



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

Avv. Luciano Botteon

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO PILATI

CF:PLTMRZ69S08C794J

con studio in CLES (TN) Via Trento, 29

telefono: 0463625282

email: maurizio@s3architettura.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Parte di edificio con andito circostante a CLES Fraz. Dres 106, della superficie commerciale di 347,32 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.M. 1 della p.ed. 726; p.ed. 727/2; pp.ff. 3553/1, 3553/2, 3553/3; parte delle pp.ff. 3548, 3551/1, 3551/3 in c.c. Cles. Parte di edificio isolato costituito da due garage, tettoia e locali accessori a piano terra, un alloggio a piano primo, soffitta a piano terzo, con andito esclusivo, in edificio residenziale.

Identificazione catastale:

- C.C. Cles particella edificiale 726 foglio 1 sub. 6 P.M. 1 partita tavolare 2197, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 130,15 Euro
Superficie catastale 49 mq
- C.C. Cles particella edificiale 726 foglio 1 sub. 7 P.M. 1 partita tavolare 2197, categoria C/6, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 182,72 Euro
Superficie catastale 72 mq
- C.C. Cles particella edificiale 726 foglio 1 sub. 8 P.M. 1 partita tavolare 2197, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita 790,18 Euro
Superficie catastale 219 mq
- C.C. Cles particella edificiale 727/2 foglio 7, categoria C/7, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 76,44 Euro
Superficie catastale 75 mq
- C.C. Cles particella fondiaria 3553/1 foglio 7 partita tavolare 1034, qualità classe Prato / 4, superficie 215, reddito dominicale 0,4400, reddito agrario 0,3300
- C.C. Cles particella fondiaria 3553/2 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 220, reddito dominicale 2,8400, reddito agrario 1,4200
- C.C. Cles particella fondiaria 3553/3 foglio 7 partita tavolare 1034, qualità classe Arativo / 4, superficie 30, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0300
- C.C. Cles particella fondiaria 3548 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 880, reddito dominicale 11,3600, reddito agrario 5,6800
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 386 mq, come da progetto divisionale allegato ove la particella è individuata come p.f. 3548/2.
- C.C. Cles particella fondiaria 3551/1 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 650, reddito dominicale 8,3900, reddito agrario 4,2000
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 7 mq, come da progetto divisionale allegato ove la porzione di particella è stata inglobata nella p.f. 3548/2.
- C.C. Cles particella fondiaria 3551/3 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 620, reddito dominicale 8,0100, reddito agrario 4,0000
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 104 mq, come da progetto divisionale allegato ove la porzione di particella è stata inglobata nella p.f. 3548/2.

Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	347,32 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:	€. 404.000,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 392.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

MODALITÀ DI ACCESSO:

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 18/06/2024 alla presenza dell'esecutata e dell'Avv. Luciano Botteon, in qualità di Custode Giudiziario nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

CONTRATTI IN CORSO:

Al momento del sopralluogo non risultavano contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 1).

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:

diritto di servitù, intavolato il 06/04/2009 G.N. 839, derivante da Contratto d.d. 30/03/2009.

Parcheggio, a carico del garage e dell'avvolto a piano terra, a sensi art.4 lett.a del contratto; passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici, sull'andito di piano terra, a sensi art.4 lett.b del contratto;

deposito, sulla soffitta a terzo piano (sottotetto) a sensi art.4 lett.c del contratto; a carico p.ed. 726 P.M. 1 a favore p.ed. 726 P.M. 2 parcheggio, a sensi art.4 lett.a del contratto a carico p.ed. 727/2, p.f. 3553/1 a favore p.ed. 726 P.M. 2

diritto di servitù, intavolato il 10/05/1950 G.N. 313, derivante da Contratto d.d. 22/03/1950.
Passo a piedi e con veicoli a carico p.f. 3548 a favore p.f. 3550/1

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/04/2009 G.N. 841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 30/03/2009.

Importo ipoteca: EUR 1.040.000,00.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 726 P.M. 1, p.ed. 727/2, p.f. 3553/1, p.f. 3553/3, p.f. 3548, p.f. 3551/1, p.f. 3551/3, p.f. 3553/2.

L'importo è comprensivo di Euro 650.000,00 di capitale, Euro 390.000,00 per interessi al tasso del 2,90% annuo, interessi di mora al tasso del 6,90% annuo, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione di cui all'art.7 del contratto

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/06/2024 G.N. 1080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 27/03/2018.

Importo ipoteca: EUR 760.596,82.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 726 P.M. 1, p.ed. 727/2, p.f. 3553/1, p.f. 3553/3, p.f. 3548, p.f. 3551/1, p.f. 3551/3, p.f. 3553/2.

Importo capitale e montante di Euro 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 10/02/2025 G.N. 266, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 726 P.M. 1, p.ed. 727/2, p.f. 3553/1, p.f. 3553/3, p.f. 3548, p.f. 3551/1, p.f. 3551/3, p.f. 3553/2.

Notificato in data 28.01.2025, nell'importo di Euro 395.151,18 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:	

INFORMAZIONI SUL CONDOMINIO

L'immobile non è costituito in condominio.

NOTIZIE UTILI PER IL 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 di persona fisica;
- non sono state realizzate ristrutturazioni negli ultimi 5 anni;
- l'immobile ha caratteristiche tali da essere classificato come abitazione non di lusso, secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.Arredo

ARREDO

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

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 29/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 P.M. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco completo dei titoli edilizi reso dal Comune di Cles inerente le p.ed. 726 e 727/2 c.c. Cles è riportato nell'all. 6.

AGIBILITA'

Segnalazione Certificata di agibilità depositata presso il Comune di Cles in data 15/06/2021 prot. n. R/2021/28 riguardante l'intero edificio P.ED. 726 c.c. Cles (vedi all. 7).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C/1950/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato rurale sulle pp.ff. 3563/1 e 3563/2 in loc. Ginever frazione Dres c.c. Cles ora p.ed. 726 c.c. Cles, rilasciata il 03/05/1950.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

Concessione edilizia **N. C/1960/305**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del 2° piano della casa rurale di abitazione sulle pp.ff. 3563/1 e 3563/2 in fraz. Dres c.c. Cles, rilasciata il 21/04/1960.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

Concessione edilizia **N. C/1993/27**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Apertura nuovo accesso sulla facciata est della p.ed. 726 in fraz. Dres c.c. Cles, rilasciata il 15/03/1993.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

Autorizzazione edilizia **N. A/1997/103**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Sostituzione manto di copertura sulla p.ed. 726 infraz. Dres nr. 106 c.c. Cles, rilasciata il 25/08/1997.
Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

Condono edilizio **N. C/2005/4**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono edilizio per tettoia su p.ed. 727 ora p.ed. 727/2 e costruzione deposito su p.f. 3553/1 in aderenza alla p.ed. 726 c.c. Cles, rilasciata il 14/01/2005.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 727/2 c.c. Cles

Concessione edilizia in sanatoria **N. C/2007/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per variazioni interne ed esterne nella p.ed.726 in frazione Dres c.c. Cles, rilasciata il 11/10/2007.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

DIA/SCIA **N. I/2007/226**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ristrutturazione delle p.ed. 726 e 1246 fraz. Dres n. 31 c.c. Cles, presentata il 12/10/2007

DIA/SCIA **N. I/2008/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interramento di un serbatoio per G.P.L. da litri 1650 modello epox verticale su p.f. 3553/4 a servizio della p.ed. 726 c.c. Cles, presentata il 18/04/2008.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

DIA/SCIA **N. I/2021/20**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia ped 726 cc Cles con cambio di destinazione d'uso, presentata il 05/03/2021.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

CILA **N. K/2022/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riqualficazione energetica p.ed. 726 c.c. Cles - fraz. Dres n. 106, presentata il 17/11/2022.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

CILA **N. K/2023/39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione nuova coibentazione termica di facciata, installazione pannelli fotovoltaici e solari in copertura, batterie di accumulo e sostituzione di generatore di calore sulla p.ed. 726 c.c. Cles frazione Dres, 106.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 59 del 25/01/2024 - P.R.G. Variante 2022, l'immobile ricade in zona B3) Edifici residenziali in aree agricole, disciplinata dall'art. 32 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'art. 32 delle norme di attuazione riporta:

1. Per gli edifici esistenti in area agricola, sono stati individuati, ed indicati in cartografia tutti i casi dove è accertata la destinazione d'uso residenziale non collegata con attività agricole.
2. Per tutti gli edifici sono ammessi gli interventi previsti all'art. 77 della L.P. 15/2015 fino alla demolizione con ricostruzione ed ampliamento della superficie utile netta massima di 50 mq e comunque non superiore al 20%, finalizzato alla riqualificazione formale e funzionale degli edifici ammettendo anche la realizzazione di nuove unità abitative, all'interno del volume esistente o della quota in ampliamento.
3. Qualora l'edificio conservi caratteristiche costruttive meritevoli di tutela queste potranno comportare la limitazione dell'intervento ammesso al fine di conservare la memoria storica dei vecchi masi agricoli.
4. Le pertinenze dell'edificio, se incluse nella particella edificiale, possono essere destinate a tutte le funzioni accessorie alla residenza, compresa la possibilità di realizzarvi volumi interrati da destinare prevalentemente a garage e a servizio della residenza nel limite dimensionale pari al 50% della superficie utile netta delle unità abitative esistenti con un limite massimo di 100 mq. da realizzare in aderenza al fabbricato abitativo esistente.

5. Gli edifici possono essere oggetto di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale, ove sono ammesse anche le attività compatibili con la stessa quali B&B e agriturismo, nel rispetto delle normative di settore.

6. L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: altezza massima misurata a metà falda: $H_f = 10.50$ m; distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: Vedi successivo Titolo IX.

. Il titolo è riferito solamente al p.ed. 726 c.c. Cles

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 59 del 25/01/2024 - P.R.G. Variante 2022, l'immobile ricade in zona E1.2) Zone agricole di Pregio, disciplinata dall'art. 43 bis delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'art. 43 bis delle norme di attuazione riporta:

1 Le aree agricole di pregio di livello provinciale, individuate sulla base della cartografia del PUP del Sistema insediativo ed infrastrutturale, costituiscono un'areale all'interno del quale assume un ruolo strategico ogni azione di tutela dell'ambiente agricolo, sia sotto l'aspetto paesaggistico che puramente produttivo. Per tali aree, oltre agli interventi previsti nel precedente articolo, trattandosi di "invarianti del PUP" si applicano le ulteriori forme di tutela previste dall'articolo 38 del PUP.

2 All'interno delle aree agricole di pregio sono ammessi tutti gli interventi connessi con la normale coltivazione del fondo, e gli interventi edilizi già descritti al precedente articolo 43, fatti salvi i limiti già previsti dal PRG per le "Aree di protezione paesaggistico ambientale" del successivo articolo 65 bis.

3 Per i manufatti edilizi esistenti che rientrano fra i manufatti rurali legati alla attività di aziende agricole, sono ammessi interventi di recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, operando anche trasformazione d'uso in favore dell'uso agricolo.

4 All'interno delle aree agricole di pregio dovranno essere attuate tutte le forme di tutela previste dall'art. 38 e art. 37 delle norme del Piano Urbanistico Provinciale.

- omissis -

. Il titolo è riferito solamente al p.ed. 727/2; pp.ff. 3553/1, 3553/2, 3553/3; parte in oggetto delle pp.ff. 3548, 3551/1, 3551/3 c.c. Cles.

