



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIORGIO FELICETTI

CF:FLCGRG72R26B006G

con studio in BORGO VALSUGANA (TN) Via Liverone, 1C

telefono: 04611481295

email: st.felicetti@gmail.com

PEC: giorgio.felicetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA Via Fosse 22, della superficie commerciale di **66,68** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento ad uso residenziale situato al piano terra di una palazzina plurifamiliare edificata nei primi anni Settanta e ubicata in Via Fosse n. 22, nella rinomata località turistica di San Martino di Castrozza, Comune di Primiero San Martino di Castrozza (TN).

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, bagno e pogggiolo, con annessi al piano seminterrato un posto auto e un locale ripostiglio, oltre alle quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio. L'appartamento risulta inserito in un fabbricato composto da sette unità abitative distribuite su tre piani fuori terra e un piano seminterrato.

Nel 2023 l'edificio è stato interessato da interventi di efficientamento energetico con allacciamento alla rete di teleriscaldamento a metano. Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione. L'unità era utilizzata dagli esecutati quale seconda casa ad uso turistico-vacanziero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra l'appartamento e i locali accessori al Piano Seminterrato. Altezza interna appartamento=ml. 2,40 - Altezza interna locali seminterrati: ml. 2,25.

Identificazione catastale:

- C.C. 353 particella edificiale 964 foglio 45 sub. 1 P.M. 2 partita tavolare 1652, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 712,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DOLOMITI - S. MARTINO DI C., piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)
- C.C. 353 particella edificiale 964 foglio 45 sub. 10 P.M. 2 partita tavolare 1652, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: VIA DOLOMITI - S. MARTINO DI C, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito con Concessione Edilizia n.ro 167/1 d.d. 31/08/1973.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,68 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 335.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 324.950,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo (20/03/2026) l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia all'estratto tavolare allegato. Vedi foglio A2 dove in evidenza viene riportato il diritto di proprietà congiunto di P.ed. 964 - P.M.2 per 1/28 con la P.fond. 1960/14. (vedi allegato 2).

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

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: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 11/10/2023.

Importo ipoteca: 10.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 964 - P.M. 2

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 19/06/2025.

Importo ipoteca: 9.499,46.

Importo capitale: 8.595,78.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 964 - P.M.2



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ed. 964 - P.M.2.

10/09/2025 - G.N. 889/1 ANNOTAZIONE - notificato in data 04.09.2025

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ed. 964 - P.M. 2.

06/10/2025 - G.N. 972/1 ANNOTAZIONE - notificato ai sensi dell'art. 143 c.p.c.

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:	€. 1.900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 17.257,64
Millesimi condominiali:	126

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto d.d. 16/01/1989 (dal 10/03/1989), con atto stipulato il 16/01/1989.

Il titolo è riferito solamente a P.M.2 della P.ed. 964

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto d.d. 16/01/1989 (dal 10/03/1989), con atto stipulato il 16/01/1989.

Il titolo è riferito solamente a P.M. 2 - P.ed. 964

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IN ALLEGATO SI PRODUCE COPIA DI TUTTI I TITOLI EDILIZI IN RIFERIMENTO LA P.ED. 964 RILASCIATI DAL COMUNE DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA (Vedi Allegato 5), DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' (Vedi Allegato 6) E COPIA DEL PRG E DELLE NORME DI ATTUAZIONE (Vedi Allegato 7).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia + Voltura licenza N. 167/1 d.d. 31/08/1973, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione sulla P.fond. 1960/11 di



S.Martino di Castrozza.

