



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

KOSMOS SPV SRL A MEZZO DELLA PROC.ALGOS SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

Avv. Roberto Rossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO FARINA

CF:FRNLSN75E27L378Y

con studio in COMANO TERME (TN) via C. Battisti, 29 - fraz. Ponte Arche

telefono: 0465701269

email: geomfarina.alessandro@gmail.com

PEC: alessandro.farina3@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a DIMARO strada della Casina 19, frazione Folgarida, della superficie commerciale di **128,18** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La p.ed. 354 in C.C. Dimaro è un immobile turistico residenziale costruito su un terreno in pendenza e che ne segue l'andamento altimetrico, composto da un edificio a schiera con 11 unità abitative complessive che costituiscono il condominio "I Mirtilli"; suddiviso in tre corpi di fabbrica distribuiti su tre livelli fuori terra, oltre ad un unico interrato accessibile tramite rampa di accesso nella parte nord-ovest (vedasi piano divisione materiale, all. n. 3).

Il fabbricato è stato costruito nella seconda metà degli anni '70 (prima licenza relativa all'immobile n° 262 dd. 10/05/1975) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato il condominio e le singole porzioni (vedi allegato n. 5); il complesso immobiliare ha un uso prevalentemente turistico con utilizzo degli alloggi come casa vacanza da parte di proprietari non residenti.

La p.m. 5 oggetto di pignoramento è costituita dall'appartamento nella parte sud-est a piano terra composto da una zona giorno con ingresso, cucina ed ampio soggiorno; la zona notte è ad una quota leggermente superiore, collegata tramite scala interna con n° 4 alzate, suddivisa in atrio/stanza, disbrigo, due w.c. (entrambi dotati di doccia) e tre stanze; spazio esterno esclusivo con quattro terrazzi. Inoltre a piano interrato dispone di una cantina ed un posto auto esclusivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 ml..Identificazione catastale:

- C.C. Dimaro particella edificiale 354 foglio 8 sub. 5 P.M. 5 partita tavolare 744, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita 1.045,83 Euro, indirizzo catastale: piazzale Folgarida, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Dimaro particella edificiale 354 foglio 8 sub. 23 P.M. 5 partita tavolare 744, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: piazzale Folgarida, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 281.996,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.000,00
Data della valutazione:	15/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Utilizzato saltuariamente dagli esecutati come casa vacanze.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune DIMARO identificata al p.ed. 354 , stipulato il 25/08/1971 , intavolato il 22/10/1971 a Malè G.N. 585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Servitù a carico dell'andito comune fra le porzioni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, tollerare il passaggio aereo di seggiovia con infissione dei relativi piloni di sostegno su una striscia di terreno della larghezza di metri 6 come risulta dalla planimetria relativa

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca annotata, stipulata il 27/03/2009 , intavolata il 17/04/2009 a Malè G.N. 1070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 1.440.000,00.

Importo capitale: € 960.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2024 , intavolata il 04/06/2024 a Malè G.N. 975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.625,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 4.126,47
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	160

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di contratto (dal 14/07/1995), con atto stipulato il 14/07/1995, intavolato il 27/09/1995 a Malè G.N. 1363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di contratto (dal 14/07/1995), con atto stipulato il 14/07/1995, intavolato il 27/09/1995 a Malè G.N. 1363

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di edificare **N. 232** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edificio residenziale su pp.ff. 1107/8 e 1107/9 C.C. Dimaro, rilasciata il 10/05/1975, agibilità del 22/08/1978

Concessione di edificare **N. 232**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 1 - realizzazione edificio residenziale su pp.ff. 1107/8 e 1107/9 C.C. Dimaro, rilasciata il 22/04/1977

Concessione di edificare **N. 232**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 2 - realizzazione edificio residenziale su pp.ff. 1107/8 e 1107/9 C.C. Dimaro, rilasciata il 18/02/1978

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

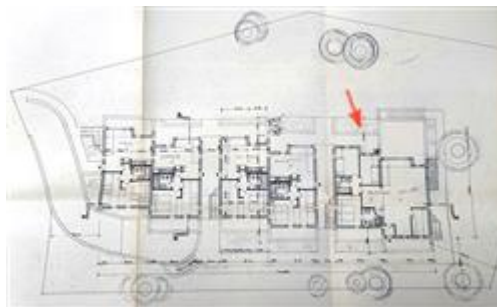
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. n. 1114 del 04/08/2020, l'immobile ricade in zona Area residenziale di completamento B3.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.





Pianta piano terra - variante 2 dd. 18/02/78

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planim.catastale sub.5 - piano terra



Planim.catastale sub.5 - piano interrato



Planim.catastale sub.23 - piano interrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Situazione tavolare p.m. 5 corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo

BENI IN DIMARO STRADA DELLA CASINA 19, FRAZIONE FOLGARIDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DIMARO strada della Casina 19, frazione Folgarida, della superficie commerciale di **128,18** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La p.ed. 354 in C.C. Dimaro è un immobile turistico residenziale costruito su un terreno in pendenza e che ne segue l'andamento altimetrico, composto da un edificio a schiera con 11 unità abitative complessive che costituiscono il condominio "I Mirtilli"; suddiviso in tre corpi di fabbrica distribuiti su tre livelli fuori terra, oltre ad un unico interrato accessibile tramite rampa di accesso nella parte nord-ovest (vedasi piano divisione materiale, all. n. 3).

