
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. 17/25

Giudice delegato dott.ssa Giacchetti

Promossa da

XXXXXXXXXXXX

intervenuta

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

ART 173 bis disp.att.cpc

(Incarico: ordinanza del 10/06/2025)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Relazione

LOTTO UNICO



A Castello di Fiemme, frazione del Comune di Castello Molina di Fiemme (TN) (a 950 m slm.) – Via Roma 20

LOTTO UNICO

Riguarda, in un contesto di edilizia residenziale- commerciale, l'intero di un alloggio a secondo piano.

–Al catasto tavolare quanto sopra è così identificato in C.C. Castello Fiemme:

- in particella edificiale (p.ed.) 56: intero della porzione materiale (p.m.) 3, intero di alloggio a piano secondo

Valutato Euro 263.000,00 (arr)



RG.E. n 17/25
Promossa da xxxxxxxxxxxx



PREMESSA

BENI PIGNORATI NELL'ESEC. 17/25	<u>- C.C. Castello Fiemme in PT 2047</u> p.ed. 56 p.m. 3- intero La porzione materiale della p.ed. sopra indicata compone l'alloggio oggetto di valutazione: -cucina con dispensa, tre camere, entrata, locale uso deposito, wc
------------------------------------	---

In considerazione dell'ubicazione, della natura dei beni e della loro destinazione d'uso, quanto
oggetto di pignoramento non viene diviso in lotti.



RELAZIONE PRESENTE FASCICOLO

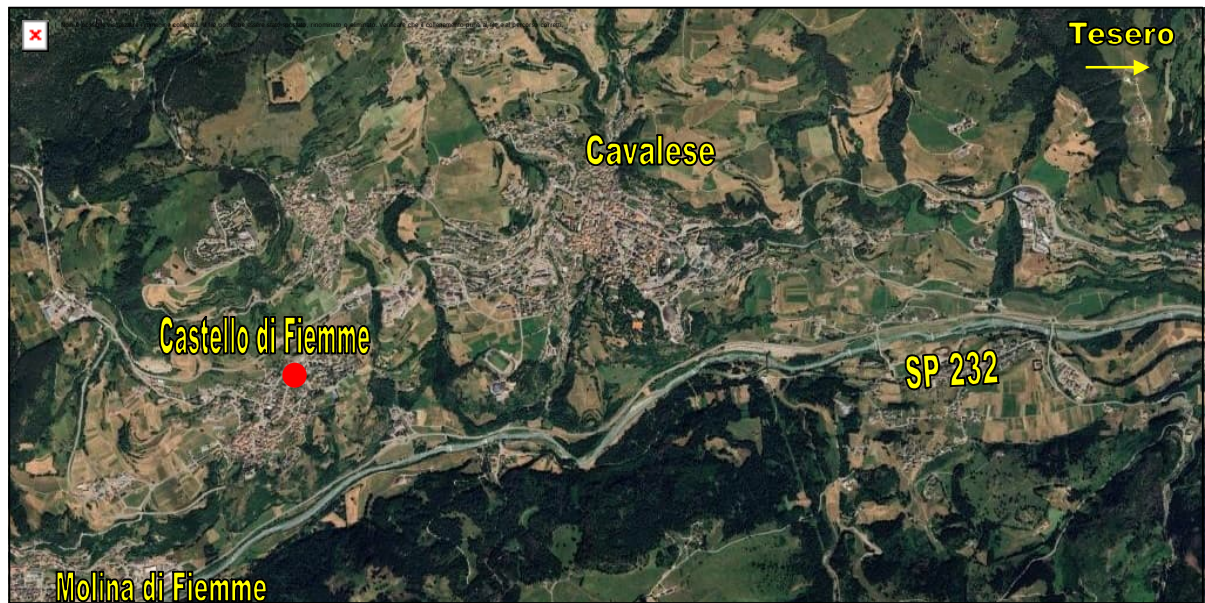
1. L' IMMOBILE

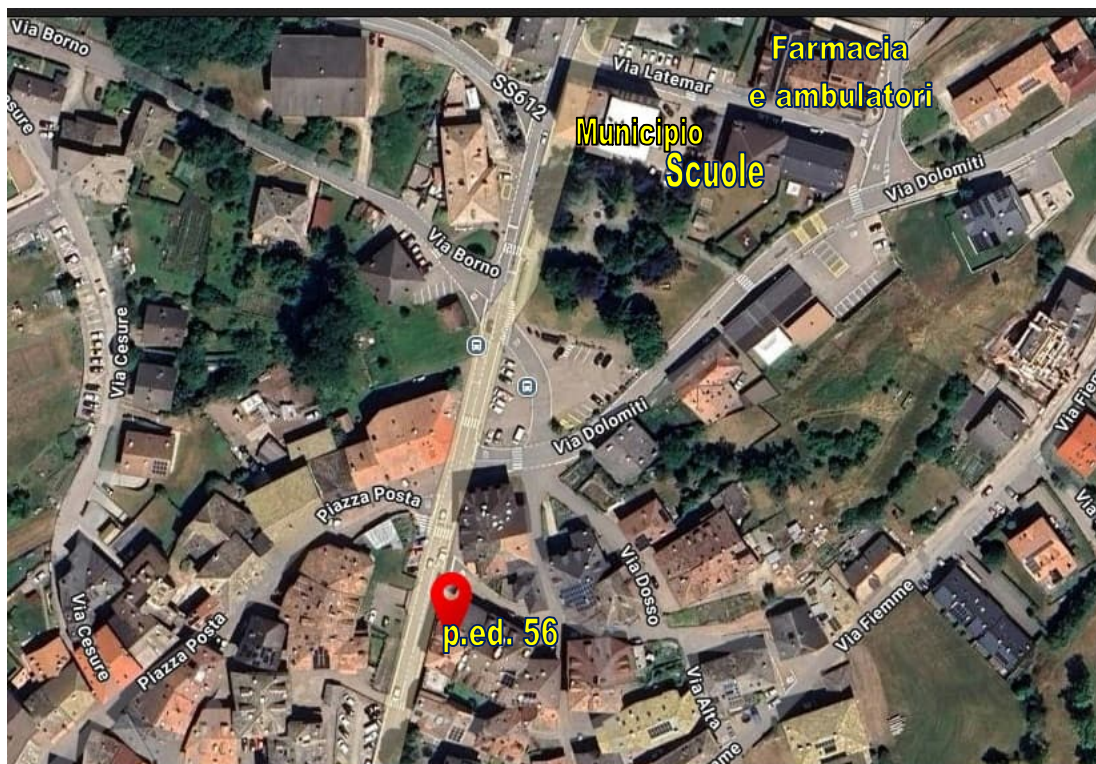
LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

Quanto pignorato e descritto in questa relazione è a Castello di Fiemme frazione del Comune di Castello di Fiemme (2277 ab. a 950 m s.l.m) in Via Roma, 20

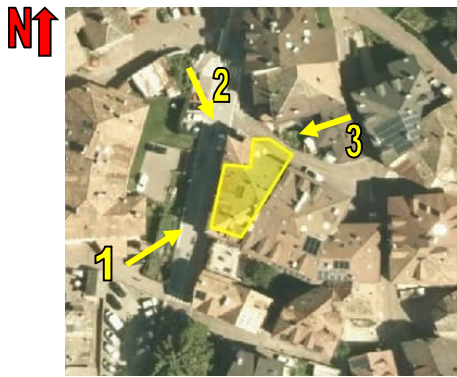
L'alloggio qui trattato è in edificio residenziale e commerciale di tre livelli fuori terra e si trova nei pressi del centro di Castello di Fiemme.

Nel Comune di Castello Molina di Fiemme vi sono asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria; sportelli postali e bancari, ambulatori medici, farmacia, attività commerciali, a Molina stazione dei Carabinieri.





L'EDIFICIO IN CUI È IL BENE PIGNORATO DESCRITTO IN QUESTO FASCICOLO



Vista dei prospetti dell'edificio:

- 1) ovest, accesso; affaccio di soggiorno- cucina e camere;
- 2) nord;
- 3) ovest: indicazione alloggio p.m.3 e accesso

L'alloggio è a secondo piano.
Civico 20.

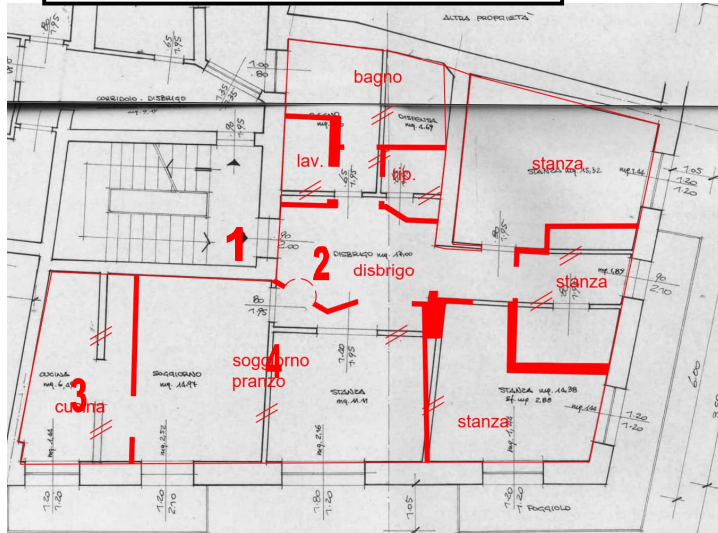
Nota: il tratteggio giallo sulle foto indica sommariamente la proprietà pignorata e non i suoi confini del catasto/tavolare.