L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto A.3.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato nell'allegato 11.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. L'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi e alla verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti depositati e con l'esame per il rispetto delle tolleranze, come ad esempio richiesto per la Certificazione di stato legittimo dell'immobile ex art. 86 bis e 86 ter LP 15/2015. Tale attività resterà pertanto in carico al futuro aggiudicatario.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche

/impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Gli accertamenti eseguiti non hanno evidenziato irregolarità, se non delle piccole differenze rispetto ai progetti assentiti tali da risultare irrilevanti. Si segnala come l'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi e alla verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti depositati e con l'esame per il rispetto delle tolleranze, come ad esempio richiesto per la Certificazione di stato legittimo dell'immobile ex art. 86 bis e 86 ter LP 15/2015. Tale attività resterà pertanto in carico al futuro aggiudicatario. Si precisa che sarà cura dell'interessato partecipare all'asta verificare tali condizioni, in quanto i costi per l'eventuale opera o presentazione di una pratica di regolarizzazione/sanatoria e le modalità di presentazione della stessa potranno essere valutate e stabilite con certezza solo al momento della presentazione poiché legate a pareri discrezionali e interpretazioni di legge che competono all'organo della pubblica amministrazione. Le cifre indicate sono da intendersi come previsione di massima e non vincolanti essendo quantificate in modo sommario ed a corpo. Sarà cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi dei costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali depositate presso gli Uffici Catastali e il progetto approvato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come già riportato, addossato al fabbricato è presente a piano terra una tettoia che si estende per parecchi metri verso est e nell'ultimo tratto si estende su un secondo piano posto a quota inferiore chiuso perimetralmente da un assito, a fianco è anche presente un volume realizzato in calcestruzzo armato e laterizio anch'esso disposto su due livelli. Per queste ultime strutture, ad eccezione della parte di tettoia più vicina al fabbricato, non risultano rilasciati o depositati idonei titoli edilizi. I volumi edilizi sopra descritti sembrano di antica origine ma, nonostante sia stata depositata nel 2005 una pratica di condono edilizio, tali elementi non sono stati oggetto di condono. Si presume che non sia stato possibile il condono edilizio di tali volumi in quanto

ricadenti nella fascia di rispetto stradale. Attualmente il PRG identifica la strata statale presente a valle degli immobili come strada di IIa categoria di progetto, per la quale è prevista una fascia di rispetto di 75 metri dall'asse stradale. Ciò considerato, detti volumi edilizi, attualmente ricadenti in fascia di rispetto stradale, non potranno essere sanati e pertanto, ai fini della presente perizia, si prevede l'onore per l'eventuale loro demolizione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per la demolizione degli elementi edilizi non sanabili si stima un costo indicativo di: €9.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

CONFORMITÀ TAVOLARE

L'immobile risulta **conforme**.

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità di rilievo tra lo stato di fatto e la planimetria di divisione in porzioni materiali.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Dall'esame della documentazione depositata presso l'ufficio comunale, sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrotermosanitario con caldaia a gas alimentata da serbatoio GPL e dell'impianto elettrico dell'alloggio (all. 7):

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'unità abitativa soggetta alla normativa non si è reperito il certificato energetico (cd A.P.E.) . Si dovrà dotare l'abitazione di certificato a norma di legge con regolare invio ad Odatec. (normativa di riferimento: D.P.P. 13.07.2009 n. 11-13/Leg. e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Per la redazione del certificato A.P.E. si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali: €550,00

BENI IN CLES FRAZ. DRES 106

PARTE DI EDIFICIO CON ANDITO CIRCOSTANTE

DI CUI AL PUNTO A

Parte di edificio con andito circostante a CLES Fraz. Dres 106, della superficie commerciale di 347,32 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.M. 1 della p.ed. 726; p.ed. 727/2; pp.ff. 3553/1, 3553/2, 3553/3; parte delle pp.ff. 3548, 3551/1, 3551/3 in c.c. Cles. Parte di edificio isolato costituito da due garage, tettoia e locali accessori a piano

terra, un alloggio a piano primo, soffitta a piano terzo, con andito esclusivo, in edificio residenziale.

Identificazione catastale:

- C.C. Cles particella edificiale 726 foglio 1 sub. 6 P.M. 1 partita tavolare 2197, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 130,15 Euro
Superficie catastale 49 mq
- C.C. Cles particella edificiale 726 foglio 1 sub. 7 P.M. 1 partita tavolare 2197, categoria C/6, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 182,72 Euro
Superficie catastale 72 mq
- C.C. Cles particella edificiale 726 foglio 1 sub. 8 P.M. 1 partita tavolare 2197, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita 790,18 Euro
Superficie catastale 219 mq
- C.C. Cles particella edificiale 727/2 foglio 7, categoria C/7, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 76,44 Euro
Superficie catastale 75 mq
- C.C. Cles particella fondiaria 3553/1 foglio 7 partita tavolare 1034, qualità classe Prato / 4, superficie 215, reddito dominicale 0,4400, reddito agrario 0,3300
- C.C. Cles particella fondiaria 3553/2 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 220, reddito dominicale 2,8400, reddito agrario 1,4200
- C.C. Cles particella fondiaria 3553/3 foglio 7 partita tavolare 1034, qualità classe Arativo / 4, superficie 30, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0300
- C.C. Cles particella fondiaria 3548 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 880, reddito dominicale 11,3600, reddito agrario 5,6800
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 386 mq, come da progetto divisionale allegato ove la particella è individuata come p.f. 3548/2.
- C.C. Cles particella fondiaria 3551/1 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 650, reddito dominicale 8,3900, reddito agrario 4,2000
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 7 mq, come da progetto divisionale allegato ove la porzione di particella è stata inglobata nella p.f. 3548/2.
- C.C. Cles particella fondiaria 3551/3 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 620, reddito dominicale 8,0100, reddito agrario 4,0000
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 104 mq, come da progetto divisionale allegato ove la porzione di particella è stata inglobata nella p.f. 3548/2.

Immobile costruito nel 1950.



Foto n° 1: Vista generale fronti sud e est



Foto n° 2: Fronti sud e est



Foto n° 3: Fronte sud



Foto n° 4: Fronte nord



Foto n° 5: Fronti nord e ovest



Foto n° 6: Tettoia P.ed. 727/2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Estratto mappa c.c. Cles (vedi appendice punto A.2)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UBICAZIONE

UBICAZIONE:

L'abitato di Cles è il principale agglomerato urbano della valle di Non popolato da circa 7100 persone ed è costituito oltre che dal nucleo principale dalle frazioni di Caltron, Dres, Mechel e Maiano. Rappresenta un centro di montagna di età medievale, la cui economia verte principalmente su industria e commercio. Situato a nord di Trento, si stende nel cuore della Val di Non, sulle sponde del bacino artificiale di Santa Giustina e ai piedi della montagna di Cles. Confina con Tuenno, Tassullo e due sue isole amministrative (Montagna di Tassullo e Malga Tassulla), Sanzeno, Revò, Cagnò, Livo, Cis, Caldes, Cavizzana, Terzolas, Malè, Croviana, Monclassico, Dimaro. È attraversato dalla strada statale n. 43 della Val di Non che lo collega a Trento e alla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola. È uno dei principali nodi stradali tra la regione e la Lombardia.

Il fabbricato in oggetto è situato a circa 690 metri sul livello del mare, alla periferia dell'abitato, a nord dello stesso, in una zona a prevalente destinazione agricola con la presenza di alcune case sparse.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto A.1.

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto A.1.

MAPPA CATASTALE E COERENZE:

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto A.2, gli immobili in oggetto confinano: a ovest con la p.f. 4511/1 strada pubblica denominata fraz. Dres; a sud con la p.f. 3563/2 fondo agricolo coltivato a frutteto di proprietà di terzi, e con le p.f. 3552/1, 3551/2 fondi incolti attualmente a prato con presenza di cespugli e latifoglie di proprietà di terzi; a est con le p.f. 3551/1, 3551/3 fondi incolti compresi nel Lotto 2; a nord con la p.f. 3548 fondo pertinenziale a prato compreso nel Lotto 2. All'interno del Lotto è presente la p.ed. 1246 che rappresenta un volume edilizio addossato all'immobile principale p.ed. 726, destinato a deposito di proprietà di terzi.

ACCESSO:

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica denominata fraz. Dres.

SITUAZIONE TAVOLARE

PLANIMETRIA TAVOLARE:

Con riferimento alla *planimetria di divisione in porzioni materiali* (vedi all. 2), la porzione di fabbricato oggetto di stima confina con altre unità immobiliari, come desumibile dall'estratto della planimetria tavolare riportata in appendice al punto A.4 sulla quale sono stati evidenziati in arancione i beni individuati come P.M. 1, e in giallo gli spazi comuni con altre porzioni materiali.

DESCRIZIONE TAVOLARE:

L'immobile p.ed. 726 c.c. Cles è allibrato nella P.T. 2197 del mandamento di Cles con proprietà iscritta a nome dell'esecutato per l'intero. La descrizione delle porzioni materiali è di seguito riportata:

- **P.M. 1:** A piano terra: andito, due garage, avvolto, disbrigo, cantina e w.c.; a primo piano: andito, zona giorno, cucina, due anti, due bagni, tre stanze, w.c., disbrigo e due balconi; a terzo piano (sottotetto): soffitta; a piano copertura: tetto.
- **PARTI COMUNI:**
 - Fra le porzioni 1 e 2: a piano terra: scala e vano scala da piano terra a terzo piano (sottotetto), sottoscala e cavedio; a primo piano: portico e cavedio; a secondo piano: cavedio; a terzo piano (sottotetto): cavedio; a piano copertura: tetto.

I contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. 1).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO:

Edificio isolato, di forma rettangolare, disposto su quattro livelli, tutti fuori terra, ad esclusione del primo che presenta un lato contro terra. Il primo livello è destinato a garage e locali accessori, il secondo e il terzo ospitano due alloggi residenziali, mentre il quarto livello è destinato a soffitta. I livelli sono collegati da un vano scale con accesso unico dall'esterno. Lungo quasi tutto il lato nord, addossato al fabbricato è presente a piano terra un volume edilizio destinato a deposito. Anche lungo parte del lato est, addossato al fabbricato è presente a piano terra una tettoia che si estende per parecchi metri verso est e nell'ultimo tratto si estende su un secondo piano posto a quota inferiore chiuso perimetralmente da un assito, a fianco è anche presente un volume realizzato in calcestruzzo armato e laterizio anch'esso disposto su due livelli. Per queste ultime strutture, ad eccezione di parte della tettoia, non risultano rilasciati o depositati idonei titoli edilizi. La rimanente parte del perimetro dell'edificio confina con andito di proprietà.

Il lotto in oggetto comprende gran parte del primo livello, e quasi per intero il secondo e il quarto livello, nonché la tettoia e l'andito esterno.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:

Solai in calcestruzzo armato.

Strutture verticali:

Struttura a muratura portante in calcestruzzo e/o blocchi di laterizio.

