

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

NELL'AMBITO DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 9/2024 DEL TRIBUNALE DI ROVERETO (TN) DI DATA 19/12/2024.

PERIZIA DI STIMA

Nomina stimatore Liquidazione Giudiziale XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX n. 9/2024

Tribunale di Rovereto di data 28/05/2025

Giudice delegato alla procedura
Curatore della procedura

Dott. Michele Cuccaro
Dott. Filippo Benedetti

Anagrafica

Promossa da:

tramite del Curatore della procedura dott. Filippo Benedetti.

Contro

Xx XXXXXXXX xx XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
(P.I.xxxxxxxxxxxx; C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX)
con sede in 38068 Rovereto (TN), Via xxx
XXXXX n.xxx.

Esperto incaricato della stima

Arch. Andrea Dario Tomasoni
con studio in Serravalle all'Adige – Ala (TN)
Via Coni Zugna, 9
C.F. TMS NRD 86T28 H612U
Tel. +39 0464 696657 – Cell. +39 3286549040
e-mail: adtomasoni@gmail.com
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Trento al nr.1668

Incarico - Date

Nomina dell'esperto

28/05/2025

Accettazione

28/05/2025

Termine deposito perizia

//

Data dell'invio telematico

25/07/2025

Epoca di riferimento della stima

Luglio 2025

Identificazione del bene

Descrizione sintetica dell'immobile

Appartamento (sub 6), p.m. 2 della p.ed. 1412/1, tavolarmente così individuato:
- a piano seminterrato: legnaia;
- a piano rialzato: disbrigo, cucina, soggiorno, tre stanze, ripostiglio, bagno, due poggiali;
Più parti comuni fra le porzioni pp.mm. 1, 2, 3 e 4, in parti uguali tra loro:

| | |
|---|---|
| <p>Ubicazione</p> <p>Identificativi catastali-tavolari</p> <p>Quota di proprietà</p> <p>Diritto di proprietà</p> <p>Divisibilità dell'immobile</p> <p>Valore assegnato di stima</p> | <p>- <u>nel piano seminterrato</u>: garage (sub 1), ripostiglio, centrale termica, scala e vano scala da piano seminterrato al piano rialzato, cortile;</p> <p>- <u>a piano rialzato</u>: rampa di scale, atrio, entrata, scale e vano scala dal piano rialzato al primo piano;</p> <p>- <u>a tetto</u>: tetto.</p> <p>Viale Alcide Degasperi n. 23 (dato catastale) Viale Alcide Degasperi n. 57/59 (rilevato in sede di sopralluogo) - Piani: T-1 - 38063 AVIO (TN) C.C. AVIO (012)</p> <p>– P.T. 2666 – P.ED. 1412/1 – p.m. 2 - sub 6, Foglio 21, Categ. A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie 136 mq, Rendita € 419,62, Valore IM.I.S. € 70.496,16 - più utilità comuni del subalterno 1 della p.ed. 1412/1 pp.mm. 1÷4. Intera 1/1 (gravata)</p> <p>XXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il xx/xx/xxxx a XXXXXXXX - quota 1/1.</p> <p>Immobile non divisibile</p> <p>€ 183.916,00 (€ centottantatremilanovecentosedici/00), arrotondato ad € 184.000,00 (euro centottantaquattromila/00); al netto delle regolarizzazioni stimate in € 8.484,00 (euro ottomilaquattrocentottantaquattro/00) a sanatoria delle difformità, tavolari, catastali, edilizie – autorizzative.</p> |
|---|---|

Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene (Audit documentale e Due Diligence)

| | |
|--|----|
| Conformità edilizia – corrispondenza stato reale con autorizzato | NO |
| Conformità catastale – planimetria catastale | NO |
| Conformità titolarità | SI |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | |
|---|----|
| Immobile occupato | SI |
| Spese condominiali arretrate | NO |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | SI |
| Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici | NO |

Indice

| | | |
|------------|---|-----------|
| I. | Riscontri ai riferimenti normativi. | 3 |
| I.1 | <i>l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;</i> | 5 |
| I.2 | <i>una sommaria descrizione del bene;</i> | 11 |
| I.3 | <i>lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;</i> | 13 |
| I.4 | <i>l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;</i> | 13 |

| | | |
|------|---|----|
| I.5 | <i>l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;</i> | 14 |
| I.6 | <i>la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;</i> | 15 |
| I.7 | <i>in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;</i> | 17 |
| I.8 | <i>la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;</i> | 18 |
| I.9 | <i>l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i> | 19 |
| II. | Valutazioni del compendio immobiliare, metodologia utilizzata e relative fonti. | 20 |
| II.1 | <i>Valutazione – criteri adottati;</i> | 20 |
| II.2 | <i>Riepilogo Elementi Principali di stima;</i> | 24 |
| III. | Elenco della documentazione allegata. | 25 |
| IV. | Elenco riferimenti. | 26 |

I. Riscontri ai riferimenti normativi.

Dispositivo dell'art. 216 Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

Fonti → Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza → PARTE Prima - Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza → Titolo V - Liquidazione giudiziale → Capo IV - Esercizio dell'impresa e liquidazione dell'attivo → Sezione II - Vendita dei beni

*1. I beni acquisiti all'attivo della procedura sono stimati da esperti nominati dal curatore ai sensi dell'articolo 129, comma 2. La relazione di stima deve essere depositata con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. I modelli informatici delle relazioni di stima sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e, **quando la stima riguarda un bene immobile, deve contenere le informazioni previste dall'articolo 173 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.** L'inosservanza della*

disposizione di cui al secondo periodo costituisce motivo di revoca dell'incarico. La stima può essere omessa per i beni di modesto valore. Il compenso dell'esperto è liquidato a norma dell'articolo 161, terzo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

... (omissis)

<https://www.brocardi.it/codice-crisi-impresa/parte-prima/titolo-v/capo-iv/sezione-ii/art216.html>

La presente relazione di stima contiene le informazioni previste dall'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, specialmente quando riguarda beni immobili.

Dispositivo dell'art. 173 bis Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile

Fonti → Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile → Titolo IV - Del processo di esecuzione → Capo III - Dell'espropriazione immobiliare

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione.

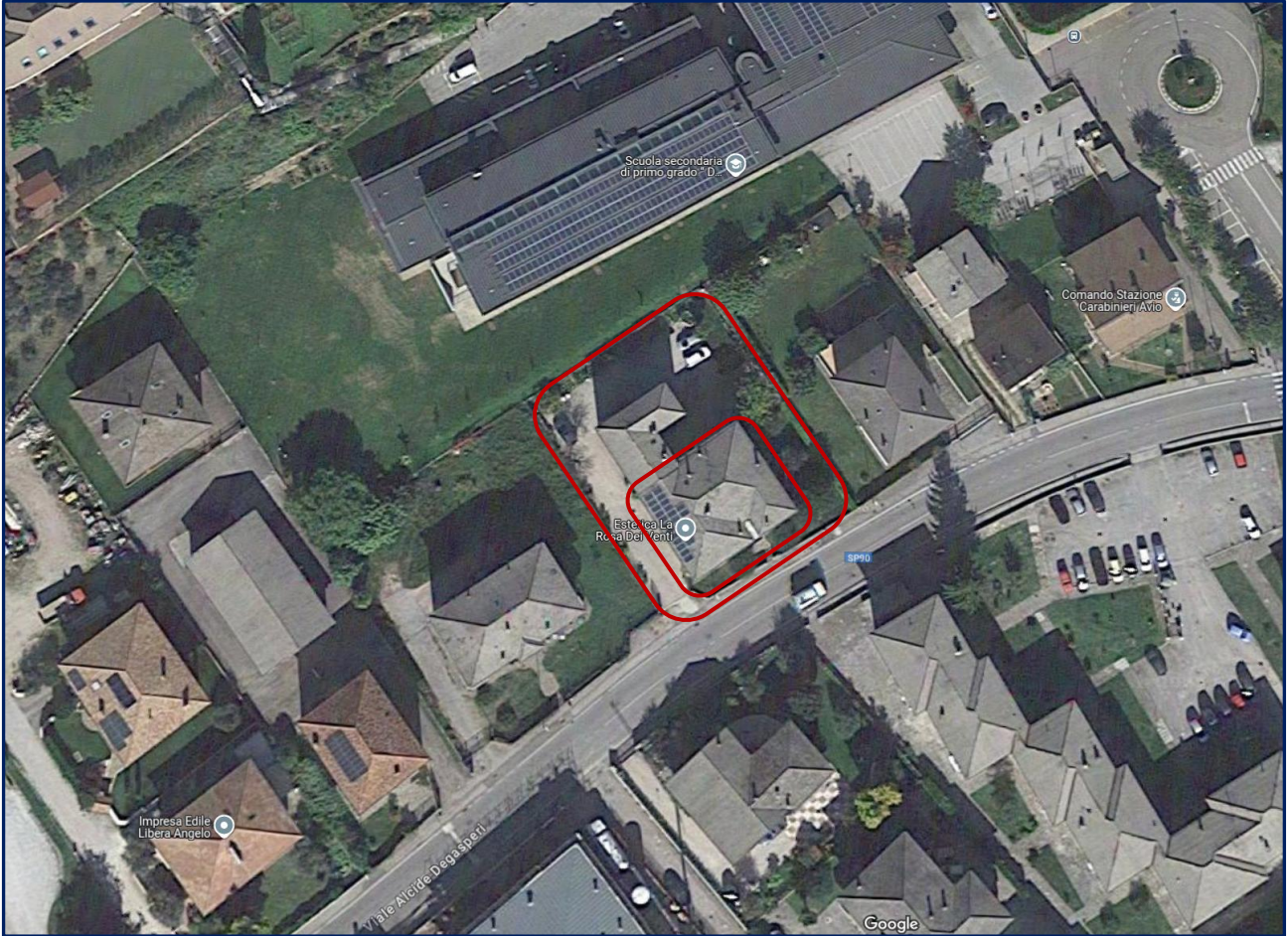
<https://www.brocardi.it/disposizioni-per-attuazione-codice-procedura-civile/titolo-iv/capo-iii/art173bis.html>

*** _ *** _ *** _ *** _ *** _ *** _ *** _ ***

1.1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Allo scopo di individuare la consistenza del bene da stimare il sottoscritto perito ha espletato i necessari propedeutici accertamenti presso i pubblici uffici (*Catasto Fabbricati, Catasto Fondiario, Ufficio del Tavolare e Ufficio Tecnico del Comune di Avio*), nonché visionato lo stato di fatto dell'immobile nel sopralluogo del 24/01/2025 (*esterno ed interno*).