GLI INTERNI

La pianta non in scala che segue, riportata per contestualizzare le foto, è tratta dalle planimetrie allegato al Condonio edilizio 94 n. 1997/Con 31 che NON rappresenta la situazione attuale dei luoghi (in rosso l'indicazione delle principali difformità riscontrate vds § successivi). Sono indicati i punti di presa delle foto.

P.ED. 56 p.m. 3: secondo piano – alloggio



Secondo piano

- 1) vista della porta d'ingresso dal giroscala comune. Portone in legno rinforzato.
- 2) disbrigo; pavimenti in piastrelle;
- 3) cucina; pavimenti in piastrelle e parziale rivestimento dei muri in piastrelle;



P.ED. 56 p.m. 3: secondo piano – alloggio

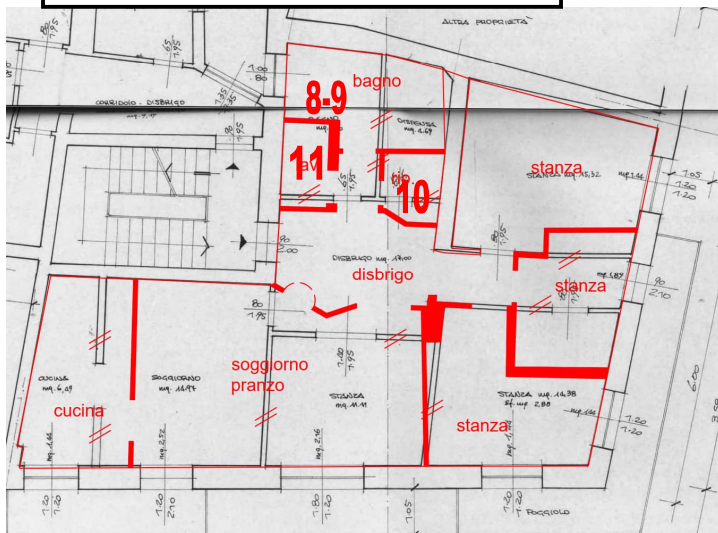


Secondo piano

4) soggiorno. Presente una stufa ad olle.
Pavimento piastrelle e legno
5-6-7) camere. Pavimenti in legno. Porte
in legno.
Infissi esterni in pvc vetrocamera.

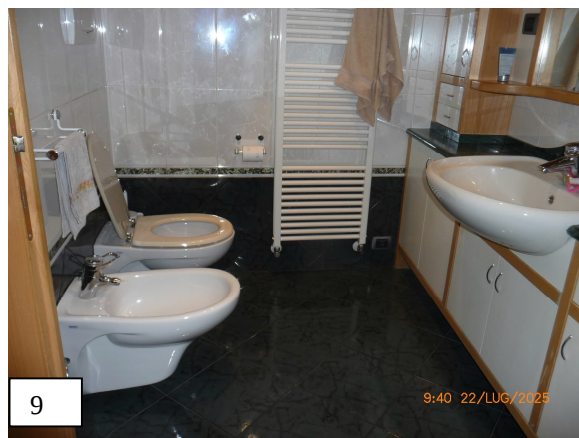


P.ED. 56 p.m. 3 :secondo piano – alloggio



Secondo piano

8-9) Bagno con vasca e cabina doccia.
Pavimenti e pareti piastrellati.
10) ripostiglio. Pavimento in piastrelle
11) Wc-lavanderia. Pavimento e pareti
piastrellati.



P.ED. 56 p.m. 3 :particolari alloggio



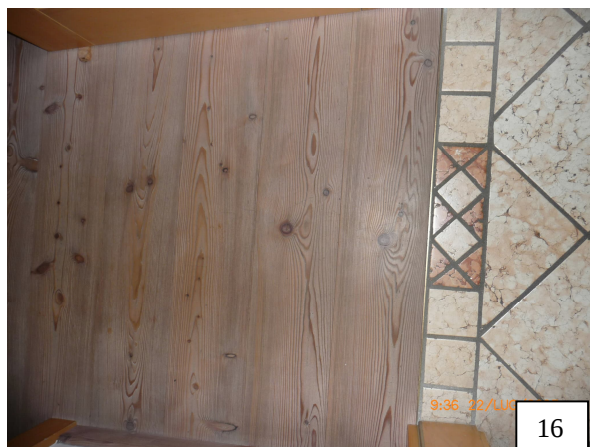
12) Particolare della porta d'ingresso in legno rinforzata.

13) Particolare della stufa ad olie presente nella zona giorno (non ne è stato verificato il funzionamento)

14) Particolare dei balconi. Pavimento in piastrelle e balaustra in ferro.

15) Particolare degli infissi in pvc. Presenti avvolgibili manuali.

16) Particolare dei pavimenti principali in legno-piastrelle



P.ED. 56 p.m. 3: impianto di riscaldamento

Impianto di riscaldamento centralizzato. Caldaia a gasolio situata nella centrale termica a piano terra- interrato. Presente una stufa ad olle nell'appartamento (vds pag. precedente). La caldaia è risultata non essere accatastata. Libretto della caldaia non presente al momento del sopralluogo. Impianto con radiatori nell'alloggio. Il locale caldaia risulta essere accatastato come "c.termica comune" ma non appare sulle planimetrie tavolari/estratto tavolare.



2. CONSISTENZA

Descrizione sommatoria (riepilogo pagine precedenti)	<u>P.ED. 56 P.M.3 C.C. CASTELLO FIEMME</u> L'alloggio riguardante questo lotto, della procedura esecutiva 17/25 è in fabbricato residenziale-commerciale sviluppato su tre livelli con alloggi, un negozio e vani accessori. L'alloggio oggetto di valutazione è a secondo piano. Le planimetrie considerate per la verifica urbanistica sono quelle allegate al <u>Condono edilizio 94 n. 1997/Con 31.</u> <u>Le differenze sostanziali</u> tra quanto autorizzato e quanto rilevato sono: la mancata corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi per quanto riguarda le tramezzature nell'intero alloggio, che determinano una diversa distribuzione dei vani e conformazione degli stessi da quanto autorizzato con il condono n 94/97 Questa differenza si riscontra anche sulle planimetrie catastali e tavolari. Per tutto quanto sopra vds § planimetrie e § regolarità edilizia. <u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> Altra p.ed. di terzi, affaccio su altra p.ed. di terzi, via pubblica, altra p.m. di terzi.
---	---



RIEPILOGO DOTAZIONI: (già descritte nel § GLI INTERNI per i dettagli vds fotografie)

P.ed. 56 p.m.3

Alloggio

Pavimenti principali	Piastrelle e legno
Pareti e soffitti	Pareti intonacate, rivestimento in piastrelle nei bagni e in cucina, soffitto ribassato con controsoffittatura
Serramenti esterni	PVC doppio con vetrocamera. Avvolgibili manuali.
Serramenti interni	legno
Servizi igienici	Un bagno con vasca e doccia e un wc -lavanderia.
Riscaldamento acqua calda	e Centralizzato con caldaia a gasolio a piano terra; generatore non accatastato. Impianto a radiatori. Stufa ad olle.
Altro	Citofono tradizionale



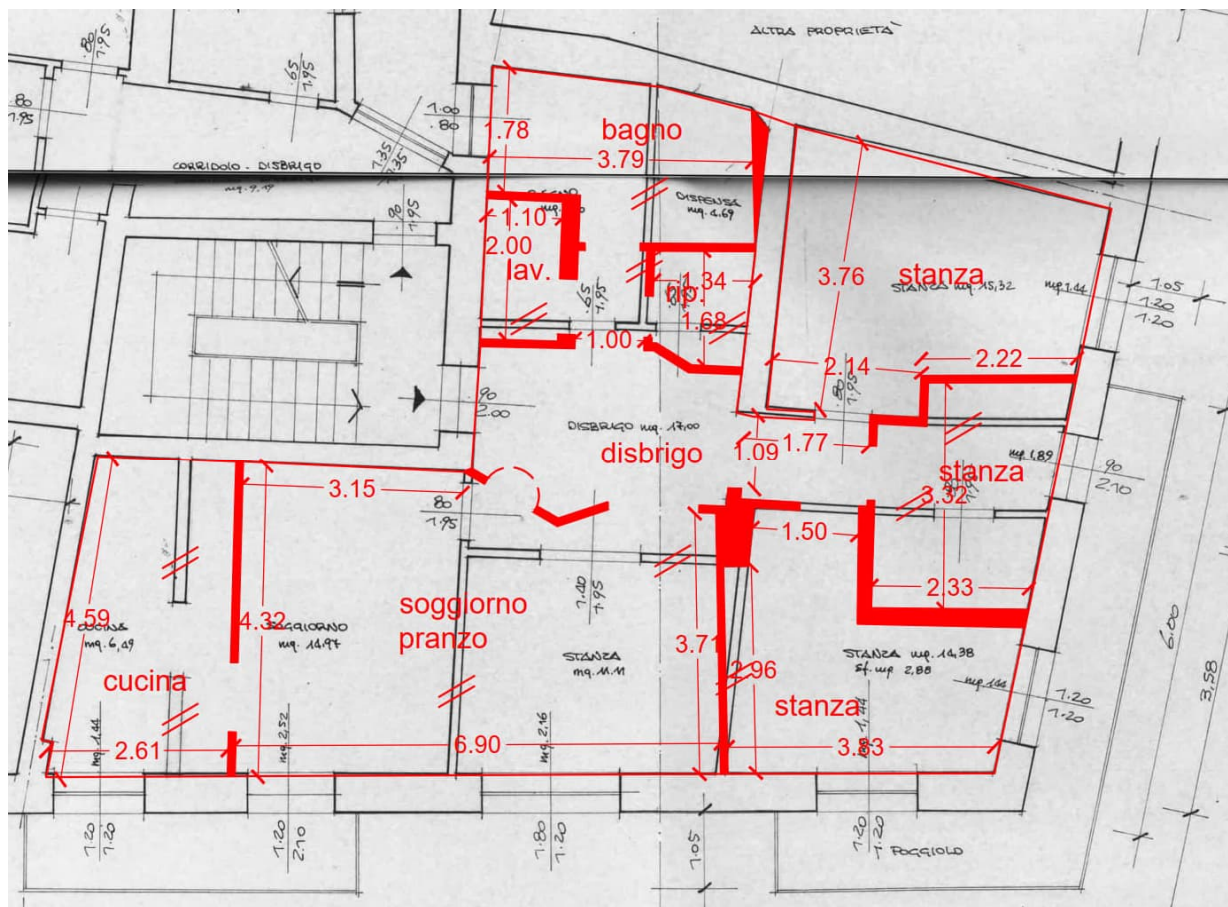
PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE

