



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

Avv. Roberto Rossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Alessio Moschen

CF:MSCLSS70B17E565X

con studio in LEVICO TERME (TN) via G.B. de Gaspari

telefono: 0461700327

email: geom.moschen@gmail.com

PEC: alessio.moschen@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SELLA GIUDICARIE piazza Cesare Battisti 5, della superficie commerciale di **209,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di stabile (cielo - terra) di forma indicativamente rettangolare in edificio in centro storico. Due lati del manufatto sono liberi e prospettanti su spazi pubblici, due lati sono in aderenza con altre unità immobiliari.

Struttura edilizia in pietra.

Si segnala che le attuali due unità immobiliari in oggetto hanno un unico ingresso dall'esterno (non sono indipendenti); ovvero che per accedere all'abitazione si transita necessariamente attraverso il negozio.

Se segnala che gli immobili sono allacciati alle reti elettriche, idrica, del gas. Non pare però che le singole unità in oggetto abbiano utenze separate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0-1-2-3. Identificazione catastale:

- C.C. 316 particella edificiale 161 foglio 22 sub. 6 P.M. 2 partita tavolare 887, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 53 mq, rendita 554,71 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CESARE BATTISTI (RONCONE) N. 5 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Negozio al piano terra con due lati prospettanti su pubblica via, due lati in aderenza in edificio di forma indicativamente rettangolare.

- C.C. 316 particella edificiale 161 foglio 22 sub. 7 P.M. 2 partita tavolare 887, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 1, consistenza 117 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CESARE BATTISTI (RONCONE) N. 5 , piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Porzione di edificio diviso in più unità immobiliari di forma indicativamente rettangolare

Planimetria e categoria catastale non corrispondente; attualmente si compone di un appartamento sviluppato su più livelli. Due lati sono liberi, due lati sono in aderenza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

209,80 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 331.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 315.305,00
Data di conclusione della relazione:	24/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Modalità di accesso:

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 06/03/2025 alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario che ha fissato l'incontro.

Contratti in corso:

Con le ricerche effettuate dal custode giudiziario non sono stati reperiti contratti di locazione; si è reperito un contratto di comodato sui beni in oggetto.

Coordinate edificio Latitudine 45.9841706 Longitudine 10.6692454

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii ed alle visure catastali allegate.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nel presente rapporto di valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi. Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Nota: la dicitura "Nessuna/o" nei vari sotto capitoli è imposta dal modello in sede di compilazione della perizia, ma questo non significa che l'esperto abbia accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che l'esperto ha riscontrato nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo.

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 **volontaria** attiva, intavolata il 08/06/2007 G.N. 2119/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 580000.

Importo capitale: 400000.

La formalità è riferita solamente a p.m.2.

Simultaneità pt 537 cc Lardaro I. P.M.2

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 11/10/2007 G.N. 3822/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 730000.

Importo capitale: 500000.

La formalità è riferita solamente a p.m.2.

Simultaneità pt 537 cc Lardaro I P.M.2

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 27/03/2008 G.N. 1118/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 145000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a p.m.2.

Simultaneità pt 1447 P.M. 4

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 17/04/2019 G.N. 1263/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 176341,72.

La formalità è riferita solamente a p.m.2.

Simultaneità pt 1447 P.M. 4

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 03/07/2019 G.N. 2205/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 48062,96.

La formalità è riferita solamente a p.m.2.

Simultaneità pt 537 CC LARDARO I P.M. 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 08/08/2024 G.N. 2738/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ED. 161 P.M. 2 CC RONCONE

*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

La proprietà attuale appartiene a soggetti privati (persone fisiche).

Per la disciplina IVA su atti traslativi si rimanda alla Legge 04/08/2006 n. 248 di conversione del D.L. 04/07/2006 n. 223 (Decreto Bersani) e s.m..

Nessuna recente ristrutturazione (entro il 5° anno).

Il bene non presenta caratteristiche di lusso così definite secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

DICHIARAZIONI

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corrodano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

ARREDO

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

ALTRO

Per le condizioni di vendita si deve far riferimento all'Annuncio di Vendita.

Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura della presente consulenza ed a seguito di eventuali decisioni dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per un preciso dettaglio e corretta certificazione si rimanda alla lettura degli estratti tavolari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO, intavolato il 06/09/2002 G.N. 2369/1.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 161 P.M. 2 CC RONCONE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COL N. **64/2021**, per lavori di SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI, presentata il 06/07/2021

COL N. **54/2019**, per lavori di CAMBIO CALDAIA, presentata il 15/07/2019

SCIA N. **34/2016**, per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 18/05/2016

DIA N. **0/2005-R6**, per lavori di VARIANTE RISTRUTTURAZIONE E SOPRA ELEVAZIONE, presentata il 23/03/2005

CONCESSIONE EDILIZIA N. **0/2003-R8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E SOPRA ELEVAZIONE , rilasciata il 11/08/2003 con il n. 08/2003 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **0/2003-R21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CONC. 08/2003, rilasciata il 11/08/2003 con il n. 21/2003 di protocollo, agibilità del 12/12/2003.

Il titolo è riferito solamente a PM 1-2 P.ED. 161

CONCESSIONE EDILIZIA N. **0/2002-R28**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, rilasciata il 01/10/2002 con il n. 28/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 161 PM 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativi elaborati presso i Pubblici Uffici competenti.

Nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.

Per sanare le eventuali difformità relative a parti di proprietà comune sarà necessario ottenere la sottoscrizione dei documenti anche da parte dei terzi interessati, il cui risvolto non può essere assicurato.

Per gli immobili esistenti non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici...). E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità. Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche specifiche, non oggetto di incarico.

Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima nè tantomeno determinare con precisione le irregolarità edilizie in quanto l'incarico non prevede l'esecuzione di un rilievo puntuale dei beni da stimare.

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

La presente consulenza è redatta sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti; il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da eventuale documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Per l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, composizione e rispondenza alla normativa statica e antisismica delle strutture, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, vizi occulti, presenza di inquinanti, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.

La valutazione è stata sviluppata non considerando eventuali costi ed oneri derivanti da bonifica, demolizioni, smaltimento, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, luogo consentito o riciclaggio, di materiali inquinanti e/o rifiuti speciali rinvenuti nell'immobile. Eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Impossibilità di appurare in loco i confini dei beni immobili oggetto d'indagine in quanto non materializzati: l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

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

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.

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

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche nelle dimensioni interne dei locali, modifiche nelle altezze interne, mancata realizzazione della separazione dall'attività presente al piano terra (ingresso all'abitazione transitando nel negozio) mancata realizzazione di porta d'accesso dalla pubblica via. (normativa di riferimento: L.P. 15/2015 e seguenti modificazioni ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Domanda di provvedimento in sanatoria per opere eseguite in difformità alla SCIA 21/2003 articolo 134, c. 5, lettera a, Legge Provinciale 1/08.

