

STUDIO TECNICO

Geom. Michele Masé

Via Trento n. 5 – 38079 TIONE DI TRENTO (TN)

Tel. E Fax. 0465 321739 –

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

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

Codice fiscale MSA MHL 68M27 L174I – Partita IVA 01615100227

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRENTO – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 79/2024

**Giudice dell'Esecuzione:** dott. Benedetto Sieff / dott. Daniele Bonomi

Procedente:

Esecutato:

## INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto **geom. Michele Masé**, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, **in esecuzione dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 26.11.2025**, con la quale è stato disposto il deposito di integrazione all'elaborato peritale ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., a chiarimento della memoria del difensore del debitore depositata in data 11.11.2025, a seguito delle osservazioni depositate dalla parte esecutata e della documentazione tecnica successivamente prodotta, espone quanto segue.

### 1. Premessa e oggetto dell'integrazione

La presente integrazione è redatta al fine di prendere atto delle evidenze tecniche emerse dalla PERIZIA STATO LEGITTIMO IMMOBILE del geom. dd. 05.11.2025, depositate in atti dalla parte esecutata, e di valutarne l'incidenza esclusivamente sotto il profilo economico–estimativo, mediante stima prudenziale dei costi di regolarizzazione edilizia e tavolare, con conseguente aggiornamento del valore di mercato e del valore di vendita giudiziaria dei beni.

Resta fermo che l'incarico conferito allo scrivente ha natura estimativa e non è volto alla certificazione dello stato legittimo dell'immobile, attività che esula dal mandato conferito.

### 2. Sintesi delle difformità rilevate

Sulla base della documentazione tecnica prodotta e delle verifiche effettuate, risultano le seguenti difformità principali riferite alla **p.ed. 77/1 C.C. Cares – pp.mm. 1, 2 e 3**:

## **2.1 Autorimessa – p.m. 2**

- difformità dimensionali rispetto alla licenza edilizia n. 40 dd. 12.08.1968, con locale autorimessa avente sviluppo planimetrico diverso da quanto autorizzato;
- difformità nella zona di collegamento tra autorimessa e vano scala di servizio all'edificio.

## **2.2 Intercapedine retrostante il locale caldaia comune**

- presenza di un'intercapedine in cemento armato, estesa lungo il fronte posteriore dell'edificio, di dimensioni indicative pari a circa ml 1,00 × 10,00 × h 2,70;
- mancata rappresentazione dell'intercapedine negli elaborati progettuali relativi alla concessione edilizia n. 800 dd. 30.05.1997;
- necessità di aggiornamento del piano di divisione materiale e delle risultanze tavolari.

## **3. Inquadramento tecnico–estimativo**

Si precisa che, in occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente nell'ambito delle operazioni peritali, l'esecutato ometteva di rappresentare e di rendere visibile l'intercapedine retrostante il locale caldaia, rappresentando verbalmente che, per quanto a sua memoria, non risultavano essere stati eseguiti interventi edilizi.

Pertanto, la presenza e la consistenza dell'intercapedine in oggetto non risultavano direttamente verificabili in sede di sopralluogo e sono emerse solo successivamente, a seguito della documentazione tecnica prodotta dalla parte eseguita.

Tale circostanza giustifica l'assenza di specifiche indicazioni in merito nell'elaborato estimativo originario e conferma che le difformità oggi considerate sono state valutate dallo scrivente solo a seguito di formale produzione documentale in atti e nell'ambito della presente integrazione.

Le difformità sopra descritte configurano irregolarità edilizie e tavolari suscettibili di regolarizzazione mediante idonee procedure amministrative (accertamento di conformità e aggiornamenti tavolari), il cui esito resta subordinato alle valutazioni discrezionali dei competenti uffici.

Ai fini estimativi, tali irregolarità incidono sulla commerciabilità del bene e determinano una riduzione del valore di mercato, in relazione:

- ai costi diretti di regolarizzazione;
- ai tempi tecnici necessari;

## **4. Stima presuntiva dei costi di regolarizzazione – Lotto 1**

Sulla base della prassi professionale e con criteri di prudenza estimativa, si può stimare il seguente costo complessivo di regolarizzazione:

- Predisposizione pratiche edilizie in sanatoria (rilievi, elaborati, relazioni): **€ 2.000,00**
- Sanzioni amministrative edilizie (stima prudenziale): **€ 1.500,00**

- Aggiornamento piano di divisione materiale e pratiche tavolari:
  - onorari tecnici: **€ 1.200,00**
  - diritti e oneri tavolari: **€ 300,00**
- Spese accessorie, diritti, imprevisti e arrotondamenti: **€ 1.000,00**

**Totale costo presuntivo di regolarizzazione:  
€ 6.000,00 (seimila/00)**

Ai fini estimativi, considerato che le difformità edilizie e tavolari rilevate afferiscono a parti comuni e a porzioni dell'edificio a servizio di entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento, il costo complessivo di regolarizzazione viene **ripartito in parti uguali tra i due lotti**.