Copertura:

Tetto con struttura principale e secondaria in legno con tavolato, privo di isolamento termico.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA

COMPOSIZIONE:

L'unità abitativa p.ed. 726 p.m. 1 sub. 8 ha esposizione su tutti i lati dell'edificio. Nel dettaglio l'abitazione, ubicata a piano primo, internamente si compone di ingresso-soggiorno, cucina con annesso anti e ripostiglio, disbrigo, tre stanze, bagno, w.c. e due poggiali. Fanno parte del subalterno anche i locali accessori posti a piano terra e costituiti da disbrigo, w.c., cantina e ripostiglio (avvolto)

e la soffitta posta a piano terzo. A piano terra sono inoltre presenti i due garage identificati rispettivamente come p.ed. 726 p.m. 1 sub. 6 e p.ed. 726 p.m. 1 sub. 7. I locali dell'alloggio a piano primo presentano un'altezza interna di circa 2,60 metri, i garage a piano terra hanno invece un'altezza di 3,60 metri, mentre la soffitta a terzo piano presenta un'altezza variabile tra circa 0,50 metri lungo i muri perimetrali e circa 2,70 metri in corrispondenza del colmo. Completano la dotazione dell'unità immobiliare la tettoia addossata a est p.ed. 727/2 avente altezza variabile da circa 2,50 a 4,10 metri e l'andito esclusivo costituito dall'andito della stessa p.ed. 726 p.m. 1, nonché dalle pp. ff. 3553/1, 3553/2, 3553/3 e parte delle pp. ff. 3548, 3551/1, 3551/3, come previsto dalla proposta di schema divisionale di cui all'allegato 9.

Si segnalano le servitù intavolate di parcheggio, a carico del garage e dell'avvolto a piano terra, di deposito, sulla soffitta a terzo piano (sottotetto) e di passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici, sull'andito di piano terra a carico della p.ed. 726 P.M. 1 ed a favore della p.ed. 726 P.M. 2; nonché di parcheggio a carico delle p.ed. 727/2 e p.f. 3553/1 ed a favore della p.ed. 726 P.M. 2; nonché di passo a piedi e con veicoli a carico della p.f. 3548 ed a favore delle p.ed. 726 P.M. 2 e p.f. 3550/1. Tali servitù, riferite genericamente ai beni (vedi estratto atto notarile G.N. 839 del 06/04/2009 all. 10), limitano la fruizione dei beni oggetto di servitù e influiscono negativamente sulla determinazione del valore di stima.

Si segnala inoltre la presenza sul tetto di pannelli fotovoltaici e solari con relativo boiler di accumulo posizionato nel sottotetto, che sono però a servizio della P.M. 2, non oggetto della presente stima.

Vedi *Planimetria dell'immobile* in appendice al punto A.5 e A.6.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE:

Pavimenti:

A piano terra: w.c. in piastrelle ceramiche, garage e altri locali in battuto di cemento.

A piano primo: bagno e w.c. in piastrelle ceramiche, altri locali in legno.

A piano terzo: solaio grezzo con finitura in calcestruzzo liscio.

Scale: in marmo.

Pareti:

A piano terra: parte del w.c. con rivestimento in piastrelle ceramiche, altri locali con intonaco a civile ed idropittura.

A piano primo: parte del bagno e w.c. con rivestimento in piastrelle ceramiche, altri locali con intonaco a civile ed idropittura.

A piano terzo: al grezzo.

Vano scale: con intonaco a civile ed idropittura.

Serramenti esterni:

A piano terra: in legno con vetro semplice, portoni in legno con inserti in vetro.

A piano primo: in legno laccato con vetrocamera, oscuranti ad ante ad oscuro in legno laccato.

A piano terzo: vetro semplice senza telaio.

Atrio scale: portoncino in legno massello con inserti in vetro.

Serramenti interni:

A piano terra e primo: in legno tamburato.

A piano terzo: in legno osb.

Servizi igienici:

N. 1 a piano terra, finestrato, con lavarina, w.c. e doccia.

N. 2 a piano primo, finestrati, uno con lavabo, w.c., bidet e doccia, nell'altro è presente la sola predisposizione.

Riscaldamento e acqua calda:

Riscaldamento dell'alloggio e produzione di acqua calda sanitaria realizzati con impianto autonomo con caldaia collocata nel ripostiglio attiguo alla cucina. Impianto di distribuzione del calore realizzato mediante pannelli annegati a pavimento. La caldaia è alimentata a GPL prelevato da un serbatoio interrato, unico per l'intero edificio (posizionato sulla p.f. 3553/4 non oggetto della presente perizia), dal quale si diramano due distinte tubazioni con relativo contatore, per ogni alloggio presente.

Altra impiantistica:

Impianto elettrico sottotraccia con apparecchi di comando di normale qualità per l'epoca di realizzazione, citofono. Sono presenti distinti contatori per le utenze elettriche, mentre per l'acqua è presente un unico contatore con la possibilità di installare due distinti contatori.

Idoneità dei locali:

L'abitazione a primo piano si può ritenere idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 4/5 persone.

Stato di conservazione:

L'alloggio a primo piano è stato ristrutturato nel 2008, mentre nel 2022, usufruendo degli incentivi fiscali previsti dal "Superbonus 110%", le facciate esterne dei piani abitati sono state dotate di isolamento con cappotto termico. In virtù dell'esame visivo operato dallo scrivente, si può ritenere che il fabbricato, per quanto attiene la parte strutturale, si presenti in buono stato di conservazione. L'abitazione si trova in buone condizioni di manutenzione con qualità delle finiture di pavimenti e impianti normali per l'epoca di realizzazione che risentendo del normale degrado dovuto alla vetustà. Per quanto attiene agli elementi di finitura esterni, anch'essi si presentano mediamente in buono stato di conservazione.

Alcune foto degli interni sono di seguito riportate, a completamento della *documentazione fotografica* si rimanda all'appendice al punto A.7.



Foto n° 7: Piano terra, garage nord-est



Foto n° 8: Piano primo, zona giorno



Foto n° 9: Piano primo, cucina



Foto n° 10: Piano primo, stanza est



Foto n° 11: Piano primo, bagno



Foto n° 12: Piano primo, stanza nord-est

CONSISTENZA:

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

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

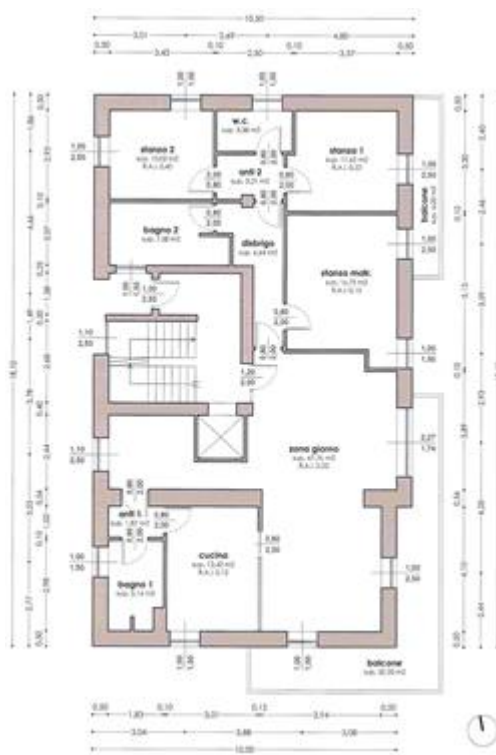
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Andito esterno p.ed. 726	329,00	x	6,5 %	=	21,39
Andito esterno P.f. 3553/1, 3553/2, 3553/3 e futura 3548/2	851,00	x	6,5 %	=	55,32
W.c. a PT	5,00	x	60 %	=	3,00
Cantine a PT	19,50	x	25 %	=	4,88
Garage sud a PT	46,50	x	35 %	=	16,27
Garage est a PT	69,80	x	35 %	=	24,43
Tettoia a PT	74,70	x	30 %	=	22,41
Scale da PT a P3 (quota parte)	26,90	x	35 %	=	9,41
Abitazione a P1	161,80	x	100 %	=	161,80
Poggioli a P1	26,20	x	30 %	=	7,86
Soffitta a P3	82,20	x	25 %	=	20,55
Totale:	1.692,60				347,32



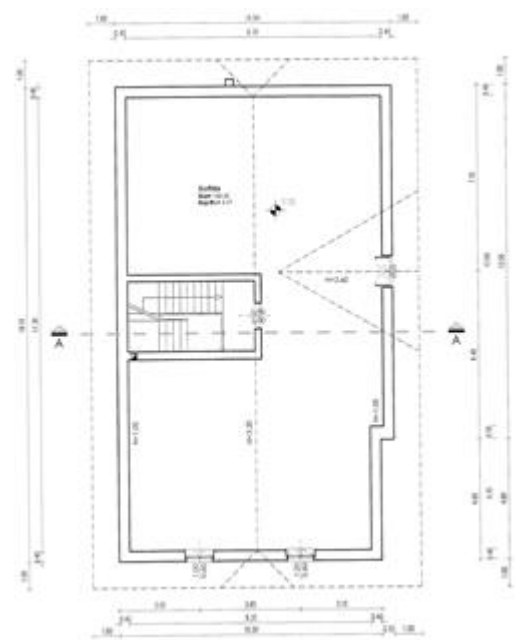
PLANIMETRIA GENERALE



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERZO SOTTOTETTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è abbastanza attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200/250 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 7100 abitanti, zona periferica;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: residenziale;

tipologia immobiliare: fabbricato;

tipologia edilizia: parte di edificio residenziale;

dimensione: media;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (22/05/2025).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, come parametro di misurazione e quantificazione.

Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di edificio.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

VALORE UNITARIO ZONALE MASSIMO DI RIFERIMENTO

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa a prezzi e listini di mercato pubblici, nonché da intervista diretta di operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

L'indagine di mercato immobiliare, riferita alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ha consentito di identificare quotazioni variabili, come di seguito indicato, dai quali è stato ricavato un prezzo medio ponderato di un immobile considerato al nuovo, da comparare con quello in oggetto:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Anno 2025 - Semestre 1

Fascia/zona: R1/Extraurbana/ZONA RESIDUALE AGRICOLA

Abitazioni tipiche dei luoghi € 1.800/2.000

F.I.M.A.A. Trentino – guida prezzi immobili 2025

CLES, appartamenti nuovo € 2.800/3.000

Da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare

CLES, appartamenti nuovo in zona extraurbana € 2.000/2.200

Valore unitario medio ponderato in considerazione dell'attuale momento di contrazione del mercato,

con tendenza al ribasso dei prezzi:

Considerato che i valori riportati da F.I.M.A.A. Trentino si riferiscono alla zona urbana, non si considerano tali dati in riferimento alla presente stima.

per la destinazione residenziale o terziario **€ 2.000**

CARATTERISTICHE INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO

Dalla disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si riportano i coefficienti correttivi considerati al fine della corretta valutazione dell'immobile valutati distintamente in funzione del piano e della destinazione:

1. Coefficiente di vetustà: Parametro di vetustà strutturale e funzionale dell'immobile
2. Coefficiente di ubicazione: In funzione dell'ubicazione (centrale o periferico rispetto al centro urbano del comune), dell'accessibilità (rete viabile, strade, marciapiedi, parcheggi), nonché della disponibilità dei servizi (mercati, negozi, reti degli impianti tecnologici)
3. Coefficiente di esposizione e affaccio: In funzione delle caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, della vista più o meno panoramica, oppure della prospicienza con strade, giardini, cortili ecc.;
4. Coefficiente di piano: In funzione del livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, tenuto conto della presenza o meno dell'ascensore;
5. Coefficiente di conservazione e manutenzione: In funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Valore unitario corretto = Valore iniziale x coeff. 1 x coeff. 2 x coeff. 3 x coeff. 4 x coeff. 5

Valore unitario corretto arrotondato:

- Anditi e locali a piano terra = € 2.000 x 0,75 x 0,85 x 1,00 x 1,00 x 0,80 = **€ 1.020**
- Alloggio a primo piano = € 2.000 x 0,88 x 0,85 x 1,15 x 1,00 x 0,95 = **€ 1.634**
- Locali a terzo piano = € 2.000 x 0,70 x 0,85 x 1,00 x 0,95 x 0,80 = **€ 904**

Valutazione

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori parziali:

- Anditi e locali a piano terra = sup. conv. mq 157,12 x valore unitario € 1.020 = **€ 160.262,40**
- Alloggio a primo piano = sup. conv. mq 169,65 x valore unitario € 1.634 = **€ 277.208,10**
- Locali a terzo piano = sup. conv. mq 20,55 x valore unitario € 904 = **€ 18.577,20**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **456.047,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 456.047,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 456.047,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles e ufficio tavolare di Cles, ufficio tecnico di Cles, agenzie: dislocate sul Comune di Cles, osservatori del mercato immobiliare OMI - P.A.T., ed inoltre: Guida FIMMA - Trentino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Parte di edificio con andito circostante	347,32	0,00	456.047,70	456.047,70
				456.047,70 €	456.047,70 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per servitù di parcheggio, a carico del garage e dell'avvolto a piano terra e delle p.ed. 727/2, p.f. 3553/1 e per deposito, sulla soffitta a terzo piano, pari al 50% del valore di stima di tali beni	-40.306,80
Riduzione per servitù di passo a carico dell'andito di piano terra e della p.f. 3548	-1.690,65
	41.997,45 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Quota pignorata

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

Separazione della quota

Non è necessario separare la quota pignorata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**10.050,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**404.000,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**12.120,01**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**-119,76**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**392.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno incolto a CLES Fraz. Dres, della superficie commerciale di **2.933,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.f. 3550/2; parte delle pp.ff. 3548, 3551/1, 3551/3 in c.c. Cles. Fondi incolti ubicati in zona prevalentemente agricola, con possibilità di cambio di cultura.