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

Costi di regolarizzazione:

- Provvedimento in sanatoria: €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a porzione materiale 2



estratto SCIA 36/2016 piano terra



estratto SCIA 36/2016 primo piano



estratto SCIA 36/2016 secondo piano



estratto SCIA 36/2016 sezione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il subalterno 7 censito non è corrispondente al reale in quanto variata la destinazione d'uso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetrie e piano di subalternazione con procedura DOCFA presso l'ufficio catastale competente relativamente all'attuale subalterno 6.

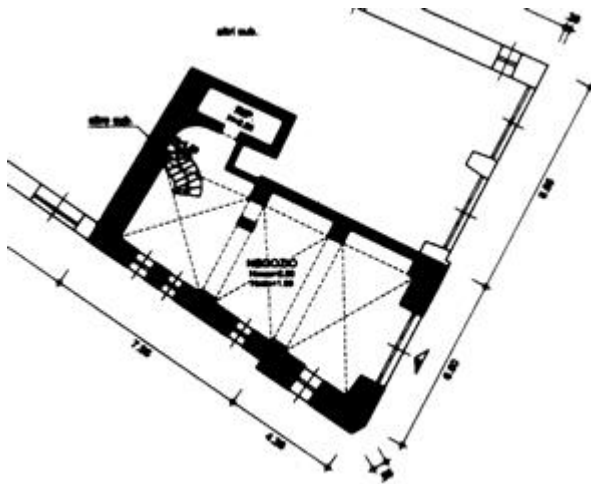
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di una variazione catastale con procedura DOCFA.: €1.100,00

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno catastale 7 (piano primo, secondo e terzo).

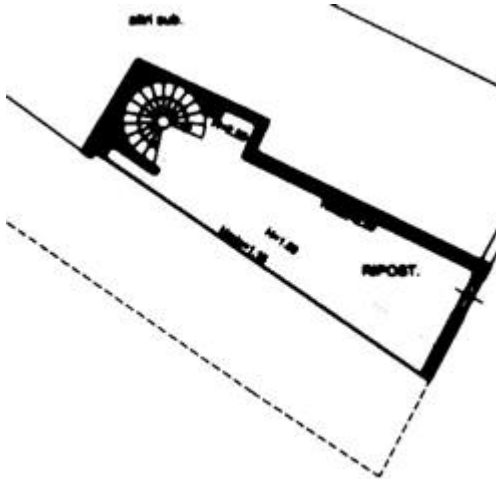
Il subalterno catastale 6 pare conforme (negozi al piano terra)



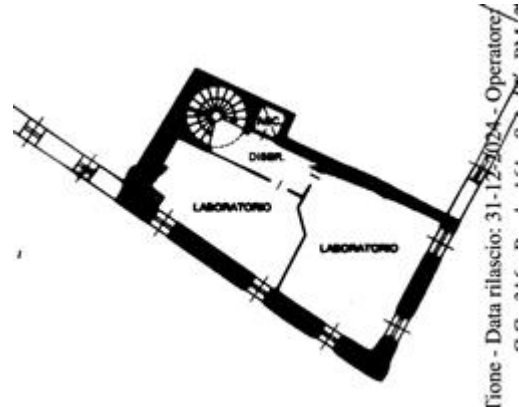
ESTRATTO PLANIMETRIA P.ED. 161, SUB.7, PM 2 piano terra



PLANIMETRIA P.ED. 161, SUB.7, PM 2



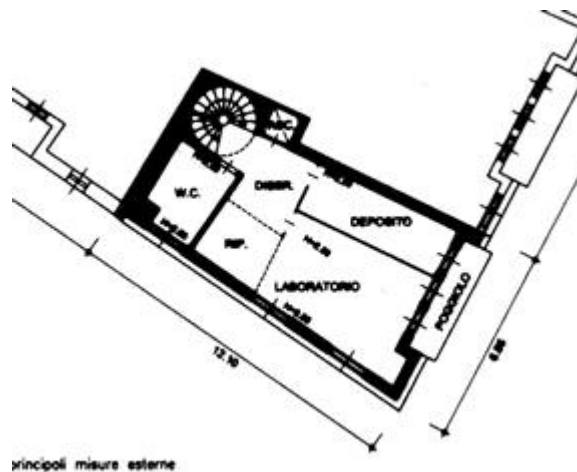
ESTRATTO PLANIMETRIA P.ED. 161, SUB.6, PM 2 terzo piano (non conforme)



ESTRATTO PLANIMETRIA P.ED. 161, SUB.6, PM 2 primo piano (non conforme)



PLANIMETRIA P.ED. 161, SUB.6, PM 2 (non conforme)



ESTRATTO PLANIMETRIA P.ED. 161, SUB.6, PM 2 secondo piano (non conforme)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

P.R.G. del Comune di BELLINZAGONE		Insediamento Storico	
1. Posizione catastale di riferimento	2. Dati catastali	3. Dati catastali	4. Dati catastali
5. Dati catastali	6. Dati catastali	7. Dati catastali	8. Dati catastali
9. Dati catastali	10. Dati catastali	11. Dati catastali	12. Dati catastali
13. Dati catastali	14. Dati catastali	15. Dati catastali	16. Dati catastali
17. Dati catastali	18. Dati catastali	19. Dati catastali	20. Dati catastali
21. Dati catastali	22. Dati catastali	23. Dati catastali	24. Dati catastali
25. Dati catastali	26. Dati catastali	27. Dati catastali	28. Dati catastali
29. Dati catastali	30. Dati catastali	31. Dati catastali	32. Dati catastali
33. Dati catastali	34. Dati catastali	35. Dati catastali	36. Dati catastali
37. Dati catastali	38. Dati catastali	39. Dati catastali	40. Dati catastali
41. Dati catastali	42. Dati catastali	43. Dati catastali	44. Dati catastali
45. Dati catastali	46. Dati catastali	47. Dati catastali	48. Dati catastali
49. Dati catastali	50. Dati catastali	51. Dati catastali	52. Dati catastali
53. Dati catastali	54. Dati catastali	55. Dati catastali	56. Dati catastali
57. Dati catastali	58. Dati catastali	59. Dati catastali	60. Dati catastali
61. Dati catastali	62. Dati catastali	63. Dati catastali	64. Dati catastali
65. Dati catastali	66. Dati catastali	67. Dati catastali	68. Dati catastali
69. Dati catastali	70. Dati catastali	71. Dati catastali	72. Dati catastali
73. Dati catastali	74. Dati catastali	75. Dati catastali	76. Dati catastali
77. Dati catastali	78. Dati catastali	79. Dati catastali	80. Dati catastali
81. Dati catastali	82. Dati catastali	83. Dati catastali	84. Dati catastali
85. Dati catastali	86. Dati catastali	87. Dati catastali	88. Dati catastali
89. Dati catastali	90. Dati catastali	91. Dati catastali	92. Dati catastali
93. Dati catastali	94. Dati catastali	95. Dati catastali	96. Dati catastali
97. Dati catastali	98. Dati catastali	99. Dati catastali	100. Dati catastali

