



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa M. Giacchetti

CUSTODE:

Avv.to E. Bronzetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Moreno Cappellini - ZZB004

CF:CPPMRN49T17I461Z

con studio in TESERO (TN) via Sottopedonda 8

telefono: 0462813221

email: consulenze@stfidelio.it

PEC: moreno.cappellini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELLO MOLINA DI FIEMME via Roma 20, frazione Castello di Fiemme, della superficie commerciale di **100,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.ED. 56 P.M.3 C.C. CASTELLO FIEMME

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.

Quanto pignorato e descritto in questa relazione è a Castello di Fiemme frazione del Comune di Castello- Molina di Fiemme (2.277 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.

Nota: la relazione dettagliata è nell'allegato "rapporto di valutazione esteso". Questo fascicolo costituisce un estratto di detto allegato.

P.ED. 56 P.M.3 C.C. CASTELLO FIEMME

L'alloggio oggetto di valutazione è a secondo piano, ed è costituito da: cucina, due camere, una stanza utilizzata come camera (al momento del sopralluogo), entrata, ripostiglio, bagno,wc-lavanderia.

Le planimetrie considerate per la verifica urbanistica sono quelle allegate al Condono edilizio 94 n. 1997/Con 31.

Le differenze sostanziali 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 anche allegato "rapporto di valutazione esteso"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- C.C. 082 particella edificiale 56 foglio 6 sub. 6 P.M. 3 partita tavolare 2047, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 25.410,00 Euro, indirizzo catastale: via Roma 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altra p.ed. di terzi, affaccio su altra p.ed. di terzi, via pubblica, altra p.m. di terzi.
vds fascicolo allegato "rapporto di valutazione"

Immobile costruito nel 1860 ristrutturato nel 1997.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,50 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:	€. 277.350,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 263.000,00
Data di conclusione della relazione:	05/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo eseguito con il custode nominato e l'esecutato in data 22/07/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non si è a conoscenza di gravami oltre a quanto si segnala in questa relazione. Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia all'estratto tavolare allegato (all.1)

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:pignoramenti, ipoteche, 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 annotata, intavolata il 12/10/2018 G.N. 3159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da vds estratto tavolare in fascicolo "allegati".

Importo ipoteca: 225.000.

Importo capitale: 150.000.

03/02/2020 GN 323/7 ANNOTAZIONE- avvenuto pagamento dell'intera somma mutuata pari ad EUR 150.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 05/02/2025 G.N. 415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro



*** DATO OSCURATO *** , derivante da vds estratto tavolare in fascicolo "allegati".

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 04/02/2025 per la somma di EUR 21.685.76

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, intavolata il 07/03/2023 G.N. 633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da vds estratto tavolare in fascicolo "allegati".

Sequestro ex art. 156 comma 5 cod.civ. sino alla concorrenza di EUR 30.000

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio non costituito.

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati,boiserie e simili) non è compreso nella valutazione prodotta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia all'estratto tavolare allegato (all.1)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 26/09/1997 G.N. 2449.

Atto di donazione, Atto di divisione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'allegato 6 e seguenti si produce: la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castello-Molina di Fiemme, le norme tecniche di attuazione, la scheda dell'edificio e lo stralcio della documentazione rilasciata (vds anche § limiti e assunzioni).

Si evidenzia che tutte le cifre qui esposte per costi di regolarizzazione sono riportate a titolo indicativo (vds anche § assunzioni)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio N. **94/1997**.

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" .



Agibilità non presente

Concessione Edilizia **N. C076/1998.**

Concessione edilizia n. 1998/C076 dd. 21/12/1998 ad oggetto: “Sistemazione facciate sulle pp.ed. 56 - 1043 C.C. Castello di Fiemme”

Manutenzione ordinaria **N. Man088/2015.**

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”

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R3 – Ristrutturazione edilizia art. 36. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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 tradizionali locali. Sono in ogni caso vietati:

- 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 oscurio in plastica;
 - manti di copertura in legno, in cemento nonché in lamiera zincata e tipo canadese.
11. Interventi ammessi



Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

- 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.

Per la normativa e la scheda dell'edificio vds allegato 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si è a conoscenza di gravami oltre a quanto segnalato. Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia all'estratto tavolare allegato (all.1)

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: pignoramenti, ipoteche, 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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 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. 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. Questa differenza si riscontra anche sulle planimetrie catastali e tavolari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 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.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- A mero 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 allegato "rapporto di valutazione esteso"



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi per quanto detto nella regolarità edilizia

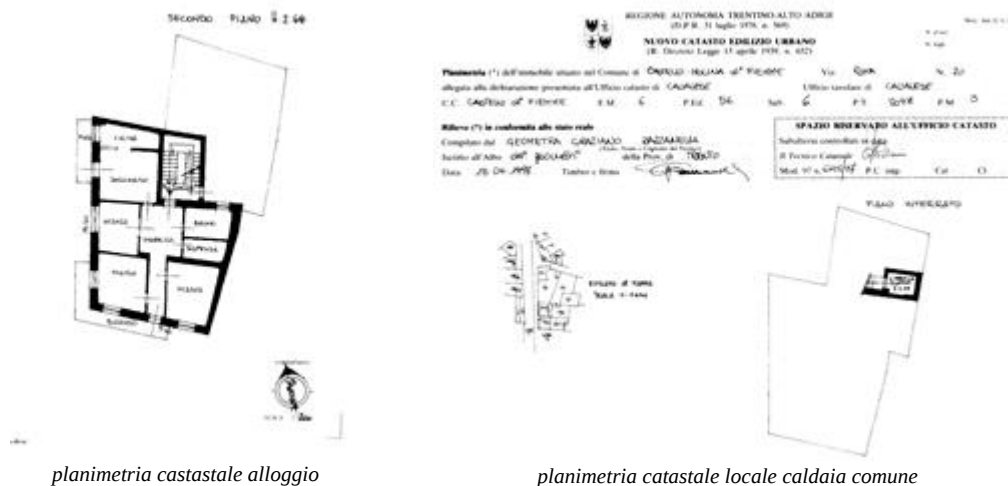
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variante della planimetria catastale allo stato dei luoghi attuale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