Identificazione catastale:

- C.C. Cles particella fondiaria 3550/2 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 1169, reddito dominicale 15,0900, reddito agrario 7,5500, derivante da frazionamento per pubblica utilità n. 2532/2021
- C.C. Cles particella fondiaria 3548 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 880, reddito dominicale 11,3600, reddito agrario 5,6800
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 605 mq, come da progetto divisionale allegato ove la particella è individuata come p.f. 3548/1.
- C.C. Cles particella fondiaria 3551/1 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 650, reddito dominicale 8,3900, reddito agrario 4,2000
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 643 mq, come da progetto divisionale allegato.
- C.C. Cles particella fondiaria 3551/3 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 620, reddito dominicale 8,0100, reddito agrario 4,0000
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 516 mq, come da progetto divisionale allegato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.933,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.861,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I fondi, al momento del sopralluogo, risultavano nella disponibilità dell'esecutata.

MODALITÀ DI ACCESSO:

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 18/06/2024 alla presenza dell'esecutata e dell'Avv. Luciano Botteon, in qualità di Custode Giudiziario nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

CONTRATTI IN CORSO:

L'esecutato riferisce che non vi sono contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DIRITTI REALI

10/05/1950 - G.N. 313 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ
passo a piedi per il confine di mattina;
derivazione d'acqua per l'uso economia familiare
a favore p.f. 3550/2
a carico p.f. 3550/1

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 1).

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:

diritto di servitù, intavolato il 10/05/1950 G.N. 313, derivante da Contratto d.d. 22/03/1950.

Passo a piedi e con veicoli a carico p.f. 3548, p.f. 3550/2 a favore p.f. 3550/1

diritto di servitù, intavolato il 06/04/2009 G.N. 839, derivante da Contratto d.d. 30/03/2009.

Passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici, a sensi art.4 lett.b del contratto a carico p.f. 3548 a favore p.ed. 726 P.M. 2

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/04/2009 G.N. 841, a favore di *** DATO OSCURATO ***
, derivante da Atto d.d. 30/03/2009.

Importo ipoteca: EUR 1.040.000,00.

La formalità è riferita solamente a p.f. 3548, p.f. 3550/2, p.f. 3551/1, p.f. 3551/3.

L'importo è comprensivo di Euro 650.000,00 di capitale, Euro 390.000,00 per interessi al tasso del 2,90% annuo, interessi di mora al tasso del 6,90% annuo, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione di cui all'art.7 del contratto

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/06/2024 G.N. 1080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 27/03/2018.

Importo ipoteca: EUR 760.596,82.

La formalità è riferita solamente a p.f. 3548, p.f. 3550/2, p.f. 3551/1, p.f. 3551/3.

Importo capitale e montante di Euro 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 10/02/2025 G.N. 266, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 3548, p.f. 3550/2, p.f. 3551/1, p.f. 3551/3.

Notificato in data 28.01.2025, nell'importo di Euro 395.151,18 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

NOTIZIE UTILI PER IL 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 persona fisica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 29/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 P.M. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 59 del 25/01/2024 - P.R.G. Variante 2022, l'immobile ricade in zona E1.2) Zone agricole di Pregio, disciplinata dall'art. 43 bis delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'art. 43 bis delle norme di attuazione riporta:

1 Le aree agricole di pregio di livello provinciale, individuate sulla base della cartografia del PUP del Sistema insediativo ed infrastrutturale, costituiscono un'areale all'interno del quale assume un ruolo strategico ogni azione di tutela dell'ambiente agricolo, sia sotto l'aspetto paesaggistico che puramente produttivo. Per tali aree, oltre agli interventi previsti nel precedente articolo, trattandosi di "invarianti del PUP" si applicano le ulteriori forme di tutela previste dall'articolo 38 del PUP.

2 All'interno delle aree agricole di pregio sono ammessi tutti gli interventi connessi con la normale coltivazione del fondo, e gli interventi edilizi già descritti al precedente articolo 43, fatti salvi i limiti già previsti dal PRG per le "Aree di protezione paesaggistico ambientale" del successivo articolo 65 bis.

3 Per i manufatti edilizi esistenti che rientrano fra i manufatti rurali legati alla attività di aziende agricole, sono ammessi interventi di recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, operando anche trasformazione d'uso in favore dell'uso agricolo.

4 All'interno delle aree agricole di pregio dovranno essere attuate tutte le forme di tutela previste dall'art. 38 e art. 37 delle norme del Piano Urbanistico Provinciale.

- omissis -

. Il titolo è riferito solamente al p.f. 3550/2 per mq 1078.56; parte in oggetto delle pp. ff. 3548, 3551/1, 3551/3 c.c. Cles

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 59 del 25/01/2024 - P.R.G. Variante 2022, l'immobile ricade in zona E1.3) zone agricole locali, disciplinata dall'art. 43 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'art. 43 delle norme di attuazione riporta:

- omissis -

2. Tutte le nuove edificazioni non esplicitamente previste ed ammesse nel presente articolo sono vietate, fatta eccezione per quanto prescritto all'art. 27, comma 6, ed all'art 75. Sugli edifici esistenti sono comunque ammesse tutte le categorie di intervento del titolo terzo. Salva diversa prescrizione non è ammesso il cambio della destinazione d'uso.

2 bis – Tutti gli interventi in area agricola devono rispettare i dettami contenuti nella legge provinciale. Sono fatte salve le norme del PRG più restrittive rispetto alla norma provinciale.

- omissis -

. Il titolo è riferito solamente al p.f. 3550/2 per mq 90.44; parte in oggetto delle pp. ff. 3548, 3551/1, 3551/3 c.c. Cles.

L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto B.4.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato nell'allegato 11.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CLES FRAZ. DRES

TERRENO INCOLTO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno incolto a CLES Fraz. Dres, della superficie commerciale di **2.933,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.f. 3550/2; parte delle pp.ff. 3548, 3551/1, 3551/3 in c.c. Cles. Fondi incolti ubicati in zona prevalentemente agricola, con possibilità di cambio di cultura.

Identificazione catastale:

- C.C. Cles particella fondiaria 3550/2 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 1169, reddito dominicale 15,0900, reddito agrario 7,5500, derivante da frazionamento per pubblica utilità n. 2532/2021
- C.C. Cles particella fondiaria 3548 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 880, reddito dominicale 11,3600, reddito agrario 5,6800
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 605 mq, come da progetto divisionale allegato ove la particella è individuata come p.f. 3548/1.
- C.C. Cles particella fondiaria 3551/1 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 650, reddito dominicale 8,3900, reddito agrario 4,2000
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 643 mq, come da progetto divisionale allegato.
- C.C. Cles particella fondiaria 3551/3 foglio 7 partita tavolare 3711, qualità classe Frutteto / 4, superficie 620, reddito dominicale 8,0100, reddito agrario 4,0000
Nel presente Lotto si considera parte della particella per una superficie di 516 mq, come da progetto divisionale allegato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



Estratto mappa c.c. Cles (vedi appendice punto B.2)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UBICAZIONE

UBICAZIONE:

I fondi in oggetto sono situati in adiacenza ai beni di cui al Lotto n. 1, a circa 690 metri sul livello del mare, alla periferia dell'abitato, a nord dello stesso, in una zona a prevalente destinazione agricola con la presenza di alcune case sparse.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1.

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1.

MAPPA CATASTALE E COERENZE:

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto B.2, i fondi in oggetto confinano: a nord con la p.f. 4568 fondo agricolo di proprietà del Consorzio Acquario di Cles e con la p.f. 3550/1 fondo incolto di proprietà di terzi; a est con la p.f. 3550/4 particella oggetto di esproprio, e con la p.f. 4514/1 che identifica la strada statale n. 43 di proprietà pubblica; a sud con la p.f. 3551/2 fondo incolto di proprietà di terzi, e con la p.f. 3548 fondo pertinenziale a prato in parte compreso nel Lotto 1, nonché con la p.f. 3553/1 fondo pertinenziale a prato anch'esso compreso nel Lotto 1; a ovest con la p.f. 3554 fondo incolto di proprietà del Comune di Cles, e in piccola parte con la p.f. 4511/1 strada pubblica denominata fraz. Dres.

ACCESSO:

Ai fondi si accede dalla strada pubblica denominata fraz. Dres, transitando sulla p.f. 3554 di proprietà comunale.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un gruppo di particelle contigue che costituiscono un unico corpo di forma irregolare, poste su un pendio a monte della strada statale con cui confina lungo il lato est.

L'appezzamento è costituito dalla p.f. 3550/2, escludendo la porzione di particella oggetto di esproprio per pubblica utilità identificata come p.f. 3550/4 nel tipo di frazionamento n. 2532/2021 (vedi All. 8) la cui procedura è in corso di definizione e l'indennità è già stata liquidata. L'appezzamento è inoltre costituito da parte delle pp. ff. 3548, 3551/1, 3551/3, come previsto dallo schema divisionale allegato (vedi All. 9) evidenziato anche nell'estratto mappa.

Il lotto è caratterizzato dall'importante pendenza con esposizione a est, che mediamente raggiunge il 40%. Una volta coltivati a frutteto, attualmente i fondi si presentano trascurati con superficie prativa e presenza di cespugli e latifoglie. Sono ancora presenti le stradine utilizzate per la coltivazione. Risulta possibile la trasformazione culturale a frutteto o altra cultura.

Vedi *Planimetria del lotto* in appendice punto B.3.