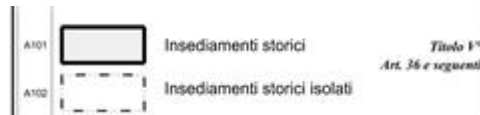
insediamento storico - scheda 301

ANALISI		Insediamento Storico	
1. Posizione catastale di riferimento	2. Dati catastali	3. Dati catastali	4. Dati catastali
5. Dati catastali	6. Dati catastali	7. Dati catastali	8. Dati catastali
9. Dati catastali	10. Dati catastali	11. Dati catastali	12. Dati catastali
13. Dati catastali	14. Dati catastali	15. Dati catastali	16. Dati catastali
17. Dati catastali	18. Dati catastali	19. Dati catastali	20. Dati catastali
21. Dati catastali	22. Dati catastali	23. Dati catastali	24. Dati catastali
25. Dati catastali	26. Dati catastali	27. Dati catastali	28. Dati catastali
29. Dati catastali	30. Dati catastali	31. Dati catastali	32. Dati catastali
33. Dati catastali	34. Dati catastali	35. Dati catastali	36. Dati catastali
37. Dati catastali	38. Dati catastali	39. Dati catastali	40. Dati catastali
41. Dati catastali	42. Dati catastali	43. Dati catastali	44. Dati catastali
45. Dati catastali	46. Dati catastali	47. Dati catastali	48. Dati catastali
49. Dati catastali	50. Dati catastali	51. Dati catastali	52. Dati catastali
53. Dati catastali	54. Dati catastali	55. Dati catastali	56. Dati catastali
57. Dati catastali	58. Dati catastali	59. Dati catastali	60. Dati catastali
61. Dati catastali	62. Dati catastali	63. Dati catastali	64. Dati catastali
65. Dati catastali	66. Dati catastali	67. Dati catastali	68. Dati catastali
69. Dati catastali	70. Dati catastali	71. Dati catastali	72. Dati catastali
73. Dati catastali	74. Dati catastali	75. Dati catastali	76. Dati catastali
77. Dati catastali	78. Dati catastali	79. Dati catastali	80. Dati catastali
81. Dati catastali	82. Dati catastali	83. Dati catastali	84. Dati catastali
85. Dati catastali	86. Dati catastali	87. Dati catastali	88. Dati catastali
89. Dati catastali	90. Dati catastali	91. Dati catastali	92. Dati catastali
93. Dati catastali	94. Dati catastali	95. Dati catastali	96. Dati catastali
97. Dati catastali	98. Dati catastali	99. Dati catastali	100. Dati catastali

insediamento storico - scheda 301



PRG



LEGENDA PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza della descrizione in foglio A2 della porzione materiale 2; Piano di Casa Materialmente Divisa non corrispondente alla realtà per la porzione materiale 2. (normativa di riferimento: LEGGE TAVOLARE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Piano di Casa Materialmente Divisa aggiornato alla realtà (per la porzione 2) allegato ad istanza di intavolazione presso l'ufficio del Libro Fondiario competente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di elaborato tecnico con procedura PLATAV, predisposizione di istanza telematica.: €.1.400,00

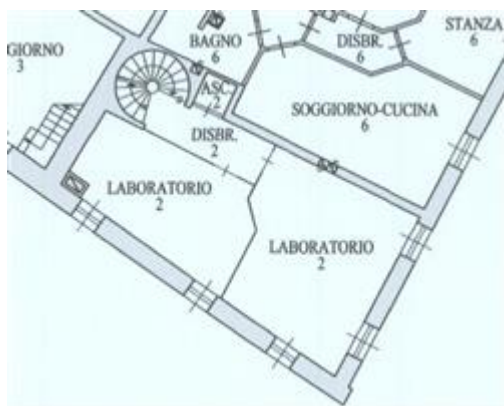
Questa situazione è riferita solamente a porzione materiale 2



ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA -
PIANO TERRA



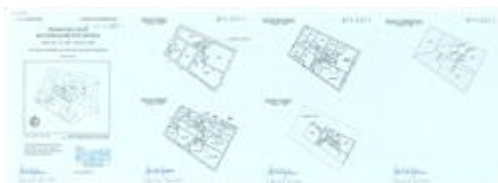
ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA -
PIANO TERZO (non conforme)



ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA -
PIANO PRIMO (non conforme)



ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA -
PIANO SECONDO (non conforme)



PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA



ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA -
PIANO TETTO

BENI IN SELLA GIUDICARIE PIAZZA CESARE BATTISTI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SELLA GIUDICARIE piazza Cesare Battisti 5, della superficie commerciale di **209,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di stabile (cielo - terra) di forma indicativamente rettangolare in edificio in centro storico. Due lati del manufatto sono liberi e prospettanti su spazi pubblici, due lati sono in aderenza con altre unità immobiliari.

Struttura edilizia in pietra.

Si segnala che le attuali due unità immobiliari in oggetto hanno un unico ingresso dall'esterno (non sono indipendenti); ovvero che per accedere all'abitazione si transita necessariamente attraverso il negozio.

Se segnala che gli immobili sono allacciati alle reti elettriche, idrica, del gas. Non pare però che le singole unità in oggetto abbiano utenze separate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0-1-2-3. Identificazione catastale:

- C.C. 316 particella edificiale 161 foglio 22 sub. 6 P.M. 2 partita tavolare 887, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 53 mq, rendita 554,71 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CESARE BATTISTI (RONCONE) N. 5 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Negozio al piano terra con due lati prospettanti su pubblica via, due lati in aderenza in edificio di forma indicativamente rettangolare.

- C.C. 316 particella edificiale 161 foglio 22 sub. 7 P.M. 2 partita tavolare 887, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 1, consistenza 117 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CESARE BATTISTI (RONCONE) N. 5 , piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Porzione di edificio diviso in più unità immobiliari di forma indicativamente rettangolare

Planimetria e categoria catastale non corrispondente; attualmente si compone di un appartamento sviluppato su più livelli. Due lati sono liberi, due lati sono in aderenza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .



IN EVIDENZA LA PORZIONE MATERIALE 2 - EDIFICIO P.ED. 161



VISTA EDIFICIO P.ED. 161



VISTA AEREA EDIFICIO P.ED. 161



ESTRATTO MAPPA CATASTALE - IN
EVIDENZA L'EDIFICIO P.ED. 161



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità oggetto di valutazione si trovano all'interno di un fabbricato di vecchia realizzazione nel centro storico di Roncone. Lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2003.

La struttura presenta una forma regolare con il tetto di copertura a falde in legno.

Le murature portanti perimetrali originali sono in pietra, mentre sono in laterizio per parte del sotto tetto.

Non si ravvisa nessuna coibentazione termica perimetrale per l'immobile in oggetto.

L'edificio p.ed. 161 si compone di più unità immobiliari alcune ad uso abitativo ed alcune ad uso commerciale.

Un'unità immobiliare in oggetto è catastalmente definita dal subalterno 6 (tavolarmente definita dalla porzione materiale 2) e si compone di un unico livello al piano terra ad uso negozio.

