

TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione immobiliare n. 29/2025 R.G. Es.

Promossa da: [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

Il sottoscritto geom. Claudio Iachelini libero professionista in Rovereto con studio in C.so Bettini 64, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1339, a seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro in data 04/12/2025 presenta la relazione di stima nel rispetto del quesito affidatogli.

“Indichi il C.T.U.

1. *L'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
2. *La situazione catastale degli immobili ed in particolare:*
 - a. *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
 - b. *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;*
3. *Una tabella da cui evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale*
4. *Qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;*
5. *Una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa*

documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;

6. *La determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;*
7. *La verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;*
8. *Se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili solo i contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;*
9. *L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
10. *L'esistenza di formalità, vincoli e 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. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (visto il disposto dell'articolo 63 comma II disp. att. C.C.)

- 11. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 12. La verifica dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020*
- 13. 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.*
- 14. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40. comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 15. 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;

16. *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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
17. *La formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:*
- a. ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali, a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;*
 - b. non è ammessa la creazione di lotti interclusi;*
 - c. in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi,*
18. *La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili ed acquisire la dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*
19. *La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 N. 37 – G.U. 12.3.2008. Nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;*
20. *La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti esser una persona giuridica o comunque munita di partita IVA che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti terzi) lavori di cui alle lettere c) d) f)*

dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380.

La relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale che sarà posto a base della pubblicità. Il perito rediga la perizia secondo lo schema sopra indicato e la spedisca in via telematica su PCT, sia in formato completo, sia epurato dai dati sensibili.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 gg prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza del 11/03/2026."

Premessa

Si è proceduto a reperire tutti gli elementi utili allo svolgimento della relazione di stima effettuando dei sopralluoghi sul posto e per accertare i relativi dati identificativi presso l'Ufficio Tavolare/Catastale di Rovereto con richiesta atti concessionati al Comune di Volano. Sulla scorta di tali visure il sottoscritto ha verificato la consistenza, le caratteristiche tecniche e le misure dei beni da stimare. Altresì si é proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare riguardante la compra vendita di unità

residenziali, ciò per esprimere un attendibile prezzo di stima da assegnare alle singole proprietà.

In data 17/12/2005 ed in data 14/01/2026 ho potuto visionare i luoghi oggetto di stima situati nel Comune di Volano e riguardante la proprietà di [REDACTED] assieme al custode dei beni [REDACTED].

Esaminati gli immobili oggetto d'istanza di vendita, con riferimento alla più interessante commerciabilità dei beni, ritengo opportuno definire tre LOTTI funzionali così come di seguito descritto:

LOTTO A:

C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1 SUB 8 di proprietà [REDACTED]
Individuano dei locali a destinazione "cantina" utilizzati quali appartamento posti al piano terra

LOTTO B:

C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2 SUB 9 di proprietà [REDACTED]
Individuano un appartamento posto al piano primo

LOTTO C:

C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7 SUB 12 di proprietà [REDACTED]
Individuano un appartamento posto al piano terzo ed una cantina posta al piano terra

STIMA LOTTO A

Punto 1 Identificazione tavolare dei beni

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1 SUB 8

Dall'estratto tavolare che si allega in copia gli immobili risultano così individuati:

		A1			
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 03/12/2025			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.ed. 219	Edificio		0	255	

TRIBUNALE DI ROVERETO
Esecuzione immobiliare R.G.Es. 29/2025 –
promossa da: [REDACTED]
nei confronti di [REDACTED]

A2	
P.M.1	Apianoterra: portico, awolto, cantina con scalini.
PARTI COMUNI: A) Alle p.m. 1, 2, 3, 5, 6 e 7: a pianoterra: portico; a primo piano: vanoscale fino a sottotetto. B) Alle p.m. 3 e 6: a piano sottotetto: tetto; a tetto: tratto di tetto. C) Alle p.m. 1, 2, 5, 6, 7: a tetto: tratto di tetto. D) Alle p.m. 3, 6, 7: a pianoterra: stalla. E) Alle p.m. 4 e 8 in parti uguali: a pianoterra: portico; a tetto: tratto di tetto.	
B - P.M. 1	
[REDACTED] - quota 1/1 07/10/2005 - G.N. 4754/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 27/09/2005	
C - P.M. 1	
07/10/2005 - G.N. 4755/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE EUR 55.000,00 complessivi EUR 82.500,00 di cui EUR 55.000,00 per capitale ed EUR 27.500,00 per gli interessi al tasso nominale annuo del 3,80% e di mora al tasso nominale annuo del 5,80%, ai sensi degli articoli 5 e 6 dell'atto, per spese ed accessori con la clausola di indicizzazione di cui all'articolo 6 dell'atto a carico p.ed. 219 P.M. 1 [REDACTED] Atto d.d. 27/09/2005 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 553 II Valle G.N.4755/7 - 2005 30/09/2025 - G.N. 5463/1 INTAVOLAZIONE RINNOVAZIONE	
04/07/2025 - G.N. 3744/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE importo massimo EUR 62.109,45 Importo massimo, di cui euro 41.406,30 per capitale, oltre interessi, spese, accessori e successive occorrenze come da titolo. giudiziale a carico p.ed. 219 P.M. 1 [REDACTED] società [REDACTED] Decreto ingiuntivo d.d. 17/03/2025 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 70 II P.M.2 G.N.3744/2 - 2025 P.T. 70 II P.M.7 G.N.3744/3 - 2025	
06/11/2025 - G.N. 6295/1 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 30.10.2025, a realizzo del credito di [REDACTED] società [REDACTED] 7 oltre ad interessi e spese dal 24.04.2024 a carico p.ed. 219 P.M. 1	

Punto 2. Situazione catastale

Al Catasto Fondiario di Rovereto gli immobili risultano così individuati:

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore I.M.I.S. (*)
1	442	219	8	12	1	-	-	A/3	2	2,5 vani	51 mq	Euro 104,58 Euro 17.569,44

La planimetria catastale ed il PCMD devono essere aggiornati con un costo presunto di circa €. 1.500,00.