Stralcio di piante (non in scala in queste rappresentazioni) tratte dalla planimetria allegata Condono edilizio 94 n. 1997/Con 31.

In **rosso** le principali difformità riscontrate e le misure **interne** sommarie rilevate durante il sopralluogo al solo scopo di dare al lettore ordini di grandezza.

Nota: In generale le misure interne sommariamente rilevate mostrano scostamenti centimetrici, rispetto alle corrispondenti confrontabili riportate sulla suddetta planimetria

SECONDO PIANO



NOTA:

Da ulteriori ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico, non sono state reperite altre piante riguardanti l'immobile.

Tutta la documentazione rilasciata per questo immobile è presente nel fascicolo “allegati”.



SUPERFICI CONSIDERATE (AI SOLI FINI DELLA VALUTAZIONE)

Superfici nette (SIN), considerate ai fini della valutazione, dedotte dalle misure sommarie rilevate il giorno del sopralluogo.

LOTTO UNICO			
P.ED. 56 P.M.3 C.C. CASTELLO FIEMME			
Superfici considerate ai fini del calcolo			
	mq cons		
Secondo piano: alloggio	SIN *	r.m.**	SNC ***
cucina	10,73	1,00	10,73
pranzo-soggiorno	28,10	1,00	28,10
disbrigo	10,22	1,00	10,22
camera	11,45	1,00	11,45
camera	14,65	1,00	14,65
vano (utilizzato a camera)	7,84	1,00	7,84
bagno	7,67	1,00	7,67
corridoio	1,39	1,00	1,39
lavanderia	2,21	1,00	2,21
ripostiglio	2,17	1,00	2,17
tot	96,43		96,43
balcone	11,11	0,25	2,78
balcone	5,15	0,25	1,29
* SIN: Superficie Interna Netta cons.	96,43		
***SNC: Superficie Netta Commerciale cons.			100,50
**r.m.: rapporti mercantili			

Nota A:

1. Le superfici interne nette e le misure riportate in questa relazione con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono dettagliate al solo fine informativo – vds assunzioni § 7B - e per rappresentare la consistenza utile dei beni. Si sottolinea che l'area totale netta riportata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite
2. In generale, per quanto riguarda le superfici assunte per il calcolo ed il valore finale rilasciato, si sottolinea che per queste aree l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dell'immobile (vds. assunzioni) e, vista anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi e per le comparazioni, (generalmente computi metrici di altri fabbricati e/o atti amministrativi e di compravendita legittimamente assunti) la stima prescinde dalle effettive misure dell'immobile ed il valore rilasciato è da considerarsi a corpo e non a misura.



3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale

Nota: le tabelle che seguono riportano i dati catastali aggiornati alla data del 23-06-2025 (epoca di stima).

Al Catasto Fabbricati le p.ed. 56 p.m. 3 in C.C. Castello di Fiemme è così censita:

C.C.	Particella		Sub	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore IM.I.S.
Castello di F.	E	56	6	6	3	A/2	1	6 vani	125 mq	€ 254,10 € 42.688,80

Identificazione tavolare

P.ed. 56– P.T. 2047– p.m. 3

Nota : si riporta la situazione tavolare aggiornata alla data del 23/06/2025 (epoca di stima).

Parti comuni/ evidenze per quanto riguarda i beni oggetto di valutazione	Fra le porzioni - 1.34.5 e 6 con 1/5 ciascuna a pianoterra: entrata, pianerottoli, scale e giroscale che dal pianoterra portano alla soffitta; tutti gli scarichi principali delle acque bianche e nere. - 30/04/1957 – GN 670/2 EVIDENZA Il mantenimento del tetto soprastante alla soffitta a mezzodì porzione 6 è a carico della porzione 6 Riguarda p.ed. 56 - 26/09/1997 – GN 2449/11 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE Riguarda p.ed. 56
Aggravi foglio “C” parti comuni	Nessuna iscrizione
Descrizione tavolare bene oggetto di relazione in questa p.ed.	p.m. 3 - a secondo piano: cucina con dispensa, tre camere, entrata, locale uso deposito, wc
Titolarità	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – quota 1/1 26/09/1997 – GN 2449/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1 Atto di donazione d.d. 25/09/1997, Atto di divisione ss 25/09/1997
Aggravi foglio “C”	- 12/10/20218 – GN 3159/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA– P.T. ACCESSORIA Euro 225.000,00 per l’importo complessivo, di cui EUR 150.000 di capitale, EUR 26.100 per triennio di interessi al tasso complessivo del 5/80% ed EUR 48.900,00 per spese ed accessori, con la clausola di indicizzazione ai sensi deli artt. 2 e 6 del contratto dd 28/09/2018 sub GN 3159/2018, A carico p.ed. 56 p.m.3 Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Atto dd 28/09/2018 Annotazione simultaneità con principale PT 2330 II Cavalese P.M.3 GN 3159/1 2018

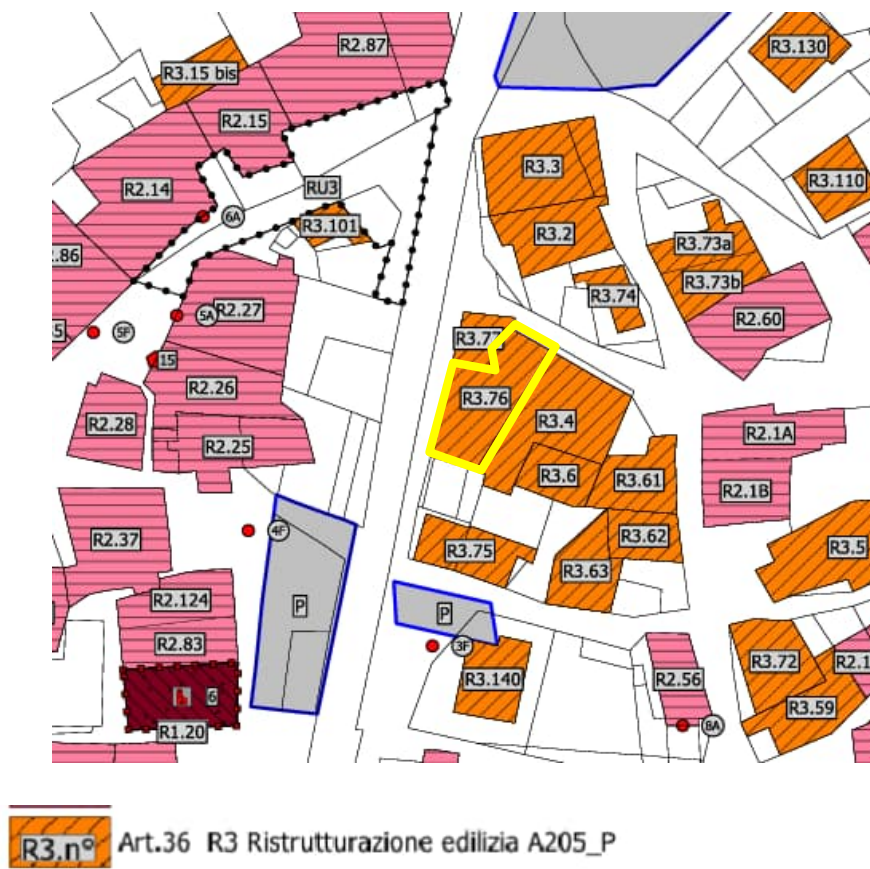


	03/02/2020 GN 323/7 ANNOTAZIONE Avvenuto pagamento dell'intera somma mutuata pari ad EUR 150.000,00 07/03/2023 GN 366/4 ANNOTAZIONE Sequestro ex art. 156 comma 6 cod civ. a favore di xxxxxx xxxxxxxx sino alla concorrenza di EUR 30.000,00 A carico p.ed. 56 p.m.3
Pignoramento	05/25/2025 – GN 415 ANNOTAZIONE- atto di pignoramento immobiliare notificato in data 04/02/2025 per la somma di EUR 21685.76 oltre alle spese successive tutte occorrente a favore di xxxxxx xxxxxxxx a carico p.e.d 56 p.m.3



4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

Situazione urbanistica



La p.ed.- 56 nel PRG del Comune di Castello Molina di Fiemme è inserita in zona in zona “R3 – Ristrutturazione edilizia art. 36” ed è contrassegnata dalla 76 (allegata). Su questa scheda si legge:

- nr 76 p.ed. 56: categoria intervento R3; siano eliminati i serramenti avvolgibili e sia ridotto nello sviluppo dimensionale il balcone d’angolo.