Una seconda unità immobiliare è catastalmente definita dal subalterno 7 (tavolarmente definita dalla porzione materiale 2) e si compone di tre livelli fuori terra ed un soppalco ad uso abitazione.

Le unità sono attualmente in uso.

Al piano terra (semi interrato) si trova un unico locale ad avvolti ad uso negozio con un unico accesso dall'esterno transitando sulla p.ed. 162 in comproprietà per un 1/12 con la p.m.2 p.ed. 161.

Dal piano terra una scala a choccia ed un montacarichi collega il piano primo, secondo e soppalco.

Al primo piano (zona notte) si trovano due stanze, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio/disimpegno.

Al secondo piano si trova la zona giorno con un unico locale ad uso cucina/soggiorno (in parte soppalcato) ed un bagno. Un balcone in parte rientrante si affaccia sulla sottostante piazza.

Al terzo piano vi è un soppalco in legno di limitata altezza adibito a ripostiglio/deposito.

Certificazione energetica (APE) non reperita. Classe energetica presunta "F" indicativamente data dalle caratteristiche tecniche ravvisate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante realizzati in legno

★★★★★★★★★★★★

infissi interni: ad ante realizzati in legno

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

★★★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco civile al fino

★★★★★★★★★★★★

scale: con rivestimento in piastrelle di ceramica

★★★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in legno nella parte del sottotetto

★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: videocitofono

★★★★★★★★★★★★

elettrico: sotto traccia

★★★★★★★★★★★★

gas: contatore utenza sul muro perimetrale esterno con alimentazione a gas metano

★★★★★★★★★★★★

montacarichi: serve tutti i piani

★★★★★★★★★★★★

termico: caldaia ubicata al secondo piano in bagno con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori a muro. non sembra sia a servizio del piano terra

★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in legno la parte in aggetto. parapetti in legno, tipologia alla trentina

★★★★★★★★★★★★

scale interne: a choccia realizzate in in calcestruzzo armato

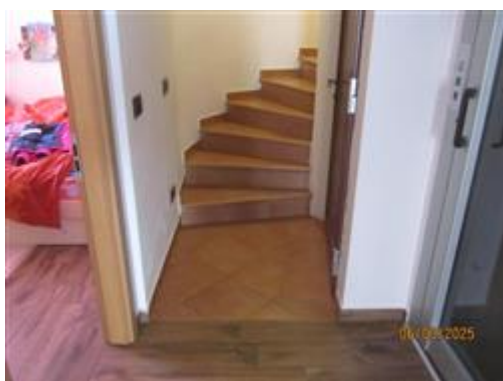
★★★★★★★★★★★★

solai: ad avvolto il primo livello, presumibilmente in laterocemento il secondo livello, in legno il terzo livello

★★★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in murature in pietra e laterizio

★★★★★★★★★★★★

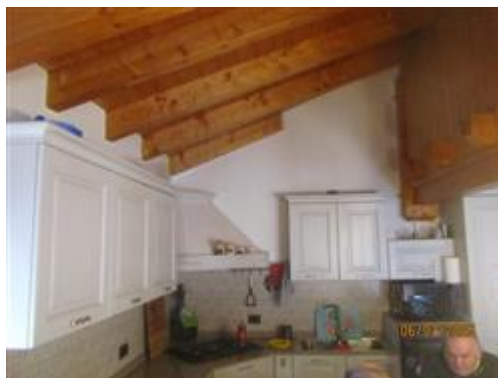


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	155,60	x	100 %	=	155,60
negozio	77,43	x	70 %	=	54,20
Totale:	233,03				209,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

338.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 338.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 338.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tione, ufficio del registro di Trento, ufficio tecnico di Sella Giudicarie, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: borsino immobiliare del trentino (FIMA), guida immobiliare (ANAMA), EXEO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	209,80	0,00	338.400,00	338.400,00
				338.400,00 €	338.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota dell'intero delle proprietà nelle particelle edificiali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 331.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.595,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 315.305,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SELLA GIUDICARIE VIA VALER 24, della superficie commerciale di **121,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento nel piano di sotto tetto in edificio singolo sviluppato su quattro piani fuori terra. Accesso da vano scala comune interno. Cortile esterno comune al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di variabile da 1,50 a 3,20 mt su tavolato. Identificazione catastale:

- C.C. 316 particella edificiale 720 foglio 19 sub. 8 P.M. 4 partita tavolare 1447, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: via VALER, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento in edificio singolo; al piano sottostante vi è un appartamento, al piano sovrastante la copertura dello stabile.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.985,00
Data di conclusione della relazione:	24/06/2025

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 06/03/2025 alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario che ha fissato l'incontro.

Contratti in corso:

Con le ricerche effettuate dal custode giudiziario non sono stati reperiti contratti di locazione; si è reperito un contratto di comodato sui beni in oggetto.

Coordinate edificio Latitudine 45.9822065 Longitudine 10.6666842

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *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 **volontaria** attiva, intavolata il 11/10/2007 G.N. 3822/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 730000.

Importo capitale: 500000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 720 PM 4.

Simultaneità pt 537 cc Lardaro I. P.M.2

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 27/03/2008 G.N. 1118/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 145000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 720 PM 4.

SIMULTANEITA' CON PT 537 CC LARDARO I PM2, PM3, PM4, PT 887 PM2

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 17/04/2019 G.N. 1263/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 176341,72.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 720 PM4.

SIMULTANEITA' PT 98 CC LARDARO I PM1, PT 273, PT 537 PM2, PM3, PM4, PT 555, PT 556, PT 887 PM2

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 03/07/2019 G.N. 2205/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 48062,96.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 720 PM 4.

SIMULTANEITA' PT 537 CC LARDARO I PM2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 08/08/2024 G.N. 2738/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ED. 720 PM4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE, intavolato il 04/04/1990 G.N. 1281/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 13/89, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO AD USO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO, rilasciata il 20/03/1989 con il n. 13 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ULTIMO PIANO

CONCESSIONE EDILIZIA N. 80/88 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE DEL SOTTOTETTO IN ABITAZIONE, rilasciata il 28/12/1988 con il n. 80 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2G

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Mancata demolizione di parte dei muri perimetrali. Modifiche sugli abbaini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione di opere eseguite in difformità al titolo edilizio (concessione edilizia) con permesso di costruire in sanatoria. Pagamento di oneri di urbanizzazione.: €10.000,00

Si ravvisa la presenza di un manufatto accessorio di forma irregolare al piano terra. Tale pare in parte ricadere in parte sul cortile comune (non è possibile dare certezza della posizione senza realizzare un rilievo specifico). Tale manufatto con muri in calcestruzzo, tetto in legno e copertura in lamiera, in uso agli altri proprietari dello stabile, non risulta censito al catasto e non risulta autorizzato presso l'ufficio tecnico comunale. La sua posizione pare ricadere principalmente sulla p.f. 600/2 cc Roncone. Di questo manufatto non si tiene conto nella valutazione in quanto la sua posizione è da definire.



