in parte al grezzo, con segni di umidità e degrado dovuti alla posizione controterra. Sono presenti intonaci deteriorati, finiture rustiche e scale esterne di collegamento ai livelli superiori.
- **Copertura:** tetto a falde con orditura lignea e manto in coppi, dotato di abbaini. Lo stato generale mostra vetustà e necessità di manutenzione straordinaria.
- **Distribuzione interna:**
  - **Piano terra:** cortile esterno comune con parcheggi, ingresso interno comune, altro cortile per accesso alla caldaia comune, locale commerciale con depositi e servizio (lotto 2), autorimessa e deposito.
  - **Primo piano:** unità residenziale Appartamento principale con cucina, stanze e locali accessori, affacciata anche su cortile/terrazza.
  - **Sottotetto:** solai a uso deposito e spazi accessori all'unità abitativa.
  - **Tetto:** a più falde con abbaini.

#### **Descrizione Pertinenza – P.F. 336/2 CC CARES**

L'unità abitativa e accessori dispongono di una pertinenza fondiaria retrostante da cui si accede dal primo livello, identificata dalla **particella fondiaria 336/2**, che si estende sul pendio collinare posto a monte del fabbricato.

- **Morfologia:** terreno in pendenza, in parte terrazzato con muri di sostegno.
- **Utilizzo:** area di servizio dell'edificio, destinata a spazi verdi, piccoli orti domestici e percorsi di collegamento.
- **Accessibilità:** direttamente connessa al fabbricato tramite scale e percorsi esterni.
- **Condizioni:** stato semplice e spontaneo, con vegetazione prevalente e senza particolari sistemazioni a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di VARIE ALTEZZE. Identificazione catastale:

- C.C. 071 particella edificiale 77/1 sub. 4 P.M. 2 partita tavolare 107, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CARES, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE n. 512.001.1989 del 17-03-1989 in atti dal 10-07- 2001; CLASSAMENTO
- C.C. 071 particella edificiale 77/1 sub. 5 P.M. 3 partita tavolare 107, zona censuaria 1,

categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. CARES, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE n. 512.001.1989 del 17-03-1989 in atti dal 10-07- 2001; CLASSAMENTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



vista da sud-est entrata edificio e garage



vista da nord-est



VISTA DA STRADA STATALE (EST VALLE)



VISTA P.F. 336/2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono STENICO, COMANO TERME, SAN LORENZO IN BANALE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- piscina
- scuola elementare



scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Le porzioni 2 e 3 della p.edif. 77/1 vengono di seguito descritte:**

**Porzione 2:**

L'autorimessa è collocata al piano seminterrato-terra dell'edificio, con accesso diretto dalla viabilità esterna tramite serranda metallica basculante. La struttura si presenta con murature perimetrali in calcestruzzo grezzo e copertura voltata in cemento armato.

Gli ambienti sono caratterizzati da:

- pavimentazione in battuto cementizio, con segni di usura e locali tracce di umidità;
- pareti intonacate al grezzo, prive di finiture;
- presenza di impianto di illuminazione di base, ma privo di adeguate canalizzazioni e senza impianti tecnologici evoluti.

L'autorimessa è attualmente sfruttata sia come spazio di ricovero veicoli che come locale di deposito/laboratorio per piccoli attrezzi, materiali da lavoro e minuteria.

Lo stato di conservazione è complessivamente funzionale ma datato, con necessità di interventi di manutenzione e adeguamento impiantistico ai fini di un utilizzo conforme agli standard attuali di sicurezza ed efficienza.

**Porzione 3:**

- **Collocazione:** primo piano e sottotetto.
- **Destinazione d'uso:** residenziale.

L'unità abitativa si sviluppa al primo piano e si compone di:

- **Ingresso-corridoio:** lungo e stretto, con pavimentazione in parquet e rivestimento ligneo a parete su un lato, che distribuisce verso i vari locali.
- **Cucina abitabile:** dotata di arredo recente, pavimento in ceramica, rivestimento a piastrelle fino a mezza altezza, finestra con buona

illuminazione naturale.

- Bagno: rivestito integralmente in piastrelle, con vasca angolare, finestra per aerazione naturale e finiture degli anni '90/2000.
- Stanze da letto e locali polivalenti: almeno tre, alcune con rivestimenti lignei alle pareti, altre con intonaco tinteggiato. Le pavimentazioni sono prevalentemente in legno massiccio (parquet a doghe).
- Locale ad uso studio: presente, utilizzato come ufficio domestico.
- Corridoio di collegamento: centrale rispetto alla distribuzione interna.

#### Finiture

- Pavimentazioni: in legno massiccio per le stanze, ceramica per cucina e bagno.
- Serramenti interni: in legno, con porte tradizionali ad anta.
- Serramenti esterni: sostituiti con infissi in PVC a doppio vetro, dotati di avvolgibili esterni.
- Rivestimenti: in parte in legno (tipico delle abitazioni anni '60/'70), in parte intonacati e tinteggiati.

#### Impiantistica

- Impianto di riscaldamento: centralizzato, alimentato da caldaia a gasolio comune collocata nei locali tecnici a piano terra/seminterrato. Distribuzione a radiatori in ghisa installati nei vari locali.
- Impianto idrico-sanitario: funzionante ma con caratteristiche datate; bagno adeguato negli anni '90 con finiture in piastrelle moderne rispetto al resto della casa.
- Impianto elettrico: non adeguato agli standard attuali, con interruttori e placche datati, ma funzionante.
- Impianto di produzione acqua calda sanitaria: anch'esso collegato alla caldaia centralizzata.