Ai sensi del comma 2 art 105 l.p. 15/2015 in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche non è ammessa la sopraelevazione altrimenti prevista dal comma 1 art 105 l.p. 15/2015,

Dalle norme di attuazione (allegate):

Art. 36 R3 - Ristrutturazione edilizia

1. Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l’edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d’uso. L’intervento comprende la possibilità di variare l’impianto strutturale interno e distributivo dell’edificio, modificandone l’aspetto architettonico formale, i tipi ed il modo d’uso dei materiali.

2. La ristrutturazione è un intervento da applicare ad edifici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari o riguardante edifici recenti che non si integrano col tessuto circostante. Data questa situazione di partenza, l’obiettivo delle opere è quello di riproporre nell’edificio i caratteri tradizionali perduti, documentati e/o desunti dal contesto edilizio circostante o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possono garantire un migliore inserimento ambientale in un contesto che è di carattere e valore storico.

3. Nella categoria di intervento è ammessa anche la demolizione con ricostruzione. L’intervento di ricostruzione dell’edificio è ammesso previo parere obbligatorio e vincolante sulla qualità architettonica della Commissione per la pianificazione territoriale e del paesaggio della Comunità (CPC). Il progetto di demolizione e ricostruzione dovrà prevedere il rilievo dettagliato dell’edificio corredato di tutti i

particolari atti ad individuare eventuali caratteristiche architettoniche di pregio nonché la presenza di materiali e/o elementi di rilievo o di pregio, anche qualora tali elementi non fossero stati espressamente individuati nella scheda di rilevazione.

4. Ai sensi dell'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 è ammessa, qualora non espressamente vietata nella scheda di rilevazione del singolo edificio e per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile pari a 2,20 m. e comunque entro il limite massimo di un metro. L'intervento di sopraelevazione deve essere finalizzato al recupero dei sottotetti a fini abitativi, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali nel rispetto delle norme in materia di distanze, e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Il progetto dell'intervento di sopraelevazione di manufatti contigui ad immobili vincolati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni culturali della Provincia, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

5. Gli edifici del centro storico contrassegnati dal retino di "sostituzione edilizia" sono da assoggettare alla categoria di intervento prevista da questo Articolo ("Ristrutturazione edilizia").

6. Sono assoggettati a intervento di ristrutturazione edilizia gli edifici anche antichi già completamente trasformati, che sono quindi privi di interesse storico, artistico e/o ambientale.

Essa deve mirare al riordino e all'adeguamento formale degli edifici esistenti per un migliore inserimento nell'ambiente circostante ed alla riproposizione dei caratteri tradizionali perduti.

Vanno comunque garantite la qualità formale di tutti i fronti ed il rispetto dei moduli compositivi tradizionali, in particolare per quanto riguarda:

- dimensione e contorno dei fori;
- colore e tipo dei serramenti;
- rifiniture;
- colore e tipo degli intonaci;
- tipo di copertura.

7. In alternativa agli interventi previsti al comma 4 è consentita, in aggiunta al volume esistente e all'ampliamento volumetrico eventualmente ammesso dalle schede di ciascun edificio, la realizzazione di abbaini di forma e sagoma tradizionali di larghezza massima lorda pari a ml 1,20 e altezza massima al colmo pari a 1,50, correntemente denominati "a canile"; l'isolazione termica deve essere realizzata fra i cantieri al fine di ridurre lo spessore del tetto ed avere dimensioni più corrette del manufatto. La disposizione degli abbaini deve risultare simmetrica rispetto alla falda e comunque in rapporto con la disposizione dei fori in facciata, (possibilmente posizionati in asse con eventuali fori della facciata sottostante).

Il numero di abbaini ammesso è fissato in un abbaino ogni 30 mq o frazione di 30 mq di superficie residenziale utile del sottotetto, computando però abbaini eventualmente già presenti.

L'indicazione tipologica degli abbaini è contenuta nell'abaco degli elementi costruttivi, tuttavia sono accoglibili proposte di abbaini differenti, purché esaminati favorevolmente dalla CEC e purché si inseriscano in maniera armoniosa sia nell'edificio oggetto di intervento che nel contesto edilizio circostante.

In aggiunta e/o in sostituzione agli abbaini di cui al comma 3, sono altresì consentite le aperture di finestra in falda (velux) in numero contenuto, comunque in quantità e dimensione proporzionato alla dimensione della copertura e alle effettive esigenze abitative del richiedente, oltre che del contesto edilizio in cui è effettuato l'intervento.

8. Le falde dei tetti possono essere modificate, nella forma ma non nel numero, e devono comunque mantenere la simmetria delle pendenze e quest'ultime vanno contenute tra il 40% e il 50% rispetto all'orizzontale.

Per tutti gli edifici è vietato l'inserimento dei timpani che interrompono la linea di gronda.

9. Tutte le superfetazioni collegate all'unità edilizia vanno preferibilmente demolite, ed il loro volume può essere recuperato anche al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché non si modifichi la distanza dai fronti strada.

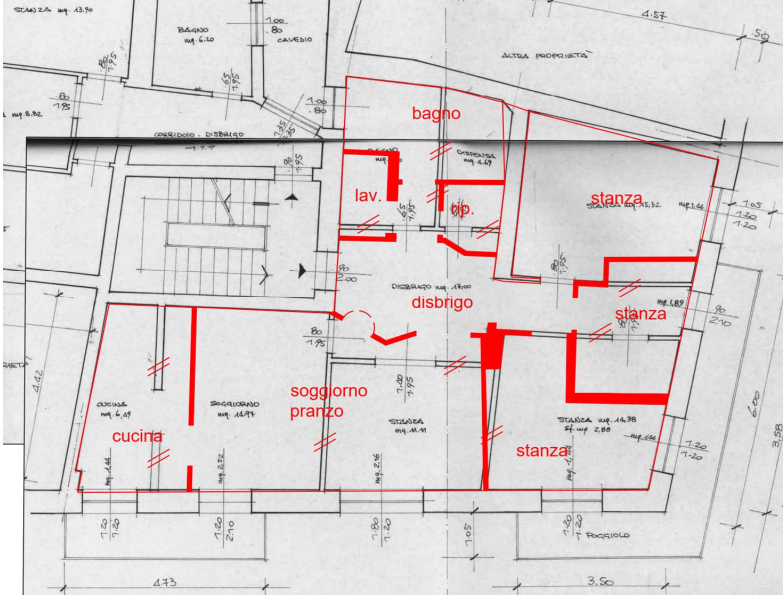
10. Per quanto riguarda il trattamento delle facciate, i collegamenti verticali ed orizzontali esterni, i fori, i parapetti la copertura, essi devono fare riferimento alle tipologie



	<i>tradizionali locali. Sono in ogni caso vietati:</i> - balconi in c.a.; - parapetti in ferro e/o metallo di qualunque foggia, a meno che non siano preesistenti; - parapetti massicci in legno di foggia tirolese; - parapetti in muratura e cemento; - tapparelle di qualsiasi materiale; - ante ad oscuro in plastica; - manti di copertura in legno, in cemento nonché in lamiera zincata e tipo canadese. 11. <i>Interventi ammessi</i> <i>Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:</i> - Opere esterne: modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti, nel rispetto del precedente comma 2bis per i piani terra da destinare a garages; modifiche formali e dimensionali dei tamponamenti lignei; demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa da quella originaria, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno edilizio; demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa da quella originaria, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno edilizio; realizzazione di isolamento termico "a cappotto" purché le facciate vengano trattate in modo unitario; rifacimento delle coperture anche con sopraelevazione, modifica di pendenza, forma e numero delle falde, sempre che il progetto sia compatibile con la forma dell'edificio e del contesto edilizio; eventuali sopraelevazioni sono individuate puntualmente nelle schede di rivelazione e disciplinate con precise indicazioni architettoniche. - Opere interne: demolizione completa e rifacimento dei solai, anche a quote diverse; demolizione completa e rifacimento, sia in posizione che con materiali diversi, dei collegamenti verticali; modifica della disposizione interna dell'edificio; demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi da quelli originali; realizzazione di isolamento termico interno.
Pratiche edilizie	L'Ufficio Tecnico del Comune di Castello Molina di Fiemme ci ha trasmesso elenco dei provvedimenti edilizi rilasciati sulla p.ed. 56, di seguito si riportano solo quelli relativi agli immobili oggetto di valutazione. L'elenco completo è in allegato. - p.ed. 56 C.C. Castello Fiemme: • Manutenzione Ordinaria n. 2015/Man088 dd. 13/10/2015 prot. n. 6183 ad oggetto: "Adeguamento alle normative vigenti delle canne fumarie via Roma n. 20 p.ed. 56 C.C. Castello di Fiemme" • Concessione edilizia n. 1998/C076 dd. 21/12/1998 ad oggetto: "Sistemazione facciate sulle pp.ed. 56 - 1043 C.C. Castello di Fiemme" • Condono 94 n. 1997/Con31 dd. 23/07/1997 ad oggetto: "Varianti estetiche ed aumento volumetrico n. 3 abbaini in casa di civile abitazione via Roma n. 20 p.ed. 56 p.f. 1043 C.C. Castello di Fiemme" Certificato di agibilità non reperito. Il tutto come da allegata lettera dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castello Molina di Fiemme