manufatto a piano terra



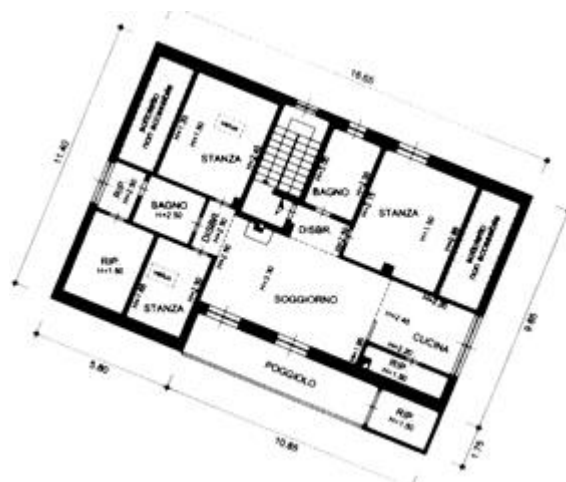
manufatto a piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA P.ED. 720, SUB.8, PM 4



ESTRATTO PLANIMETRIA P.ED. 720, SUB.8, PM 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



ESTRATTO PRG

B101		Zone residenziali sature <i>B1a</i> <i>B1b</i> <i>B1c</i> <i>B1d</i> <i>B1e</i>	Art. 58
B103		Residenziali di completamento <i>B2a</i> <i>B2b</i> <i>B2c</i> <i>B2d</i> <i>B2e</i>	Art. 60
H101		Verde privato	Art. 61

ESTRATTO LEGENDA PRG

E104		Agricole di pregio	Art. 77
E103		Agricole del PUP art. 37 PUP	Art. 76
E108		Agricole locali	Art. 78
E106		Boschi	Art. 79
E107		Pascoli	Art. 80

ESTRATTO LEGENDA PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza della descrizione in foglio A2 della porzione materiale 4; Piano di Casa Materialmente Divisa non corrispondente alla realtà per la porzione materiale 4. (normativa di riferimento: LEGGE TAVOLARE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Piano di Casa Materialmente Divisa aggiornato alla realtà (per la porzione 4) allegato ad istanza di intavolazione presso l'ufficio del Libro Fondiario competente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di elaborato tecnico con procedura PLATAV, predisposizione di istanza telematica.: €1.400,00

Questa situazione è riferita solamente a porzione materiale 4



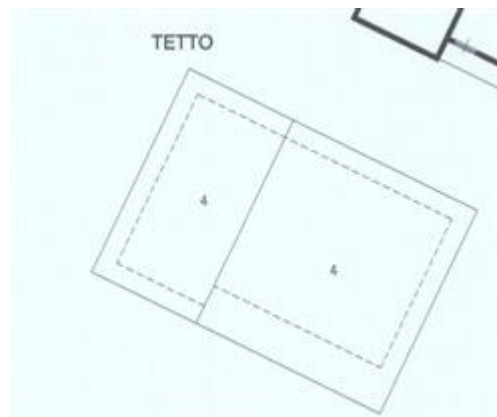
PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA



ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA - PIANO TERRA



ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA -
PIANO TERZO (non conforme)



ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA -
PIANO COPERTURA (non conforme)

BENI IN SELLA GIUDICARIE VIA VALER 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SELLA GIUDICARIE VIA VALER 24, della superficie commerciale di **121,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento nel piano di sotto tetto in edificio singolo sviluppato su quattro piani fuori terra. Accesso da vano scala comune interno. Cortile esterno comune al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di variabile da 1,50 a 3,20 mt su tavolato. Identificazione catastale:

- C.C. 316 particella edificiale 720 foglio 19 sub. 8 P.M. 4 partita tavolare 1447, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: via VALER, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento in edificio singolo; al piano sottostante vi è un appartamento, al piano sovrastante la copertura dello stabile.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.



VISTA ESTERNA EDIFICIO - IL BENE IN OGGETTO SI



VISTA ESTERNA EDIFICIO - IL BENE IN OGGETTO SI

TROVA NEL SOTTO TETTO



VISTA ESTERNA EDIFICIO - IL BENE IN OGGETTO SI TROVA NEL SOTTO TETTO

TROVA NEL SOTTO TETTO



VISTA ESTERNA EDIFICIO - IL BENE IN OGGETTO SI TROVA NEL SOTTO TETTO



VISTA ESTERNA EDIFICIO - IL BENE IN OGGETTO SI TROVA NEL SOTTO TETTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità oggetto di valutazione si trovano all'interno di un fabbricato singolo nel centro abitato di Roncone. Lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1988 per il recupero abitativo del piano di sotto tetto .

La struttura presenta una forma regolare con il tetto di copertura a falde in legno.

Si nota una coibentazione termica perimetrale per l'immobile in oggetto.

L'edificio p.ed. 720 si compone di più unità immobiliari ad uso abitativo (tre) .

Un'unità immobiliare in oggetto è catastalmente definita dal subalterno 8 (tavolarmente definita dalla porzione materiale 4) e si compone di un appartamento al terzo piano (sottotetto).

L'abitazione è attualmente in uso all'esecutato e famiglia.

Tale si compone di tre stanze, due bagni, quattro ripostigli, due disbrighi, cucina e soggiorno oltre a vani inaccessibili.

Al piano terra si trova un cortile comune, corridoio e vano scala comune per l'accesso alle abitazioni.

Certificazione energetica (APE) non reperita. Classe energetica presunta "E" indicativamente data dalle caratteristiche tecniche ravvisate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in legno e vetrocamera. nessun sistema oscurante esterno

★★★★★★★★★★★★

infissi interni: ad anta realizzati in in legno

★★★★★★★★★★★★

pareti esterne: con coibentazione in cappotto termico perimetrale

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico:

★★★★★★★★★★★★

elettrico: sotto traccia

★★★★★★★★★★★★

gas:. VIENE DICHIARATO UN BOMBOLONE INDIPENDENTE DI GPL POSATO SU SPZI COMUNI

★★★★★★★★★★★★

idrico:

★★★★★★★★★★★★

termico: tradizionale con alimentazione in caldaia

★★★★★★★★★★★★

murale indipendente alimentata a gas gpl i diffusori sono in radiatori a muro. La bombola del gas è stata dichiarata posata in opera su spazi comuni.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in calcestruzzo armato