#### Stato manutentivo

- Generale: discreto, con alcuni locali ristrutturati o aggiornati (cucina e bagno), mentre altri mantengono le finiture originali degli anni '60.
- Strutturale: pavimenti e serramenti in buono stato; da prevedere lavori di efficientamento energetico (isolamenti, sostituzione impianto di riscaldamento e generatore a gasolio).
- Impianti: funzionanti ma obsoleti; il riscaldamento centralizzato a gasolio risulta energivoro e non più adeguato agli standard di contenimento energetico attuali.

L'appartamento presenta una **distribuzione tipica anni '60**, con corridoio centrale e locali distribuiti ai lati. Alcuni ambienti sono stati ammodernati, ma l'insieme

conserva finiture datate. L'impiantistica è funzionante ma da aggiornare, in particolare l'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio comune.

La soffitta di pertinenza è formata da un ampio locale sottotetto, con copertura a due falde lignee con manto in coppi. L'altezza interna risulta limitata nella parte perimetrale e più ampia nella zona centrale, seguendo l'andamento della falda. L'ambiente si presenta non rifinito, con struttura lignea a vista (orditura primaria e secondaria del tetto), pavimento grezzo in calcestruzzo e assenza di intonaci. Attualmente il sottotetto è utilizzato quale **locale di deposito e sgombero**, risultando colmo di materiali e arredi accatastati. La soffitta non risulta abitabile ai sensi delle normative vigenti, ma può essere considerata locale accessorio utile per esigenze di deposito o, previa ristrutturazione e verifiche urbanistiche, per eventuali altre destinazioni compatibili.



cucina



soggiorno



scala interna accesso appartamento a primo piano



stanza



stanza



corridoio

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA P.M. 2 P.ED. 77/1 CC CARES	33,80	x	50 %	=	16,90
SOFFITTA P.M. 3 P.ED. 77/1 CC CARES	126,00	x	20 %	=	25,20
APPARTAMENTO P.M. 3 P.ED. 77/1 CC CARES	130,00	x	100 %	=	130,00
CORTILE -TERRAZZA PM 3 P.ED. 77/1 CC CARES	106,00	x	10 %	=	10,60
<b>Totale:</b>	<b>395,80</b>				<b>182,70</b>



ESTRATTO DA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA  
- PIANO TERRA



ESTRATTO DA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA  
- PIANO PRIMO



ESTRATTO DA PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA - PIANO SECONDO-  
Sottotetto



planimetria catastale sub. 4 p.ed.  
77/1



planimetria catastale sub. 5 p.ed. 77/1

**ACCESSORI:**

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- C.C. 71 particella fondiaria 336/2 partita tavolare 163, qualità classe PRATO,7, superficie 864, reddito dominicale 0,0900, reddito agrario 4,0000, indirizzo catastale: FRAZ. CARES, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confinante a valle con edificio p.ed. 77/1  
 terreno in forte pendenza nella parte retrostante all'edificio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.f. 336/2 mq catastali	864,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>864,00</b>				<b>0,00</b>



p.f. 336/2 cc Cares vista da valle



p.f. 336/2 cc Cares vista da valle



ESTRATTO MAPPA - IN VERDE CONFORMAZIONE MAPPALE  
TERRENO



IMMAGINE AEREA



IMMAGINE AEREA CON MAPPA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene resa nei seguenti limiti:

e assunzioni:

si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura;

Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:

- attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;

- mancanza di banche dati immobiliari;
- mancanza di un numero sufficiente e noto di compravendite recenti relative ad immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato;
- impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato funzionamento ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
- impossibilità di valutare con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo);
- impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
- impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;

e assunzioni:

- si assume che l'eventualità che non possa essere dichiarata l'agibilità, si riassuma in una riduzione percentuale del valore di mercato dell'immobile stesso. La riduzione massima potrebbe corrispondere a quella di un immobile che rimarrà per sempre senza agibilità;
- si assume che la superficie catastale delle particelle sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
- si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore [1] e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

Si precisa inoltre che le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza 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 adottata, a corpo e non a misura.

Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicitaria corrente; questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

[1] 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.*

### **CRITERIO DI STIMA**

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

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento d'incarico.

### **DATA DELLA STIMA**

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferiscono la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione. La valutazione è riferita alla data del settembre 2025.

### ***FONTI D'INFORMAZIONE.***

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e del Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari, operatori di settore, borsini e osservatori del mercato immobiliare.

### **SEGMENTO DI MERCATO**

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrizzazione del mercato.

-----  
*2. C.V.I. cap. 5.2.2 - Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards " Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.*

*Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".*

La presente scheda di *segmento di mercato 3* è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari

simili anche non spazialmente contigui. È un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

LOCALIZZAZIONE Comune di Comano Terme ZONA residenziale POSIZIONE semiperiferica DESTINAZIONE residenziale TIPOLOGIA IMMOBILIARE appartamento e pertinenze CATEGORIA vecchio DIMENSIONE medio/grande TIPO DI CONTRATTO compravendita in asta LATO DOMANDA privati MOTIVAZIONE utilizzo e/o investimento LATO OFFERTA esproprio immobiliare MOTIVAZIONE realizzo liquidazione FORMA DI MERCATO concorrenza monopolistica FASE lieve ripresa LIVELLO DI PREZZO non definito

-----

3. C.V.I. cap. 3.2.3 - Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia,, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Per quanto attiene al lotto la valutazione del bene pignorato si esegue con procedimento *sintetico-comparativo per componente tipico* attribuendo un valore attraverso il parametro del metroquadrato commerciale. L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento estimativo assunto, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un equo giudizio in modo da definire il valore stimato dell'immobile il più possibile "normale" sul mercato locale.