Foto n° 25: Fondo p.f. 3550/2 c.c. Cles, vista in direzione est



Foto n° 26: Fondi p.f. 3551/1, 3551/3 c.c. Cles, vista in direzione sud



Foto n° 27: Fondo p.f. 3548 c.c. Cles, vista in direzione nord



Foto n° 28: Vista generale in direzione sud-ovest



Foto n° 29: Vista generale in direzione ovest



Foto n° 30: Vista generale in direzione nord

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 3550/2 (al netto della superficie di esproprio)	1.169,00	x	100 %	=	1.169,00
P.f. 3548/1 (quota parte come da schema divisionale)	605,00	x	100 %	=	605,00
P.f. 3551/1 (quota parte come da schema divisionale)	643,00	x	100 %	=	643,00

P.f. 3551/3 (quota parte come da schema divisionale)	516,00	x	100 %	=	516,00
Totale:	2.933,00				2.933,00



PLANIMETRIA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare fondiario non è molto attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 250/350 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 7100 abitanti, zona periferica rurale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: fondo incolto;

tipologia immobiliare: terreno;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (22/05/2025).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di destinazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente. Dall'indagine di mercato è emerso che i fondi agricoli con pendenze importanti, come nel caso in oggetto, sono poco appetibili e quindi la vendita risulta difficoltosa. Tale aspetto risulta rilevante ai fini della determinazione del prezzo di mercato.

- P.f. 3550/2 - superficie mq 1169
- P.f. 3548/1 - superficie mq 605
- P.f. 3551/1 - superficie mq 643
- P.f. 3551/3 - superficie mq 516

Superficie complessiva mq 2933 x valore unitario € 17,00 = **€ 49.861,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	49.861,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.861,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.861,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles e ufficio tavolare di Cles, ufficio tecnico di Cles, agenzie: dislocate sul Comune di Cles

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno incolto	2.933,00	0,00	49.861,00	49.861,00
				49.861,00 €	49.861,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Quota pignorata

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

Separazione della quota

Non è necessario separare la quota pignorata.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.861,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -139,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 19/12/2025