Punto 3. Corrispondenza fra ente tavolare e catastale

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

p.m. 1 p.ed. 219 C.C. Volano	
UFFICIO TAVOLARE	UFFICIO DEL CATASTO
A pianoterra: portico, avvolto, cantina con scalini	C.C. 442; p.ed. 219 SUB 8 p.m.1; foglio 12; Categoria A/3; Consistenza 2,5 vani; superficie 51 mq; Rendita Euro 104,58; Valore I.M.I.S.: Euro 17.569,44

La corrispondenza fra ente tavolare e catastale non risulta corretta

Punto 4. Qualora i beni pignorati necessito di essere censiti al Catasto

Fabbricati, ecc.

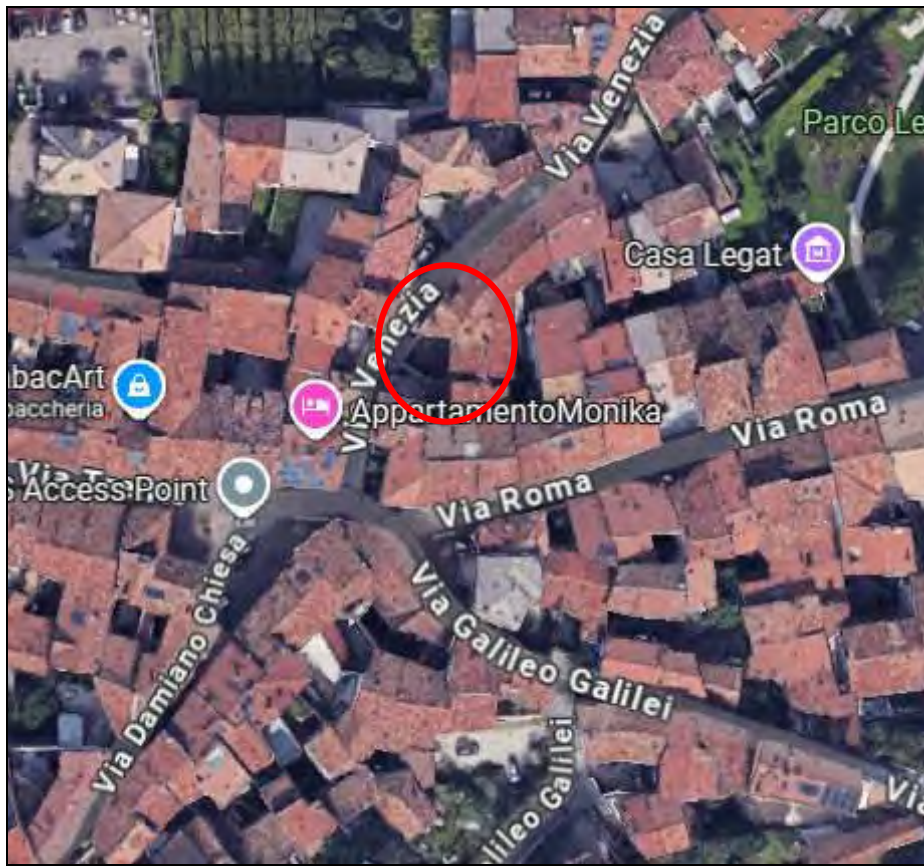
- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati non correttamente

Punto 5. Localizzazione e descrizione dei beni

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

La sopra elencate unità immobiliare è situata in via Venezia 8 Comune di Volano (TN)



Si tratta di valutare dei locali attualmente utilizzati come appartamento ma autorizzati dal Comune di Volano quali “cantina” posti al piano terra di un edificio ristrutturato negli anni 1992/1994 situato in centro storico del Comune di Volano individuato dalla p.m. 1 SUB 8 in p.ed. 219 C.C. Volano. L’unità immobiliare risulta libera su due lati e fa parte di una porzione di casa contigua ad altre sviluppata su quattro piani. L’accesso avviene da vano scale e corte interna che diparte da via Venezia civico 8. L’ambiente è strutturato in una stanza soggiorno con angolo cottura, un wc non finestrato ed una stanza libera solo su un lato. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica per tutti i locali come pure per il wc. Vi è impianto di riscaldamento con caldaietta a gas autonoma e termosifoni in acciaio lamellare. L’impianto elettrico per quanto si è potuto verificare risulta a norma. I serramenti interni sono in legno come pure gli infissi

esterni; in entrata vi è un portoncino blindato. L'altezza dei locali varia da 2,58 a 2,59 m. L'unità si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione. Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Volano si è potuto verificare che è stata ottenuta una prima concessione edilizia n.2238/1992 del 29/12/1992 con la quale il Comune autorizzava la ristrutturazione di detta unità con destinazione "cantina"; successivamente è stata rilasciata una concessione in variante n. 2567/1994 del 01/06/1994 che negava il cambio di destinazione richiesto da "cantina" a "residenza". Si procede quindi a stimare i locali in questione nel rispetto della destinazione autorizzata dal Comune di Volano che risulta "cantina".

Valutazione di beni

Si procede con una valutazione per confronto del mercato di zona sviluppando la superficie commerciale dell'immobile ricavata dagli elaborati grafici (Piano di Casa Materialmente Diviso presente in atti), con i valori medi riscontrati di zona e desunti mediando e confrontando le quotazioni di "Guida Casa" listino prezzi elaborato dalla F.I.M.A.A. del Trentino per l'anno 2026 che sono state analizzate con transazioni di mercato attuali secondo conoscenze ed esperienza del sottoscritto estimatore.

La superficie commerciale lorda (compreso murature esterne ed interne) ricavata dal Piano di casa Materialmente Diviso e presente in atti allegati (all. 6) è stata riparametrata con indici codificati per tali valutazioni (Codice delle Valutazioni Immobiliari) risulta pari a:

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1
 - Cantina al piano primo mq 44,50 x 0,80 = mq 35,60

Per un totale di mq commerciali arrotondati pari a mq 36,00. Le quotazioni riportate da “GUIDA CASA” anno 2026 che è espressione delle compravendite trattate ed analizzate dell’associazione immobiliare FIMAA, per tale zona del Comune di Volano, riporta il valore di quotazione per appartamenti “da risanare” da un minimo di €.900,00 ad un massimo di €. 1.300,00

COMPRAVENDITA APPARTAMENTI					
Comune/Località	Altitudine	NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.
Volano	191 m	2500 / 2750	1650 / 1950	900 / 1300	200 / 400

Punto 6. Determinazione del valore commerciale dei beni

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Con riferimento a quanto sopra descritto, alla tipologia/struttura in dell’immobile, alla sua collocazione in contiguità e confine con altri edifici posto in centro storico nel Comune di Volano; l’immobile d’impianto storico è stato ristrutturato negli 1992/1994.