Certificato di Abitabilità N. 167/1 d.d. 18/03/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio ad uso abitazione

Concessione di edificare N. 3/84 d.d. 06/06/1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione garage in deroga alle distanze della strada comunale - P.fond. 1960/11 - C.C. SIROR

Comunicazione manutenzione straordinaria N. 3215/2016 D.D. 12/04/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 99, comma1, letterab, della l.p. 1/2008

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 75/2022 d.d. 12/09/2022, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria P.ed. 964 - C.C. SIROR

Comunicazione Opere Libere N. 18307/2022 d.d. 24/11/2022, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne per l'allacciamento al teleriscaldamento - C.C. SIROR _ P.ed. 964

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B103_P AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B3-BASSA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedi Articolo 39 - Insediamenti di edilizia mista (vedi allegato n.ro 7- Estratto PRG e norme di attuazione)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati. Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

[1]La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, in conoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo o risarcimento o indennità future.

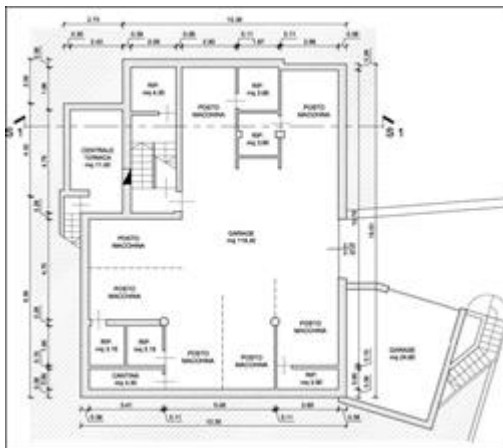
[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

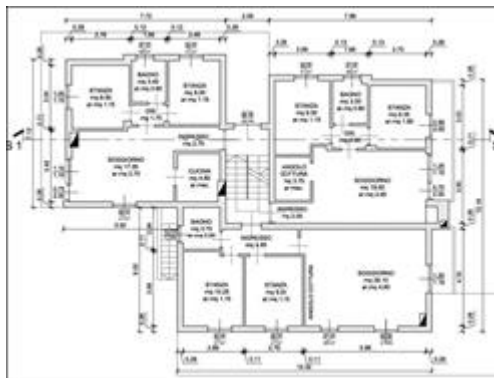


L'immobile risulta **conforme**..

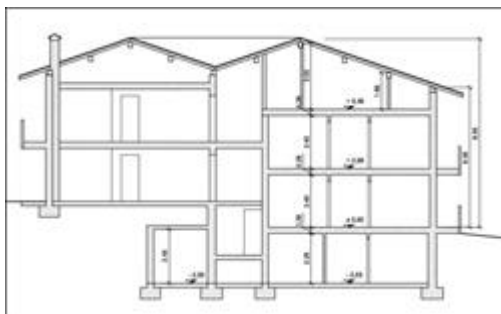
L'immobile oggetto d'esecuzione risulta conforme in base agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n.ro 75/2022 d.d. 12/09/2022.



Permesso Costr. Sanatoria nro 75/2022 - Piano Interrato



Permesso Costr. Sanatoria nro 75/2022 - Piano Terra



Permesso Costr. Sanatoria nro 75/2022 - Sezione 1



Permesso Costr. Sanatoria nro 75/2022 - Prospetto Est

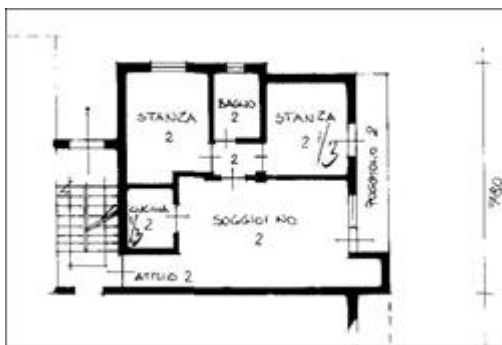


Permesso Costr. Sanatoria nro 75/2022 - Prospetto Nord

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

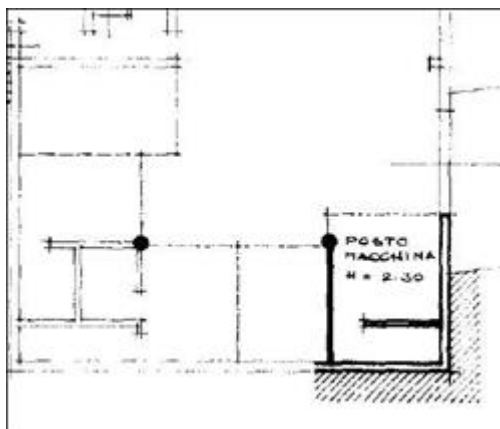




Stralcio Planimetria Catastale Sub.1-P.M.2 (appartamento) - Piano Terra.