### **VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO MERCANTILE**

La stima si riferisce a prezzi di mercato di immobili "individuati con indagine specifica con riferimento a listini di mercato pubblici ed ancora da interviste di esperti di settore.

In una fase di mercato in contrazione con vendite rallentate e tendenza al ribasso dei valori l'indagine mercantile svolta per abitazioni ha indicato i seguenti dati.

1. Dato listino pubblico provinciale: valori riportati sommariamente per abitazioni.

Guida F.I.M.A.A. 2025: appartamenti usato 800/1200, da risanare 300-400 €/mq= utilizzato 600,00 €/mq

2. Dato listino pubblico nazionale: valori riportati sommariamente per abitazioni.

OMI per Abitazioni tipiche dei luoghi: Appartamenti NORMALE 1300/1550 = utilizzato 1300,00 €/mq al quale va attribuito un deprezzamento mediante applicazione dei coefficienti di vetustà pari a 0.60

(fabbricato di 60 anni) e di obsolescenza pari a 0.60 per una minore razionalità tecnologica e funzionale =  $1300 \cdot 0.80 \cdot 0.80 = \text{€ } 548,60$

Il valore di riferimento è determinato quale media dei valori conosciuti:

$$(600+548,6):2 = \text{€/mq } 574,30$$

Valore unitario medio di riferimento RESIDENZIALE utilizzato= €/mq. 575,00

#### *COMPARAZIONE PARAMETRICA*

Nella tecnica di valutazione adottata è importante la disamina analitica della serie di parametri intrinseci ed estrinseci che contribuiscono a formare il valore dell'immobile.

Attraverso la comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento mediostatistico si determinano, per i singoli parametri e per ciascun elemento, dei coefficienti incrementali o decrementali, (a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla media assunta) per giungere alla definizione del coefficiente globale quale prodotto di tutti i coefficienti.

Tale metodologia considera quindi implicitamente la vetustà, l'eventuale obsolescenza del singolo elemento, le peculiarità qualitative. Per determinati aspetti si possono stabilire dei valori assoluti di correzione della stima.

#### *COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPARAZIONE PER APPARTAMENTO .*

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in considerazione per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle singole unità si determina quale prodotto di tutti i coefficienti:

#### **Parametro Descrizione Indice Appl.**

- K1 Zonale Semiperiferico 0,980
- K2 Estetico-Architettonico Usato-vecchio 0,980
- K3 Ambientale Esposizione e panoramicità 0,990
- K4 Costruttivo-Strutturale Usato-vecchio 0,980
- K5 Costruttivo-Impiantistico Usato vecchio 0,980
- K6 Costruttivo-Di finitura Da sistemare 0,990
- K7 Funzionale Normale 1,000
- K8 Pertinenze esterne Per cortili,giardini 1,000
- K9 Fisico interno Normale 1,000
- K10 Taglio dimensionale Medio-grande 0,990
- K11 Livello di piano Vari 1,000
- K12 Destinazione d'uso Residenziale 1,000
- K13 Gestionale più proprietà 0,990
- K14 Giuridico Particolare forma di mercato 0,980
- K15 Urbanistico residenziale 0,990
- K16 Mercato In ripresa 1,000

**K tot COEFFICIENTE GLOBALE 0,860****TRASPOSIZIONE PARAMETRICA APPARTAMENTO**

Si determina il valore unitario specifico dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio zonale:

Valore unitario specifico = KTOT x valore medio di riferimento =  
= 0,860 x 575,00 = 494,28 €/mq.

Valore unitario in cifra tonda appartamento = 500,00 €/mq. Da rapportare alla consistenza definita in un precedente passaggio estimativo.

VALORE APPARTAMENTO e accessori pp.mm. 2 e 3 p.ed. 77/1 C.C. CARES:

Valore: 182,7 x 500,00 = € 91.350,00

**Per quanto riguarda al terreno pertinenziale**

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva e che la cultura in atto, nonché i valori unitari e totali delle singole particelle sono riportati solo al fine di quantificare il valore di stima complessivo del lotto e non possono essere considerati singolarmente. Per particelle relative a terreni situati nella stessa zona potrà essere indicato un valore che si intende riferito a quello medio della zona stessa, indipendentemente dalle eventuali caratteristiche peculiari della particella stessa. In ogni caso il valore di stima è a corpo e relativo all'intero lotto.

**CRITERIO DI STIMA**

Per la stima del più probabile valore di mercato si utilizzerà il metodo del "*confronto di mercato*". Metodo che si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzioni per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento.

A seguito del sopralluogo si è proceduto preliminarmente a rilevare, mediante sopralluogo, le varie colture agrarie presenti sui terreni oggetto della presente e a classificarle secondo i criteri sotto riportati. Per ciascuna tipologia di terreno è stata poi effettuata un'indagine di mercato relativamente ad immobili appartenenti allo specifico segmento immobiliare che sono stati ritenuti assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima.

Si riportano di seguito la classificazione ed i valori unitari emersi dall'indagine di mercato.