In conseguenza a tutto ciò sopra esposto ed ai valori di riferimento acquisiti si ritiene corretto adottare il valore medio di €. 1.100,00/mq.

DESCRIZIONE	SUP riparametrata	€/mq	TOTALE
Unità immobiliare con destinazione “cantina” posta al piano terra ed individuata dalla p.m. 1 SUB 8 p.ed. 219 C.C. Volano e situato in via Venezia 8 nel Comune di Volano (TN)	mq 36,00	€. 1.100,00	€. 39.600,00
A detrarre spese per regolarizzazione catastale e tavolare			€. 1.500,00
A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica			€. 3.600,00
VALORE DI STIMA A CORPO			€. 34.500,00 Euro trentaquattro milacinquecento/00

Punto 7. Verifica della divisibilità

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

L'unità immobiliare risulta un unico LOTTO non divisibile

Punto 8. Stato di possesso

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

L'appartamento risulta occupato da [REDACTED] e da verifica effettuata [REDACTED] risulta depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Rovereto un contratto di locazione n 14441/3T registrato telematicamente Ufficio di Trento il 24/12/2025 in scadenza il 24/11/2029, il cui testo è stato conservato dalla parte. Il Codice fiscale rilevato nel documento di registrazione dell'Agenzia delle Entrate pare corrispondere al Codice Fiscale del signor [REDACTED], occupante tale appartamento.

Il contratto di locazione esibito dall'attuale occupante non risulta opponibile alla procedura perché stipulato in un momento successivo alla notifica del pignoramento 30.10.2025.

Punto 9. Pendenze giudiziarie

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Non risulta

Punto 10. Vincoli ed oneri

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Non vi è amministratore condominiale.

Il conduttore dichiara che non vi sono spese pregresse da saldare.

Punto 11. Formalità, vincoli ed oneri, ecc.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Non risulta

Punto 12. Verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi

da 376 a 378 della Legge 178/2020;

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Non risulta

Punto 13. Verifica regolarità edilizia

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Presso il Comune di Volano sono presenti le seguenti concessioni edilizie:

Concessione ad edificare n. 2238/1992 del 29/12/1992

Concessione ad edificare n. 2567/1994 del 01/06/1994

Certificato di abitabilità (autocertificazione) n. 67/1998 del 18/05/1998 n. prot. 3089

Punto 14. Opere abusive

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Da quanto si è potuto verificare confrontando lo stato attuale dell'edificio e le concessioni edilizie rilasciate e depositate presso gli uffici comunali si evidenzia che l'immobile non corrisponde a quanto concesso con l'ultima concessione ad edificare n. 2567/1994 del 01/06/1994.

Per regolarizzare tale situazione è necessario presentare pratica di sanatoria dei locali ad uso cantina con un costo presumibile pari ad €. 3.600,00.

Punto 15. Uso civico

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Non risultano gravami di uso civico od altro

Punto 16. Spese fisse di gestione, ecc.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Non risultano spese fisse di gestione condominiali eccetto che per le

limitate spese di energia elettrica del vano scale.

Non risultano spese pregresse da saldare.

Punto 17. Formazione di lotti

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

La proprietà sopra elencata forma un LOTTO unico

Punto 18. Verifica assoggettamento o meno ad I.V.A.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

La proprietà oggetto di stima risulta intestata a privato e va assoggettata a tassa di registro

Punto 19. Verifica della conformità degli impianti

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Per quanto si è potuto verificare gli impianti risultano conformi scontando comunque opere di manutenzione

Punto 20. La data di fine lavori

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 1

Non rileva

Punto 1 Identificazione tavolare dei beni

- Dall'estratto tavolare che si allega in copia gli immobili risultano così individuati:

- | | | A1 | | | | |
|--|------------------------------------|---|--------|----------------|-------------------|----------------|
| Particella | Corpo tavolare | Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 03/12/2025 | | | | |
| | | Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
| p.ed. 219 | | Edificio | 0 | 255 | - | - |
| | | A2 | | | | |
| P.M.2 | | A pianoterra: una scala, portico e cortile, scala esterna fino a primo piano; a primo piano: cucina, camera. | | | | |
| PARTI COMUNI: | | <p>A) Alle p.m. 1, 2, 3, 5, 6 e 7:
a pianoterra: portico;
a primo piano: vanoscale fino a sottotetto.</p> <p>B) Alle p.m. 3 e 6:
a piano sottotetto: tetto;
a tetto: tratto di tetto.</p> <p>C) Alle p.m. 1, 2, 5, 6, 7:
a tetto: tratto di tetto.</p> <p>D) Alle p.m. 3, 6, 7:
a pianoterra: stalla.</p> <p>E) Alle p.m. 4 e 8 in parti uguali:
a pianoterra: portico;
a tetto: tratto di tetto.</p> | | | | |
| | | B - P.M. 2 | | | | |
| | | [REDACTED] - quota 1/1 | | | | |
| | | 09/01/2006 - G.N. 53/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 | | | | |
| | | Contratto d.d. 19/12/2005 | | | | |
| | | C - P.M. 2 | | | | |
| 1902 - VERBALE 80/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ | | | | | | |
| Grado dal 1.05.1902 | | | | | | |
| passo, a carico del cortile e portico | | | | | | |
| a carico | p.ed. 219 P.M. 2 | | | | | |
| a favore | p.ed. 214 P.M. 2, p.ed. 214 P.M. 3 | | | | | |
| Usucapione | | | | | | |
| 07/10/2005 - G.N. 4756/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA | | | | | | |
| | | EUR 281.000,00 | | | | |
| per la complessiva somma di EUR 421.500,00 di cui EUR 281.000,00 per capitale ed EUR 140.500,00 per gli interessi al tasso nominale annuo del 3,80% e di mora del 5,80% ai sensi degli artt. 5 e 6 dell'atto, per spese ed accessori con la clausola di indicizzazione di cui all'art. 6 dell'atto | | | | | | |
| a carico | p.ed. 219 P.M. 2 | | | | | |
| [REDACTED] | | | | | | |
| Atto d.d. 27/09/2005 | | | | | | |
| annotazione simultaneità con principale | | P.T. 70 II P.M.7 G.N.4756/4 - 2005 | | | | |
| 30/09/2025 - G.N. 5486/2 INTAVOLAZIONE RINNOVAZIONE | | | | | | |