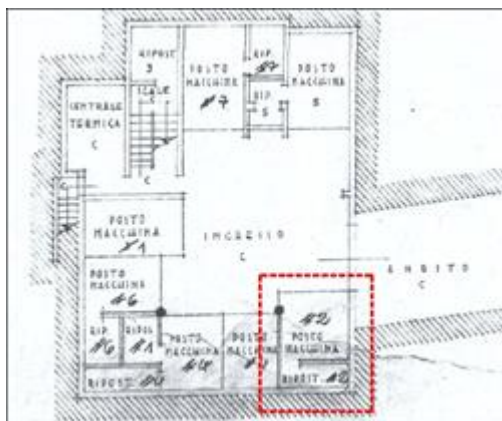
Stralcio Planimetria Catastale Sub.1-P.M.2 (ripostiglio) - Piano Seminterrato.



Stralcio Planimetria Catastale Sub.10-P.M.2 (posto macchina) - Piano Seminterrato.

L'immobile risulta **conforme**..

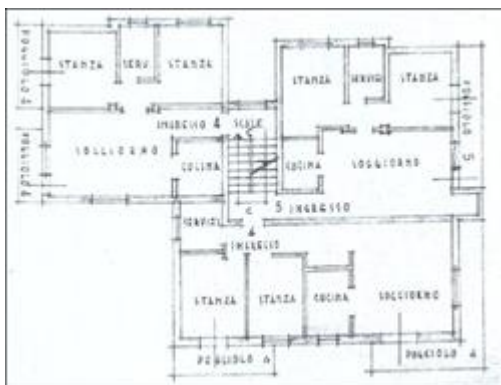
Trattasi di conformità Tavolare (e non catastale). Da evidenziare l'unica piccola differenza che consiste nella rappresentazione sulla planimetria del P.D.M. al Piano Seminterrato di una porta di collegamento fra la centrale termica comune e il vano scala interno.



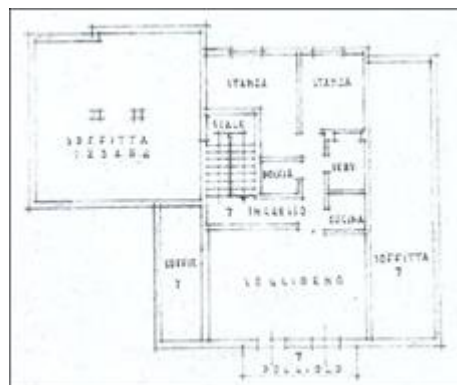
Stralcio P.D.M. - Piano Seminterrato (in evidenza posto macchina e ripostiglio oggetto d'esecuzione).



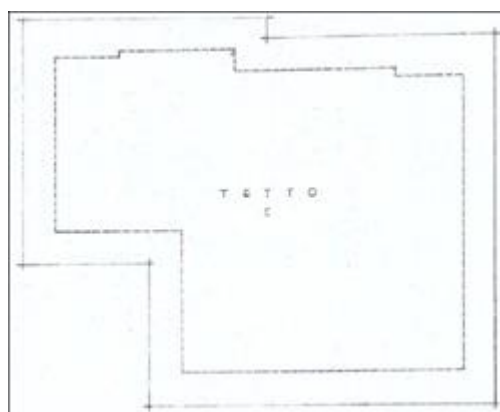
Stralcio P.D.M. - Piano Terra (in evidenza appartamento oggetto d'esecuzione).



Stralcio P.D.M. - Primo Piano.