**PRATO-bosco incolto**

Valore unitario medio comprensivo di suolo e soprassuolo mediato con maggior parte in forte pendenza e piccola parte in piano e considerata la pertinenzialità

(presenza di alberi di poco valore) per terreni € /mq 10,00

Da rapportare alla superficie catastale della particella presa come riferimento

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO p.f. 336/2 pertinenziale:**

Valore superficie principale:  $864,00 \times 10,00 =$  €  
8.640,00

**VALORE LOTTO 1 :**

VALORE PP.MM. 2 E 3 P.ED. 77/1 E P.F. 336/2 C.C. CARES =  $91.350+8640 =$  €  
**99.990,00**

**ARROTONDATO**  
**A € 100.000,00**

**INDICAZIONE FINALE LOTTO**

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che 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 a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

**ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO :**

Visure catastali;

Planimetrie catastali;

estratti tavolari;

documentazione fotografica p.edif. 77/1 e p.f. 336/2 CC CARES esterni;

documentazione fotografica p.ed. 77/1 CC CARES interni;

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **100.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TIONE DI TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TIONE DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI COMANO TERME, osservatori del mercato immobiliare GUIDA FIMAA 2025, OMI 2 SEM 2024, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI IMMOBILI AGGIUDICATI

**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	182,70	0,00	100.000,00	100.000,00
				<b>100.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 475,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.525,00**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.976,25**

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: **€. 94.548,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

## LOTTO 2

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

**A** negozio a COMANO TERME VIA MAZZINI 9, frazione PONTE ARCHE - COMUNE CATASTALE CARES, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**Il lotto è costituito dalla porzione materiale 1 della p.edif. 77/1 e relative parti comuni sita in Comune amministrativo di Comano Terme, Comune catastale CARES.**

#### **Descrizione generale dell'edificio P.EDIF. 77/1 CC CARES**

Si tratta di un edificio di origine storica costruito alla fine degli anni' 50, con le caratteristiche dell'epoca, sviluppato su più livelli (piano terra, primo piano, sottotetto e copertura). L'edificio è addossato al pendio retrostante, per cui i primi due livelli risultano parzialmente seminterrati sul lato a monte, con esposizione libera e regolare sul fronte strada.

L'edificio presenta una **pianta regolare a sviluppo rettangolare**, allungata parallelamente all'asse viario principale. Esternamente si presenta come segue:

- **Lato fronte strada:** facciata regolare e simmetrica, ordinatamente scandita da aperture distribuite su tre livelli, in continuità con l'allineamento delle altre costruzioni contigue.
- **Lato retrostante:** sagoma più articolata, con corpi aggettanti, scale esterne e terrazze, resa irregolare dall'addossamento al pendio che determina il **parziale interrimento dei primi due livelli**.
- **Copertura:** semplice e lineare, con manto in coppi, abbaini di piccole dimensioni e canne fumarie centrali.
- **Struttura e tipologia edilizia:** muratura portante in pietrame intonacato, copertura a falde inclinate in legno con manto in coppi di laterizio.
- **Facciate esterne:**
  - **Lato fronte strada (sud/est):** in buono stato di manutenzione, intonacato e tinteggiato, con serramenti in legno e riquadrature decorative. Al piano terra è presente negozio con vetrine e accessi diretti dalla strada (costituente il lotto 2), oltre ad un'autorimessa con portone basculante.
  - **Lato retrostante (nord/ovest):** rimasto in parte al grezzo, con segni di umidità e degrado dovuti alla posizione controterra. Sono presenti intonaci deteriorati, finiture rustiche e scale esterne di collegamento ai livelli superiori.

- **Copertura:** tetto a falde con orditura lignea e manto in coppi, dotato di abbaini. Lo stato generale mostra vetustà e necessità di manutenzione straordinaria.
- **Distribuzione interna:**
  - **Piano terra:** cortile esterno comune con parcheggi, ingresso interno comune, altro cortile per accesso alla caldaia comune, locale commerciale con depositi e servizio (lotto 2), autorimessa e deposito.
  - **Primo piano:** unità residenziale Appartamento principale con cucina, stanze e locali accessori, affacciata anche su cortile/terrazza.
  - **Sottotetto:** solai a uso deposito e spazi accessori all'unità abitativa.
  - **Tetto:** a più falde con abbaini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- C.C. 071 particella edificiale 77/1 sub. 3 P.M. 1 partita tavolare 107, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 85 mq, rendita 970,16 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. CARES, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE n. 512.001.1989 del 17-03-1989 in atti dal 10-07- 2001; CLASSAMENTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,00 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>€. 37.240,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.378,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/09/2025</b>

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

Occupato dall'usufruttuaria

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

usufrutto, intavolata il 18/01/2010 a TIONE DI TRENTO G.N. 160, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 04/12/2009.  
La formalità è riferita solamente a P.M. 1 p.ed. 77/1 in P.T. 107 II CC CARES

*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 **volontaria**, intavolata il 23/03/2012 a TIONE DI TRENTO G.N. 1073, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 24/02/2012.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a P.F. 336/2 IN P.T. 163 II CC CARES PARTITA PRINCIPALE E PP.MM. 2 E 3 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II CC CARES- PARTITE ACCESSORIE

ipoteca **volontaria**, intavolata il 13/05/2015 a TIONE DI TRENTO G.N. 1297, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 08/05/2015.

Importo ipoteca: 128000.

Importo capitale: 80000.

La formalità è riferita solamente a P.M. 2 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II CC CARES- PARTITA PRINCIPALE, P.M. 3 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II E P.F. 336/2 IN P.T. 163 II CC CARES- PARTITE ACCESSORIE

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 08/08/2024 a TIONE DI TRENTO G.N. 2739, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 10.07.2024.

La formalità è riferita solamente a P.M. 1 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II C.C. CARES .