solai: presumibilmente in laterocemento

strutture verticali: costruite in presumibilmente in laterizio



BALCONE /POGGIOLO



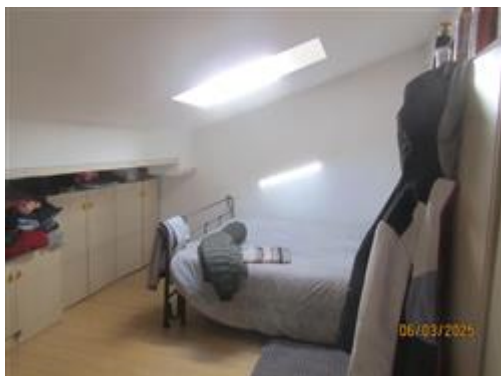
ZONA INGRESSO-SOGGIORNO



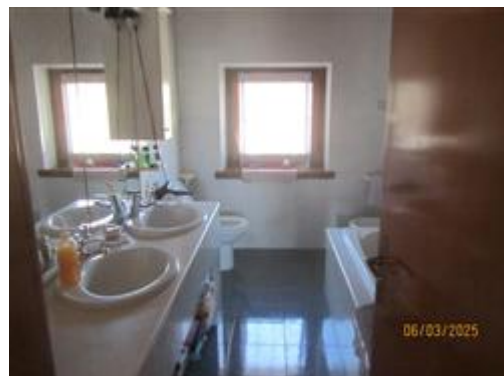
ZONA CUCINA



STANZA DA LETTO PRINCIPALE



STANZA DA LETTO



LOCALE BAGNO PRINCIPALE

CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

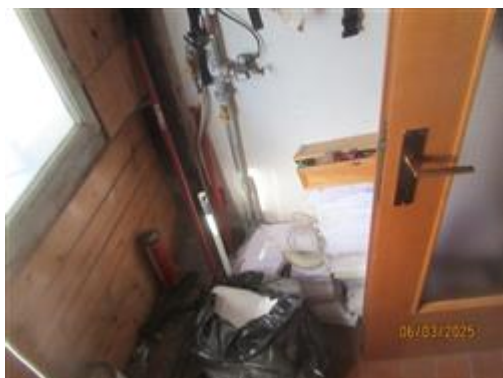
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	117,00	x	100 %	=	117,00
balconi	15,30	x	30 %	=	4,59
Totale:	132,30				121,59



STANZINO



RIPOSTIGLIO IN SOTTO TETTO



RIPOSTIGLIO ZONA ABBAINO



BAGNO ZONA ABBAINO

RIPOSTIGLIO ESTERNO. ACCESSO DA
POGGIOLO/BALCONE

DISBRIGO - ACCEESO BAGNO ZONA ABBINO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 157.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 157.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 157.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TIONE, ufficio del registro di TRENTO, ufficio tecnico di SELLA GIUDICARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: borsino immobiliare del trentino (FIMA), guida immobiliare (ANAMA)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,59	0,00	157.700,00	157.700,00
				157.700,00 €	157.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota dell'intero delle proprietà nella particella edificiale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 11.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 146.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 7.315,00

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:

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	138.985,00
---	----	------------

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a SELLA GIUDICARIE LOC. BONDAIONE, frazione LARDARO, della superficie commerciale di **661,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzioni di capannone artigianale di forma rettangolare in zona periferica all'abitato. La proprietà si estende su circa 3/4 dello stabile. L'immobile in oggetto dispone di cortile antistante ad uso esclusivo non recintato.

Struttura edilizia portante in calcestruzzo, tamponamenti in lastre di calcestruzzo, tetto a due falde inclinate.

Si segnala che per raggiungere i beni dalla pubblica viabilità si transita su particelle private (strada asfaltata) non di proprietà gravate da diritto di passo intavolato.

Se segnala che gli immobili sono allacciati alle reti elettriche, idrica. La rete del gas è presente, ma i beni in oggetto pare siano allacciati ad un bombolone di gas interrato ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile su falda inclinata da mt 4,38 a mt 5,27..Identificazione catastale:

- C.C. 179 particella edificiale 256 foglio 2 sub. 2 P.M. 2-3-4 partita tavolare 537, zona censuaria 3, categoria D/8, rendita 3.020,00 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BONDAIONE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: COERENZE DA NORD, IN SENSO ORARIO: -PF 1355 BENE PUBBLICO (STRADA IN DISUSO) -P.ED. 255 CAPANNONE ARTIGIANALE E TERENO CIRCOSTANTE -P.F. 1206 TERRENO PRIVATO COLTIVATO -P.ED. 257 CAPANNONE ARTIGIANALE E TERENO CIRCOSTANTE
ACCESSO DA STRADA PRIVATA TRANSITANDO SULLE PP.EED. 258, 257 GRAVATE DA SERVITU'

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	661,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 310.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 295.260,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

24/06/2025

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 06/03/2025 alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario che ha fissato l'incontro.

Contratti in corso:

Con le ricerche effettuate dal custode giudiziario non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato sui beni in oggetto.

Coordinate edificio Latitudine 45.9717279 Longitudine 10.6691856

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii ed alle visure catastali allegate.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nel presente rapporto di valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi. Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Nota: la dicitura "Nessuna/o" nei vari sotto capitoli è imposta dal modello in sede di compilazione della perizia, ma questo non significa che l'esperto abbia accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che l'esperto ha riscontrato nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo.

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 **volontaria** attiva, intavolata il 08/06/2007 G.N. 2119/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 580000.

Importo capitale: 400000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 2.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 537 II P.M.3 G.N.2119/2 - 2007 P.T. 537 II P.M.4 G.N.2119/3 - 2007 P.T. 887 II Roncone P.M.2 G.N.2119/4 - 2007

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 11/10/2007 G.N. 3822/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 730000.

Importo capitale: 500000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 2.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 537 II P.M.3 G.N.3822/3 - 2007 P.T. 537 II P.M.4 G.N.3822/4 - 2007 P.T. 887 II Roncone P.M.2 G.N.3822/6 - 2007 P.T. 1447 II Roncone P.M.4 G.N.3822/5 - 2007

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 27/03/2008 G.N. 1118/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 145000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 2.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 1447 II Roncone P.M.4 G.N.1118/1- 2008

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 17/04/2019 G.N. 1263/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 176341,72.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 2.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 1447 II Roncone P.M.4 G.N.1263/1- 2019

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 03/07/2019 G.N. 2205/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 48062,96.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 2.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 98 II P.M.1 G.N.2205/4 - 2019 P.T. 273 II G.N.2205/7 - 2019 P.T. 537 II P.M.3 G.N.2205/2 - 2019 P.T. 537 II P.M.4 G.N.2205/3 - 2019 P.T. 555 II G.N.2205/6 - 2019 P.T. 556 II G.N.2205/5 - 2019 P.T. 887 II Roncone P.M.2 G.N.2205/9 - 2019 P.T. 1447 II Roncone P.M.4 G.N.2205/8 - 2019

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 08/06/2007 G.N. 2119/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 580000.

Importo capitale: 400000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 3.

annotazione simultaneità con principale P.T. 537 II P.M.2 G.N.2119/1 - 2007

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 11/10/2007 G.N. 3822/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 730000.

Importo capitale: 500000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 3.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 537 II P.M.2 G.N.3822/1 - 2007

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 27/03/2008 G.N. 1118/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 145000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 3.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 1447 II Roncone P.M.4 G.N.1118/1 - 2008

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 17/04/2019 G.N. 1263/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 176341,72.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 3.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 1447 II Roncone P.M.4 G.N.1263/1- 2019

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 03/07/2019 G.N. 2205/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 48062,96.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 3.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 537 II P.M.2 G.N.2205/1 - 2019

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 08/06/2007 G.N. 2119/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 580000.

Importo capitale: 400000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 3.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 537 II P.M.2 G.N.2119/1 - 2007

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 11/10/2007 G.N. 3822/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 730000.