TRIBUNALE DI ROVERETO
Esecuzione immobiliare R.G.Es. 29/2025 –
promossa da: [REDACTED]
nei confronti di [REDACTED]

04/07/2025 - G.N. 3744/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		importo massimo EUR 62.109,45
Importo massimo, di cui euro 41.406,30 per capitale, oltre interessi, spese, accessori e successive occorrenze come da titolo.		
giudiziale		
a carico	p.ed. 219 P.M. 2	
[REDACTED] società		
Decreto ingiuntivo d.d. 17/03/2025		
annotazione simultaneità con principale P.T. 70 II P.M.1 G.N.3744/1 - 2025		
06/11/2025 - G.N. 6295/2 ANNOTAZIONE		
atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 30.10.2025, a realizzo del credito di		
[REDACTED] società		
[REDACTED] 27 oltre ad		
interessi e spese dal 24.04.2024		
a carico	p.ed. 219 P.M. 2	

Punto 2. Situazione catastale

Al Catasto Fondiario di Rovereto gli immobili risultano così individuati:

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.I.S. (*)
2	442	219	9	12	2	-	-	A/3	2	3 vani	71 mq	Euro 125,50 Euro 21.084,00

La planimetria catastale ed il PCMD devono essere aggiornati con un costo presunto di circa €. 1.600,00.

Punto 3. Corrispondenza fra ente tavolare e catastale

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

p.m. 2 in p.ed. 219 C.C. Volano	
UFFICIO TAVOLARE	UFFICIO CATASTO
A pianoterra: una scala, portico e cortile, scala esterna fino a primo piano; a piano primo: cucina, camera	C.C. 442; p.ed. 219 SUB 9 p.m.2; foglio 12; Categoria A/3; Consistenza 3 vani; superficie 71 mq; Rendita Euro 125,50; Valore I.M.I.S.: Euro 21.084,00

La corrispondenza fra ente tavolare e catastale non risulta corretta

Punto 4. Qualora i beni pignorati necessito di essere censiti al Catasto

Fabbricati, ecc.

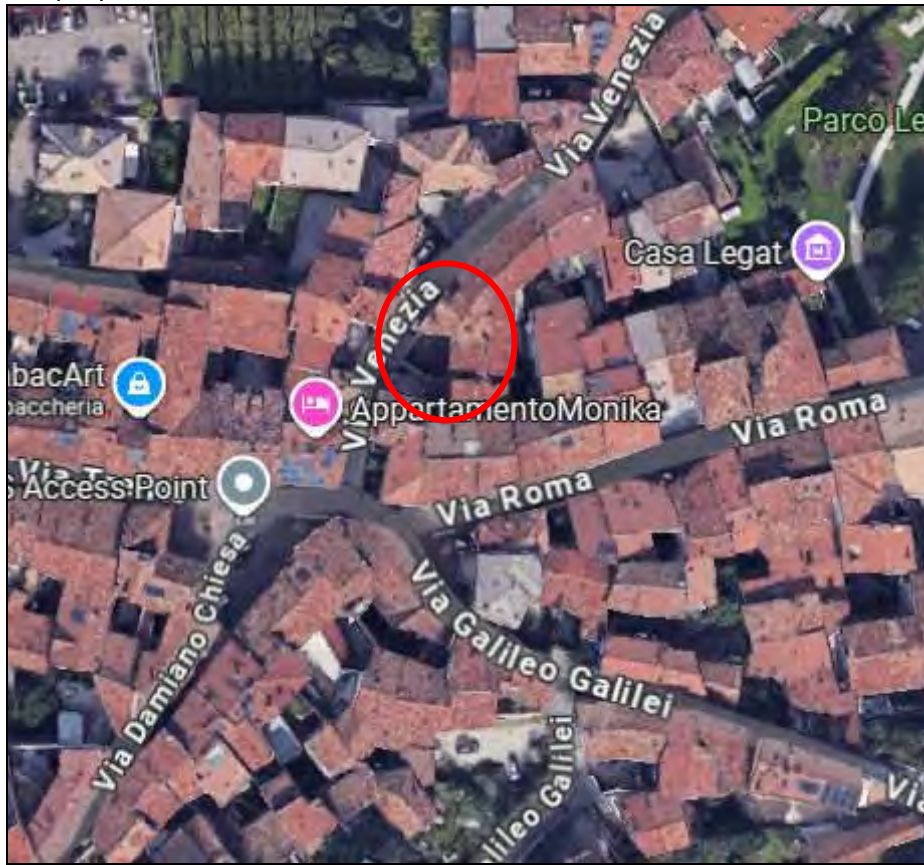
- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati con presenza di difformità

Punto 5. Localizzazione e descrizione dei beni

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

La sopra elencate unità immobiliare è situata in via Venezia 8 Comune di Volano (TN)



Si tratta di valutare un appartamento posto al piano primo di un edificio ristrutturato negli anni 1992/1994 posto in centro storico del Comune di Volano individuato dalla p.m. 2 in p.ed. 219 C.C. Volano. L'appartamento libero su due lati fa parte di una porzione di casa contigua ad altre sviluppata su quattro piani. L'accesso avviene da scala esterna posta in corte interna che diparte da via Venezia civico 8. L'appartamento è strutturato in una stanza soggiorno con angolo cottura, un bagno non finestrato ed una stanza libera solo su un lato e disbrigo. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica per tutti i locali eccetto

che per la stanza/camera che presenta pavimentazione in listelli di legno essenza rovere. Vi è impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma posta in bagno e termosifoni in acciaio lamellare. L'impianto elettrico per quanto si è potuto verificare risulta a norma. I serramenti interni sono in legno come pure gli infissi esterni; vi è pure un accesso con portoncino blindato dal vano scale posto sul lato interno ma non viene utilizzato. L'altezza dei locali varia da 2,57 a 2,59 m. L'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione

Valutazione di beni

Si procede con una valutazione per confronto del mercato di zona sviluppando la superficie commerciale dell'immobile ricavata dagli elaborati grafici (Piano di Casa Materialmente Diviso presente in atti), con i valori medi riscontrati di zona e desunti mediando e confrontando le quotazioni di "Guida Casa" listino prezzi elaborato dalla F.I.M.A.A. del Trentino per l'anno 2026 che sono state analizzate con transazioni di mercato attuali secondo conoscenze ed esperienza del sottoscritto estimatore.