1.1.1 tratta dal sito di geolocalizzazione Google Maps



Immobile ripreso dalla viabilità di attraversamento dell'abitato di Avio, S.P. 90 destra Adige; i numeri civici nr. 57 e nr. 59 in evidenza con corrispondono a quelli riportati nella visura catastale (nr. 23).





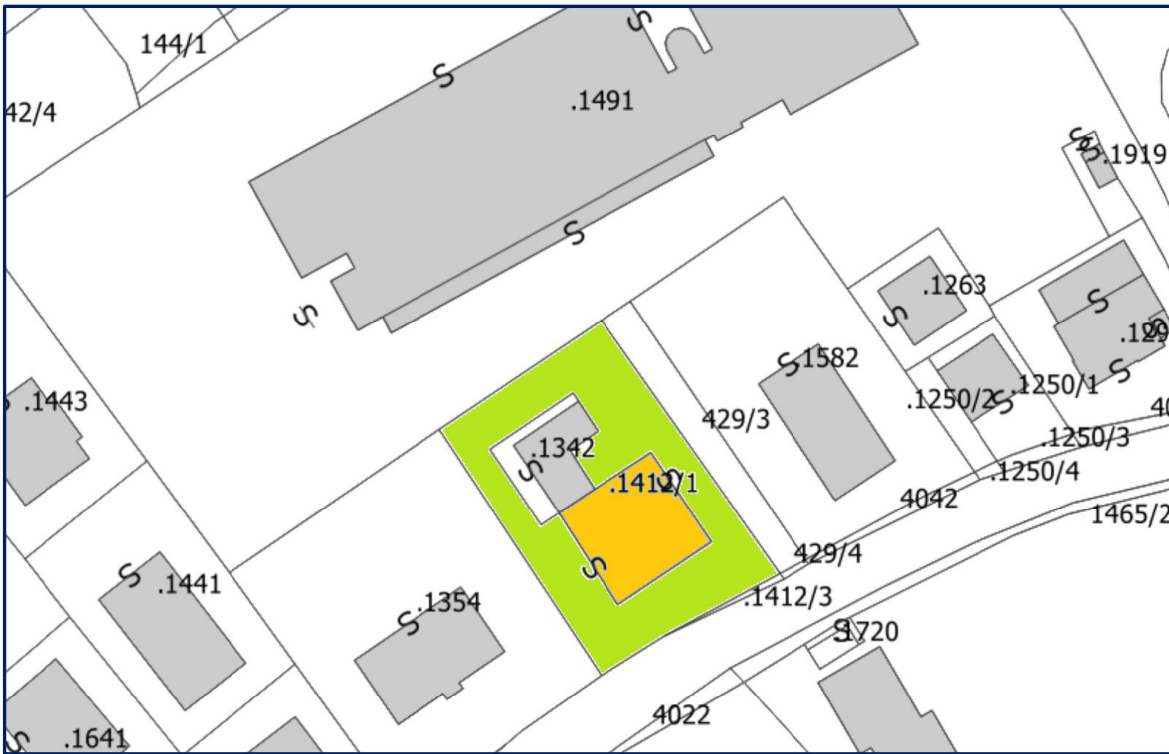
I.1.2 tratta dal sito di geolocalizzazione *Mobilekat*
[applicazione fornita dall’Ente pubblico provinciale che consente la consultazione di punti fiduciar, cartografici, OSM e ortofoto, relativi al territorio della Provincia Autonoma di Trento. <https://mobilekat.provincia.tn.it/mobilekat/indexd.html>]

Immobile con relativo terreno che confina a sud – est con la viabilità provinciale destra Adige (S.P. 90); a sud-ovest e nord-est con terreni-cortili di altre unità abitative limitrofe; mentre a nord-ovest l’immobile è parzialmente aderenza alla p.ed. 1342 e il relativo terreno dell’area scolastica, scuola secondaria di primo grado Dante Alighieri di Avio.

Nello specifico con riferimento ai punti cardinali della p.ed. 1412/1 (Latitudine 45,7368729, Longitudine 10,9451349; coordinate tratte da MobileCat):

| | |
|---------------------|--|
| <i>SUD - EST</i> | <i>Viabilità S.P. 90 (destra Adige).</i> |
| <i>NORD -EST</i> | <i>P.F. 429 e limitrofa P.ED. 1582 (edificio).</i> |
| <i>SUD - OVEST</i> | <i>P.ED. 1354 (edificio).</i> |
| <i>NORD - OVEST</i> | <i>In aderenza con la P.ED. 1342 (edificio) e il terreno a confine con la P.ED. 1491 (scuola secondaria di primo grado).</i> |

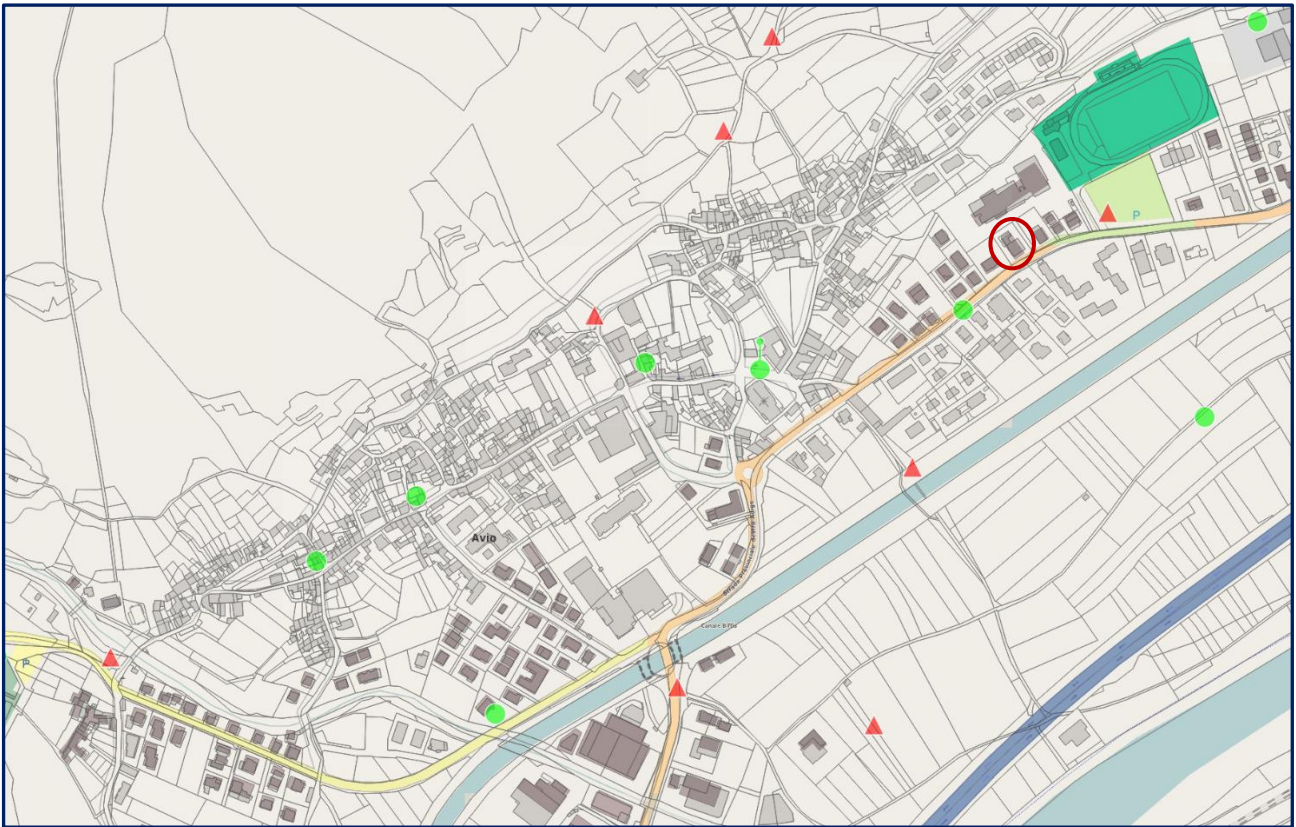
| Particella Catastale | |
|----------------------|---------------|
| Num. Particella | p. ed. 1412/1 |
| Comune Catastale | 12 - AVIO |
| Latitudine | 45,7368729 |
| Longitudine | 10,9451349 |



[Ortofoto](#)



OSM (OpenStreetMap)



I.1.3 IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Presso il Libro Fondiario della Provincia Autonoma di Trento il bene è così censito:

PARTITA TAVOLARE 2666 II - COMUNE CATASTALE 12 Avio - Apertura il 02/03/2007

DISTRETTO Rovereto

P.M. 2 *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 1343/2025

FOGLIO A1

p.ed. 1412/1 – Qualità Edificio – Superficie 986 mq

FOGLIO A2 - P.M.2

a piano seminterrato: legnaia;

a piano rialzato: disbrigo, cucina, soggiorno, tre stanze, ripostiglio, bagno, due poggiali;

PARTI COMUNI: Fra le porzioni: 1, 2, 3 e 4 in parti uguali tra loro:

nel piano seminterrato: garage, ripostiglio, centrale termica, scala e vano scala da piano seminterrato al piano rialzato, cortile;

a piano rialzato: rampa di scale, atrio, entrata, scale e vano scala dal piano rialzato al primo piano;

a tetto: tetto.