E' STATO ANNOTATO PIGNORAMENTO SULL'INTERA PROPRIETA' MA LA PORZIONE E' GRAVATA DA DIRITTO DI USUFURTTTO PER PERSONA DI 58 ANNI NON MENZIONATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ALLA QUALE NON E' STATO NOTIFICATO L'ATTO

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

Al punto 6 della perizia, indicato con ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI il programma genius perizie immobiliari fa riferimento alle perizie ove vigono le conservatorie dei registri immobiliari. La presente perizia è inerente ad immobili ove vige il Libro Fondiario e i contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, parti comuni, servitù attive e passive ed aggravati. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/9, in forza di ATTO DI DONAZIONI E PERMUTE DD. 04.12.2009, intavolato il 18/01/2010 a TIONE DI TRENTO G.N. 160/2010.

Il titolo è riferito solamente a P.M. 1 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II .

LA PORZIONE E' GRAVATA DA DIRITTO DI USUFRUTTO PER PERSONA DI 58 ANNI

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di Certificato di eredità d.d. 05/03/2007, intavolato il 12/03/2007 a TIONE DI TRENTO G.N. 864/2007.

Il titolo è riferito solamente a P.M. 1 P.ED. 77/1 IN P.T. 107 II NUDA PROPRIETA'.

LA PORZIONE E' GRAVATA DA DIRITTO DI USUFRUTTO PER PERSONA DI 58 ANNI

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO A regolamentata art. 47 delle N. di A..

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 47 -AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: NORME GENERALI

1. Oltre alla residenza, sono consentite destinazioni d'uso per bar, ristoranti, alberghi, negozi, uffici pubblici privati e studi professionali ecc. Sono anche ammesse attività produttive (artigianali con piccoli laboratori), purché non nocive né moleste, e attività commerciali compatibili per cui si rinvia all'art.33 delle presenti Norme. Nelle aree destinate all'insediamento, all'esterno degli insediamenti storici, è possibile il recupero ( con ristrutturazione) degli edifici ai sensi dell'art.109 della L.P.15/15.

2. Le destinazioni d'uso in essere sono comunque consentite e possono essere modificate con nuove destinazioni purché compatibili con la residenza e purché non siano né moleste né nocive, senza i limiti di cui al successivo comma 3.

3. Nella modifica della destinazione residenziale in atto e nella attribuzione della destinazione d'uso alle nuove costruzioni, la superficie adibita a residenza, al netto delle superfici tecniche, depositi o garage anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% della SUN complessiva dell'unità edilizia, tranne il caso che si ricavano strutture ricettive o comunque a carattere ricreativo o pubblico.

4. Quanto stabilito dal precedente comma 3. non si applica qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni e dai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.

5. In relazione al contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.6 comma4 del D.P.R.30/03/2004 n.142

6. I nuovi lotti residenziali individuati in cartografica con l'apposito cartiglio B1c sono assoggettati necessariamente al vincolo di "prima casa", per cui il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla verifica delle condizioni di cui all'art.87, comma 4 della L.P. 15/2015.

Per quanto riguarda la nuova area residenziale destinata a "prima casa" in fraz. Vergonzo (var. 36-71) le aree destinate a compensazione per l'area agricole erosa con la modifica di zona citata sono individuate nelle pp.ff 32/4 e limitrofe C.C. Campo. La compensazione di area agricola di pregio infatti è prevista in grande quantità con di più di 14.000 mq con cambio di destinazione da Parco urbano ad area agricola di pregio (di cui ha sicuramente le caratteristiche) come anche richiesto dalla legittima proprietà.);

7. misurazione dell'altezza del fronte o della facciata: ai sensi dell'art.3 lettera f del RUEP, l' H max di controllo del fabbricato si misura su un fronte all'intradosso dell'imposta del tetto per i tetti a falda, all'estradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana.) :

8. Solo per quanto riguarda il rispetto delle misure dal confine di proprietà l'H. max si misura a metà falda, per cui:

- ml 5,00 di rispetto per H. dell'edificio fino a ml. 10,00;
- ml.5,00 + metà dell'esubero di H. rispetto all'H.di 10,00 .

Nelle aree oggetto di variante come individuate in cartografia, a Ponte Arche, contrassegnate dalle sigle: S19, S 20, S21, S22 ed identificate catastalmente come di seguito:

- S19 p.ed 200 C.C. Cares;
- S20 p.ed. 122 e p.ed. 123 C.C. Cares
- S21 pp.ff. 292/4; 292/6; 292/2; 875/2 C.C. Cares
- S22 pp.ff. 1597/11; 1597/16; 1597/7; 1597/8 C.C. Cares

e per le quali è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: "I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d'acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione".

#### AREA URBANA CONSOLIDATA TIPO A

Sono aree già parzialmente e/o quasi totalmente compromesse da edificazioni; limitate superfici libere esistenti potranno essere edificate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici e architettonici dell'immediato intorno.

Per conseguire un risultato architettonicamente e strutturalmente armonico ed equilibrato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Per le nuove edificazioni sono stabiliti i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria

(rapp. tra Superficie Utile Netta (SUN) e la superficie fondiaria) : 0.50 mq/mq

Rapporto di copertura max : 50%

N.max di piani utili fuori terra : 4 (ammessi 1,2,3+mansarda)

H max del fronte 12,50

I tipi di intervento ammessi nelle aree residenziali consolidate oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria), nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, riguardano:

- la ristrutturazione, anche integrale, con demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti;
- il completamento degli edifici esistenti;

- le nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona e degli indici urbanistici ed edilizi.  
Per la variante S19 p.ed 200 C.C. Cares è stato redatto uno studio geologico sullo stato della compatibilità, vale quanto prescritto dallo Studio geologico che, in particolare, obbliga: "I nuovi progetti di trasformazione edilizia devono tenere in considerazione la pericolosità di esondazione legata alla presenza del torrente Duina. In particolare, sul lato che si affaccia sul corso d'acqua:

- Non potranno essere realizzati ingressi per piani interrati quali cantine e/o garage;
- Finestre e altre aperture dovranno essere realizzate ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione;
- Gli impianti elettrici dovranno essere posti ad un'altezza minima che sia superiore al tirante idrico previsto in caso di esondazione".