il tecnico incaricato
MAURIZIO PILATI

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. **16/2025**

Giudice delegato dott. Erica Fiorini

Promossa da

***** DATO OSCURATO *****

contro

***** DATO OSCURATO *****

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

APPENDICE

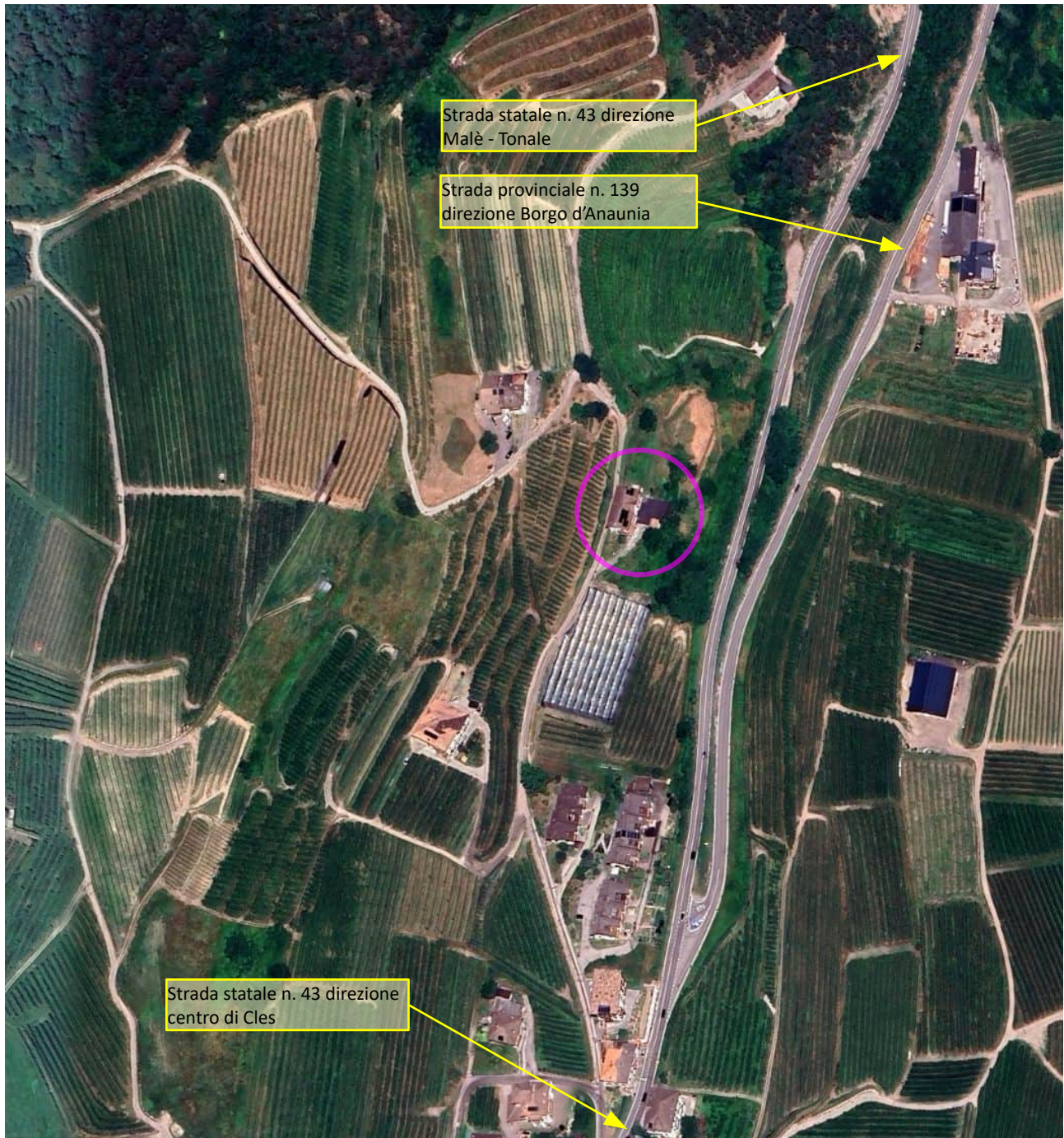
A) LOTTO n. 1

A.1) UBICAZIONE E CONTESTO

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto

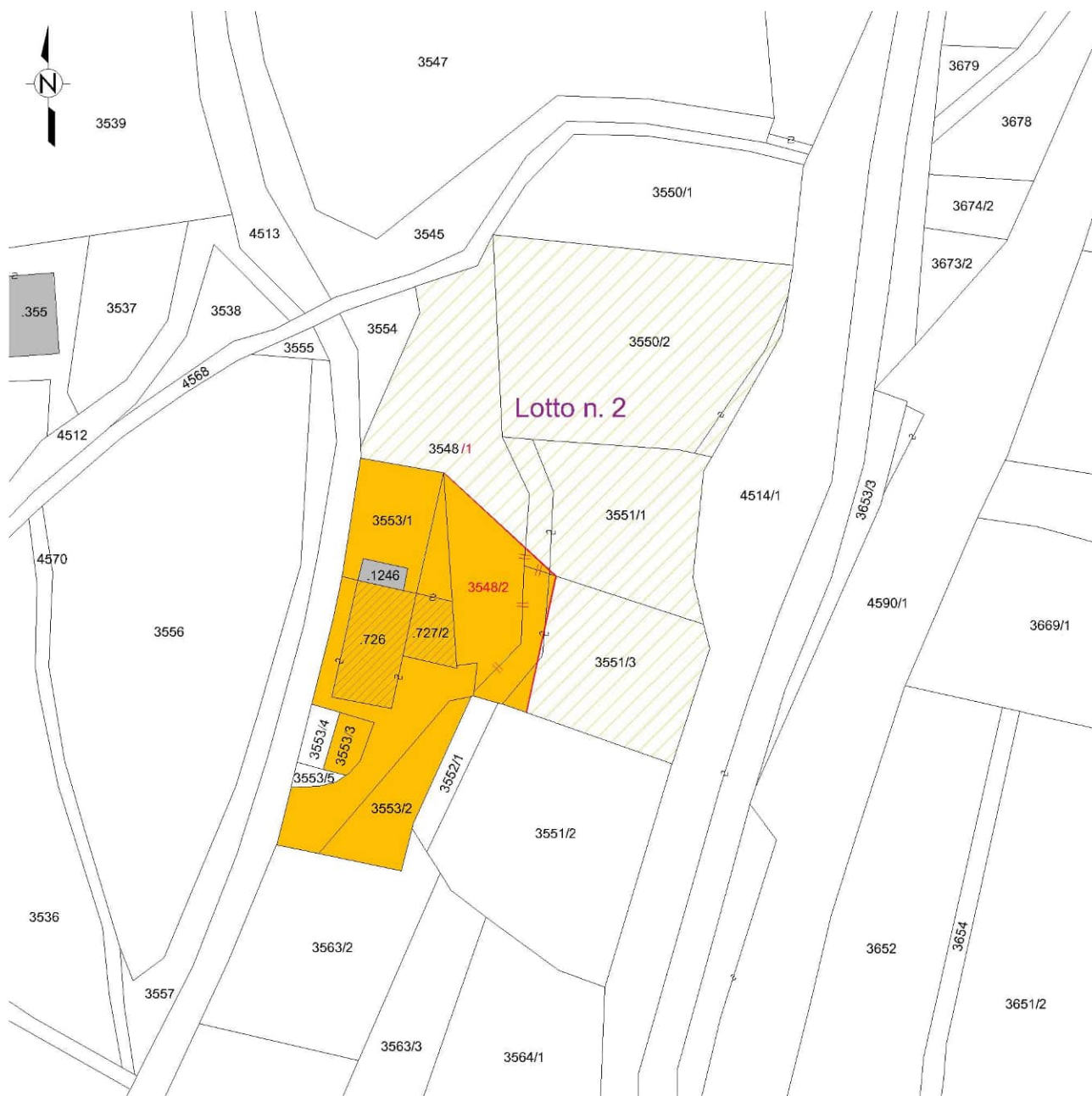


Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



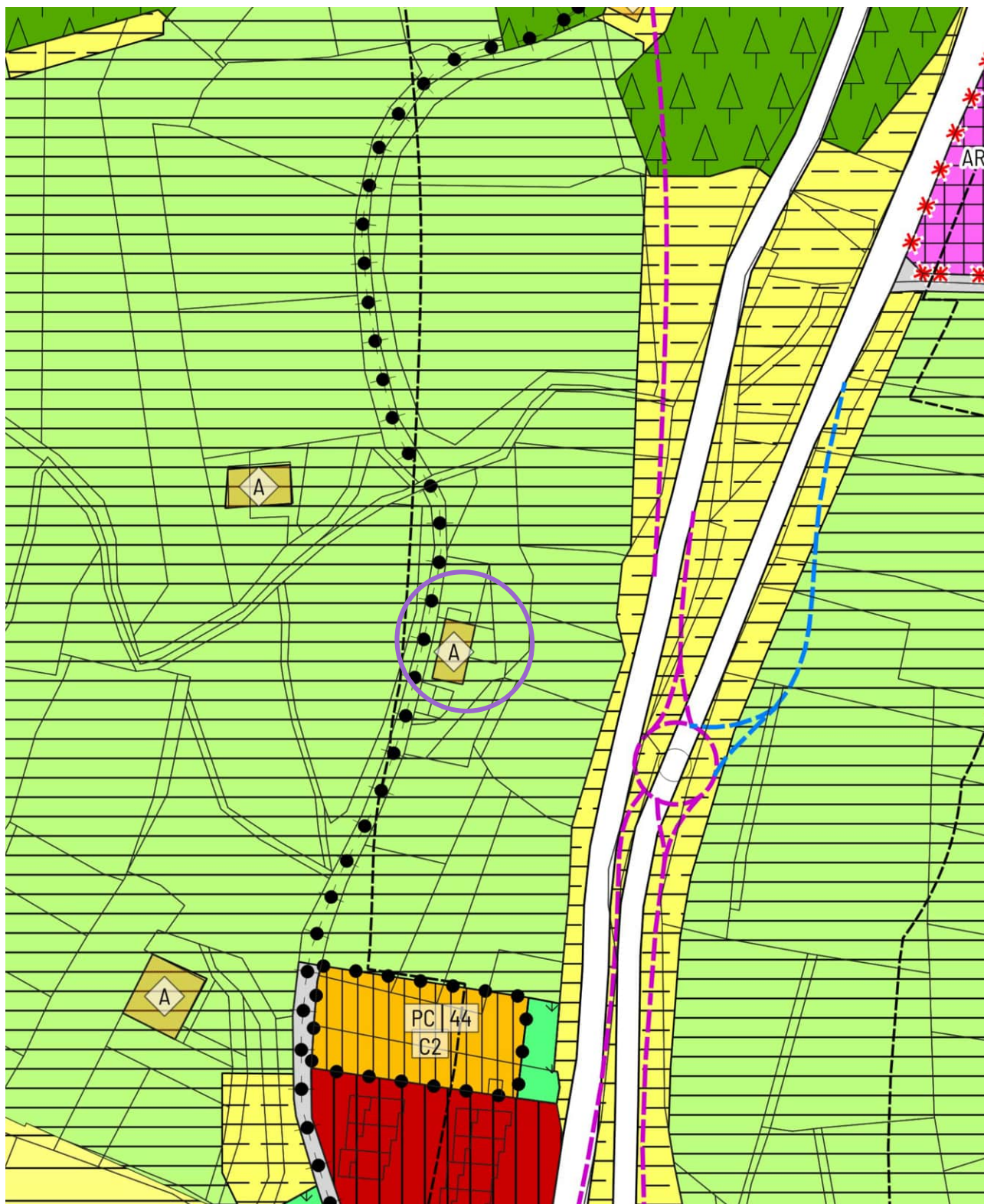
A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Estratto mappa c.c. Cles - scala 1:1000