Altre P.M. non richieste

27/06/1975 - G.N. 1437/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

altius non tollendi, da esercitarsi con le modalità di cui all'atto. - **a favore p.ed. 1412/1** - a carico p.ed. 1582

26/08/1993 - G.N. 2953/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 2953/1993 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4

riguarda p.ed. 1412/1

FOGLIO C COMUNE

10/07/1968 - G.N. 1180/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo, a carico della striscia di terreno posta sul lato ovest della larghezza di metri 3,10 e della lunghezza di metri 15 segnata in colore giallo nel tipo di frazionamento citato. - **a carico p.ed. 1412/1** - a favore p.ed. 1342 P.M. 1 - Atto d.d. 10/06/1968

26/05/1998 - G.N. 2053/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile sulla fascia indicata con retino punteggiato sulla planimetria 30 marzo 1998, a carico del cortile comune - **a carico p.ed. 1412/1 P.M. 1, p.ed. 1412/1 P.M. 2**, p.ed. 1412/1 P.M. 3, p.ed. 1412/1 P.M. 4 - a favore p.ed. 1342 P.M. 3 - Atto d.d. 30/04/1998

FOGLIO B - P.M. 2

XXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il xx/xx/xxxx a XXXXXXXX - quota 1/1

05/04/2004 - G.N. 1510/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 30/03/2004

12/02/2024 - G.N. 894/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

contratto preliminare d.d. 18.12.2023 per l'intavolazione del diritto di proprietà a favore di:

XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX, nato a Xxx XXXXXX XXXXXXXX il xx.xx.xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per sé stessi o persona o società da nominare

28/01/2025 - G.N. 425/2 ANNOTAZIONE CON IL GRADO G.N. 7442/2024

sentenza del Tribunale di Rovereto di data 19 dicembre 2024 che dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale

FOGLIO C - P.M. 2

19/11/2012 - G.N. 5675/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR 87.977,50

nell'importo complessivo di EUR 87.977,50 di cui EUR 65.000,00 per capitale, EUR 16.477,50 per un triennio di interessi calcolati al tasso complessivo dell'8,45% ed EUR 6.500,00 per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione a sensi dell'art. 2 del contratto

a carico p.ed. 1412/1 P.M. 2

Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106190226 - Atto d.d. 16/11/2012

22/03/2024 - G.N. 1757/1 ANNOTAZIONE

sequestro conservativo dd. 19/03/2024 a cauzione del credito di XXXXX XXXXXX nt. a XXXXXX il xx/xx/xxxx - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fino all'importo di Euro 55.000,00.

a carico p.ed. 1412/1 P.M. 2

22/10/2024 - G.N. 5911/1 ANNOTAZIONE reiezione della domanda tendente ad ottenere l'annotazione dell'ordinanza n. 449/2024 con la quale è stato integralmente confermato il sequestro conservativo

18/11/2024 - G.N. 6474/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA importo massimo EUR 50.000,00 - fino all'importo massimo di € 50.000,00, di cui € 20.000,00 di capitale, spese occorse ed occorrente ai sensi del documento. a carico p.ed. 1412/1 P.M. 2

XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il xx/xx/xxxx a XXXXXXXX

Decreto ingiuntivo d.d. 27/05/2024

11/03/2025 - G.N. 1343/2 ANNOTAZIONE giustificazione prenotazione

16/12/2024 - G.N. 7098/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA importo massimo EUR 36.000,00 - Importo massimo, di cui EUR 30.697,41 per capitale, e il resto per spese legali oltre accessori e spese successive occorrente, come da titolo.

a carico p.ed. 1412/1 P.M. 2

Cassa Rurale Altogarda - Rovereto - Banca Di Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede di Arco, 00105910228

Decreto ingiuntivo d.d. 26/08/2024

1. - [5422 ALLEGATIV.1.3 24.03.2025 VISURA TAVOLARE.pdf](#)
2. - [5422 ALLEGATIV.1.4 PDCMD P.ED.1412-1 CC AVIO.pdf](#)

I.1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l’Ufficio del Catasto di Trento la situazione degli atti informatizzati al 05-07-2025 evidenzia le seguenti consistenze:

N. 1 / CC 12 / Particella edificiale 1412/1 / Sub. 1 / Foglio 21 / PM 1÷4 (*) / Categ. C/6 / Classe 1 / Consistenza 127 mq / Superficie 141 mq / Rendita Euro 157,42 / Valore IM.I.S. Euro 26.446,56 / ALTRE INFORMAZIONI VIALE A. DEGASPERI n. 23; Piano: T.

Intestati N. 2 / C.C.012 / p.ed. 1412/1 / P.M. 2 / DATI ANAGRAFICI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Xxxxxxxx (XX) il xx-xx-xxxx / DIRITTI E ONERI REALI PROPRIETARIO / DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 1510.2004 del 05-04-2004 in atti dal 14-04-2004 (Contratto d.d. 30/03/2004) mod. con G.N. n. 383.2008 del 23-01-2008 in atti dal 08-02-2008

[(*) proprietà indivisa con le pp.mm. 1, 3 e 4; si rinvia alla visura catastale per ulteriori dettagli]

N. 2 / CC 12 / Particella edificiale 1412/1 / Sub. 6 / Foglio 21 / PM 2 / Categ. A/2 / Classe 5 / Consistenza 6,5 vani / Superficie 136 mq / Rendita Euro 419,62 / Valore IM.I.S. Euro 70.496,16 / ALTRE INFORMAZIONI VIALE A. DEGASPERI n. 23; Piani: T-1; Dati Ulteriori: UTILITÀ COMUNI C.C.: 012 Particella: 1412/1 Subalterno: 1-

Intestati N. 1 / C.C.012 / p.ed. 1412/1 / P.M. 2 / DATI ANAGRAFICI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx-xx-xxxx / DIRITTI E ONERI REALI PROPRIETARIO / DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 1510.2004 del 05-04-2004 in atti dal 14-04-2004 (Contratto d.d. 30/03/2004) mod. con G.N. n. 383.2008 del 23-01-2008 in atti dal 08-02-2008

- 3. - [5422 ALLEGATIV.1.5 05.07.2025 VISURA CATASTALE.pdf](#)
- 4. - [5422 ALLEGATIV.1.6 PLANIMETRIE CATASTALI.pdf](#)

Individuazione cespiti per corrispondenza tavolare e catastale.

A seguire la tabella di raccordo – i dati rilevati risultano essere allineati.

| VISURA TAVOLARE dd. 24/03/2025 | | | | | | VISURA CATASTALE dd. 05/07/2025 | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|------------------|--------|------------|------|--|------|-----------------------|-----|--------|------|------------|------------|------|--------|-------------|------------|---------|--|
| PARTITA TAVOLARE | COD. C.C. | COMUNE CATASTALE | P.ED. | SUPERFICIE | P.M. | COD. BELFIORE | C.C. | Particella Edificiale | Sub | Foglio | P.M. | Zona Cens. | Micro Zona | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE | RENDITA | |
| 2666II | 012 | AVIO | 1412/1 | 986 | 2 | A520 | 012 | 1412/1 | 6 | 21 | 2 | \ | \ | A/2 | 5 | 6,5 vani | 136 mq | 419,62 | |
| PARTI COMUNI: Fra le porzioni: - 1, 2, 3 e 4 in parti uguali tra loro: nel piano seminterrato: garage , ripostiglio, centrale termica, scala e vano scala da piano seminterrato al piano rialzato, cortile; a piano rialzato: rampa di scale, atrio, entrata, scale e vano scala dal piano rialzato al primo piano; a tetto: tetto. | | | | | | A520 | 012 | 1412/1 | 1 | 21 | 1÷4 | \ | \ | C/6 | 1 | 127 mq | 141 mq | 157,42 | |
| XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 05/04/2004 - G.N. 1510/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 30/03/2004 | | | | | | XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Intavolazione diritto di proprietà - G.N. n. 1510.2004 del 05-04-2004 in atti dal 14-04-2004 (Contratto d.d. 30/03/2004) mod. con G.N. n. 383.2008 del 23-01-2008 in atti dal 08-02-2008. | | | | | | | | | | | | | |

Il cespite in evidenza p.ed. 1412/1 p.m. 2 non è divisibile in lotti; appartamento e garage pertinenziale in rimessa collettiva.