La superficie commerciale lorda (compreso murature esterne ed interne) ricavata dal Piano di casa Materialmente Diviso e presente in atti allegati (all. 6) è stata riparametrata con indici codificati per tali valutazioni (Codice delle Valutazioni Immobiliari) risulta pari a:

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2
 - appartamento al piano primo mq 49,00 x 1,00 = mq 49,00
 - scale mq 5,20 x 0,40 = mq 2,08
 - cortile e portico mq 82,00 x 0,05 = mq 4,10

Per un totale di mq commerciali 55,18 arrotondati per quota parti comuni a mq 57,00. Le quotazioni riportate da "GUIDA CASA" anno 2026 che è espressione delle compravendite trattate ed analizzate

dell'associazione immobiliare FIMAA, per tale zona del Comune di Volano, riporta il valore di quotazione per appartamenti "da risanare" da un minimo di €.900,00 ad un massimo di €. 1.300,00

COMPRAVENDITA APPARTAMENTI					
Comune/Località	Altitudine	NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.
Volano	191 m	2500 / 2750	1650 / 1950	900 / 1300	200 / 400

Punto 6. Determinazione del valore commerciale dei beni

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Con riferimento a quanto sopra descritto, alla tipologia/struttura in dell'immobile, alla sua collocazione in contiguità e confine con altri edifici posto in centro storico nel Comune di Volano; l'immobile d'impianto storico negli 1992/1994.

in conseguenza a tutto ciò sopra esposto ed ai valori di riferimento acquisito si ritiene corretto adottare il valore stimato di €. 1.300,00/mq.

DESCRIZIONE	SUP riparametrata	€/mq	TOTALE
Appartamento posto al piano primo individuato dalla p.m. 2 SUB 9 p.ed. 219 C.C. Volano e situato in via Venezia 8 nel Comune di Volano (TN)	mq 57,00	€. 1.300,00	€. 74.100,00
A detrarre spese per regolarizzazione catastale e tavolare			€. 1.600,00
VALORE DI STIMA A CORPO			€. 72.500,00 (euro settantaduemila cinquecento/00)

Punto 7. Verifica della divisibilità

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

L'appartamento risulta un unico LOTTO non divisibile

Punto 8. Stato di possesso

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

L'appartamento risulta occupato da [REDACTED] e da [REDACTED]
verifica effettuata [REDACTED] risulta depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Rovereto un contratto di locazione n 14462/3T registrato telematicamente all'Ufficio di Trento il 24/12/2025 e in scadenza il 24/11/2029, il cui testo è stato conservato dalla parte. Inoltre risulta depositato presso l'Agenzia delle Entrate un altro contratto di locazione con n. 525/3T registrato a Rovereto il 01/03/2022 a nome di [REDACTED] [REDACTED] in scadenza il 28/02/2026 sempre riferito a tale appartamento; ed ancora risulta depositato un ulteriore contratto n 13702/3T registrato telematicamente Ufficio di Trento il 23/12/2023 a nome di [REDACTED] in scadenza 27/11/2027 con canone mensile di euro 500,00.

I conduttori di cui ai contratti n. 525/3T e n. 13702/3T non corrispondono agli attuali occupanti.

Il contratto di locazione esibito dall'attuale occupante non risulta opponibile alla procedura perché stipulato in un momento successivo alla notifica del pignoramento 30.10.2025.

Punto 9. Pendenze giudiziarie

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Non risulta

Punto 10. Vincoli ed oneri

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Non vi è amministratore condominiale.

Il conduttore dichiara che non vi sono spese pregresse da saldare.

Punto 11. Formalità, vincoli ed oneri, ecc.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Non risulta

Punto 12. Verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Non risulta

Punto 13. Verifica regolarità edilizia

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Presso il Comune di Volano sono presenti le seguenti concessioni edilizie:

Concessione ad edificare n. 2238/1992 del 29/12/1992

Concessione ad edificare n. 2567/1994 del 01/06/1994

Certificato di abitabilità (autocertificazione) n. 67/1998 del 18/05/1998 n. prot. 3089

Punto 14. Opere abusive

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Per quanto si è potuto verificare confrontando lo stato attuale dell'edificio e le concessioni edilizie rilasciate e depositate presso gli uffici comunali si evidenzia che l'immobile corrisponde a quanto concesso con concessione ad edificare n. 2567/1994 del 01/06/1994

E' presente autodichiarazione di certificato di abitabilità con relativi allegati n. 67/1998 del 18/05/1998 n. prot. 3089

Punto 15. Uso civico

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Non risultano gravami di uso civico od altro

Punto 16. Spese fisse di gestione, ecc.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Non risultano spese fisse di gestione condominiali eccetto che per le limitate spese di energia elettrica del vano scale.

Non risultano spese pregresse da saldare.