Stralcio P.D.M. - Secondo Piano.



Stralcio P.D.M. - Tetto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA VIA FOSSE 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA Via Fosse 22, della superficie commerciale di **66,68** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento ad uso residenziale situato al piano terra di una palazzina plurifamiliare edificata nei primi anni Settanta e ubicata in Via Fosse n. 22, nella rinomata località turistica di San Martino di Castrozza, Comune di Primiero San Martino di Castrozza (TN).

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, bagno e



poggiolo, con annessi al piano seminterrato un posto auto e un locale ripostiglio, oltre alle quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio. L'appartamento risulta inserito in un fabbricato composto da sette unità abitative distribuite su tre piani fuori terra e un piano seminterrato.

Nel 2023 l'edificio è stato interessato da interventi di efficientamento energetico con allacciamento alla rete di teleriscaldamento a metano. Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione. L'unità era utilizzata dagli esecutati quale seconda casa ad uso turistico-vacanziero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra l'appartamento e i locali accessori al Piano Seminterrato. Altezza interna appartamento=ml. 2,40 - Altezza interna locali seminterrati: ml. 2,25.

Identificazione catastale:

- C.C. 353 particella edificiale 964 foglio 45 sub. 1 P.M. 2 partita tavolare 1652, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 712,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DOLOMITI - S. MARTINO DI C., piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)
- C.C. 353 particella edificiale 964 foglio 45 sub. 10 P.M. 2 partita tavolare 1652, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: VIA DOLOMITI - S. MARTINO DI C., piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito con Concessione Edilizia n.ro 167/1 d.d. 31/08/1973.



Strada di accesso (proprietà congiunta - P.fond. 1960/14)



Prospetto Sud/Est (in evidenza appartamento P.M.2)



Prospetto Est (in evidenza appartamento P.M.2)



Prospetto Sud/Ovest





Prospetto Sud (in evidenza appartamento P.M.2)



Ingresso comune alla palazzina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fiera di Primiero che si trova ad una distanza di circa 13 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento generale



Ingrandimento 01



Ingrandimento 02

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
supermercato
campo da tennis
campo da calcio
piscina
parco giochi



spazi verde
vigili del fuoco
supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato in **Via Fosse n. 22**, nel Comune di **Primiero San Martino di Castrozza (TN)**, rinomata località turistica montana situata nel settore orientale del Trentino, ai piedi delle maestose **Pale di San Martino**, gruppo dolomitico riconosciuto dall'UNESCO quale Patrimonio Mondiale dell'Umanità.

San Martino di Castrozza costituisce una delle principali destinazioni turistiche alpine del Trentino, particolarmente apprezzata sia durante la stagione invernale, grazie agli impianti sciistici del comprensorio **San Martino di Castrozza – Passo Rolle**, sia durante la stagione estiva per le numerose attività escursionistiche, alpinistiche e naturalistiche offerte dal vicino **Parco Naturale Paneveggio – Pale di San Martino**. La località è dotata di adeguati servizi turistici, commerciali e ricettivi e presenta una consolidata vocazione residenziale per seconde case e appartamenti destinati alla villeggiatura.

La **P.ed. 964** identifica un edificio residenziale plurifamiliare costituito da una palazzina isolata sviluppata su **tre piani fuori terra e un piano seminterrato**, comprendente complessivamente **sette unità abitative**.

Dalla documentazione edilizia reperita risulta che il fabbricato è stato realizzato nella prima metà degli anni Settanta, in forza della **Concessione Edilizia n. 167/1 del 31.08.1973**, con ultimazione presumibilmente avvenuta tra il 1973 e il 1974.

L'accesso principale all'edificio avviene dal lato ovest, dalla pubblica via denominata **Via Fosse**, mediante transito sulla particella fondiaria **p.f. 1960/14**, bene in comproprietà, spettante alla **P.ed. 964 - P.M. 2** per la quota di **1/28**, come risulta dalla documentazione tavolare allegata.