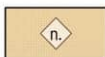


A.3) SITUAZIONE URBANISTICA

Estratto cartografia del P.R.G. del Comune di Cles – Sistema insediativo

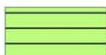


EDIFICI ESISTENTI CATALOGATI



B3) Edifici residenziali in aree agricole

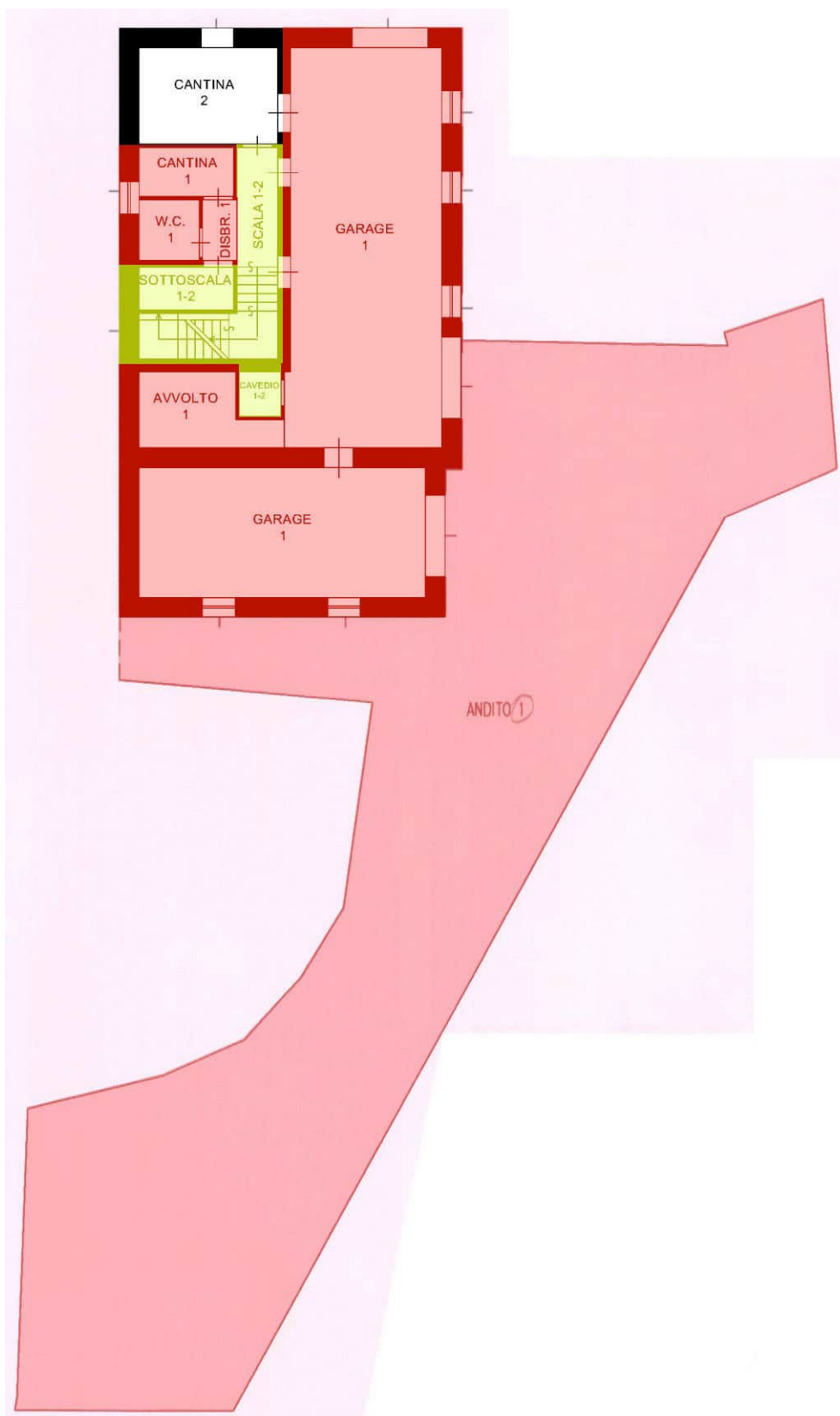
AREA AGRICOLA DI PREGIO



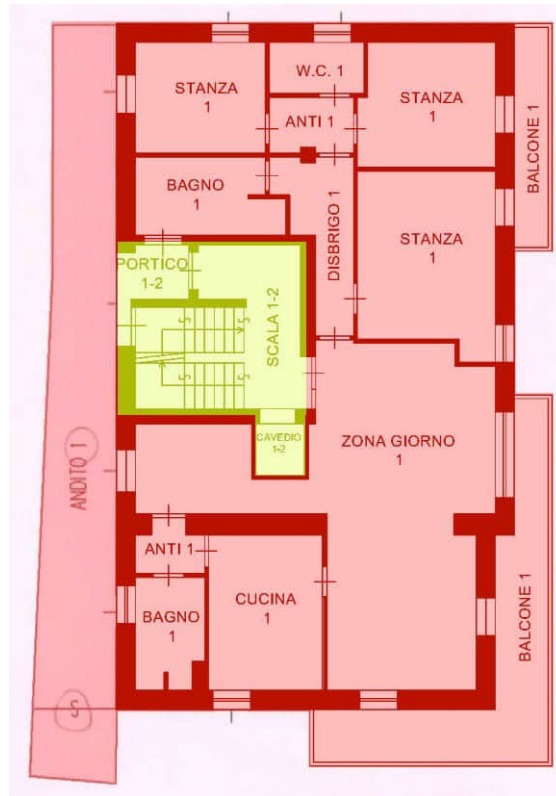
E1.2) Zone agricole di Pregio

A.4) PLANIMETRIA TAVOLARE

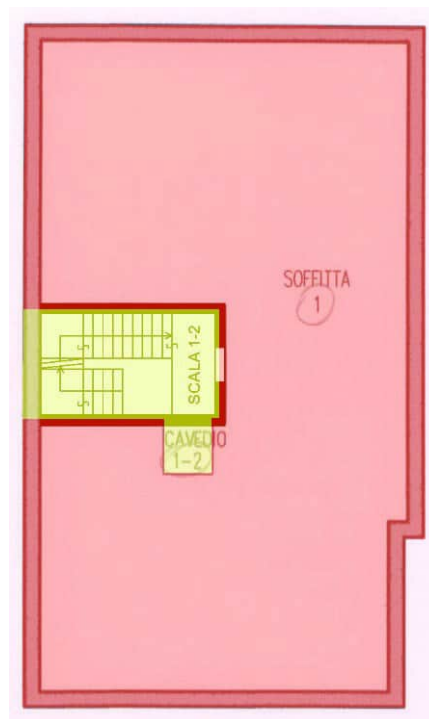
Pianta Piano Terra – Scala 1:200



Pianta Piano Primo – Scala 1:200



Pianta Piano Terzo – Scala 1:200

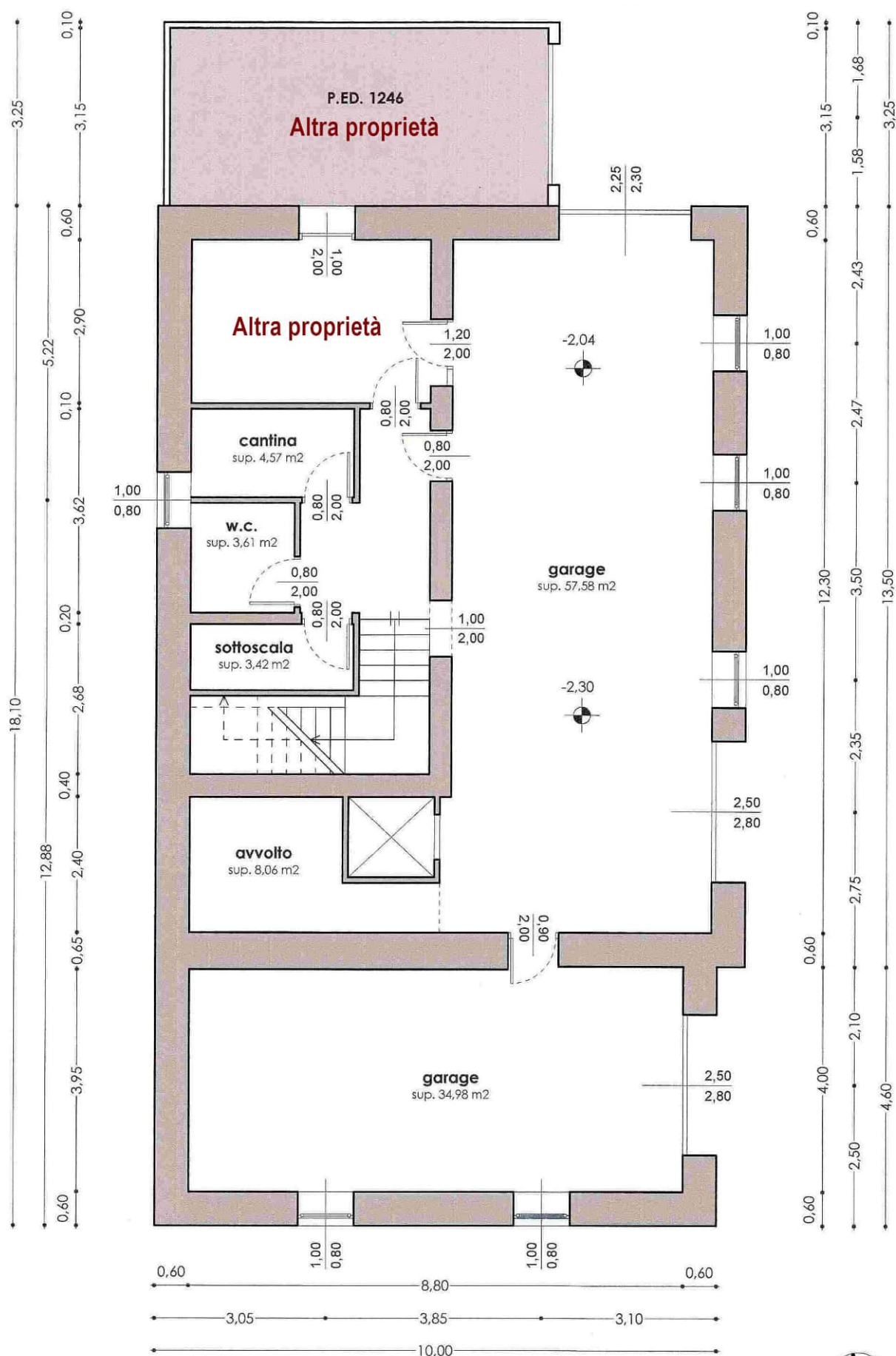


A.5) PLANIMETRIA DEL LOTTO

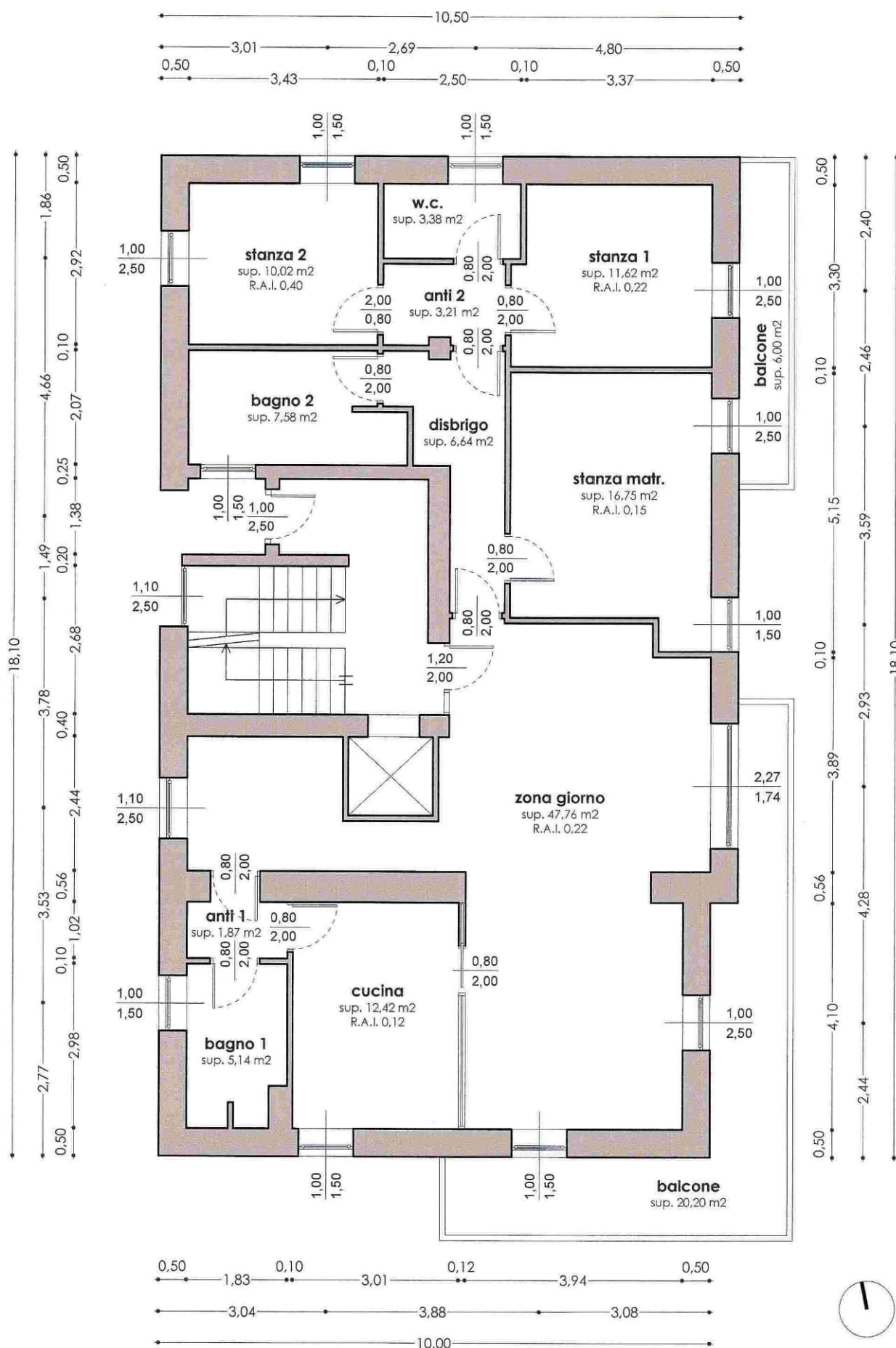


A.6) PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

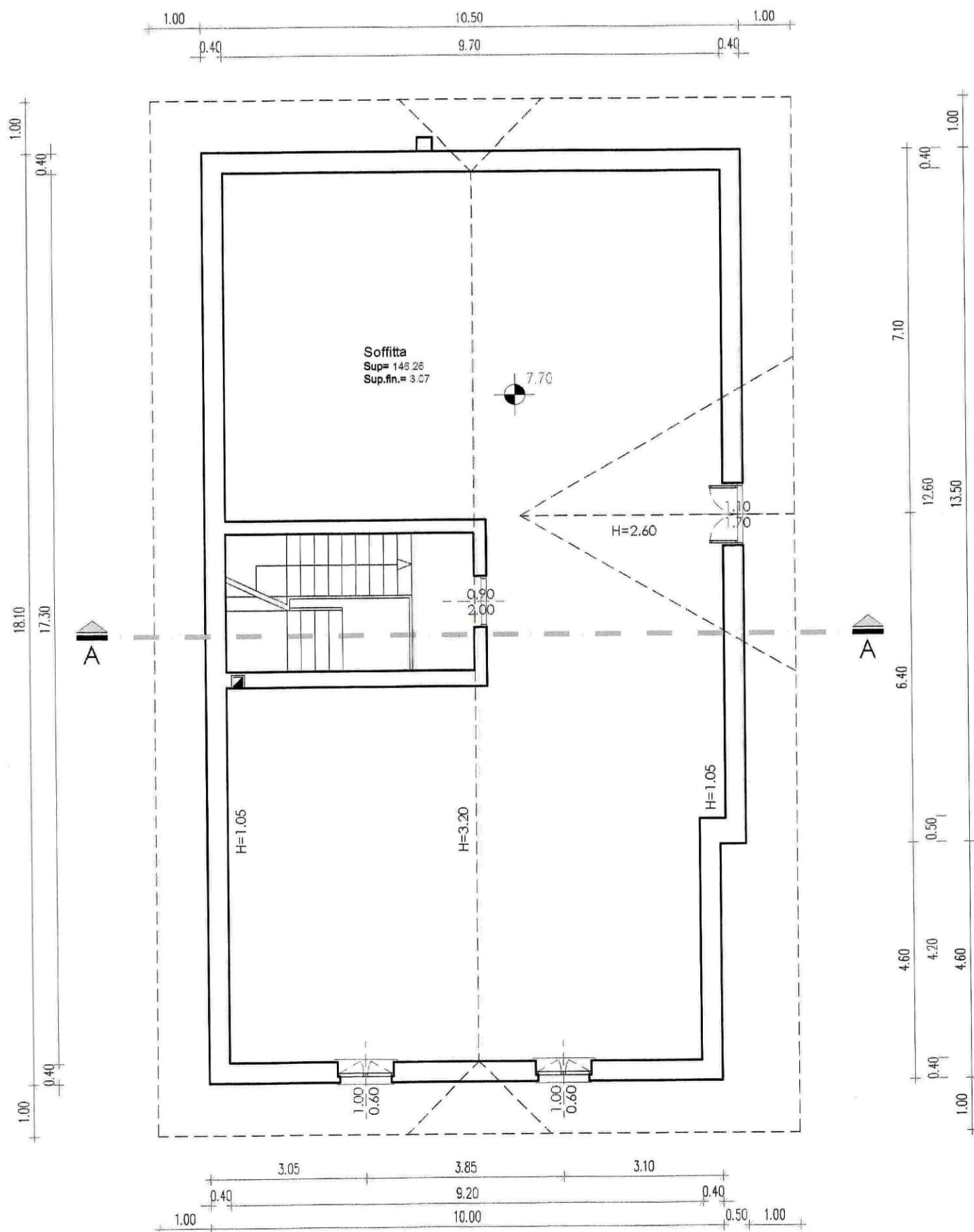
Pianta Piano Terra – Planimetria concessionata – Scala 1:100



Pianta Piano Primo – Planimetria concessionata – Scala 1:100



Pianta Piano Terzo – Planimetria concessionata – Scala 1:100



A.7) ULTERIORI FOTO DEGLI INTERNI

Foto n° 13: Piano terra, garage sud



Foto n° 14: Piano primo, ingresso alloggio dal vano scala

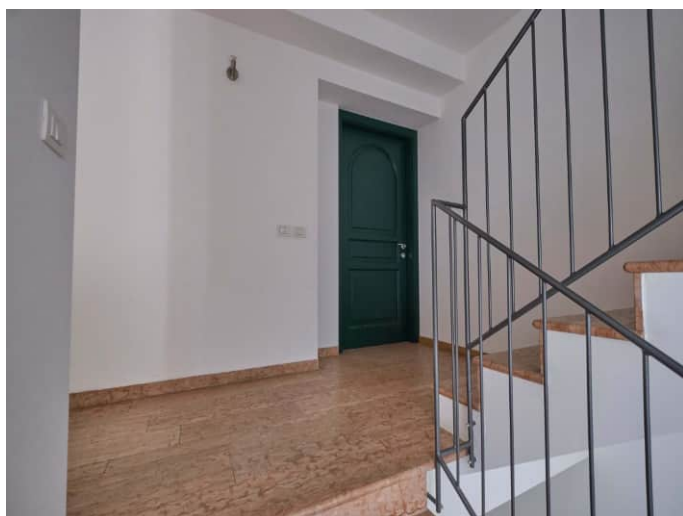


Foto n° 15: Piano terra, w.c.