Punto 17. Formazione di lotti

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

La proprietà sopra elencata forma un LOTTO unico

Punto 18. Verifica assoggettamento o meno ad I.V.A.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

La proprietà oggetto di stima risulta intestata a privato e va assoggettata a tassa di registro

Punto 19. Verifica della conformità degli impianti

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Per quanto si è potuto verificare gli impianti risultano conformi scontando comunque opere di manutenzione

Punto 20. La data di fine lavori

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 2

Non rileva

STIMA LOTTO C

Punto 1 Identificazione tavolare dei beni

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7 SUB 12

Dall'estratto tavolare che si allega in copia gli immobili risultano così individuati:

A1					
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 03/12/2025			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.ed. 219		Edificio	0	255	-
					R.Agrario Euro
A2					
P.M.7 Apianoterra: stalla; a piano sottotetto: tezza e poggolo.					
PARTI COMUNI: A) Alle p.m. 1, 2, 3, 5, 6 e 7: a pianoterra: portico; a primo piano: vanoscale fino a sottotetto. B) Alle p.m. 3 e 6: a piano sottotetto: tetto; a tetto: tratto di tetto. C) Alle p.m. 1, 2, 5, 6, 7: a tetto: tratto di tetto. D) Alle p.m. 3, 6, 7: a pianoterra: stalla. E) Alle p.m. 4 e 8 in parti uguali: a pianoterra: portico; a tetto: tratto di tetto.					
B - P.M.7					
[REDACTED] - quota 1/1					
C - P.M.7					
07/10/2005 - G.N. 4756/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE					
per la complessiva somma di EUR 421.500,00 di cui EUR 281.000,00 per capitale ed EUR 140.500,00 per gli interessi al tasso nominale annuo del 3,80% e di mora del 5,80% ai sensi degli artt. 5 e 6 dell'atto, per spese ed accessori con la clausola di indicizzazione di cui all'art. 6 dell'atto					EUR 281.000,00
a carico p.ed. 219 P.M.7					
Banca Di Trento E Bolzano S.P.A. sede di Trento					
Atto d.d. 27/09/2005					
annotazione simultaneità con accessorie P.T. 553 II Valle G.N.4756/5 - 2005					
P.T. 70 II P.M.2 G.N.4756/3 - 2005					
30/09/2025 - G.N. 5466/1 INTAVOLAZIONE RINNOVAZIONE					
04/07/2025 - G.N. 3744/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA					
Importo massimo, di cui euro 41.406,30 per capitale, oltre interessi, spese, accessori e successive occorrenze come da titolo, giudiziale					importo massimo EUR 62.109,45
a carico p.ed. 219 P.M.7					
[REDACTED] società					
Decreto ingiuntivo d.d. 17/03/2025					
annotazione simultaneità con principale P.T. 70 II P.M.1 G.N.3744/1 - 2025					
06/11/2025 - G.N. 6295/3 ANNOTAZIONE					
atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 30.10.2025, a realizzo del credito di					
[REDACTED] società					
interessi e spese dal 24.04.2024					
a carico p.ed. 219 P.M.7					

Punto 2. Situazione catastale

Al Catasto Fondiario di Rovereto gli immobili risultano così individuati:

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7 SUB 12

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.I.S. (*)
3	442	219	12	12	7	-	-	A/3	2	3 vani	71 mq	Euro 125,50 Euro 21.084,00

La planimetria catastale ed il PCMD devono essere aggiornati con un costo presunto di circa €. 1.500,00.

Punto 3. Corrispondenza fra ente tavolare e catastale

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

p.m. 7 SUB 12 in p.ed. 219 C.C. Volano	
UFFICIO TAVOLARE	UFFICIO CATASTO
A pianoterra: stalla; a piano sottotetto: tezza e poggolo	C.C. 442; p.ed. 219 SUB 12 p.m.7 ; foglio 12; Categoria A/3; Consistenza 3 vani; superficie 71 mq; Rendita Euro 125,50; Valore I.M.I.S.: Euro 21.084,00

La corrispondenza fra ente tavolare e catastale non risulta corretta

Punto 4. Qualora i beni pignorati necessito di essere censiti al Catasto

Fabbricati, ecc.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

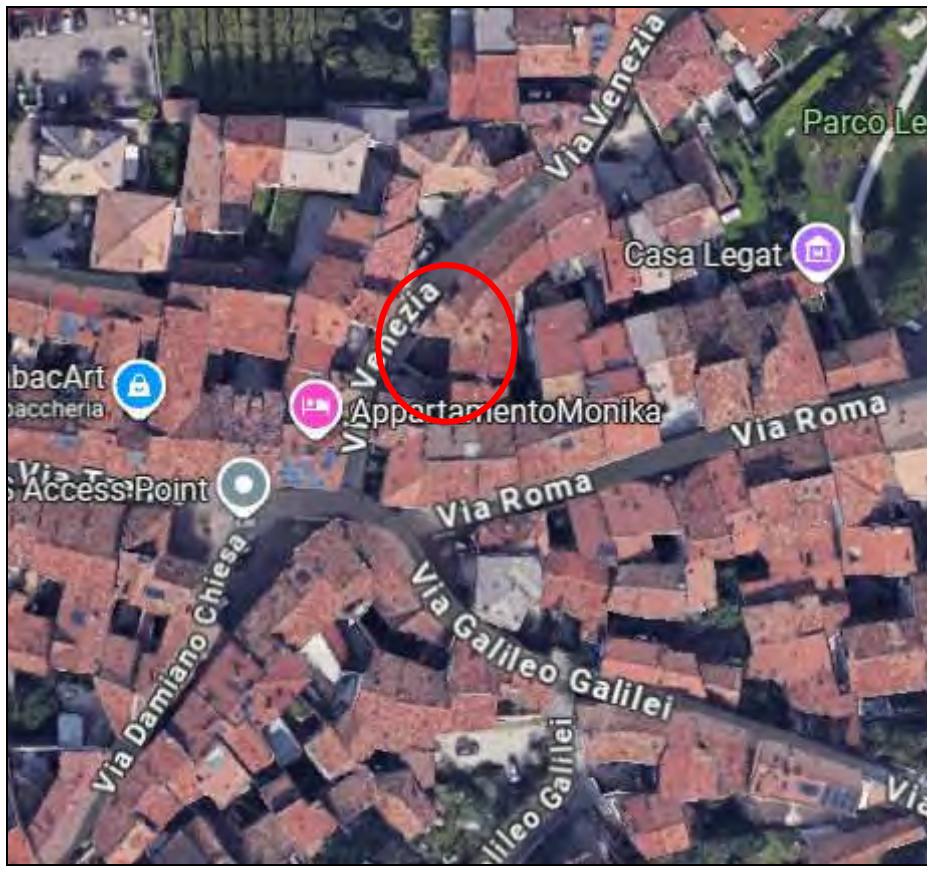
I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati con presenza di difformità