5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi")

REGOLARITÀ EDILIZIA	Per quanto riguarda il bene oggetto di valutazione, quanto rilevato, rispetto a quanto indicato sulle planimetrie allegate al Condono 94 n. 1997/Con31 dd. 23/07/1997, si discosta per la diversa distribuzione interna di quasi tutti i vani dell'alloggio come da planimetria seguente (già riportata nelle pagine precedenti).  Il locale cucina è più grande rispetto a quanto appare sul disegno di progetto, il soggiorno è stato unito ad una stanza creando un unico vano, due stanze sono state ridotte per creare un terzo vano (utilizzato, al momento del sopralluogo) come camera; il bagno è stato ridotto per ricavare un wc-lavanderia e un ripostiglio. Certificato di agibilità non reperito per la p.m.3 oggetto della presente relazione.
ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'OGGETTO DI QUESTA RELAZIONE	Per quanto riguarda le difformità sopra illustrate, la regolarizzazione può essere effettuata con una comunicazione di opere libere tardive, tenendo conto del rispetto dei requisiti minimi dei locali. A <u>mero</u> titolo indicativo, supponendo un esito positivo della sanatoria, si prevedono sommariamente un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta pari a: € 1.500,00 Vds §7b – "limiti ed assunzioni".
CONFORMITÀ IMPIANTI	Non reperita. Non presente il libretto della caldaia nel locale apposito. Il generatore è risultato non essere accatastato.
COSTI PER CONTROLLO IMPIANTI	Per il controllo degli impianti elettrici e circuiti idraulici per i sanitari si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta, pari a: € 1.000,00 nota: impossibile valutare gli oneri che potrebbero scaturire da una non conformità alla normativa vigente dell'impianto elettrico. Il certificato di conformità degli impianti non è in atti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non reperita
COSTI PER CERTIFICAZIONE	pari a € 500,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi per quanto detto nella regolarità edilizia
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:	Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevedono, sommariamente da dedurre dal valore di stima oneri pari ad € 1000,00 (compresi costi per il rilievo) Vds §7b –“limiti ed assunzioni
CONFORMITÀ TAVOLARE	Le planimetrie tavolari non sono conformi allo stato dei luoghi per quanto detto nella regolarità edilizia. Manca inoltre l’indicazione della centrale termica comune.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevedono, sommariamente da dedurre dal valore di stima oneri pari ad € 800,00 (costi per il rilievo considerati negli oneri per la conformità catastale) Vds §7b –“limiti ed assunzioni
CONTRATTI IN CORSO	Allo stato, nessuno per quanto riguarda questo immobile
ALTRO	<u>Si ribadisce che tutte le cifre esposte per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § 7B assunzioni)</u>



6 ALTRE INFORMAZIONI

MODALITÀ DI ACCESSO	Sopralluogo concordato con il custode
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	A disposizione dell'esecutato
DATA SOPRALLUOGHI/O	Sopralluogo effettuato il 22/07/2025 con l'esecutato ed il custode.
NOTIZIE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): – proprietà: privati – non ci sono state recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno)
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
SPESE CONDOMINIALI	Condominio non costituito
ALTRO	



7.

VALUTAZIONE

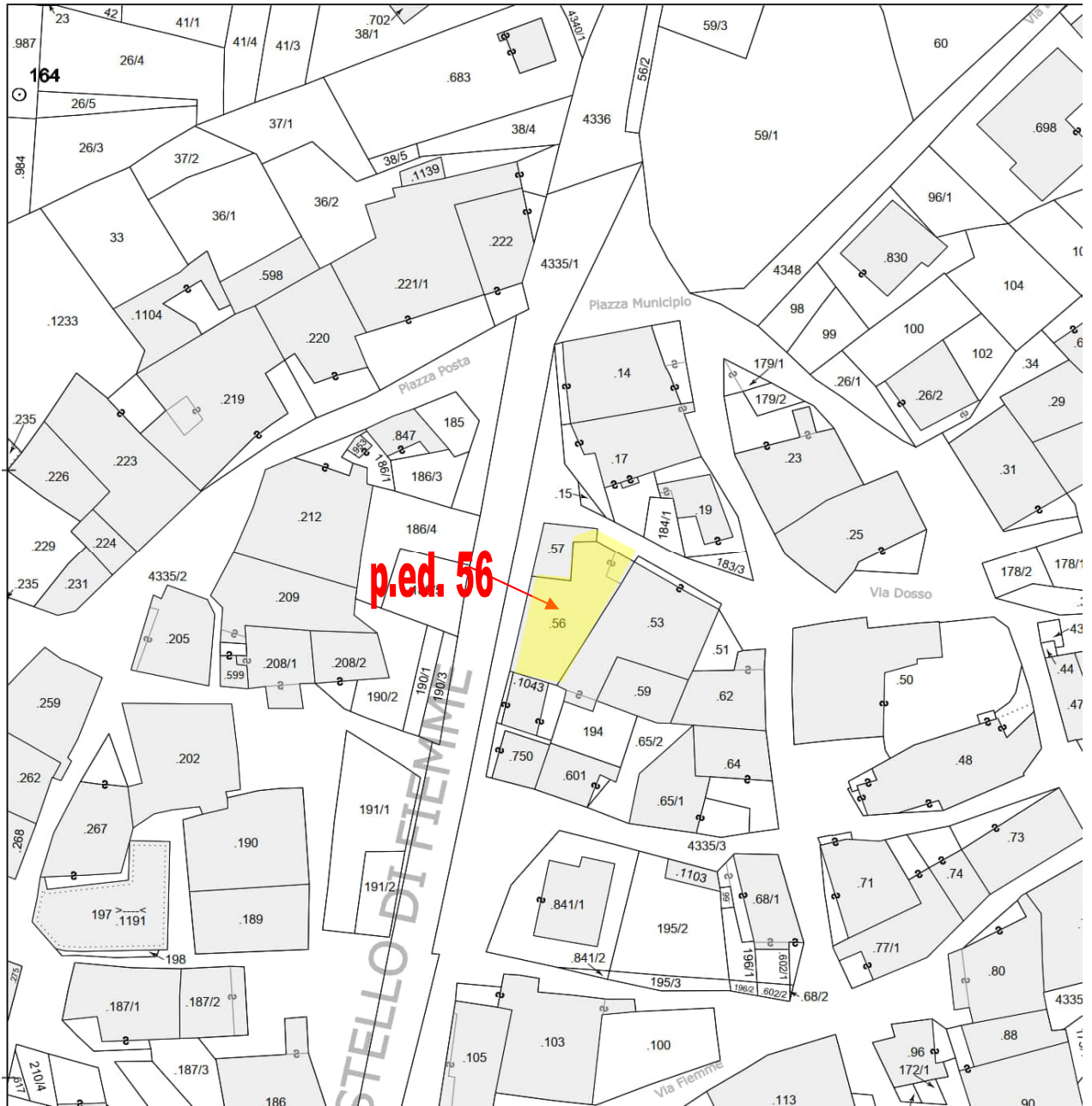
INTERO DELLA P.M. 3 IN P.ED. 56 C.C. CASTELLO DI FIEMME – ALLOGGIO

<u>Date</u>	Di stima (ultimo comparabile assunto)	Ottobre 2025
	Di esecuzione della valutazione	dicembre 2025
	Del rilascio del rapporto di valutazione	02/02/2026

7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



ESTRATTO MAPPA (non in scala in questa rappresentazione, l'originale è nel fascicolo "allegati")



7.B LIMITI e ASSUNZIONI

<u>Limiti</u>	▪ 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. ▪ È anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed relativi costi.
<u>Assunzioni</u>	Si assume: ▪ per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (<u>già segnalato in relazione</u>), 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 <u>dell'assegnatario</u>; ▪ 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: <i>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)</i> ▪ 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 <u>dei limiti estimativi delle valutazioni "full"</u>: 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, dal cliente e 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 vendita¹ sono regolate dall'avviso pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere
--	---

¹ 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, in conoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.



	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.
<u>Dichiarazioni</u>	<u>Rif. cap. 12 § 4.16.10 Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018</u> ▪ La versione dei fatti presentata in questo Rapporto di Valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore; ▪ le analisi le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni ed alle condizioni riportate; ▪ l'estensore del Rapporto non ha alcun interesse verso i beni in questione; ▪ il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici professionali previsti dal codice; ▪ il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione; ▪ il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale in cui è ubicato collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare; ▪ Il valutatore immobiliare non ha ispezionato personalmente l'immobile; ▪ nella redazione del presente documento ha collaborato per i sopralluoghi, l'audit documentale e la ricerca dei dati di mercato il personale qualificato dello Studio; ▪ nessun altro soggetto, salvo la committenza e quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto; ▪ il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa; ▪ è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso e alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori alle associazioni a cui sono iscritti, senza consenso scritto dell'autore.