Il fabbricato è stato costruito nella seconda metà degli anni '70 (prima licenza relativa all'immobile n° 262 dd. 10/05/1975) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato il condominio e le singole porzioni (vedi allegato n. 5); il complesso immobiliare ha un uso prevalentemente turistico con utilizzo degli alloggi come casa vacanza da parte di proprietari non residenti.

La p.m. 5 oggetto di pignoramento è costituita dall'appartamento nella parte sud-est a piano terra composto da una zona giorno con ingresso, cucina ed ampio soggiorno; la zona notte è ad una quota leggermente superiore, collegata tramite scala interna con n° 4 alzate, suddivisa in atrio/stanza, disbrigo, due w.c. (entrambi dotati di doccia) e tre stanze; spazio esterno esclusivo con quattro terrazzi. Inoltre a piano interrato dispone di una cantina ed un posto auto esclusivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 ml..Identificazione catastale:

- C.C. Dimaro particella edificiale 354 foglio 8 sub. 5 P.M. 5 partita tavolare 744, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita 1.045,83 Euro, indirizzo catastale: piazzale Folgarida, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Dimaro particella edificiale 354 foglio 8 sub. 23 P.M. 5 partita tavolare 744, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: piazzale Folgarida, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



P.ed. 354 prospetti nord-ovest e sud-ovest



P.ed. 354 prospetto sud-ovest





P.ed. 354 prospetti sud-ovest e sud-est



P.ed. 354 prospetto sud-est



P.ed. 354 particolare prospetto nord-est



P.ed. 354 prospetto nord-est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ESTRATTO MAPPA C.C. Dimaro

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata lungo la Strada Statale, a circa 1 km.

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo





Piano terra: stanza matrim. p.m. 5



Piano terra: stanza p.m. 5



Piano terra: w.c. p.m. 5



Piano interrato: cantina e posto auto p.m. 5

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio p.terra	102,00	x	100 %	=	102,00
Terrazzi p.terra	56,00	x	30 %	=	16,80
Garage p.interrato	16,00	x	50 %	=	8,00
Cantina p.interrato	5,50	x	25 %	=	1,38



Totale:	179,50	128,18
---------	--------	--------



P.ed. 354: pianta piano terra



P.ed. 354: pianta piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima sommaria viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata desumibile dalle piante dei progetti autorizzati e planimetrie catastali, coincidenti con la situazione attuale rilevata in sede di sopralluogo effettuato il 21/10/2024. Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo); per i terreni, i confini non appaiono materializzati in loco e non è prevista la verifica dei luoghi con le mappe. Per determinare un valore di riferimento si è confrontata la valutazione riportata nei vari bollettini di valutazione immobiliare (guida casa F.I.M.A.A., Agenzia del Territorio, ecc.) ed in particolare sulle risultanze di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto; l'indagine svolta per abitazioni si è basata sui seguenti dati: A) dato listino pubblico provinciale F.i.m.a.a. Guida Casa 2024: Comune di Dimaro, appartamenti nuovi 2.000-2.500 €/mq., appartamenti usati (5-20 anni) 1.600-1.900 €/mq. B) Dato listino pubblico nazionale OMI per abitazioni civili: normale, Comune di Dimaro-Folgarida, zona suburbana/Folgarida 1.900-2.300 €/mq. C) Atti di compravendita recenti (stipulati nella primavera del 2024) per appartamenti con caratteristiche simili, ubicati nell'adiacente condominio p.ed. 346 C.C. Dimaro. In questo caso specifico va tenuto conto della situazione particolare del fabbricato condominiale ubicato in una zona a vocazione turistica in prossimità degli impianti sciistici di Folgarida-Marilleva, dove si sono riscontrate compravendite con prezzi superiori alla media.

LIMITAZIONI: Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e degli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma. Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che



gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

Elenco allegati alla perizia: 1) estratto mappa; 2) estratto tavolare; 3) piano divisione materiale; 4) visura e planimetrie catastali; 5) elenco pratiche edilizie; 6) fotocopie concessione edilizia n. 232 dd. 18/02/1978 (variante 2); 7) certificato di abitabilità n. 232 dd. 22/08/1978; 8) riepilogo spese condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,18 x 2.200,00 = **281.996,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 281.996,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 281.996,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Malè, ufficio del registro di Cles, ufficio tecnico di Dimaro, agenzie: Pinzolo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,18	0,00	281.996,00	281.996,00
				281.996,00 €	281.996,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 281.996,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 14.099,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.000,00

data 15/01/2025

il tecnico incaricato
ALESSANDRO FARINA