. Il titolo è riferito solamente al P.E.D. 77/1 C.C. CARES

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna difformità" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia.

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

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

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

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.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

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

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Normativa edilizia vigente FABBRICATO REALIZZATO ANTE 1967)

L'immobile risulta .

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: LEGGE CATASTALE E TAVOLARE)

L'immobile risulta **conforme**.

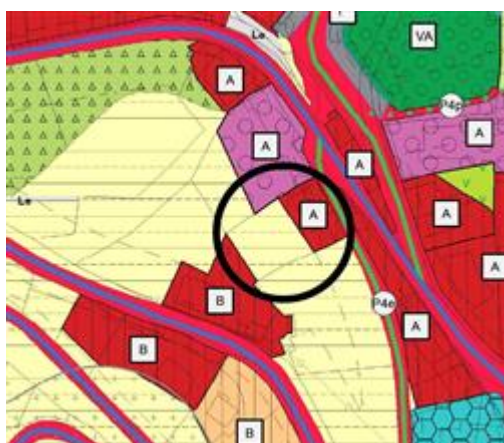
Questa situazione è riferita solamente a PP.MM. 2 E 3 P.ED. 77/1 CC CARES.

Planimetrie catastali e Piano di casa materialmente divisa corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sopralluogo

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI			
8101_P	A B	Aree urbane consolidate di tipo A e B	art. 47
8102_P	A B	Aree residenziali di completamento di tipo A e B	art. 47
8103_P	B	Aree residenziali di completamento di tipo B assoggette al vincolo di "prima casa"	art. 47 c. 6
C101_P	C	Area Alberti - ambito C residenza e servizi	art. 48
Z102_P		Piano attuativo "Area Alberti"	art. 48
Z104_P		Piano di lottizzazione	art. 8

LEGENDA P.R.G.

E104_P		Area agricola di pregio	art. 62
E103_P		Area agricola	art. 63
E110_P		Area agricola locale	art. 63
E106_P		Area a bosco	art. 64
E107_P		Area a pascolo	art. 65

LEGENDA P.R.G.



SISTEMA AMBIENTALE

TERRITORIO APERTO: PROTEZIONE AMBIENTALE E CULTURALE			
Z101_P		Laghi e fiumi	art. 29
Z102_P		Area di pertinenza delle acque	art. 29
Z104_L1		Torrenti e corsi d'acqua principali	art. 29
Z104_L2		Torrenti e corsi d'acqua secondari	art. 29
Z105_L1		Canali e corsi d'acqua interni	art. 29
Z107_P		Area di tutela paesaggistico - ambientale	art. 23
Z107_P		Parco Naturale Adamello Brenta	art. 24
Z108_P		Zona speciale di conservazione	art. 28
Z114_P		Riserva naturale provinciale	art. 28
Z117_P		Riserva naturale locale	art. 28
Z122_N		Bene ambientale	art. 28

LEGENDA SIST. AMBIENTALE

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

BENI IN COMANO TERME VIA MAZZINI 9, FRAZIONE PONTE ARCHE - COMUNE CATASTALE CARES

## NEGOZIO

### DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a COMANO TERME VIA MAZZINI 9, frazione PONTE ARCHE - COMUNE CATASTALE CARES, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Il lotto è costituito dalla porzione materiale 1** della p.edif. 77/1 e relative parti comuni sita in Comune amministrativo di Comano Terme, Comune catastale CARES.

### Descrizione generale dell'edificio P.EDIF. 77/1 CC CARES

Si tratta di un edificio di origine storica costruito alla fine degli anni' 50, con le caratteristiche dell'epoca, sviluppato su più livelli (piano terra, primo piano, sottotetto e copertura). L'edificio è addossato al pendio retrostante, per cui i primi due livelli risultano parzialmente seminterrati sul lato a monte, con esposizione libera e regolare sul fronte strada.

L'edificio presenta una **pianta regolare a sviluppo rettangolare**, allungata parallelamente all'asse viario principale. Esternamente si presenta come segue:

- **Lato fronte strada:** facciata regolare e simmetrica, ordinatamente scandita da aperture distribuite su tre livelli, in continuità con l'allineamento delle altre costruzioni contigue.
- **Lato retrostante:** sagoma più articolata, con corpi aggettanti, scale esterne e terrazze, resa irregolare dall'addossamento al pendio che determina il **parziale interrimento dei primi due livelli**.
- **Copertura:** semplice e lineare, con manto in coppi, abbaini di piccole dimensioni e canne fumarie centrali.
- **Struttura e tipologia edilizia:** muratura portante in pietrame intonacato, copertura a falde inclinate in legno con manto in coppi di laterizio.
- **Facciate esterne:**
  - **Lato fronte strada (sud/est):** in buono stato di manutenzione, intonacato e tinteggiato, con serramenti in legno e riquadrature decorative. Al piano terra è presente negozio con vetrine e accessi diretti dalla strada (costituente il lotto 2), oltre ad un'autorimessa con portone basculante.
  - **Lato retrostante (nord/ovest):** rimasto in parte al grezzo, con segni di umidità e degrado dovuti alla posizione controterra. Sono presenti intonaci deteriorati, finiture rustiche e scale esterne di collegamento ai livelli superiori.
- **Copertura:** tetto a falde con orditura lignea e manto in coppi, dotato di abbaini. Lo stato generale mostra vetustà e necessità di manutenzione straordinaria.
- **Distribuzione interna:**
  - **Piano terra:** cortile esterno comune con parcheggi, ingresso interno comune, altro cortile per accesso alla caldaia comune, locale

commerciale con depositi e servizio (lotto 2), autorimessa e deposito.