7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

Segmento di mercato e caratteristiche economiche:	• immobile a Castello Molina di Fiemme in via Roma 20 • mercato immobiliare: ancora stagnante; • <u>il tempo di esposizione, in generale</u>, di questi immobili sul mercato prima di essere venduti è stimato, mediamente, ed in generale di circa 300 giorni; • <u>si considera che siamo in una fase espansiva dell'edilizia</u>; il rinnovo degli impianti dell'immobile da stimare è considerato entro il 50° anno di vita.
Caratteri domanda e offerta:	• privati, intermediatori, società.
Forma di mercato e caratteristiche economiche	• concorrenza monopolistica. localizzazione: in comune di 2277 abitanti tipo di contratto: compravendita destinazione: alloggi residenziali tipologia immobiliare: fabbricato residenziale- commerciale tipologia edilizia: residenziale dimensioni: impronta edificio:235 mq c.a. lotto catastale : 176 mq



Le indagini di mercato

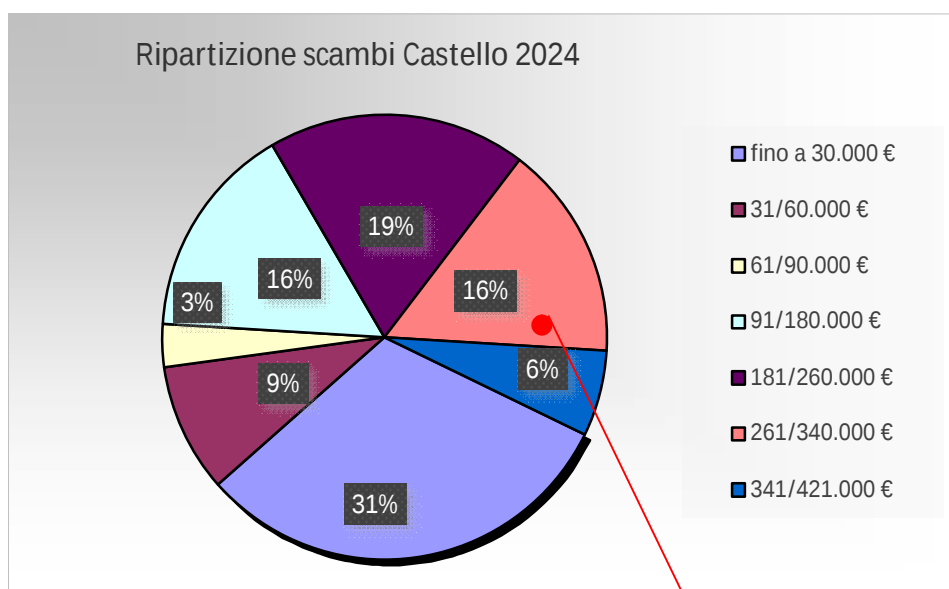
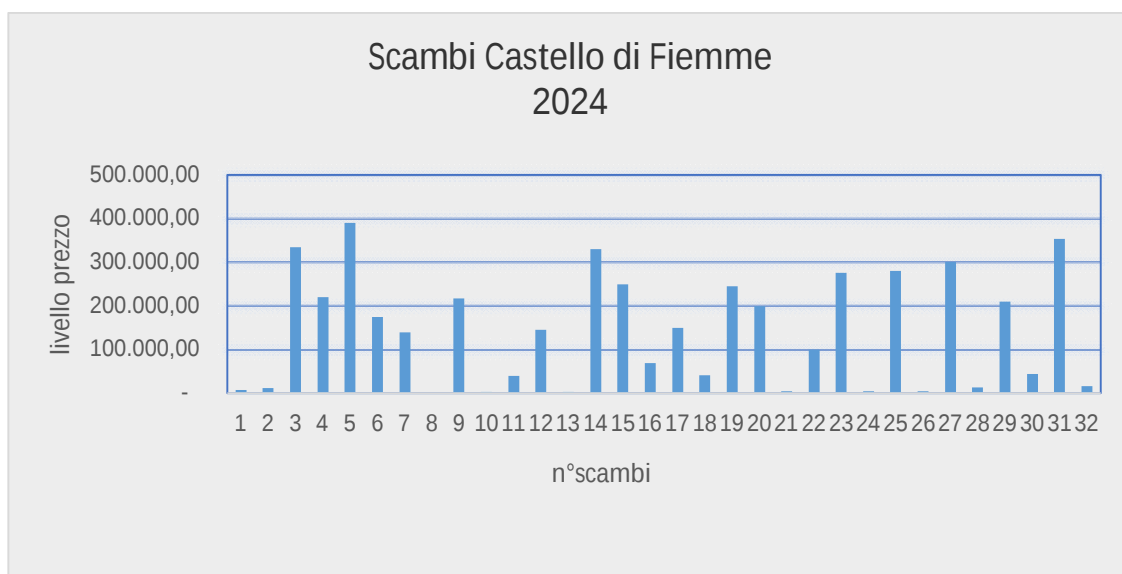
(Elaborazioni Studio Cappellini – Tesero)

Di seguito si riportano le elaborazioni dello scrivente sul mercato immobiliare del Comune di Castello Molina di Fiemme.

Nella zona di Castello di Fiemme, nel periodo analizzato 2024 ÷ ottobre 2025, sono stati rilevati 30 atti di compravendita; 3 di questi sono risultati assumibili a comparabili, 2 di questi sono stati assunti per i calcoli nelle valutazioni di questo fascicolo.

I prezzi nella zona

2024

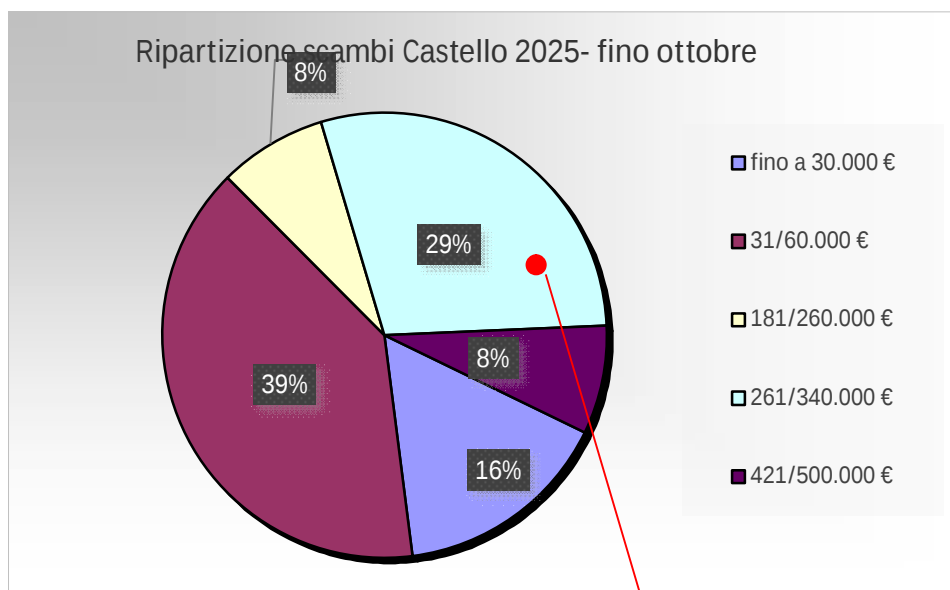
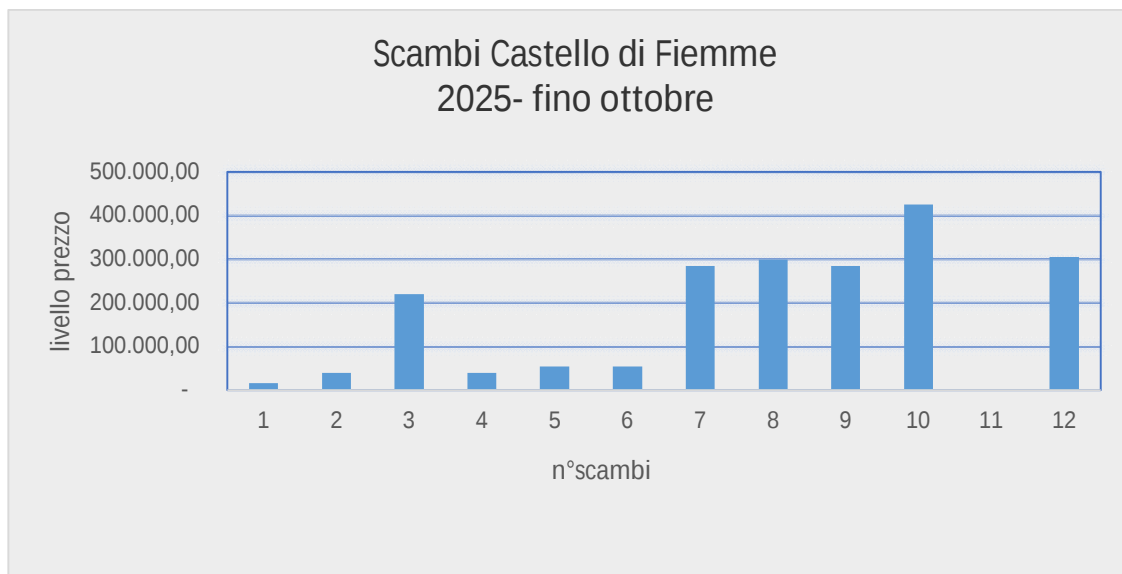


Elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

Fascia di prezzo in cui si colloca,
in questo anno, il bene stimato.