I costi sopra indicati hanno valore esclusivamente estimativo e prudenziale e non costituiscono preventivo vincolante.

### **5. Aggiornamento del valore di stima – Lotto 1 (appartamento, autorimessa e pertinenze)**

Il valore di mercato precedentemente determinato per il **Lotto 1** viene aggiornato come segue:

- |                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| • Valore di mercato originario:                         | <b>€ 100.000,00</b> |
| • Quota parte costi presunti di regolarizzazione (50%): | <b>€ 3.000,00</b>   |
| <b>Valore di mercato aggiornato:</b>                    | <b>€ 97.000,00</b>  |

Applicando la riduzione forfetaria del 5% già prevista in perizia per oneri, assenza di garanzia per vizi e immediatezza della vendita giudiziaria, pari a **€ 4.850,00**, si ottiene:

**Valore di vendita giudiziaria aggiornato – Lotto 1: € 92.150,00**, arrotondato.

### **6. Aggiornamento del valore di stima – Lotto 2 (negoziato – nuda proprietà)**

Con riferimento al Lotto 2 (negoziato – p.m. 1), si precisa che il diritto di usufrutto gravante sull'unità immobiliare era già stato rilevato e considerato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 15.09.2025, con conseguente stima del bene effettuata in regime di nuda proprietà, tenendo conto dell'età dell'usufruttuaria e dei criteri estimativi ordinariamente applicati.

Le osservazioni formulate nella memoria del difensore dell'esecutato in ordine alla regolarità delle notifiche dell'atto di pignoramento e agli effetti della mancata menzione dell'usufruttuaria attengono a profili giuridico-procedurali, che esulano dalle competenze dell'esperto stimatore e sono rimessi alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

Sotto il profilo tecnico-estimativo, non emergono ulteriori elementi tali da incidere sull'impianto valutativo adottato. Il valore di mercato del Lotto 2 viene pertanto aggiornato

esclusivamente per effetto dell'imputazione della quota parte dei costi di regolarizzazione edilizia e tavolare, ripartiti in parti uguali tra i due lotti.

Il valore di mercato precedentemente determinato per il Lotto 2 viene aggiornato come segue:

- Valore di mercato originario: **€ 37.240,00**
- Quota parte costi presunti di regolarizzazione (50%): **€ 3.000,00**

**Valore di mercato aggiornato: € 34.240,00**

Applicando la riduzione forfetaria del 5% già prevista in perizia per oneri, assenza di garanzia per vizi e immediatezza della vendita giudiziaria, pari a **€ 1.712,00**, si ottiene:

**Valore di vendita giudiziaria aggiornato – Lotto 2: € 32.528,00**

## 7. Riepilogo valori aggiornati

Lotto	Descrizione	Valore di mercato originario	Quota costi regolarizzazione	Valore di mercato aggiornato	Valore di vendita giudiziaria
1	Appartamento, autorimessa e pertinenze	€ 100.000,00	€ 3.000,00	€ 97.000,00	€ 92.150,00
2	Negoziò (nuda proprietà)	€ 37.240,00	€ 3.000,00	€ 34.240,00	€ 32.528,00

## 8. Precisazioni finali

La presente integrazione ha esclusiva finalità estimativa e non costituisce attestazione di conformità edilizia, urbanistica o tavolare dell'immobile.

Il valore aggiornato tiene conto, in modo prudentiale, dei costi e dei rischi connessi alla regolarizzazione delle difformità rilevate, fornendo al Giudice e ai potenziali offerenti un quadro informativo maggiormente aderente allo stato di fatto e di diritto del bene.

Tanto esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto all'ulteriore incarico che gli è stato affidato.

A disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Tione di Trento, lì 15 gennaio 2026

**L'esperto Nominato:**

geom. Michele Masé