1.2. una sommaria descrizione del bene;

L'unità in esame consiste in compendio identificato dalla p.m. 2 consistente in un appartamento ubicato al piano primo (*rialzato*) con relativa legnaia a piano terra (*sub 6*) ed inserito nel compendio immobiliare di quattro unità abitative rappresentate dalle altre pp.mm. 1, 3 e 4 (*di terzi – in ambito familiare*), con garage condiviso a piano terra (*sub 1*), più parti comuni di fruibilità - accesso all'immobile. Il compendio p.ed. 1412/1 è libero su 4 lati, parzialmente in aderenza sul lato nord-ovest con la p.ed. 1342, ed è ubicato sull'asse di attraversamento della cittadina di Avio in Viale Alcide Degasperi, sulla S.P. 90, sul lato verso monte.

L'abitato di Avio, sede municipale, è ubicato in Vallagarina; territorio trentino a confine con il Veneto. Il bene qui oggetto di valutazione dispone di infrastrutture primarie interraste (*energia elettrica, gas, acquedotto, fognature, telefonia e rete dati*), nonché prossimo ai principali servizi della municipalità di riferimento (*scolastici, medici e farmaceutici, alimentari, amministrativi*), compresi i trasporti pubblici extraurbani forniti dalla Trentino Trasporti; la stazione dei treni si colloca a circa 2 km di distanza, sulla sinistra orografica della valle, nella frazione di Vò Sinistro.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione della realtà in questione, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva.

Caratteristiche strutturali della p.ed. 1412/1: - edificazione degli anni '70 con criteri costruttivi del periodo (*struttura in c.a. con tamponamento in blocchi di laterizio e solai in travetti e pignatte, tetto in legno con copertura in tegole*) inserita in un contesto residenziale della municipalità di riferimento.

Parti comuni: pavimentazione del giroscale in piastrelle di marmo (*pedata e alzata in un unico pezzo*); ringhiere in ferro con passamano in legno, porta d'entrata in legno e vetri opachi. Seminterrato in cemento (garage) e piastrelle datate nei vani comuni.

Caratteristiche strutturali della p.m. 2: - appartamento con rivestimenti in ceramica, sia per la zona giorno che per la zona notte, compresi i bagni; infissi in pvc, comprese le persiane esterne, portoncino blindato con porte interne in legno tamburato.

La p.m. 2 dispone di impianto fotovoltaico (*autorizzato in data 18/03/2011 con Comunicazione Edilizia nr. COM-14*) apparentemente in produzione.

Nessun'altra opera autorizzata o dichiarata è specificatamente riconducibile alla p.m. 2, pur rilevando in sede di sopralluogo opere interne di redistribuzione degli spazi interni e aggiornamento dei rivestimenti (*pavimentazione in ceramica*), degli infissi e delle porte interne; strutture complessivamente non coeve al periodo di edificazione dell'immobile.

Stato di conservazione complessivamente buono – adeguato. Gli impianti strutturali (*elettrico, idraulico e termico centralizzato a radiatori*) appaiono in condizioni sufficienti; nessuna traccia documentale di eventuali interventi di aggiornamento.

Certificazione energetica: mancante.

5. - [5422 ALLEGATI.2.1 Docum Fotografica.pdf](#)

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione secondo il metodo MCA ovvero il Market Comparison Approach (*Approccio di Confronto di Mercato*) e termini di confronto e supporto i valori al mq desunti da terze fonti accreditate, di cui alla scheda a seguire (*Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - Borsino Immobiliare; - Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino - GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA*). A supporto sono stati adottati quali termini di confronto logiche di cost approach e reddituali (*valore derivante dal canone di locazione potenziale*).

Le superfici sono desunte graficamente dalle planimetrie acquisite in sede di accesso agli atti presso gli uffici competenti – Tavolare PDCMD – Ufficio Catasto Planimetrie Catastali - Ufficio Tecnico del Comune di Avio in sede di verifica degli ambiti edilizio – urbanistici – planimetrici.

Alla superficie calcolata si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto tramite indagine come descritto nel seguente § II.1.

Scheda calcolo delle consistenze nette, dei mq lordi dedotti e dei mq commerciali (ponderati per utilizzo e caratteristiche dei vani), della p.ed. 1412/1 p.m. 2 in C.C. Avio.

| Rilevazione sommaria superficie lorda e commerciale, di competenza e ponderata, del compendio edificiale P. T. 2666ll p.ed. 1412/1 p.m. 2 sub 6 e quota indivisa sub 1 + pertinenze, in C.C. Avio | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------|-------|---|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|
| Particella - Mappale | p.m. | Sub | Piano | Composizione dell'appartamento più parti comuni sommaria e calcolate. | Superficie Catastale | SUP.LORDA CALCOLATA | Quota di competenza | SUP.LORDA CALCOLATA | Coef.% ponderazione (vedasi sezione sottostante) | Coef.% DI RIFINITURA | SUPERFICIE COMMERCIALE MQ |
| 1412/1 | 2 | 6 | 1 | Appartamento (rilevazione perimetrale) | 136,00 | 126,00 | 1,00 | 126,00 | 1,00 | 1,00 | 126,00 |
| | | | | 2 poggiosi (sud-est 5,00 mq e sud-ovest 3,50 mq) | | 8,50 | 1,00 | 8,50 | 0,25 | 1,00 | 2,13 |
| | 1-3 1-4 1-4 | parti comuni | T | Legnaia (di fatto cantina) | 136,00 | 20,00 | 1,00 | 20,00 | 0,20 | 1,00 | 4,00 |
| | | | | Atrio, entrata, vano scale | | 27,00 | 0,25 | 6,75 | 0,15 | 1,00 | 1,01 |
| | | | | Ripostiglio | | 7,00 | 0,25 | 1,75 | 0,15 | 1,00 | 0,26 |
| | | | | Centrale Termica | | 6,00 | 0,25 | 1,50 | 0,15 | 1,00 | 0,23 |
| | 1-4 | 1 | T | Cortile [rilevazione terreno 1.160,00 mq - rilevazione edificio 375,00 (pp.edd. 1412/1 e 1342) = stimati residui 785,00 mq] | 141,00 | 785,00 | 0,25 | 196,25 | 0,02 | (*) 0,50 | 1,96 |
| | | | | Garage | | 144,00 | 0,25 | 36,00 | 0,35 | 1,00 | 12,60 |
| | Totale mq commerciali arrotondati centoquarantotto/00 | | | | | 141,00 | 1.123,50 | | 396,75 | [arrotondati 148,00 mq] | 148,19 |
| | Superficie utile netta calpestabile 100% | | | | | | | | | | |
| Muri perimetrali 100% fino allo spessore max di 50 cm | | | | | | | | | | | 100% |
| Muri perimetrali in comunione fino allo spessore max di 25 cm | | | | | | | | | | | 50% |
| Balconi e Lastre solari - fino a 25mq, > va calcolata al 10% | | | | | | | | | | | 25% |
| Cantine e locali accessori - non collegati ai vani principali | | | | | | | | | | | 20% |
| Locali tecnici | | | | | | | | | | | 15% |
| Corti e Cortili fino a 25mq, > va calcolata al 2% | | | | | | | | | | | 10% |
| Posti auto coperti - in autorimessa collettiva | | | | | | | | | | | 35% |
| https://borsinimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-la-superficie-commerciale/ | | | | | | | | | | | |
| (*) In relazione al gravante diritto di servitù sul cortile - terreno perimetrale della p.ed. 1412/1 (pp.edd. 1, 3 e 4, compresa la p.m. 2) a favore della retrostante p.ed. 1342 p.m. 1 e p.m. 3. | | | | | | | | | | | |

I.3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Immobile occupato dalla proprietà e dalla sua famiglia; si rinvia al FOGLIO B P.M. 2 della Visura Tavolare allegata; nello specifico:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il xx/xx/xxxx a XXXXXXX - quota 1/1 05/04/2004 - G.N. 1510/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 30/03/2004

In evidenza annotazione di contratto preliminare, qui non oggetto di acquisizione documentale, né di allegazione, che riporta gli estremi di sottoscrizione e i soggetti acquirenti:

- 12/02/2024 - G.N. 894/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE contratto preliminare d.d. 18.12.2023 per l'intavolazione del diritto di proprietà a favore di:
XXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXX il xx.xx.xx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX XXXXXXX, nato a Xxx XXXXXXX XXXXXXX il xx.xx.xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per sé stessi o persona o società da nominare.

Tavolarmente non emergono evidenze di controvalori o anticipi; la relativa registrazione del documento sottoscritto in data 18/12/2023 appare tavolarmente registrata in data 12/02/2024 G.N. 891/1, in marginale anticipo sul sequestro conservativo di data 19/03/2024, di cui all'annotazione G.N. 1757/1 e sui decreti ingiuntivi del 27/05/2024 (G.N. 6474/1) e del 26/08/2024 (G.N. 7098/1), nonché sulla "sentenza del Tribunale di Rovereto di data 19 dicembre 2024 che dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale".