- **Primo piano:** unità residenziale Appartamento principale con cucina, stanze e locali accessori, affacciata anche su cortile/terrazza.
- **Sottotetto:** solai a uso deposito e spazi accessori all'unità abitativa.
- **Tetto:** a più falde con abbaini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- C.C. 071 particella edificiale 77/1 sub. 3 P.M. 1 partita tavolare 107, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 85 mq, rendita 970,16 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. CARES, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE n. 512.001.1989 del 17-03-1989 in atti dal 10-07-2001; CLASSAMENTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



VISTA DA EST STRADA



VISTA DA NORD-EST



VISTA DA SUD-EST



INGRESSO INTERNO COMUNE



LOCALE CALDAIA COMUNE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono STENICO, COMANO TERME, SAN LORENZO IN BANALE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Porzione 1 – Piano terra (negozi + retro)**

**Ubicazione:** piano terra fronte strada, con affaccio e accesso diretto dalla via pubblica.

**Destinazione d'uso attuale:** commerciale con retro-magazzino e servizio.

**Locali e distribuzione**

- **Locale vendita/esposizione:** ambiente principale, regolare, con **vetrina e porta in alluminio/vetro** su strada. Controsoffitto piano con **plafoniere lineari**; pareti tinteggiate chiare; presenza di **scaffalature metalliche** perimetrali. **Pavimentazione** in moquette/finito tessile a quadrotta (come da foto).
- **Secondo vano espositivo/retro-vendita:** in continuità con il principale, separato da un setto/varco; stesso livello di finiture.
- **Magazzino:** locale sul retro, attrezzato con scaffali metallici per stoccaggio; finiture più semplici, con segni di normale usura.
- **Servizio igienico: WC con antibagno,** rivestito in **piastrelle ceramiche** (finiture anni '70/'80), cassetta alta; aerazione tramite **sopraluce/ventilazione** verso disimpegno.
- **Disimpegni/varchi tecnici:** piccolo ripostiglio e nicchie sopraporta.

#### **Caratteristiche costruttive**

- **Murature** in laterizio/muratura piena; lato fronte strada completamente fuori terra; **lato a monte addossato al pendio** (edificio parzialmente contro terra ai piani bassi).
- **Altezze utili** tipiche di locale commerciale (indicativamente >2,70 m); **controsoffitto in lastre** con corpi illuminanti integrati.
- **Serramenti esterni** della vetrina in alluminio con vetrocamera;

#### **Impianti**

- **Elettrico:** canalizzazioni interne con **plafoniere a neon/LED**, prese a servizio degli scaffali e del banco; quadro di zona nel retro.
- **Termico:** riscaldamento dell'edificio **centralizzato con caldaia a gasolio comune**; emissione tramite **radiatori** (presenti nel negozio).
- **Idrico-sanitario:** adduzione/ scarico a servizio del WC con antibagno; dotazioni essenziali.

#### **Stato manutentivo**

- **Locale vendita:** buono/ordinario per l'uso, con finiture funzionali e arredi commerciali; pavimento tessile in uso.
- **Retro e magazzino:** condizioni **più semplici**; qualche segno di **vetustà** e possibili fenomeni di **umidità di parete** nelle zone più verso monte (coerente con l'addossamento al terreno).
- **Servizio:** funzionante ma **datato** nelle finiture.

#### **Note funzionali**

- Ottima **visibilità e accessibilità** dal fronte strada; spazi retro adeguati allo stoccaggio leggero.
- In un'ottica di adeguamento: utili un **refresh impiantistico** (illuminazione ad

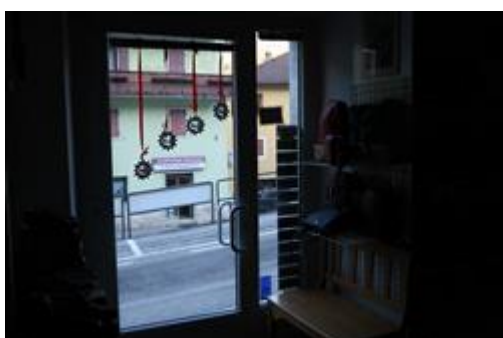
alta efficienza, verifica messa a terra/quadro) e un **riordino delle finiture** del retro/servizio; eventuale trattamento anti-umidità sulle pareti a monte.