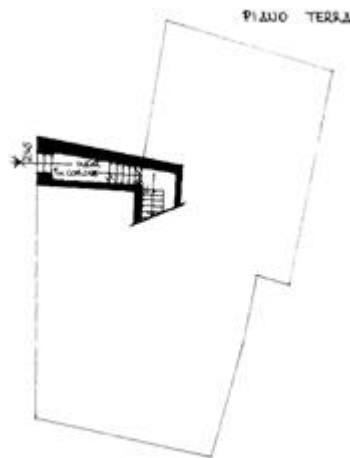
- Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevedono, sommariamente da dedurre dal valore di stima oneri pari ad (compreso rilievo): €1.000,00

Vds allegato "rapporto di valutazioni esteso"



planimetria castastale alloggio

planimetria catastale locale caldaia comune



planimetria catastale ingresso comune

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie tavolari non sono conformi allo stato dei luoghi per quanto detto nella regolarità edilizia. Manca inoltre l'indicazione della centrale termica comune.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione piano divisionale con adeguamento allo stato dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevedono, sommariamente da dedurre dal valore di stima oneri pari ad (costi per il rilievo considerati negli oneri per la conformità catastale) : €.800,00

Vds allegato "rapporto di valutazione esteso"



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non reperita. Non presente il libretto della caldaia nel locale apposito al momento del sopralluogo. Il generatore è risultato non essere accatastato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- Per il controllo degli impianti elettrici e circuiti idraulici per i sanitari si prevede sommariamente un costo a forfait, da dedurre dalla stima nella formazione del prezzo base d'asta, pari a: : €.1.000,00

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.

BENI IN CASTELLO MOLINA DI FIEMME VIA ROMA 20, FRAZIONE CASTELLO DI FIEMME

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLO MOLINA DI FIEMME via Roma 20, frazione Castello di Fiemme, della superficie commerciale di **100,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.ED. 56 P.M.3 C.C. CASTELLO FIEMME

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.

Quanto pignorato e descritto in questa relazione è a Castello di Fiemme frazione del Comune di Castello- Molina di Fiemme (2.277 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.

Nota: la relazione dettagliata è nell'allegato "rapporto di valutazione esteso". Questo fascicolo costituisce un estratto di detto allegato.

P.ED. 56 P.M.3 C.C. CASTELLO FIEMME

L'alloggio oggetto di valutazione è a secondo piano, ed è costituito da: cucina, due camere, una stanza utilizzata come camera (al momento del sopralluogo), entrata, ripostiglio, bagno,wc-lavanderia.

Le planimetrie considerate per la verifica urbanistica sono quelle allegate al Condono edilizio 94 n. 1997/Con 31.

Le differenze sostanziali 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 anche allegato "rapporto di valutazione esteso"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- C.C. 082 particella edificiale 56 foglio 6 sub. 6 P.M. 3 partita tavolare 2047, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 25.410,00 Euro, indirizzo catastale: via Roma 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altra p.ed. di terzi, affaccio su altra p.ed. di terzi, via pubblica, altra p.m. di terzi.



vds fascicolo allegato "rapporto di valutazione"

Immobile costruito nel 1860 ristrutturato nel 1997.



vista ovest: in giallo è indicata l'ubicazione dell'alloggio p.m.2 e con la freccia l'ingresso comune all'edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista dall'alto (per ulteriore doc fotografica vds allegato "rapporto di valutazione")

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per la descrizione dettagliata degli interni, con relativa documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "rapporto di valutazione esteso"

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio a secondo piano	96,43	x	100 %	=	96,43
balcone	11,11	x	25 %	=	2,78
balcone	5,15	x	25 %	=	1,29
Totale:	112,69				100,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio dei calcoli si rinvia all'allegato "rapporto di valutazione esteso", in cui è sviluppata la stima dei beni con procedimento comparativo MCA, con il dettaglio delle superfici, l'analisi di mercato e la definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, per ottemperanza all'art. 568 c.p.c., si indica il valore a mq/comm. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad Euro 281.000(arr) in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel paragrafo "limiti e assunzioni", pari a mq complessivi netti commerciali (arr.) 100. Il valore unitario è pari ad €/mq comm 2.802,63 (al lordo di adeguamenti e correzioni)

Il valore di stima dell'immobile deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità, o beni di proprietà congiunta come risultanti nel Libro Fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	281.650,08
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 281.650,08
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 281.650,08
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

<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 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, 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 vendita^[1] 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.
<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.
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

[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.

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 conoscere 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. <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</u> come valutazione a corpo e non a misura.

vds anche l'allegato "rapporto di valutazione esteso"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cavalese, ufficio tecnico di Castello-Molina di Fiemme, ed inoltre: Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,50	0,00	281.650,08	281.650,08
				281.650,08 €	281.650,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 277.350,08**

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: **€. 13.867,50**

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: **€. 482,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 263.000,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato
Moreno Cappellini - ZZB004