I prezzi nella zona

2025 fino ottobre

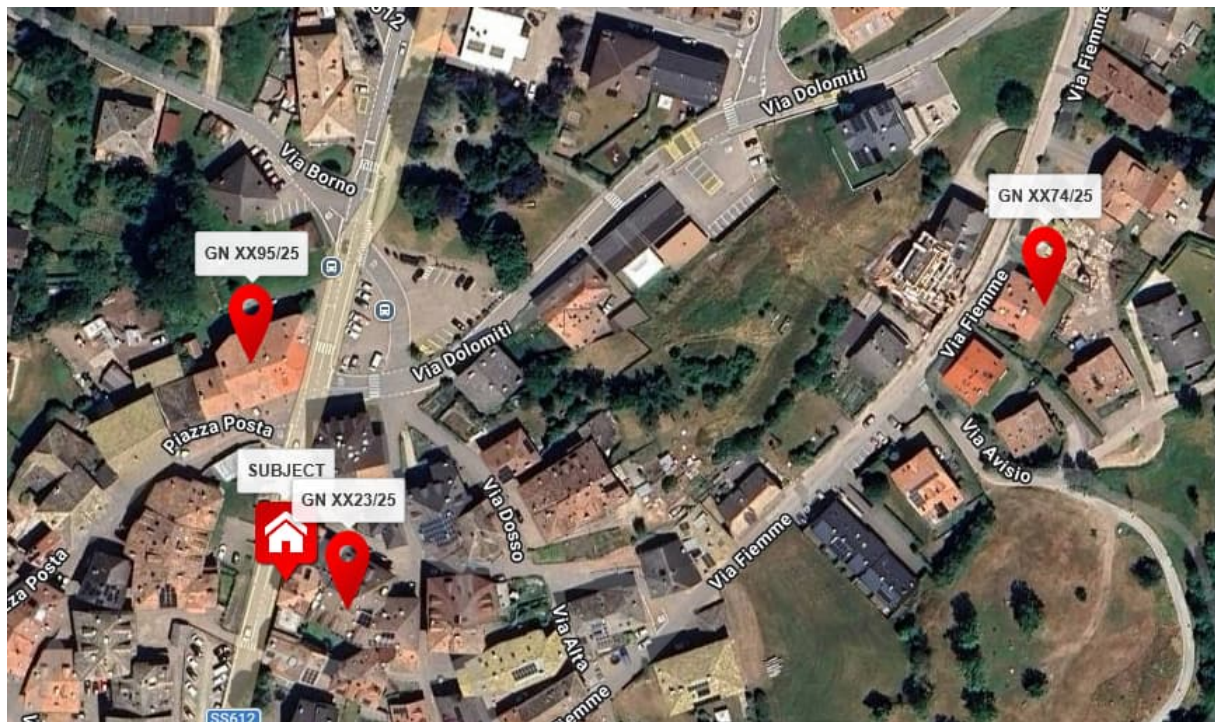


Elaborazioni Studio Cappellini - Tesero

Fascia di prezzo in cui si colloca,
in questo anno, il bene stimato.



Compravendite esaminate



Rapporti mercantili (assunti)	SIN principale 1.00 sup. secondarie dirette : 0,22 balconi: 0,25 garage: 0,60 p. auto esterni: 0,35 sup. esterna esclusiva: 0,08 sup. esterna comune: 0,01
<u>Principi di valutazione</u> Cap. 4 CVI (quinta edizione)	- 1.2.2 stima al tempo presente; - 1.4 <u>scopo esplicito</u>: vendita forzata.
Procedimento di stima: Confronto di mercato (pag 179 CVI quinta edizione)	Cap. 8 C.V.I. 2.1 Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Cap. 8 C.V.I. 2.2 Il MCA (market comparison approach) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche e della consistenza degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, quale termine di raffronto estimativo.
<u>Definizioni</u>	<u>Valore di mercato:</u> Cap. 3 CVI 2.2 Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni, Cap. 3 CVI 2.3 La definizione di valore di mercato implica essenzialmente che: - la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; - il compratore e il venditore siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano bene informati su tutti gli aspetti della transazione e agiscano con prudenza e in modo indipendente; - non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione e le spese inerenti la stipula dell'atto di compravendita e l'eventuale intermediazione.
<u>Misurazione degli immobili</u>	Ricavate dalla documentazione reperita e confrontate ed integrate con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo. Misura delle superfici: - Superficie Interna Netta (SIN) per la quale si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza di m 0.50 dal piano pavimento. - Superficie Esterna Lorda (SEL) si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano pavimento. <u>Nota:</u> <u>La stima finale rilasciata</u>, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) <u>prescinde</u> dalle effettive misure dell'immobile e quindi <u>è da intendersi come valutazione a corpo e non a misura</u>.



7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE

Tabella stato / nomenclatori assunta

	classe	Nomenclatore	Pt	Prezzo marginale
Stato di conservazione dell'unità immobiliare.	Max	Adeguate ed idonee condizioni di conservazione tali da non dover richiedere nessuna opera di manutenzione ed adeguamento.	3	€ 2->3 = 30.000 € 1->2 = 25.000 € 1->3 = 55.000 Importi valutati per computo a campione producibili.
	Med	Accettabili condizioni di conservazione anche se sono da rilevare manifestazioni tali da richiedere interventi di <u>manutenzione ordinaria</u> d'alcune parti e singoli elementi o d' <u>adeguamento</u> a canoni di risparmio energetico o miglioramento della vivibilità.	2	
	Min	Situazione di degrado e nocuenti richiedenti sostanziali opere atte alla sostituzione e recupero di parti ed elementi per il rispetto della normale funzionalità.	1	

		Nomenclatore	Durata anni	Prezzo
Impianti tecnologici		Bagno	50	€ 16.000,00
		Impianto di riscaldamento	50	€ 25.000,00
		Impianto elettrico	50	€ 8.000,00
				importi valutati per computo medio di campioni producibili
		Ultime rilevazioni per edifici anni '70 ancora efficienti		
			punto	
Esposizione / zona	Max	Zona amena e/o vista magnifica	4	da 3 a 4 = 5%
	Med	Zona tranquilla e/o soleggiata, e/o centro località	3	da 2 a 3 = 5%
	mediocre	Zona tranquilla e/o poco sole e/o senza vista e/o esposizione tutto nord/sera e/o contro edifici	2	da 1 a 2 = 5%
	Min.	<u>Zona rumorosa</u> e/o trafficata e/o poco sole e/o senza vista e/o esposizione tutto nord e/o contro edifici.	1	da 1 a 3 = 10%
				da 1 a 4 = 15%
				da 2 a 4 = 10%
				nota: Importi valutati per computo a campione producibili.

		Prezzo
Differenza livello di piano senza ascensore	1>2	€ - 9.000,00
		importi valutati a forfait



LOTTO UNICO									
C.C. Castello Fiemme p.ed. 56 p.m. 3									
alloggio a secondo piano									
#	Descrizioni	acronimo	Elementi considerati				Dati atti comparabili		
			misure		Dati immobile in valutazione (Subject)	GN xx74/25	GN XX95/25	GN XX23/2025	
			unità	rapporto					
			di misur	merca		CM-2025-04	CM-2025-09	CM-2025-05	
A1	Data contratto (epoca stima per subiect)				dic-25	mag-25	ott-25	mag-25	
A2	Anno di costruzione/ristrutturazione	AcAr	ANNO		1997	1989	1985	1995	
A3	Livello di piano <u>senza</u> ascensore cons.				2,00	2,00	1,00	2,00	
A4	Livello di piano <u>con</u> ascensore				-	-			
A5	stato di conservazione				3,00	3,00	3,00	2,00	
A6	Impianti tecnologici anni		anni		0,44	0,60	0,56	0,54	
A7	Esposizione/zona				3,00	3,00	3,00	3,00	
A8	Superfici (SIN)*								
A9	Principale	SIN	mq		96,43	78,13	110,61	79,56	
A9A	altri vani (soffitta superf. <1,50)	SOPP	mq						
A10	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq		16,26	12,37	2,77	12,62	
A11	secondarie (cantine, pertinenze - sup tecnica))	CANT/PE	mq		-	6,73	-	6,54	
A12	garages o box auto	GAR/BOX	mq			13,52	-		
A12A	Quota secondarie comuni	CAN/com	mq		-				
A12B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq						
A13	Posti auto esterni	PA	mq		-	-			
A14	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq		-		-		
A15	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq		-				
A15A	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq		-	-			
A16	Superfici nette commerciali								
A17	Principale	SIN	mq	1	96,43	78,13	110,61	79,56	
A17A	altri vani (soffitta superf. <1,50)	SOPP	mq	0,1	-	-	-	-	
A18	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq	0,25	4,07	3,09	0,69	3,16	
A19	secondarie (cantine, pertinenze esclusive)	CANT/PE	mq	0,22	-	1,48	-	1,44	
A20	garages o box auto	GAR/BOX	mq	0,60	-	8,11	-	-	
A12A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq	0,35	-	-	-	-	
A21B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq	0,45	-	-	-	-	
A21	posti auto esterni	PA	mq	0,35	-	-	-	-	
A22	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq	0,08	-	-	-	-	
A23	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq	0,01	-	-	-	-	
A23A	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq	0,01	-	-	-	-	
A24	Sup.com. nette immobile	SUPC	mq		100,50	90,82	111,30	84,15	
nota	* SIN (superficie interna netta considerata)								
						1	2	3	
RICERCA PREZZO MARGINALE									
B1	P. vendita comparabili	PRZ				285.000,0	305.000,0	300.000,0	
B1/1	Data contratto (epoca stima per subiect)		mesi		1,00	7	2	7	
B1/2	Correzioni per data contratto		saggio/a	-	0,005	- 831,25	- 254,17	- 875,00	
B1A	Valore unitario sup est. esclusiva	SE1	€/mq						
B1B	Valore sup est. esclusiva		€						
B1C	Prezzo calcolato comparabili corretti per epoca contratto					284.168,8	304.745,8	299.125,0	
B2	Prezzo unitario di vendita comp.li	PRZ/RIF				3.129,1	2.738,0	3.554,5	
B3	Prezzo medio unitario comparab.				2.933,54				
B4	Rapporto di posizione assunto				0,88				
B5	Prezzo marginale (SIN commerciale)	PRZ/UNI			2.566,89				