NEGOZIO



NEGOZIO



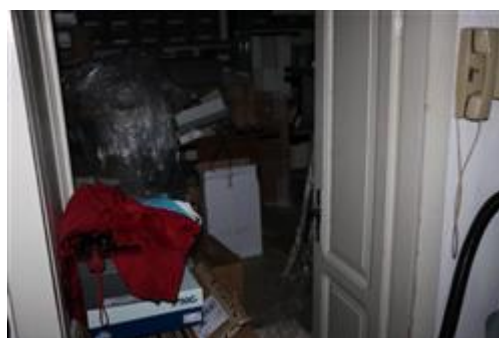
PORTA INGRESSO



SERVIZIO-WC



RETRO-NEGOZIO



RETRO-NEGOZIO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale (già ragguagliata)	97,00	x	100 %	=	97,00
<b>Totale:</b>	<b>97,00</b>				<b>97,00</b>



ESTRATTO DAL PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA  
-IDENTIFICAZIONE P.M. 1 P.E.D 77/1



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3 P.E.D.  
77/1 CC CARES

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene resa nei seguenti limiti:

e assunzioni:

si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura;

Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:

- attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
- mancanza di banche dati immobiliari;
- mancanza di un numero sufficiente e noto di compravendite recenti relative ad immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato;
- impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato funzionamento ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase

di sopralluogo;

- impossibilità di valutare con certezza se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed i relativi costi (si veda più sopra lo specifico paragrafo);
- impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
- impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;

e assunzioni:

- si assume che l'eventualità che non possa essere dichiarata l'agibilità, si riassume in una riduzione percentuale del valore di mercato dell'immobile stesso. La riduzione massima potrebbe corrispondere a quella di un immobile che rimarrà per sempre senza agibilità;
- si assume che la superficie catastale delle particelle sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
- si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore [1] e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

Si precisa inoltre che le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza 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 adottata, a corpo e non a misura.

Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente; questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

*[1] 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.*

## **CRITERIO DI STIMA**

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

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento d'incarico.

### **DATA DELLA STIMA**

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferiscono la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione. La valutazione è riferita alla data del settembre 2025.

### **FONTI D'INFORMAZIONE.**

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e del Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari, operatori di settore, borsini e osservatori del mercato immobiliare.

### **SEGMENTO DI MERCATO**

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrizzazione del mercato.

-----  
*2. C.V.I. cap. 5.2.2 - Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards " Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.*

*Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".*

La presente scheda di *segmento di mercato 3* è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili anche non spazialmente contigui. È un procedimento empirico che partendo dall'immobile in esame costruisce il segmento per mancanza di conoscenza a priori del mercato.

LOCALIZZAZIONE Comune di Comano Terme ZONA residenziale POSIZIONE semiperiferica DESTINAZIONE commerciale TIPOLOGIA IMMOBILIARE commerciale CATEGORIA usato/vecchio DIMENSIONE medio/piccolo TIPO DI CONTRATTO compravendita in asta LATO DOMANDA privati MOTIVAZIONE utilizzo e/o investimento LATO OFFERTA esproprio immobiliare MOTIVAZIONE

realizzo liquidazione FORMA DI MERCATO concorrenza monopolistica FASE lieve ripresa LIVELLO DI PREZZO non definito

-----  
3. C.V.I. cap. 3.2.3 - Ai fini dell'analisi economica estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia,, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Per quanto attiene al lotto la valutazione del bene pignorato si esegue con PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO (cost approach) e COEFFICIENTI DI QUALITA'

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile seguendo le fasi operative di seguito

elencate:

- definizione preliminare, sulla scorta di un indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo).
- Definizione delle varie caratteristiche di tipo intrinseco ed estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialita` concreta di definizione del valore di un immobile.
- Comparazione del immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.
- Calcolo del valore vetustato in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, economici e Finanziari.

Vetusta strutturale per il 65% (struttura);

Vetusta funzionale per il 50% (impianti)

### **VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO MERCANTILE**

La stima si riferisce a prezzi di mercato di immobili "individuati con indagine specifica con riferimento a listini di mercato pubblici ed ancora da interviste di esperti di settore.

In una fase di mercato in contrazione con vendite rallentate e tendenza al ribasso dei valori l'indagine mercantile svolta per abitazioni ha indicato i seguenti dati.

1. Dato listino pubblico provinciale: valori riportati sommariamente per abitazioni.

Guida F.I.M.A.A. 2025: negozi 1700-2000 €/mq= utilizzato 1700,00 €/mq

2. Dato listino pubblico nazionale: valori riportati sommariamente per abitazioni.

OMI per Abitazioni tipiche dei luoghi: negozi NORMALE 1800/2000 = utilizzato 1800,00 €/mq

Il valore di riferimento è determinato quale media dei valori conosciuti:

$(1700+1800):2 = \text{€/mq } 1750,00$

Valore unitario medio di riferimento COMMERCIALE utilizzato= €/mq. 1750,00

Al cui valore bisogna applicare la vetustà impiantistica e strutturale (si calcola la percentuale media tra i due valori  $(65\%+50\%)/2 = 57,50\%$ ) sopra indicata e quindi

$\text{€/mq } 1750 * (57,50\%) = \text{€/mq } 1.006,25$

Arrotondato a €/mq  
1.010,00

Da rapportare alla consistenza definita in un precedente passaggio estimativo.

VALORE NEGOZIO e accessori p.m. 1 p.ed. 77/1 C.C. CARES:

Valore:  $97,00 \times 10100,00 = \text{€ } 97.970,00$

#### **VALORE LOTTO 2 :**

VALORE P.M. 1 P.ED. 77/1 C.C. CARES =  
**ARROTONDATO A € 98.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **98.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.200,00**

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TIONE DI TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TIONE DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI COMANO TERME, osservatori del mercato immobiliare GUIDA FIMAA 2025, OMI 2 SEM 2024, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI IMMOBILI AGGIUDICATI

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	negozio	97,00	0,00	98.000,00	39.200,00
				<b>98.000,00 €</b>	<b>39.200,00 €</b>

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.960,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

NON E' DIVISIBILE SI VALUTA SOLO LA NUDA PROPRIETA'

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: **€. 37.240,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.862,00**

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: **€. 35.378,00**

data 15/09/2025

il tecnico incaricato  
MICHELE MASE'