Foto n° 16: Piano terra, cantina



Foto n° 17: Piano primo, ingresso – zona giorno



Foto n° 18: Piano primo, stanza nord-ovest



Foto n° 19: Piano primo, disbrigo



Foto n° 20: Piano primo, w.c. nord



Foto n° 21: Piano primo, vano scale



Foto n° 22: Piano terzo, vano scale



Foto n° 23: Piano terzo, soffitta



Foto n° 24: Piano terzo, soffitta



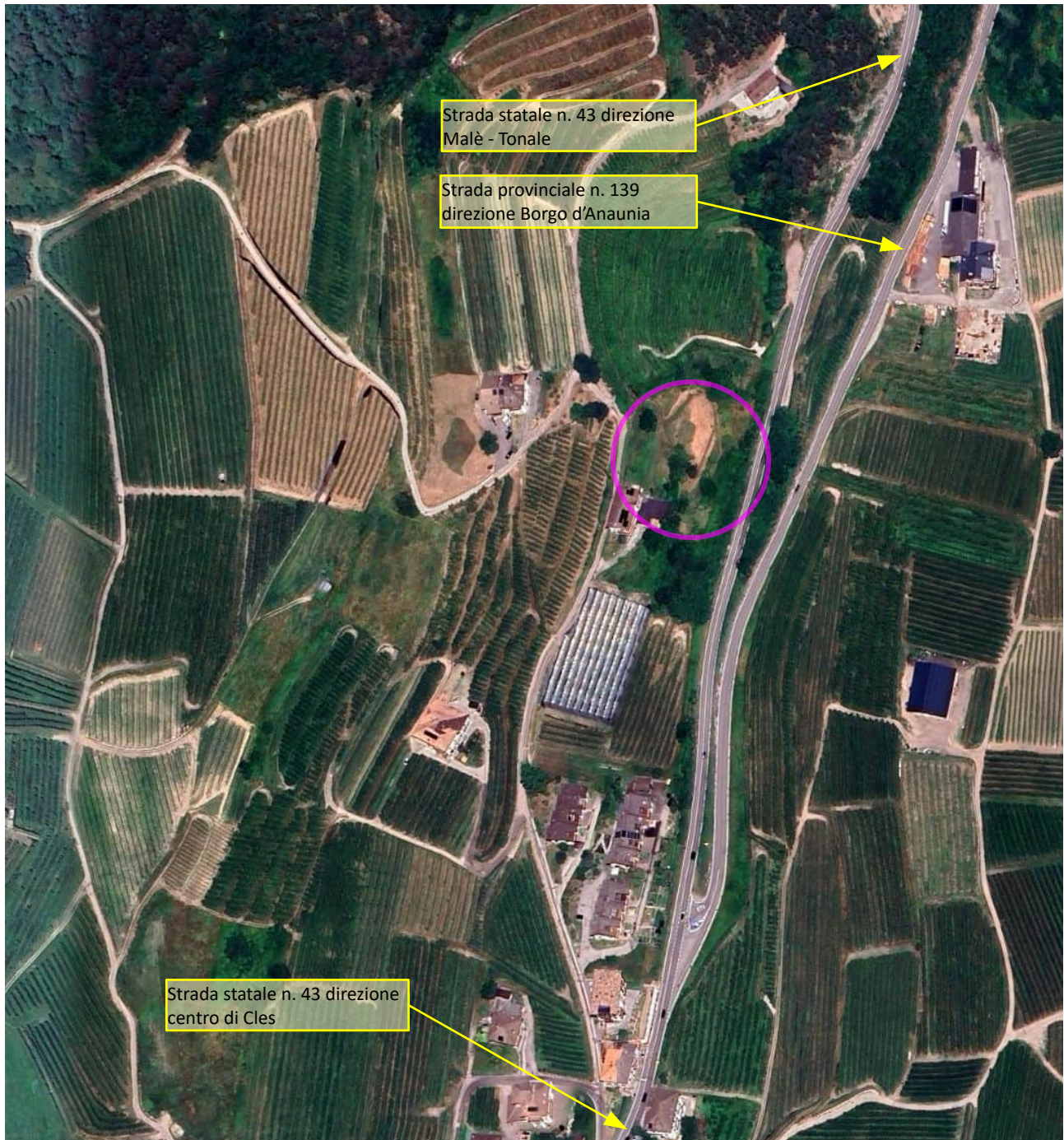
B) LOTTO n. 2

B.1) UBICAZIONE E CONTESTO

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto

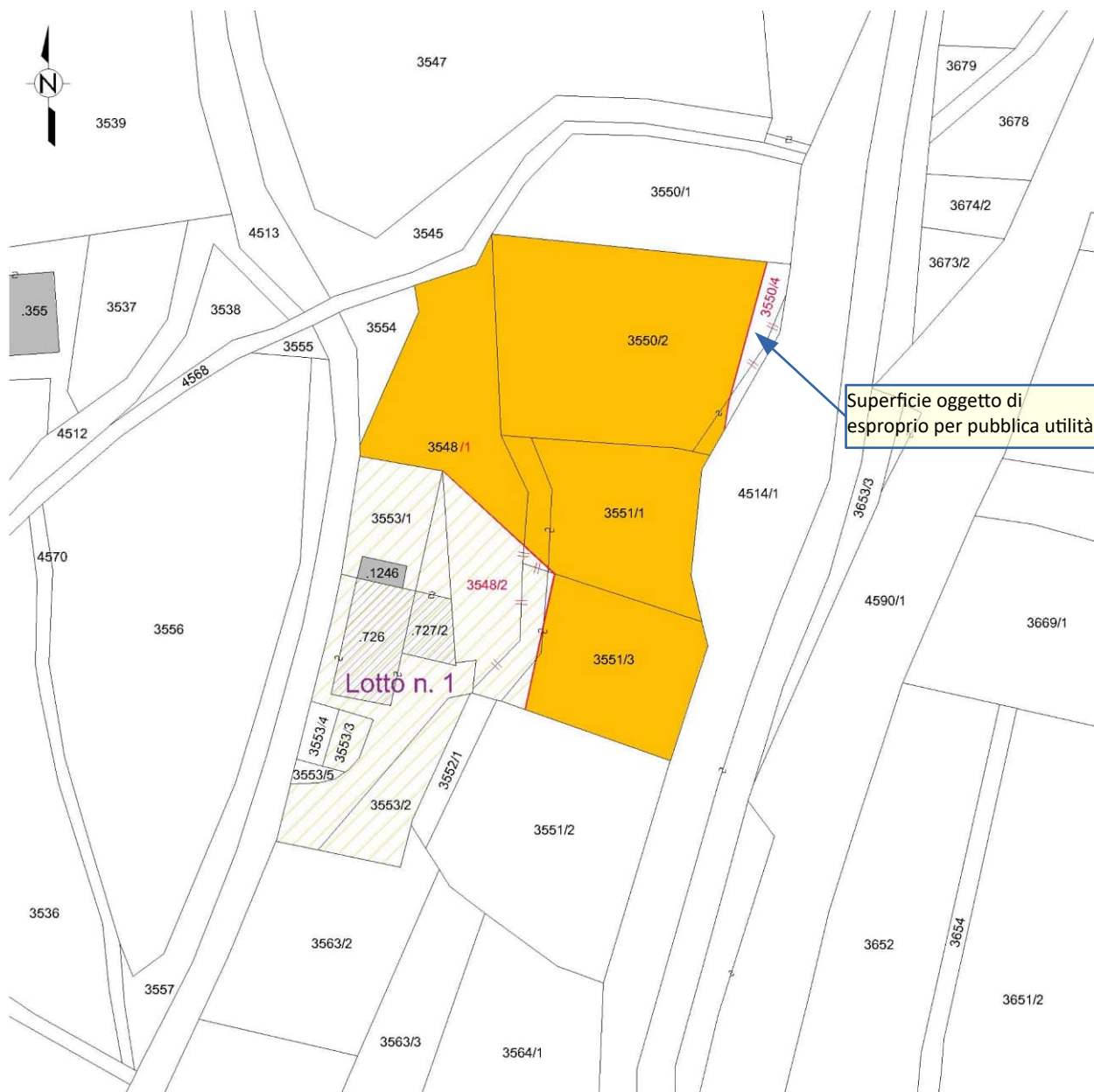


Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



B.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Estratto mappa c.c. Cles – 1:1000

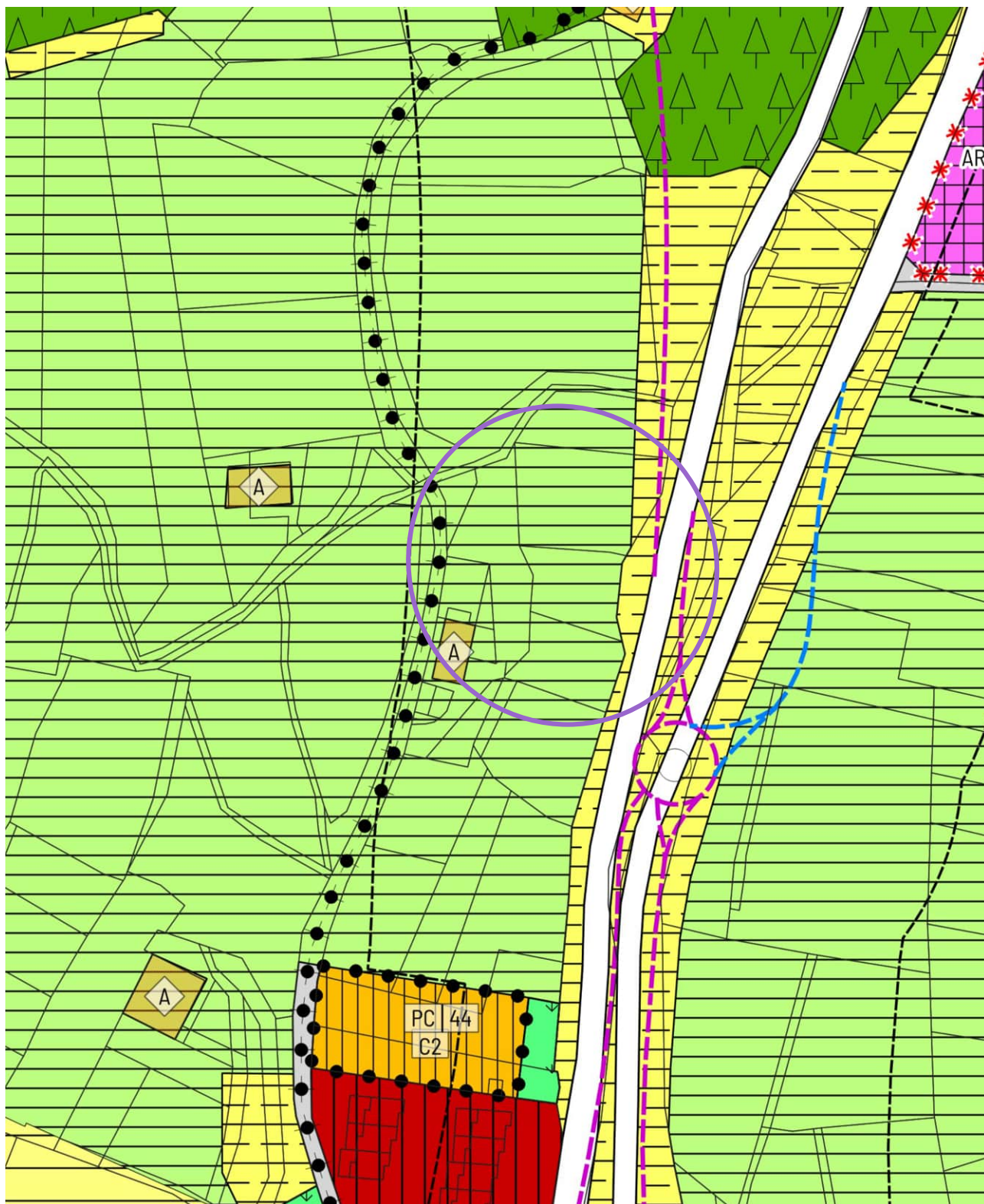


B.3) PLANIMETRIA

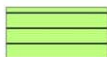


B.4) SITUAZIONE URBANISTICA

Estratto cartografia del P.R.G. del Comune di Cles – Sistema insediativo



AREA AGRICOLA DI PREGIO



E1.2) Zone agricole di Pregio

AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE



E1) Zone agricole

La presente appendice costituisce parte integrante della perizia, con il deposito della quale si considera in tal modo espletato l'incarico affidato.

Trento, dicembre 2025

L'esperto

geom. Maurizio Pilati

.....