TABELLA DI COMPARAZIONE - Superfici marginali (commerciali) e nomenclatori							
Elementi considerati					oni subject-comparabili		
#	Descrizioni	acronimo	unità di misura	Subject	CM-2025-04	CM-2025-09	CM-2025-05
C1							
C2	Sup. Principale comm.le	SIN	mq	96,43	18,30	- 14,18	16,87
C2A	altri vani (soffitta superf. <1,50)	SOPP	mq	-	-	-	-
C3	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq	4,07	0,97	3,37	0,91
C4	secondarie (cant, pertinenze escl)	CANT/PE	mq	-	- 1,48	-	1,44
C5	garages o box auto	GAR/BOX	mq	-	- 8,11	-	-
C5A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq	-	-	-	-
C5B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq	-	-	-	-
C6	posti auto esterni	PA	mq	-	-	-	-
C6A	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq	-	-	-	-
C6B	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq	-	-	-	-
C6C	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq	-	-	-	-
C7	Livello di piano <u>senza</u> ascensore	NO ASC	9000	2,00	-	1,00	-
C8	Livello di piano <u>con</u> ascensore	ASC	1%	-	-	-	-
C9	stato di conservazione	SC		3,00	-	-	1,00
C10	Impianti tecnologici**	IT		0,44	- 0,16	- 0,12	0,06
C11	Esposizione/zona	ESP		3,00	-	-	-

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Prezzo/i e caratteristiche					Comparabili e correzioni		
	acronimo	unità. di mis	Importo		CM-2025-04	CM-2025-09	CM-2025-05
D1	Prezzo alla data della stima	PRZ			284.168,8	304.745,8	299.125,0
D2							
D3	Sup. Principale	SIN	mq		46.974,1	- 36.398,5	43.303,4
D3A	Altri vani	SOPP	mq		-	-	-
D4	tot. balconi, terrazze	BAL/TER	mq		2.496,30	8.656,84	2.335,87
D5	secondarie (cantine, rip. pertinenze esclusive)	CANT/PE	mq		- 3.800,54	-	3.693,24
D6	garages o box auto	GAR/BOX	mq		- 20.822,61	-	-
D6A	Quota secondarie comune	CAN/com	mq		-	-	-
D6B	Quota garages o box comune	GAR/com	mq		-	-	-
D7	posti auto esterni	PA	mq		-	-	-
D7A	Superficie est. Esclusiva limitrofa	SE1	mq		-	-	-
D7B	Superficie est. Esclusiva non lim.	SE2	mq		-	-	-
D7C	Quota Sup est. Comune limitrofa	SE2 com	mq		-	-	-
D8	Livello di piano senza ascensore	NO ASC			-	- 9.000,00	-
D9	Livello di piano CON ascensore	ASC			-	-	-
D10	stato di conservazione	SC		€ 30.000,00	-	-	30.000,00
D11	Impianti tecnologici	costo impianti		€ 49.000,00	- 7.840,00	- 5.880,00	2.940,00
D12	Esposizione/zona	%comp	€0,05		-	-	-
D13	Prezzi corretti (€)	V			301.176,0	262.124,2	374.011,1

SINTESI DI STIMA							
					Comparabili corretti		
					CM-2025-04	CM-2025-09	CM-2025-05
Prezzi corretti (€)					301.175,98	262.124,17	374.011,06
D16	Valore atteso subject (fabbricato)				€	281.650,08	
D17	scostamenti min-max % (fabbricato)			14,90			
D18	Prezzo medio unitario agg (fabbricato)			2.802,63			
D19	Superficie est. Esclusiva limitrofa						
D20	Superficie est. Esclusiva non lim.						
Valore atteso subject					€	281.650,08	



ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA						
E1	Oneri per:					
	- per stato d'uso e manutenzione:					
	(già considerato "stato di conservazione" - riga A5)				€	-
E2	- per conformità (come da § 4E)					
		controllo impianti			€	1.000,00
		certificazione energetica			€	500,00
		regolarità edilizia			€	1.500,00
		conformità catastale			€	1.000,00
		conformità tavolare			€	800,00
E3	per vizi occulti dell'immobile:			5% tot. (valore atteso)		
					€	14.082,50
	Totale adeguamento e correzioni				€	18.882,50
	VALORE				€	262.767,58
	VALORE RILASCIATO (arr.)				€	263.000,00



8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

I beni pignorati in questo lotto, nella procedura immobiliare 8/24 - Tribunale di Trento, sono costituiti da:

- **intero di alloggio a secondo piano**

- nel Comune di Castello Molina di Fiemme (TN), frazione Castello di Fiemme in via Roma 20

Al Tavolare i beni sono individuati in CC Castello di Fiemme come p.m. 3 della p.ed. 56 in PT 2047

Al Catasto Fabbricati C.C. Castello di Fiemme la p.m. 3 della p.ed. 56 è censita come sub 6

Superfici considerate:

P.ed. 56 p.m. 3

SNC (superficie netta commerciale alloggio)

100,50 mq

Valore unitario su SNC (al lordo delle detrazioni)

2.802,63 €/mq

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, l'intero della p.m. 3 della p.ed. 56 in C.C. Castello di Fiemme, può essere posta all'asta per il valore arrotondato, già adeguato, corretto, al netto delle detrazioni specifiche per l'esecuzione, di:

€ 263.000,00

Euro duecentosessantatre



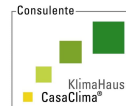
Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati con i criteri ed i procedimenti descritti e tenuto conto delle assunzioni e limitazioni considerate, sono da ritenersi congrui all'epoca di stima.

Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti prima del deposito in Cancelleria dell'originale.

Rilasciata in
Tesero, 02 febbraio 2026

Il tecnico incaricato
Moreno geom. Cappellini*
(La copia depositata in Cancelleria è firmata digitalmente)

*



- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- REV – Recognised European Valuer
- Socio Valutatore E-Valuations
- Consulente energetico Casa Clima



9

APPENDICE:

A. ANAGRAFICA ED INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Moreno Cappellini geometra - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 819 con studio in Via Sottopedonda n. 8 - 38038 Tesero (TN) Tel. 0462/813221 – fax 0462/812633 - e-mail: consulenze@stfidelio.it C.F. CPPMRN49T17I461Z- P.IVA 00322910225
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa Giacchetti
INCARICO EX ART 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e quesiti posti con ordinanza di data 10/06/2025, prossima udienza: 10/02/2026.
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.
DATE	Sopralluogo 22/07/2025 Valutazione (epoca di stima) 17/05/2024 Rapporto di valutazione 02/02/2026



B.ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nessuna

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento intavolato con sub. GN 415 (notificato il 04/02/2025) colpisce i seguenti beni immobili:

- C.C. Castello di Fiemme in PT 2047

p.ed. 56 p.m.3

Moser Walter nato il 31/03/1969 a Cavalese – quota 1/1

26/09/1997 – GN 2449/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Atto di donazione dd 25/09/1997, Atto di divisione dd 25/09/1997



INDICE

PREMESSA.....	3
1. L' IMMOBILE.....	4
2. CONSISTENZA	12
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	16
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO.....	18
5. CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi")	21
6. ALTRE INFORMAZIONI	23
7. VALUTAZIONE	24
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	24
7.B LIMITI e ASSUNZIONI	26
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI.....	29
7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE	34
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	38
9 APPENDICE:	40
A. ANAGRAFICA ED INCARICO	40
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	41
C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	41

La perizia si compone di n. 42 pagine e di n. 10 allegati in fascicolo a parte.

Allegati:

1. estratti tavolari;
2. visure catastali;
3. Piano di Casa Materialmente Divisa
4. planimetrie catastali;
5. estratto mappa;
6. richiesta atti all'U.T.C.;
7. elenco atti U.T.C.
8. stralcio documentazione U.T.C.;
9. schede edifici P.R.G.
10. Norme di Attuazione.