Importo capitale: 500000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 4.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 537 II P.M.2 G.N.3822/1 - 2007

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 27/03/2008 G.N. 1118/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 145000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 4.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 1447 II Roncone P.M.4 G.N.1118/1 - 2008

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 17/04/2019 G.N. 1263/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 176341,72.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 4.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 1447 II Roncone P.M.4 G.N.1263/1- 2019

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 03/07/2019 G.N. 2205/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 48062,96.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 4.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 537 II P.M.2 G.N.2205/1 - 2019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 08/08/2024 G.N. 2738/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 2

pignoramento, intavolata il 08/08/2024 G.N. 2738/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 3

pignoramento, intavolata il 08/08/2024 G.N. 2738/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.ED. 256 P.M. 4

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

La proprietà attuale appartiene a soggetti privati (persone fisiche).

Per la disciplina IVA su atti traslativi si rimanda alla Legge 04/08/2006 n. 248 di conversione del D.L. 04/07/2006 n. 223 (Decreto Bersani) e s.m..

Nessuna recente ristrutturazione (entro il 5° anno).

Il bene non presenta caratteristiche di lusso così definite secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

DICHIARAZIONI

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.

L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

ARREDO

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

ALTRO

Per le condizioni di vendita si deve far riferimento all'Annuncio di Vendita.

Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura della presente consulenza ed a seguito di eventuali decisioni dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per un preciso dettaglio e corretta certificazione si rimanda alla lettura degli estratti tavolari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto , intavolato il 08/06/2007 G.N. 2117/1.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 256 P.M. 2 CC LARDARO I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto , intavolato il 08/06/2007 G.N. 2118/1.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 256 P.M. 3 CC LARDARO I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto , intavolato il 08/06/2007 G.N. 2118/3.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 256 P.M. 4 CC LARDARO I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 11, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE USO STALLA, rilasciata il 30/06/1969 con il n. 11 di protocollo, agibilità del 07/07/1971 con il n. 605 di protocollo.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA FORNITO UNA LISTA DI TITOLI EDILIZI RIDOTTA. NELLA STESSA LISTA DI TITOLI EDILIZI NON E' MENZIONATA LA CONCESSIONE ORIGINARIA DI EDIFICAZIONE CHE COMUNQUE E' DISPONIBILE PRESSO GLI UFFICI COMUNALI .

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 13, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE STALLE, FIENILE, TETTOIA, rilasciata il 08/06/1972 con il n. 13 di protocollo, agibilità del 01/09/1974.

TALE ATTO NON RISULTA NELLA LISTA DI TITOLI EDILIZI RILASCIATI DAL COMUNE, MA E' COMUNQUE DEPOSITATO PRESSO LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE CHE NE HA FORNITO COPIA

CONCESSIONE N. 16, per lavori di SOSTITUZIONE DEL MANTO DI COPERTURA, rilasciata il 04/11/2002 con il n. 16 di protocollo.

UNICO TITOLO PRESENTE FORNITO NELLA LISTA DI PRATICHE EDILIZIE RILASCIATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

DIA N. 3127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO PER LA MODIFICA INTERNA ED ESTERNA DEL CAPANNONE P.ED. 256 SITO IN LOC.BONDAIONE IN CC LARDARO I CON LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CASEIFICIO E DI UN NUOVO PANIFICIO SULLE PP.MM. 2-3-4, presentata il 20/05/2005 con il n. 3127 di protocollo.

TALE TITOLO NON RISULTA PRESENTE NELL'ARCHIVIO COMUNALE. GLI ESTREMI

DELLO STESSO STESSO SONO STATI FORNITI DAL PROGETTISTA E CITATI NELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'. SI ASSUME CHE TALE TITOLO ESISTA

DIA N. 1232, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE SERRAMENTI, presentata il 29/05/2007 con il n. 1232 di protocollo.

TALE TITOLO NON RISULTA PRESENTE NELL'ARCHIVIO COMUNALE. GLI ESTREMI DELLO STESSO STESSO SONO STATI FORNITI DAL PROGETTISTA E CITATI NELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'. SI ASSUME CHE TALE TITOLO ESISTA

DIA N. 1455, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, presentata il 29/06/2007 con il n. 1455 di protocollo.

TALE TITOLO NON RISULTA PRESENTE NELL'ARCHIVIO COMUNALE. GLI ESTREMI DELLO STESSO STESSO SONO STATI FORNITI DAL PROGETTISTA E CITATI NELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'. SI ASSUME CHE TALE TITOLO ESISTA

DIA N. 2119, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SECONDA VARIANTE, presentata il 11/10/2007 con il n. 2119 di protocollo.

TALE TITOLO NON RISULTA PRESENTE NELL'ARCHIVIO COMUNALE. GLI ESTREMI DELLO STESSO STESSO SONO STATI FORNITI DAL PROGETTISTA E CITATI NELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'. SI ASSUME CHE TALE TITOLO ESISTA

DIA N. 2118, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO CON VARIAZIONI, presentata il 18/09/2008 con il n. 2118 di protocollo.

TALE TITOLO NON RISULTA PRESENTE NELL'ARCHIVIO COMUNALE. GLI ESTREMI DELLO STESSO STESSO SONO STATI FORNITI DAL PROGETTISTA E CITATI NELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'. SI ASSUME CHE TALE TITOLO ESISTA

DOMANDA DI AGIBILITA' N. 2631, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AGIBILITA', presentata il 02/12/2009 con il n. 2631 di protocollo.

TALE TITOLO NON RISULTA PRESENTE NELL'ARCHIVIO COMUNALE. GLI ESTREMI DELLO STESSO STESSO SONO STATI FORNITI DAL PROGETTISTA E CITATI NELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'. SI ASSUME CHE TALE TITOLO ESISTA. SI SOTTOLINEA CHE LE RICHIESTA DI VERIFICA DEL PROTOCOLLO COMUNALE FATTE DAL SOTTOSCRITTO NON HANNO RICEVUTO RISPOSTA (verifica nel registro di protocollo del deposito e della risposta dell'amministrazione ai vari titoli sopra citati).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREA PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI, AREA PER AZIENDE AGRICOLE (art.83,1) AL 94,5%. AREA PER MOBILITA' AL 5,5%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a

pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativi elaborati presso i Pubblici Uffici competenti.

Nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.

Per sanare le eventuali difformità relative a parti di proprietà comune sarà necessario ottenere la sottoscrizione dei documenti anche da parte dei terzi interessati, il cui risvolto non può essere assicurato.

Per gli immobili esistenti non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici...). E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità. Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche specifiche, non oggetto di incarico.

Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima nè tantomeno determinare con precisione le irregolarità edilizie in quanto l'incarico non prevede l'esecuzione di un rilievo puntuale dei beni da stimare.

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

La presente consulenza è redatta sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti; il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da eventuale documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Per l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, composizione e rispondenza alla normativa statica e antisismica delle strutture, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, vizi occulti, presenza di inquinanti, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.