Punto 5. Localizzazione e descrizione dei beni

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

La sopra elencate unità immobiliare è situata in via Venezia 8 Comune di Volano (TN)

promossa da: [REDACTED]
nei confronti di [REDACTED]



Si tratta di valutare un appartamento posto al piano sottotetto/terzo di un edificio ristrutturato negli anni 1992/1994 posto in centro storico del Comune di Volano individuato dalla p.m. 7 in p.ed. 219 C.C. Volano. L'appartamento libero su due lati fa parte di una porzione di casa contigua ad altre sviluppata su quattro piani. L'accesso avviene da vano scale comune ad altre unità ed accesso da corte interna che diparte da via Venezia civico 8. Il vano scale si presenta pavimentato in lastre di marmo con parapetto in ritti di ferro. L'appartamento è mansardato con tetto in legno a vista, strutturato in una stanza soggiorno con angolo cottura, un bagno non finestrato ed una stanza libera solo su un lato ripostiglio e disbrigo. Sui lati sud ed ovest è presente un balcone in struttura di legno. Facente parte della p.m. 7 vi è una cantina al piano terra posta sotto il corpo contiguo e con accesso da corte interna. La pavimentazione è in

piastrelle di ceramica per tutti i locali eccetto che per la stanza/camera che presenta pavimentazione in listelli di legno essenza rovere. Vi è impianto di riscaldamento con caldaietta a gas autonoma posta nel locale soggiorno e termosifoni in acciaio lamellare. L'impianto elettrico per quanto si è potuto verificare risulta a norma anche se necessario di manutenzione per alcune prese elettriche. I serramenti interni sono in legno come pure gli infissi esterni, vi è con portoncino d'ingresso. L'altezza dei locali essendo mansardato varia da 1,70/2,50 ai lati sotto cantere a 2,65 al centro sotto cantere. L'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Valutazione di beni

Si procede con una valutazione per confronto del mercato di zona sviluppando la superficie commerciale dell'immobile ricavata dagli elaborati grafici (Piano di Casa Materialmente Diviso presente in atti), con i valori medi riscontrati di zona e desunti mediando e confrontando le quotazioni di "Guida Casa" listino prezzi elaborato dalla F.I.M.A.A. del Trentino per l'anno 2026 che sono state analizzate con transazioni di mercato attuali secondo conoscenze ed esperienza del sottoscritto estimatore.

La superficie commerciale lorda (compreso murature esterne ed interne) ricavata dal Piano di casa Materialmente Diviso e presente in atti allegati (all. 6) è stata riparametrata con indici codificati per tali valutazioni (Codice delle Valutazioni Immobiliari) risulta pari a:

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7
 - appartamento al piano primo mq 51,00 x 1,00 = mq 51,00
 - balcone mq 16,50 x 0,50 = mq 8,25
 - cantina mq 6,30 x 0,50 = mq 3,15

Per un totale di mq commerciali 62,40 che vengono arrotondati a mq 64,00 in considerazione delle parti comuni. Le quotazioni riportate da “GUIDA CASA” anno 2026 che è espressione delle compravendite trattate ed analizzate dell’associazione immobiliare FIMAA, per tale zona del Comune di Volano, riporta il valore di quotazione per appartamenti “da risanare” da un minimo di €.900,00 ad un massimo di €. 1.300,00

COMPRAVENDITA APPARTAMENTI					
Comune/Località	Altitudine	NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.
Volano	191 m	2500 / 2750	1650 / 1950	900 / 1300	200 / 400

Punto 6. Determinazione del valore commerciale dei beni

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Con riferimento a quanto sopra descritto, alla tipologia/struttura in dell’immobile, alla sua collocazione in contiguità e confine con altri edifici posto in centro storico nel Comune di Volano; l’immobile d’impianto storico è stato ristrutturato negli 1992/1994.

in conseguenza a tutto ciò sopra esposto ed ai valori di riferimento acquisito si ritiene corretto adottare il valore stimato di €. 1.300,00/mq.

DESCRIZIONE	SUP		
	riparametrata	€/mq	TOTALE
Appartamento posto al piano terzo/sottotetto individuato dalla p.m. 7 SUB 12 p.ed. 219 C.C. Volano e situato in via Venezia 8 nel Comune di Volano (TN)	mq 64,00	€. 1.300,00	€. 83.200,00

A detrarre spese per regolarizzazione catastale e tavolare			€. 1.500,00
A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica			€. 1.700,00
VALORE DI STIMA A CORPO			€. 80.000,00 (euro ottantamila/00)

Punto 7. Verifica della divisibilità

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

L'appartamento risulta un unico LOTTO non divisibile

Punto 8. Stato di possesso

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

L'appartamento risulta occupato da [REDACTED] e lo stesso esibisce un contratto di locazione dd. 07.02.2019, scaduto a febbraio 2023 e rinnovato automaticamente fino a febbraio 2027, registrato in data 07.02.2019, con canone iniziale di euro 300,00 successivamente aumentato a euro 350,00 da circa due anni; canone che versa alla debitrice esecutata. Con riferimento al contratto esibito dal sig. [REDACTED] l'Agenzia delle Entrate ha riferito che detto contratto risulta non prorogato e che procederà d'ufficio.

Punto 9. Pendenze giudiziarie

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Non risulta

Punto 10. Vincoli ed oneri

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Non vi è amministratore condominiale.

Il conduttore dichiara che non vi sono spese pregresse da saldare.

Punto 11. Formalità, vincoli ed oneri, ecc.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Non risulta

Punto 12. Verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Non risulta

Punto 13. Verifica regolarità edilizia

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Presso il Comune di Volano sono presenti le seguenti concessioni edilizie:

Concessione ad edificare n. 2238/1992 del 29/12/1992

Concessione ad edificare n. 2567/1994 del 01/06/1994

Certificato di abitabilità (autocertificazione) n. 67/1998 del 18/05/1998 n. prot. 3089

Punto 14. Opere abusive

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Da quanto si è potuto verificare confrontando lo stato attuale dell'edificio e le concessioni edilizie rilasciate e depositate presso gli uffici comunali si evidenzia che l'immobile corrisponde a quanto concesso con concessione ad edificare n. 2567/1994 del 01/06/1994 a parte una limitata modifica interna che risulta da regolarizzare

E' presente autodichiarazione di certificato di abitabilità con relativi allegati n. 67/1998 del 18/05/1998 n. prot. 3089

Punto 15. Uso civico

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Non risultano gravami di uso civico od altro

Punto 16. Spese fisse di gestione, ecc.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Non risultano spese fisse di gestione condominiali eccetto che per le limitate spese di energia elettrica del vano scale.