L'accesso carrabile al piano seminterrato, ove sono ubicati i posti auto e i locali accessori, avviene invece dal lato est attraverso **Via Dolomiti**.

La distribuzione interna del fabbricato risulta così articolata:

- **Piano seminterrato:** posti auto, ripostigli pertinenziali alle singole unità abitative, spazi comuni di manovra e collegamento, vano scala e centrale termica;
- **Piano terra:** tre appartamenti e ingresso condominiale principale posto sul lato nord dell'edificio;
- **Piano primo:** tre appartamenti;



- **Piano sottotetto:** un appartamento ubicato sul lato est e porzione di sottotetto comune non praticabile posta sul lato ovest.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata al **piano terra**, sul lato **nord-est** dell'edificio, ed è dotata di pertinenze al piano seminterrato.

La consistenza immobiliare risulta così composta:

Piano seminterrato

- posto auto;
- locale ripostiglio;
- quote di comproprietà delle parti comuni costituite da andito di accesso, corsie e spazi di manovra, vano scala e centrale termica.

Piano terra

- ingresso;
- soggiorno;
- cucinino;
- due camere;
- bagno;
- poggiolo.

Completa la proprietà la quota di comproprietà sulle aree esterne comuni adibite a corte e pertinenza dell'edificio.

Dalle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo è emerso che l'appartamento veniva utilizzato dagli esecutati quale **abitazione per vacanze (seconda casa)**.

Nel corso dell'anno **2023** il condominio è stato interessato da interventi di riqualificazione energetica realizzati usufruendo delle agevolazioni previste dal cosiddetto "**Superbonus**", consistenti principalmente nell'allacciamento dell'edificio alla rete di **teleriscaldamento a biomassa**, con conseguente dismissione del precedente impianto alimentato a gasolio.

Ciascuna unità immobiliare è dotata di **contacalorie autonomo** per la contabilizzazione dei consumi energetici. I contatori dell'energia elettrica sono installati in prossimità dell'ingresso principale sul lato nord dell'edificio.

Per quanto concerne il servizio idrico, il fabbricato è servito da un unico contatore generale per l'acqua potabile, con ripartizione delle relative spese secondo i millesimi di proprietà. La contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria avviene invece mediante appositi contatori individuali installati presso il locale comune adibito a centrale termica.

Nel complesso, sulla base delle verifiche eseguite, il fabbricato si presenta in **buono stato di conservazione e manutenzione**, tenuto conto dell'epoca di costruzione e degli interventi di ammodernamento recentemente realizzati.

Degli Impianti:

termico:. Nel 2022 (superbonus 110%) il fabbricato è stato allacciato alla rete di teleriscaldamento a biomassa a servizio dell'abitato di San Martino di Castrozza.



L'appartamento è dotato di un proprio contacalorie autonomo. Sono presenti i radiatori a parete.

elettrico:. Impianto elettrico sottotraccia con contatore posizionate esternamente sulla parete esterna vicino alla porta d'ingresso comune alla palazzina (lato nord).

idrico:. Unico contatore per l'acqua potabile, con ripartizione delle spese secondo i millesimi di proprietà.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:. Serramenti esterni e ante d'oscuro in legno color marrone. Tapparella sul serramento del locale soggiorno in pvc color marrone. Portone esterno accesso locale seminterrato in metallo con apertura manuale.

infissi interni:. Porte interne in legno

pavimentazione interna:. Appartamento: pavimentazione cucina e soggiorno in piastrelle, bagno, stanza e disbrigo in laminato, stanza in moquette. Posto macchina al piano interrato con pavimentazione in piastrelle.

Delle Strutture:

balconi:. Soletta del poggiolo in cls. con parapetto in legno a ritti verticali.

strutture verticali:. Per le parti interrate murature in conglomerato cementizio, per i piani fuori terra si presume in laterizio.

solai:. Si presume in laterocemento.