Quindi nel foglio B della Visura Tavolare è altresì annotata la "sentenza del Tribunale di Rovereto di data 19 dicembre 2024 che dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale" (28/01/2025 - G.N. 425/2 ANNOTAZIONE CON IL GRADO G.N. 7442/2024).

I.4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Sull'immobile p.ed. 1412/1 e specificatamente sulla p.m. 2 insistono i seguenti gravami registrati, che di seguito si richiamano, tratti dalla visura tavolare e vigenti anche per un eventuale acquirente.

SERVITU'

Con riferimento al complessivo edificio p.ed. 1412/1 risultano tavolarmente iscritte le seguenti servitù:

- **a favore (attiva);**
 - *altius non tollendi*, da esercitarsi con le modalità di cui all'atto (G.N. 1437/1 del 27/06/1975)
 - a carico p.ed. 1582 (con riferimento all'abitazione limitrofa ubicata sul lato nord-est del confine).
- **a carico (passiva);**
 - passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo, a carico della striscia di terreno posta sul lato ovest della larghezza di metri 3,10 e della lunghezza di metri 15 segnata in colore giallo

nel tipo di frazionamento citato (G.N. 1180/5 del 10/07/1968) – a favore p.ed. 1342 P.M. 1 - Atto d.d. 10/06/1968 (con riferimento alla p.ed. limitrofa, ubicata in aderenza, sul lato nord-ovest).

Inoltre specificatamente con riferimento alle pp.mm. 1, 2, 3 e 4 della **p.ed. 1412/1** risulta tavolarmente iscritta la seguente servitù:

- **a carico (passiva);**
 - passo a piedi e con ogni mezzo compatibile sulla fascia indicata con retino punteggiato sulla planimetria 30 marzo 1998, a carico del cortile comune (G.N.2053/2 del 26/05/1998)
 - a favore p.ed. 1342 P.M. 3 - Atto d.d. 30/04/1998 (con riferimento alla p.ed. e p.m. limitrofa, ubicata in aderenza, sul lato nord-ovest).

1.5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Sull'immobile p.ed. 1412/1 p.m. 2 insistono i seguenti gravami registrati, che di seguito si richiamano, tratti dalla visura tavolare ed oggetto di pulizia/cancellazione per un eventuale acquirente.

SENTENZA

Sentenza del Tribunale di Rovereto di data 19 dicembre 2024 che dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale - 28/01/2025 - G.N. 425/2 ANNOTAZIONE CON IL GRADO G.N. 7442/2024. (FOGLIO B della Visura Tavolare)

IPOTECA

ipoteca di complessivi € 87.977,50 di cui EUR 65.000,00 per capitale, € 16.477,50 per un triennio di interessi calcolati al tasso complessivo dell'8,45% ed EUR 6.500,00 per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione a sensi dell'art. 2 del contratto – della Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106190226 - Atto d.d. 16/11/2012 (G.N. 5675/1 del 19/11/2012).

SEQUESTRO CONSERVATIVO

Annotazione - sequestro conservativo del 19/03/2024 a cauzione del credito di Xxxxx Xxxxxx nt. a Xxxxxx il xx/xx/xxxx - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fino all'importo di **Euro 55.000,00** (G.N. 1757/1 del 22/03/2024).

Con la successiva annotazione relativa alla: *“reiezione della domanda tendente ad ottenere l'annotazione dell'ordinanza n. 449/2024 con la quale è stato integralmente confermato il sequestro conservativo”* (G.N. 5911/1 del 22/10/2024).

DECRETI INGIUNTIVI

Decreto ingiuntivo del 27/05/2024

ANNOTAZIONE giustificazione prenotazione (G.N. 1343/2 del 11/03/2025).

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA -importo massimo **EUR 50.000,00** - fino all'importo massimo di € 50.000,00, di cui € 20.000,00 di capitale, spese occorse ed occorrente ai sensi del documento. - a carico p.ed. 1412/1 P.M. 2 (G.N. 6474/1 del 18/11/2024)

Xxxxxxx Xxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxxxx

Decreto ingiuntivo del 26/08/2024

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - importo massimo **EUR 36.000,00** - Importo massimo, di cui EUR 30.697,41 per capitale, e il resto per spese legali oltre accessori e spese successive occorrente, come da titolo. - a carico p.ed. 1412/1 P.M. 2 (G.N. 7098/1 del 16/12/2024)

Cassa Rurale Altogarda - Rovereto - Banca Di Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede di Arco, 00105910228

Complessivamente dal giornale tavolare risultano aggravii per complessivi € 228.977,50.

1.6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

| | |
|--|--|
| Destinazione urbanistica dell'immobile | Residenziali (<i>Titolo IV, art. 35 Aree consolidate</i>). |
| Tipologia immobiliare | Fabbricati residenziali. |
| Tipologia edilizia dei fabbricati vicini | Residenziale art. 35, scolastica e culturale art. 55, infrastrutture stradali art. 63. |

Nel COMUNE DI AVIO vige il Piano Regolatore Generale – 11^a VARIANTE AL P.R.G. - Norme di attuazione - gennaio 2021 - Revisione Agosto 2021:

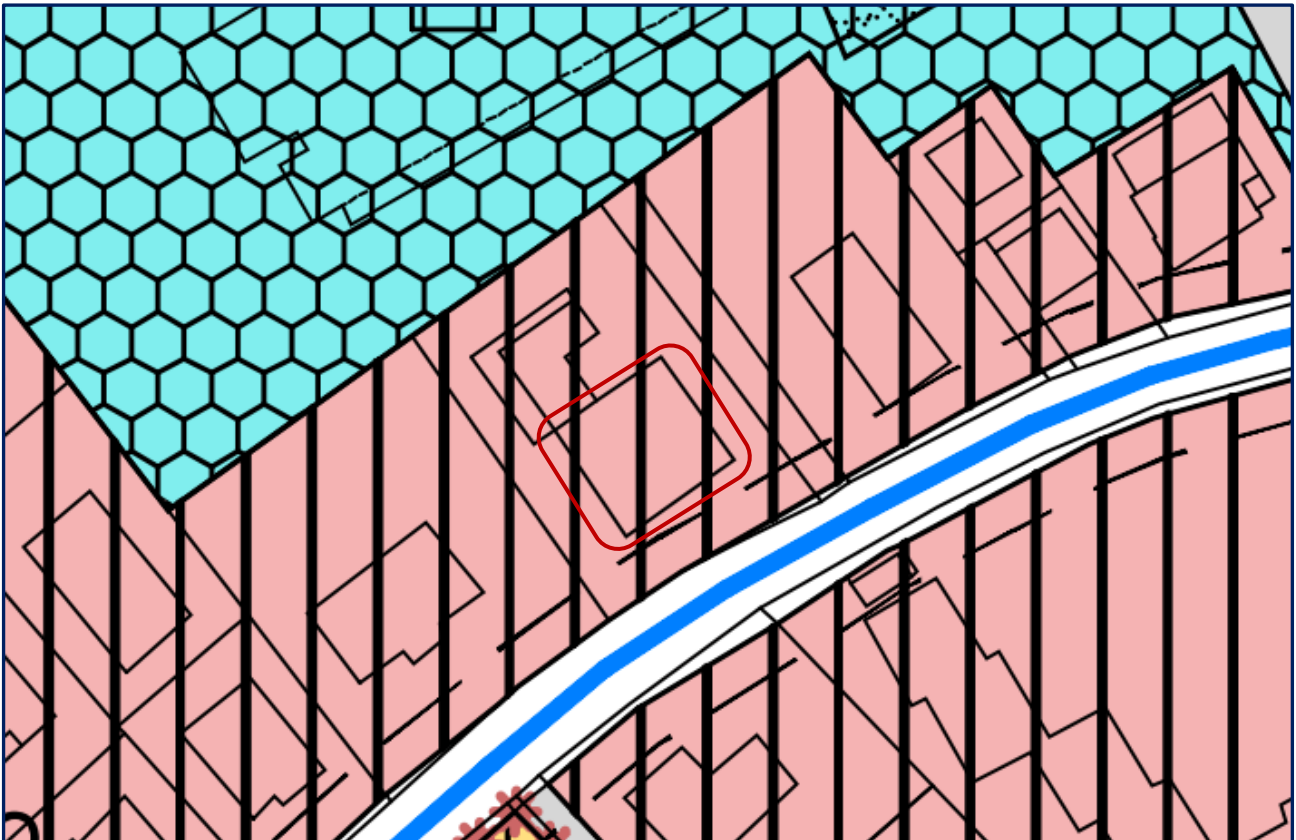
- Adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 1 dd. 15.10.2019;
- Adottato definitivamente dal Commissario ad Acta con deliberazione n.1 dd. 04.08.2020;
- Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.72 dd. 20.01.2023;
- In vigore dal 27.01.2023.