Non risultano spese pregresse da saldare.

Punto 17. Formazione di lotti

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

La proprietà sopra elencata forma un LOTTO unico

Punto 18. Verifica assoggettamento o meno ad I.V.A.

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

La proprietà oggetto di stima risulta intestata a privato e va assoggettata a tassa di registro

Punto 19. Verifica della conformità degli impianti

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Per quanto si è potuto verificare gli impianti risultano conformi scontando comunque opere di manutenzione

Punto 20. La data di fine lavori

- C.C. Volano P.T. 70 II - p.ed. 219 p.m. 7

Non rileva

Riepilogo finale - Esecuzione immobiliare 29/2025:

Descrizione LOTTO A:

Unità immobiliare con più locali a destinazione “cantina” posta al piano terra ed individuati dalla p.m. 1 SUB 8 p.ed. 219 C.C. Volano

Ubicazione:

via Venezia 8 nel Comune di Volano (TN)

Identificativo tavolare:

Partita Tavolare 70 II – p.m. 1 p.ed. 219 C.C. Volano

Identificativo Catastale:

C.C. 442; p.ed. 219 SUB 8 p.m.1; foglio 12; Categoria A/3; Consistenza 2,5 vani; superficie 51 mq; Rendita Euro 104,58; Valore I.M.I.S.: Euro 17.569,44

Quota di proprietà:

[REDACTED]

Diritto pignorato:

proprietà

Destinazione urbanistica:

residenziale

Conformità tavolare:

da correggere

Immobile occupato:

occupato da terzi

Spese condominiali arretrate:

non risulta

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:

non risulta

Vincoli edilizi, urbanistici:

non risulta

Valore di mercato:

€. 34.500,00 (euro trentaquattromilacinquecento/00)

Descrizione LOTTO B:

Appartamento posto al piano primo individuato dalla p.m. 2 SUB 9 p.ed. 219 C.C.

Volano

Ubicazione:

via Venezia 8 nel Comune di Volano (TN)

Identificativo tavolare:

Partita Tavolare 70 II – p.m. 2 p.ed. 219 C.C. Volano

Identificativo Catastale:

C.C. 442; p.ed. 219 SUB 9 p.m.2; foglio 12; Categoria A/3; Consistenza 3 vani;

superficie 71 mq; Rendita Euro 125,50; Valore I.M.I.S.: Euro 21.084,00

Quota di proprietà:

[REDACTED]

Diritto pignorato:

proprietà

Destinazione urbanistica:

residenziale

Conformità tavolare:

da correggere

Immobile occupato:

occupato da terzi

Spese condominiali arretrate:

non risulta

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:

non risulta

Vincoli edilizi, urbanistici:

non risulta

Valore di mercato:

€. 72.500,00 (euro settantaduemilacinquecento/00)

Descrizione LOTTO C:

Appartamento posto al piano terzo/sottotetto individuato dalla p.m. 7 SUB 12

p.ed. 219 C.C. Volano

Ubicazione:

via Venezia 8 nel Comune di Volano (TN)

Identificativo tavolare:

Partita Tavolare 70 II – p.m. 7 p.ed. 219 C.C. Volano

Identificativo Catastale:

C.C. 442; p.ed. 219 SUB 12 p.m.7; foglio 12; Categoria A/3; Consistenza 3 vani;

superficie 71 mq; Rendita Euro 125,50; Valore I.M.I.S.: Euro 21.084,00

Quota di proprietà:

[REDACTED]

Diritto pignorato:

proprietà

Destinazione urbanistica:

residenziale

Conformità tavolare:

da correggere

Immobile occupato:

locato a terzi

Spese condominiali arretrate:

non risulta

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:

non risulta

Vincoli edilizi, urbanistici:

non risulta

Valore di mercato:

€. 80.000,00 (euro ottantamila/00)

Il sottoscritto ha inviato copia della presente relazione di stima con relativi allegati al creditore procedente ed all'esecutato.

Rovereto, lì 03/02/2026

Il tecnico: geom. Claudio Iachelini



Allegati:

LOTTO A

1. Estratto mappa p.ed. 219 C.C. Volano
2. Estratto tavolare p.m. 1 p.ed. 219 C.C Volano
3. Visura catastale SUB 8 p.m. 1 p.ed. 219 C.C Volano
4. Planimetria catastale SUB 8 p.m. 1 p.ed. 219 C.C Volano
5. PCMD p. ed. 219 C.C. Volano
6. Planimetria superfici
7. Concessione ad edificare di variante
8. Documentazione fotografica p.m. 1 p.ed. 219 C.C Volano

LOTTO B

1. Estratto mappa p.ed. 219 C.C. Volano
2. Estratto tavolare p.m. 2 p.ed. 219 C.C Volano
3. Visura catastale SUB 9 p.m. 2 p.ed. 219 C.C Volano
4. Planimetria catastale SUB 9 p.m. 2 p.ed. 219 C.C Volano
5. PCMD p. ed. 219 C.C. Volano
6. Planimetria superfici
7. Autocertificazione certificato abitabilità
8. Documentazione fotografica p.m. 2 p.ed. 219 C.C Volano

LOTTO C

1. Estratto mappa p.ed. 219 C.C. Volano
2. Estratto tavolare p.m. 7 p.ed. 219 C.C Volano
3. Visura catastale SUB 12 p.m. 7 p.ed. 219 C.C Volano
4. Planimetria catastale SUB 12 p.m. 7 p.ed. 219 C.C Volano
5. PCMD p. ed. 219 C.C. Volano
6. Planimetria superfici
7. Autocertificazione certificato abitabilità
8. Documentazione fotografica p.m. 7 p.ed. 219 C.C Volano