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★



Soggiorno-Piano Terra



Cucina-Piano Terra



Stanza-Piano Terra



Bagno-Piano Terra





Posto macchina/Cantina - Piano Seminterrato



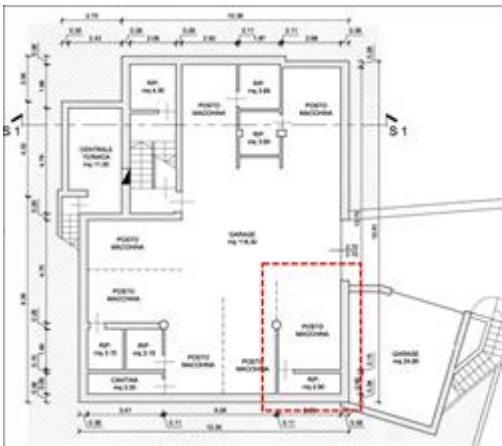
Centrale Termica - Piano Seminterrato

CONSISTENZA:

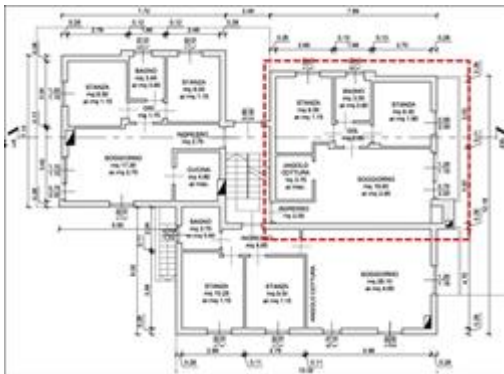
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto macchina e ripostiglio - Piano Seminterrato	14,00	x	50 %	=	7,00
Appartamento - Piano Terra	57,80	x	100 %	=	57,80
Poggiolo - Piano Terra	6,28	x	30 %	=	1,88
Totale:	78,08				66,68



Posto Macchina/Ripostiglio - Piano Seminterrato



Appartamento - Piano Terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio dei calcoli si rinvia all'allegato n. 8 in cui s  sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile   pari ad arr.   335.000,00, in rapporto alla superficie commerciale



lorda come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 69 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 5.000,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro Fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 335.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 335.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 335.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LIMITI E ASSUNZIONI:

Limiti:

Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle. Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc... Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo. Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione tecnico/impiantistica in quanto discrezionali per quanto riguarda eventuali lavori di adeguamento o modifiche agli impianti. È anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità e relativi costi.

Assunzioni:

Si assume:

per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (già segnalato in relazione), che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quanto altro) non presenti vizi occulti di sorta. Rispetto delle normative che, si assume, doveva essere garantito dalle Direzioni Lavori e, per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dal committente.

- che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;
- che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio;

-- che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario;

- che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare restino a cura e spese dell'assegnatario



tranne per le varianti tavolari quando sono previste da redigere e da allibrare prima della messa in vendita.

- si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data di applicazione;

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce:

l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52).

- che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

- che il lettore è altresì consapevole dei limiti estimativi delle valutazioni "full": la valutazione comprende sì una visita sopralluogo interna dell'immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell'immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, e/o dall'esecutato e/o dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;

Le condizioni di vendita sono regolate dall'avviso pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato- offerente assicurarsi dello stato di fatto o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

Che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;

Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (v. annuncio di vendita), quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e/o tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso e/o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconnoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO E



COEFFICIENTE DI QUALITA'. (Vedi allegato 8)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fiera di Primiero, ufficio del registro di Fiera di Primiero, ufficio tecnico di Comune di Primiero San Martino di Castrozza, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Dati Agenzia del Territorio Anno 2025 secondo semestre - Guida FIMAA (Borsino Immobiliare del Trentino) Anno 2024

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	66,68	0,00	335.000,00	335.000,00
				335.000,00 €	335.000,00 €

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: **€. 335.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 10.050,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 324.950,00**

data 05/06/2026

il tecnico incaricato
GIORGIO FELICETTI