Riferimenti allo strumento urbanistico tratto dal sito internet di riferimento del Comune di Avio (TN): <https://www.comune.avio.tn.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-di-programmazione-e-rendicontazione/PRG-11a-VARIANTE-in-vigore-dal-27.01.2023>

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | <p>COMUNE DI AVIO</p> <p>PIANO REGOLATORE GENERALE</p> <p>Undicesima Variante al P.R.G.</p> <p>Luglio 2020</p> <p>aggiornamento agosto 2021</p> |  |  |
| <p>PROGETTO: Comunità della Vallagarina Ufficio Urbanistica</p> <p>CARTOGRAFIA: Ufficio Urbanistica della Comunità</p> <p>COLLABORAZIONE: Ufficio Tecnico Comunale</p> | <p>Sistema Insediativo Produttivo e Infrastrutturale</p> | <p>Scala 1 : 5.000</p> <p>Prima Adozione del. com. ad acta n. 1 dd. 15.10.2019 Adozione Definitiva del. com. ad acta n. 1 dd. 04.08.2020 Approvato dalla G. P. con delibera n. 72 dd. 20.01.2023</p> <p>In vigore dal 27 gennaio 2023</p> | |

| | | | |
|---|------------------|------|---|
| <p>TITOLO IV AREE RESIDENZIALI ESTERNE AI PERIMETRI DEI CENTRI STORICI (ZONE B)</p> | | | |
| Art. 35 | Aree consolidate | B101 |  |

Scheda B.5 Scala 1:5000 (estratto, qui rappresentato a vista)



Certificato di destinazione urbanistica: non disponibile.

Regolarità edilizia e urbanistica

L'attuale edificio è stato autorizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia 157 18/03/1966 COSTRUZIONE NUOVA CASA DI ABITAZIONE IN VIALE A. DEGASPERI - Dichiarazione di decadenza delle licenze edilizie di data 18.03.1966 e 26.03.1968 pratica edilizia n. 157 con lettera del Sindaco dd. 01.09.1971 - nuova licenza dd. 09.08.1974.

RICHIEDENTI: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXXX

PARTICELLE: P.F. 428/2 C.C AVIO - VIALE A. DEGASPERI

VARIANTI:

- Licenza Edilizia 157/1968 dd. 26/03/1968 - SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO - Dichiarazione di decadenza delle licenze edilizie di data 18.03.1966 e 26.03.1968 pratica edilizia n. 157 con lettera del Sindaco dd. 01.09.1971 - nuova licenza dd. 09.08.1974.

ABITABILITA':

Certificato di agibilità parziale dd. 07.10.1969 (piano terra: locali deposito - piano 1^ e 2^ locali abitazione) – p.ed. 1342 C.C. Avio.

Licenza Edilizia 157 9/08/1974 COMPLETAMENTO FABBRICATO USO ABITAZIONE

RICHIEDENTI: XXXXXXXXXXX XXX X XXXXXXXX

PARTICELLE: P.F. 428/2 C.C AVIO

AGIBILITA':

Certificato di abitabilità dd. 29.09.1975 – p.ed. 1412 C.C. Avio

Concessione edilizia 1018 27/07/1983 COSTRUZIONE SCALA DI ACCESSO AL PIANO RIALZATO E COSTRUZIONE POGGIOLO AL PIANO RIALZATO E PRIMO PIANO

RICHIEDENTI: XXXXXXXXXXX XXXXXXX (anche a nome dei fratelli XXX, XXXXX e XXXX)
PARTICELLE: P.Ed. 1342 C.C AVIO - **P.Ed. 1412** C.C AVIO - VIALE A. DEGASPERI, 23

Autorizzazione edilizia A-61 25/09/1987 TINTEGGIATURA FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE
RICHIEDENTI: XXXXXXXXXXX XXXXXXX per sè e fratelli
PARTICELLE: **P.Ed. 1412** C.C AVIO

Autorizzazione edilizia A-07 14/03/1989 COMPLETAMENTO DELLA RECINZIONE RICHIEDENTI:
XXXXXXXXXXXX XXXXXXX
PARTICELLE: **P.Ed. 1412/1** C.C AVIO - P.F. 429/3 C.C AVIO - VIALE DEGASPERI

Denuncia di Inizio Attività DIA-12 28/02/2007 OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:
TINTEGGIATURA ESTERNA RICHIEDENTI: XXXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX,
XXXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXX
XXXXXXXX
PARTICELLE: P.Ed. 1342 C.C AVIO -**P.Ed. 1412/1** C.C AVIO - VIALE DEGASPERI

Comunicazione Edilizia COM-14 18/03/2011 INTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO
RICHIEDENTI: XXXXXXXXXXX XXXXXXX
PARTICELLE: **P.Ed. 1412/1 P.M. 2** C.C AVIO - VIALE DEGASPERI

6. - [5422 ALLEGATIV.6.1 2025.07.08 E 1412-1 PM 2 Xxxxxxxxxx Xxxxxxx.pdf](#)

Le singole pratiche, planimetrie, autorizzazioni sono state acquisite nel fascicolo peritale, in ordine di data così come trasmesse dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avio, e sono a disposizione per la relativa consultazione di dettaglio in formato digitale.

Strutture - Collaudo tecnico statico: si richiamano in questo contesto le dichiarazioni del 30/04/1969 e del 15/09/75 a firma del collaudatore ing. Giulio Martini e verbale prova di carico del dott.ing. Campostrini Sisto.

Agibilità: Certificato di abitabilità dd. 29.09.1975 – p.ed. 1412 C.C. Avio;

Impianti e dichiarazioni di conformità: tali dichiarazioni non sono disponibili e necessitano di una nuova ricognizione che ne asseveri le condizioni, sia per gli ambiti elettrici, idraulici e termici. Da associare a tale ambito ricognitivo (*condizioni ed efficienza*) anche l'impianto fotovoltaico in opera e in produzione da circa 14 anni.

Scarichi acque bianche e nere: premesso che l'edificio risulta collegato di fatto al collettore delle acque nere e bianche (*meteoriche*) si rende necessario un approfondimento finalizzato a recuperare presso l'ufficio tecnico comunale preposto la relativa concessione per una verifica sulla dislocazione delle colonne di scarico, pozzetti di ispezione e pozzetto Firenze, nonché allaccio alla fognatura comunale. Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avio non è disponibile documentazione in merito.

1.7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'Immobile inteso quale p.ed. 1412/1 p.m. 2 in C.C. AVIO **risulta NON regolare** emergendo, ad occhio in sede di sopralluogo, una dislocazione diversa rispetto a quanto autorizzato e rispetto al Piano di Casa Materialmente Diviso e alla corrispondente Planimetria Catastale.

Ambiti di difformità perseguibili con pratiche di rettifica e sanatoria, con deposito di un nuovo PDCMD, nuove Planimetrie Catastali e Pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avio. Nel seguente schema si dettagliano i relativi costi stimati, a decurtazione del valore dell'immobile.

| Decurtazioni per irregolarità, sanatorie, regolarizzazioni amministrative ed edilizie (opere) | | | | | | |
|--|--|------------|----------|----------|-------------|--------------------|
| - costo totale stimato (euro ottomilaquattrocentottantaquattro/00), di cui nel dettaglio: | | | | | | -€ 8.484,00 |
| Difformità catastali | Costo pratica | € 1.200,00 | € 264,00 | € 48,00 | -€ 1.512,00 | -€ 2.412,00 |
| | Sanzioni (€ 400,00) più Tributi non riscossi (€ 300,00), più Spese anticipate (€ 200,00) | € 900,00 | | | -€ 900,00 | |
| Difformità tavolari | Costo pratica | € 950,00 | € 209,00 | € 38,00 | -€ 1.197,00 | -€ 1.322,00 |
| | Costo pratica (€ 25,00) più Spese anticipate (€ 100,00) | € 125,00 | | | -€ 125,00 | |
| Difformità edilizie - autorizzate | Pratica di Sanatoria | € 2.500,00 | € 550,00 | € 100,00 | -€ 3.150,00 | -€ 4.750,00 |
| | Sanzione (€ 1.500,00) più spese anticipate (€ 100,00) | € 1.600,00 | | | -€ 1.600,00 | |

Le anomalie segnalate di carattere edilizio-urbanistico, tavolari e catastali, sono comunque tutte sanabili e comprendono l'IVA stimata. Sono ricomprese nella pratica di Sanatoria le spese per la redazione dell'APE (*Attestazione di Prestazione Energetica*) e di altri attestati inerenti agli impianti strutturali dell'immobile (*elettrico, idraulico, termico e funzionalità dei pannelli fotovoltaici*).

Dell'esistenza di questi oneri se ne è tenuto conto nella fase di attribuzione del valore all'immobile oggetto di stima. Permangono alcuni ambiti di incertezza nella quantificazione/lievitazione dei costi in ragione del periodo (*futuribile*) dell'intervento delle regolarizzazioni prospettate.

1.8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

La verifica di aggravii inerenti ai diritti reali minori, con riferimento al giornale tavolare e agli atti catastali ed edilizi, non ha fatto emergere alcun onere / peso specifico.

Il valore del bene in esame non appare essere influenzato dalla presenza di censo, livello o uso civico; diritti che limiterebbero il godimento e la libera disponibilità del bene da parte del proprietario.

Stato di possesso dell'immobile: l'immobile è in utilizzo residenziale alla proprietà.

Convenzioni matrimoniali: nessuna iscrizione nella Visura Tavolare.

Atti di asservimento urbanistico: sul bene in esame, di cui alla Visura Tavolare allegata, non insistono atti o convenzioni urbanistiche.

Esistenza eventuali contributi pubblici: sul bene in esame, nessuna annotazione o evidenza è emersa dalla complessiva documentazione acquisita agli atti in ordine ad eventuali erogazioni di "contributi e/o sovvenzionamenti pubblici".

1.9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

La P.M. 2 è inserita nella realtà della 1412/1 composta da 4 porzioni materiali complessive (P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4) e garage condiviso (evidenza divisione materiale G.N. 2953/1 del 26/08/1993) fra le proprietà riconducibili a vincoli parentali (edificio quadrifamiliare). Nessuna evidenza di costituzione di edificio condominiale (seppure minimo), né della nomina di un amministratore o di proprietari referenti per la gestione comune dei costi di gestione dell'immobile, riconducibili prevalentemente agli spazi / vani comuni.

Nessuna evidenza dei criteri di suddivisione dei costi comuni relativi alle parti comuni, né di sospesi o insoluti.

Per quanto attiene ad "eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato" e sul corso degli stessi si richiama il FOGLIO B della Visura Tavolare ("sentenza del Tribunale di Rovereto di data 19 dicembre 2024 che dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale").

Insistono qui richiamati al FOGLIO C un'ipoteca, un sequestro conservativo e due decreti ingiuntivi; si rinvia al § 5. per eventuali approfondimenti e alla corrispondente visura tavolare.

*** _ *** _ *** _ *** _ *** _ *** _ *** _ ***

II. Valutazioni del compendio immobiliare, metodologia utilizzata e relative fonti.

A seguire valutazioni commerciali sulla metodologia adottata, confronti e determinazioni del valore al metro quadro del bene in esame.

II.1. Valutazione – criteri adottati;

Utilizzo della valutazione

L' utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

I

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere

ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

MCA ovvero il Market Comparison Approach (*Approccio di Confronto di Mercato*). A supporto sono stati adottati quali termini di confronto logiche di cost approach e reddituali (*valore derivante dal canone di locazione potenziale*).

Rilevazioni e confronti con valori al mq espressi da soggetti terzi, suddivisi per tipologia di immobile in esame. Sono fonti d'informazione: l'Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate; - il Borsino Immobiliare; - le Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita – la GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino e la GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA. A ciò si aggiungono anche comparazioni statistiche fornite da alcuni siti specializzati in valutazioni on line di prossimità per ubicazione e per caratteristiche.

Altre fonti di informazione: concorrono alla formazione della valutazione recenti stime del sottoscritto in materia di valutazioni immobiliari per conto degli istituti di credito attinenti alla dislocazione immobile in esame.

Considerazioni preliminari

L'immobile (*p.ed. 1412/1 p.m. 2 C.C. Avio*) ricade sull'asse di attraversamento (*S.P.90*) della municipalità di riferimento – posizionata centralmente nel contesto urbano; edificazione prevalente di prime case, locazioni, zona residenziale.

Metodologia di stima

Metodo MCA ovvero il Market Comparison Approach (*Approccio di Confronto di Mercato*).

La presente relazione di stima si propone l'obiettivo di assegnare al compendio in esame una valutazione basata sul mercato di riferimento con il concorso di diverse fonti, a guida della determinazione del valore al metro quadro. A supporto sono stati adottati quali termini di confronto / supporto anche logiche di cost approach e reddituali (*valore derivante dal canone di locazione potenziale*).

Nella scheda a seguire si riportano le fonti utilizzate e i termini di confronto / supporto:

| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] | [9] | [10] |
|------|---|--|---------------------------|--|--|--|--------------------------------|---------------------------|---|
| Rif. | Tipologia (n.r. = non rilevato - n.d. = non disponibile) | Fonti | Comune Zona | Valore Minimo € al mq | Valore Massimo € al mq | Valore Medio rilevato € al mq | Valore Medio calcolato € al mq | VALORE ATTRIBUITO € al mq | Note |
| A) | Normale (N) Oltimo (O) Box Vile&Villini | Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - [AgenziaEntrate.gov.it] | A/V/O | 1.400,00 € 1.950,00 € 900,00 € 1.500,00 € | 1.600,00 € 2.200,00 € 1.200,00 € 1.700,00 € | | 1.323,27 € | | Deprezzamento [8] = Valore [5] (O) * 0,6786 (1-0,3214) come da Tabella deprezzamento per sola vetustà (anni 50). [https://www.docenti.unina.it/webdocenti-be/allegati/materiale-didattico/177376] |
| B) | Abitazioni 1° fascia (superiore) Abitazioni fascia (media media) Abitazioni 2° fascia (inferiore) Vile & Villini Box auto & Autotrimesse Posti auto coperti Posti auto scoperti | Borsino Immobiliare - Quotazioni & Andamenti di mercato [Borsinoimmobiliare.it] | A/V/O | 1.427,00 € 1.224,00 € 771,00 € 1.181,00 € 748,00 € 515,00 € 321,00 € | 1.762,00 € 1.513,00 € 974,00 € 1.358,00 € 1.058,00 € 724,00 € 448,00 € | 1.594,00 € 1.369,00 € 872,00 € 1.270,00 € 900,00 € 620,00 € 385,00 € | 1.296,50 € | | [8] = media dei valori [5] e [7] evidenziati. |
| C) | Tutte le tipologie (prezzo medio) | [Immobiliare.it] - Andamento prezzi immobili | A/V/O | 1.608,00 € | 2.030,00 € | 1.989,00 € | 1.349,74 € | 1.300,00 € | Valori medi rilevati negli ultimi due anni: rispettivamente [5] 06/25*, [6] 08/24 (*-19,16% rispetto al [7] 06/2024 € 1.989,00 al mq); valutazioni in contrazione ↓. [8] = [7] * 0,6786 (1-0,3214) come da Tabella deprezzamento per sola vetustà (anni 50) [https://www.docenti.unina.it/webdocenti-be/allegati/materiale-didattico/177376] |
| C.1) | Rilevazione asking price (di prossimità - condizioni "buono-abitabile"; rilevazione del dicembre 2024) | | A/V/O | 1.500,00 € | 2.148,00 € | 1.728,00 € | 1.315,13 € | | Comparete e acquisite nel fascicolo peritale nr. 4 proposte, di cui nr. 1 ottimo-ristrutturato [6] e nr. 3 buono abitabile [5] e [7]; con caratteristiche di prossimità dislocata e qualitativa. [8] = Valore medio [5] e [7] * 0,6786 (1-0,3214) come da Tabella deprezzamento per sola vetustà (anni 50). - [https://www.docenti.unina.it/webdocenti-be/allegati/materiale-didattico/177376] |
| C.2) | Informale stima orientativa (di prossimità) Informale stima orientativa (di prossimità) | Requot.com | A/V/O | 1.246,00 € 1.149,00 € | 1.433,00 € 1.322,00 € | 1.339,00 € 1.236,00 € | 1.292,50 € 1.279,00 € | | Comparazione per approssimazione nella tipologia, nelle consistenze e nella dislocazione dell'immobile; di prossimità nel primo caso e con un approccio di maggiore severità qualitativa nel secondo. Valore [8] = media dei valori [5] e [7]; relativi report acquisiti nel fascicolo peritale. |
| D) | Usato Da risanare Da ristrutturare Box o Garages (a corpo) | GUIDA FIMAA 2025 Borsino Immobiliare del Trentino WWW.FIMAA.TRENTINO.IT (pagina 86) | A/V/O Avo e Sabbionara | 2.300,00 € 1.050,00 € 350,00 € 200,00 € | 2.400,00 € 1.600,00 € 1.000,00 € 400,00 € | | | | Valore rilevato [8] = media dei valori dell'usato D) e E), minimo [5] e massimo [6]. Valore deprezzato € 1.282,55 al mq pari al valore E/[5] (minimo-nuovo) rettificato con una decurtazione del 10% e applicazione del relativo coefficiente * 0,6786, dedotto dalla tabella deprezzamento per sola vetustà (anni 50). [https://www.docenti.unina.it/webdocenti-be/allegati/materiale-didattico/177376] |
| E) | Nuovo Usato Da risanare Da ristrutturare Box o Garages (a corpo) | GUIDA IMMOBILIARE 2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari - ANAMA (pagina 86) | A/V/O Avo e Sabbionara | 2.100,00 € 1.000,00 € 600,00 € 200,00 € | 2.200,00 € 1.400,00 € 700,00 € 400,00 € | | 1.282,50 € | | |
| F) | Ulteriori elementi - riferimenti | Ulteriori termini di comparazione (qui oggetto di rilevazione e di supporto al MCA Market Comparison Approach - metodo di riferimento peritale utilizzato) possono essere dedotti da una "valutazione del canone potenziale", assunto a importo lordo mensile € 700,00 (da A+E € 4.506,50 al mq = 148 mq comm. l x € 5,00 al mq = € 740,00, arrotondato a € 700,00), ovvero canone annuale di € 8.400,00 (al lordo della cedolare secca, IMIS ed eventuali manutenzioni straordinarie); l'applicazione di un tasso lordo atteso stimato nell'ordine del 4,50% (5% media nazionale, escluso Trentino, info tratta dal sito de https://goelbassinvesting.it/quanto-rende-investimento-immobiliare) conferisce all'immobile un valore potenziale di € 186.667,00. | | | 15.000,00 € | | | | |

Tutto ciò considerato il **VALORE DI STIMA AL LORDO** della p.ed. 1412/1 p.m. 2 in C.C. Avio (TN), si può così strutturare:

| VALORE PERITALE ASSEGNATO AL COMPENDIO EDIFICIALE (<i>ubicato in immobile quadrifamiliare</i>) | | | | | |
|--|--------|---------------|------------|---|--|
| P.T. 2666II - p.ed. 1412/1 - p.m. 2 sub 6 (Cat.A/2) e quota indivisa sub 1 (Cat. C/6) + pertinenze, in C.C. Avio (TN) | | | | | |
| Superficie commerciale calcolata mq | 148,00 | Valore al mq. | € 1.300,00 | Valore stimato al lordo delle regolarizzazioni: € 192.400,00 | |
| Valore stimato euro centonovantaduemilaquattrocento/00, al LORDO delle regolarizzazioni | | | | | |

Mentre il **VALORE DI STIMA AL NETTO** delle regolarizzazioni edilizie, tavolari e catastali della p.ed. 1412/1 p.m. 2 in C.C. Avio (TN), appartamento primo piano e cantina piano terra (*sub 6 categoria A/2*), garage condiviso a piano terra (*sub 1 categoria C/6*), in Viale Alcide Degasperi, 57/59 in 38063 Avio (TN), di cui alle consistenze sopra riportate, è stimabile in **€ 183.916,00 (euro centottantatremilanovecentosedici/00)**; arrotondabili ad **€ 184.000,00 (euro centottantaquattromila/00)**.

A seguire lo schema di riepilogo della valutazione lorda e **NETTA** puntuale dell'immobile come derivante dalla descrizione tavolare e catastale:

| VALORE PERITALE ASSEGNATO AL COMPENDIO EDIFICIALE (<i>ubicato in immobile quadrifamiliare</i>) | | | | | |
|--|--|---------------|------------|---|---------------------|
| P.T. 2666II - p.ed. 1412/1 - p.m. 2 sub 6 (Cat.A/2) e quota indivisa sub 1 (Cat. C/6) + pertinenze, in C.C. Avio (TN) | | | | | |
| Superficie commerciale calcolata mq | 148,00 | Valore al mq. | € 1.300,00 | Valore stimato al lordo delle regolarizzazioni: € 192.400,00 | |
| Valore stimato euro centonovantaduemilaquattrocento/00, al LORDO delle regolarizzazioni | | | | | |
| Decurtazioni per irregolarità, sanatorie, regolarizzazioni amministrative ed edificiali (opere) | | | | | |
| - costo totale stimato (euro ottomilaquattrocentottantaquattro/00), di cui nel dettaglio: | | | | | -€ 8.484,00 |
| Difformità catastali | Costo pratica | € 1.200,00 | € 264,00 | € 48,00 | -€ 1.512,00 |
| | Sanzioni (€ 400,00) più Tributi non riscossi (€ 300,00), più Spese anticipate (€ 200,00) | € 900,00 | | | -€ 900,00 |
| Difformità tavolari | Costo pratica | € 950,00 | € 209,00 | € 38,00 | -€ 1.197,00 |
| | Costo pratica (€ 25,00) più Spese anticipate (€ 100,00) | € 125,00 | | | -€ 125,00 |
| Difformità edilizie - autorizzative | Pratica di Sanatoria | € 2.500,00 | € 550,00 | € 100,00 | -€ 3.150,00 |
| | Sanzione (€ 1.500,00) più spese anticipate (€ 100,00) | € 1.600,00 | | | -€ 1.600,00 |
| Valore stimato euro centottantatremilanovecentosedici/00 al NETTO delle regolarizzazioni: | | | | | € 183.916,00 |

II.2. Riepilogo Elementi Principali di stima;

| | |
|-------------------------|--|
| PROCEDENTE | Comitato dei Creditori, |
| CREDITORE INTERVENUTO | per il tramite del Curatore della procedura dott. Filippo Benedetti. |
| ESECUTATO | Xxxxxxxxxx Xxxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| BENE OGGETTO DI STIMA | P.T. 2666 II, P.ED. 1412/1, C.C. AVIO (012) |
| SITUAZIONE TAVOLARE | Appartamento (<i>sub 6</i>), p.m. 2 della p.ed. 1412/1, |
| (cfr. visura allegata) | tavolarmente così individuato: |
| | - a piano seminterrato: legnaia; |
| | - a piano rialzato: disbrigo, cucina, soggiorno, tre stanze, ripostiglio, bagno, due poggiali; |
| | Più parti comuni fra le porzioni pp.mm. 1, 2, 3 e 4, in parti uguali tra loro: |
| | - nel piano seminterrato: garage (<i>sub 1</i>), ripostiglio, centrale termica, scala e vano scala da piano seminterrato al piano rialzato, cortile; |
| | - a piano rialzato: rampa di scale, atrio, entrata, scale e vano scala dal piano rialzato al primo piano; |
| | - a tetto: tetto. |
| | Xxxxxxxxxx Xxxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxxx |
| | 05/04/2004 - G.N. 1510/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 |
| | Contratto d.d. 30/03/2004 |
| | 12/02/2024 - G.N. 894/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE d.d. 18.12.2023 per l'intavolazione del diritto di proprietà a favore di: XXXXXX XXXXXXXXXXXX E XXXXXX XXXXXXX, per sé stessi o persona o società da nominare. |
| | 28/01/2025 - G.N. 425/2 ANNOTAZIONE CON IL GRADO G.N. 7442/2024 - sentenza del Tribunale di Rovereto di data 19 dicembre 2024 che dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale. |
| SITUAZIONE CATASTALE | Comune di AVIO (codice: A520) – |
| (cfr. visura catastale) | Comune catastale di Avio (codice: 012) |
| | Particella edificiale: 1412/1 – sub 6 – p.m. 2 - Categoria A/2 – Consistenza 6,5 vani - Superficie 136 mq. |
| | PROPRIETARIO – XXXXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| | Particella edificiale: 1412/1 – sub 1 – p.m. 1÷4 - Categoria C/6 – Consistenza 127 mq - Superficie 141 mq. |
| | PROPRIETARIO – XXXXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (<i>quota indivisa con altre 3 pp.mm.</i>). |
| UBICAZIONE (COMUNE) | Avio (TN) – CAP 38063 |
| VIA E N° CIVICO | Viale Alcide Degasperì n. 23 (<i>di fatto 57/59</i>). |
| PIANO | T-1 sub 6 – appartamento e legnaia. |
| | T sub 1 – garage. |
| CARATTERISTICHE | T-1 sub 6 – appartamento in adeguato stato manutentivo con legnaia (<i>di fatto ripostiglio</i>). |
| | T sub 1 – garage (<i>in comproprietà con altre 3 pp.mm.</i>). |

| | |
|-------------------------------|---|
| PAVIMENTO | T-1 sub 6 – appartamento e loggia – piastrelle in ceramica. |
| SERRAMENTI | T sub 1 – garage – conglomerato cementizio. T-1 sub 6 – appartamento: finestre e persiane in pvc. |
| PORTE | T-1 sub 6 – appartamento: in legno tamburate. |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | T-1 sub 6 – appartamento e loggia + T sub 1 – garage = 148,00 mq arrotondati e ponderati. |
| SITUAZIONE CONDOMINIALE | Edificio di 4 unità abitative (pp.mm. 1÷4), in ambito familiare; no condominio. |
| STATO DI POSSESSO | Luogo di residenza della proprietà. |
| VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI | No |
| VINCOLO STORICO - ARTISTICO | No |
| AGIBILITA' | No |
| FORMAZIONE LOTTI | NO |
| QUOTE DI PROPRIETA' | QUOTA INTERA (gravata – vedasi FOGLIO B P.M. 2 e FOGLIO C P.M. 2 della Visura Tavolare). |
| ASSOGGETTAMENTO IVA | Immobile intestato a Persona Fisica |
| CONFORMITA' IMPIANTI | No |
| VALORE STIMATO | € 183.916,00 (euro centottantatremilanovecentosedici/00), al NETTO degli oneri di regolarizzazione, arrotondato ad € 184.000,00 (euro centottantaquattromila/00). |

III. Elenco della documentazione allegata.

Numero di riferimento degli allegati in collegamento ipertestuale:

1. - [5422 ALLEGATIV.1.3 24.03.2025 VISURA TAVOLARE.pdf](#)
2. - [5422 ALLEGATIV.1.4 PDCMD P.ED.1412-1 CC AVIO.pdf](#)
3. - [5422 ALLEGATIV.1.5 05.07.2025 VISURA CATASTALE.pdf](#)
4. - [5422 ALLEGATIV.1.6 PLANIMETRIE CATASTALI.pdf](#)
5. - [5422 ALLEGATIV.2.1 Docum Fotografica.pdf](#)
6. - [5422 ALLEGATIV.6.1 2025.07.08 E 1412-1 PM 2 XXXXXXXXXX XXXXXX.pdf](#)

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli.

Rovereto, 25 luglio 2025



IV. Elenco riferimenti.

IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

Fonti accreditate:

- Osservatorio Agenzia del territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsino Immobiliare;
- Agenzie immobiliari del territorio e siti web correlati - proposte di vendita;
- GUIDA FIMAA 2024/2025 Borsino Immobiliare del Trentino;
- GUIDA IMMOBILIARE 2024/2025 Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – ANAMA.