La valutazione è stata sviluppata non considerando eventuali costi ed oneri derivanti da bonifica, demolizioni, smaltimento, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, luogo consentito o riciclaggio, di materiali inquinanti e/o rifiuti speciali rinvenuti nell'immobile. Eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Impossibilità di appurare in loco i confini dei beni immobili oggetto d'indagine in quanto non materializzati: l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

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

PER LO SPECIFICO CASO SI ASSUME LECITO LO STATO ATTUALE E CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ABBIA PERSO LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DI UN PANIFICIO SULLA P.ED. 256 PP.MM. 2-3-4 IN CC LARDARO I.

TALE SITUAZIONE RIMANE COMUNQUE DA CHIARIRE E/O REGOLARIZZARE

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.

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

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON HA FORNITO I TITOLI EDILIZI CON IL QUALE IL MANUFATTO E' STATO RISTRUTTURATO. LE RICHIESTE DI ACCESSO AI DATI DI PROTOCOLLO SONO STATE IGNORATE. L'ESECUTATO HA ESIBITO COPIA DI TITOLI APPARENTEMENTE AUTENTICI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE. SONO STATE REPERITE COPIA DI ELABORATI PRESSO LA TUTELA DEL PAESAGGIO E ALCUNI DOCUMENTI TRASMESSI DAL TECNICO PROGETTISTA (tale non sostituisce la certificazione del eventuale titolo rilasciato dal amministrazione comunale). La situazione catastale risulta simile a quanto ravvisato sul posto ed a quanto autorizzato dalla Tutela Paesaggistica. LO STATO LECITO DEL MANUFATTO COME REALIZZATO NON E' CERTO IN QUANTO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON DISPONE SE NON DI POCHISSIMI DOCUMENTI RELATIVI ALLO STABILE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1- DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO IN ADERENZA 2 - EVENTUALE PRESA D'ATTO DELLO STATO LECITO DA PARTE DEL AMM. COMUNALE

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione mediante la demolizione della parte di edificio attualmente non rappresentata. : €5.500,00
- Eventuale riconoscimento dello stato attuale come lecito. Ricerca approfondita presso l'amministrazione e/o deposito degli atti in possesso del committente al fine del riconoscimento. Costo puramente indicativo.: €2.500,00

Per la presente stima si assume lecito lo stato come autorizzato dalla Commissione Tutela Paesistica. IL MANUFATTO EDIFICATO IN AGGIUNTA LATERALMENTE E' PREVISTO IN DEMOLIZIONE IN QUANTO PRIVO DI TITOLO EDILIZIO E DI RECENTE REALIZZAZIONE.



ELABORATO FORNITO DALL'ESECUTATO DIA PROT.2118
DD 18/08/2008 CORRISPONDENTE AD ELABORATO TUTELA
PAESAGGISTICA PRATICA N. 4814



ELABORATO TUTELA PAESAGGISTICA PRATICA N.
4814



MANUFATTO NON AUTORIZZATO -PREVISTO IN
DEMOLIZIONE



MANUFATTO NON AUTORIZZATO -PREVISTO IN
DEMOLIZIONE



MANUFATTO NON AUTORIZZATO -PREVISTO IN DEMOLIZIONE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

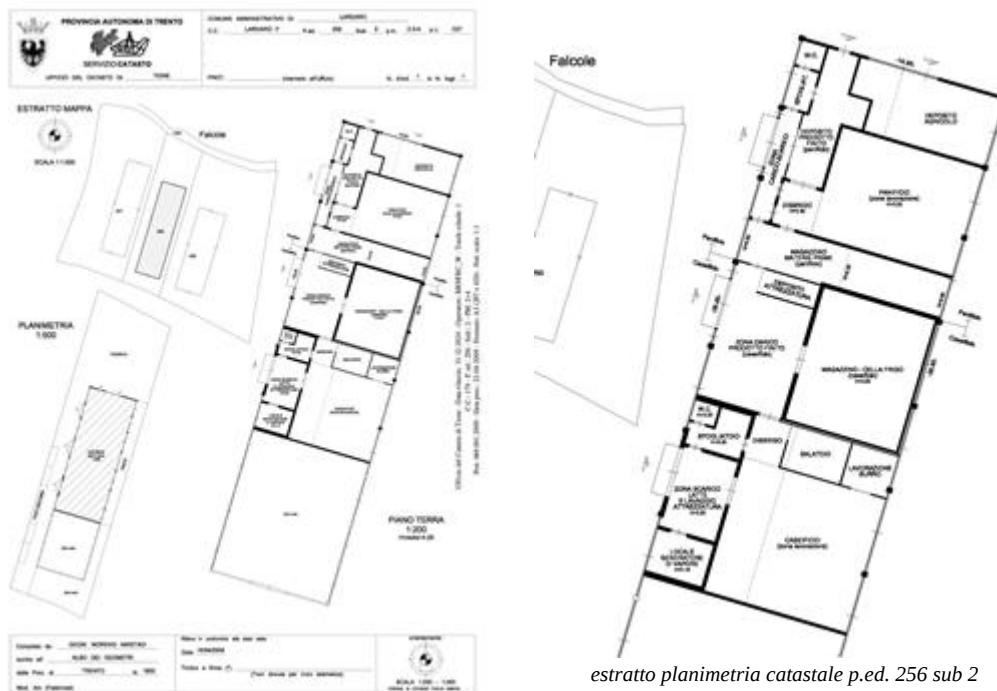
Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche nelle partizioni interne, nuovi collegamenti interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione in formato DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di una variazione catastale con procedura DOCFA.: €2.500,00



planimetria catastale p.ed. 256 sub 2



estratto planimetria catastale p.ed. 256 sub 2 CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE RAVVISATE SUL POSTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



ESTRATTO PRG VIGENTE

PRG - PRG - Sistema Inadattivo			
Data pubblicazione:			
Sistema (PRG)	PRG - Sistema Inadattivo	Area agricola di pregio Art. 77	34,30%
PRG - PRG - Sistema Inadattivo			
Data pubblicazione:			
Sistema (PRG)	PRG - Sistema Inadattivo	Azienda per impianti agricoli Art. 65.1	34,30%
PRG - PRG - Sistema Inadattivo			
Data pubblicazione:			
Sistema (PRG)	PRG - Sistema Inadattivo	Strada locale esistente Art. 100	presente
PRG - PRG - Sistema Inadattivo			
Data pubblicazione:			
Sistema (PRG)	PRG - Sistema Inadattivo	Viabilità locale esistente Art. 100	3,30%

ESTRATTO LEGENDA PRG VIGENTE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRIA E DESCRIZIONE TAVOLARE ERRATE. (normativa di riferimento: LEGGE TAVOLARE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI NUOVO ELABORATO ED ISTANZA DI INTAVOLAZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di elaborato tecnico con procedura PLATAV, predisposizione di istanza telematica.: € 2.500,00



PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA - SITUAZIONE INTAVOLATA NON CORRISPONDENTE

BENI IN SELLA GIUDICARIE LOC. BONDAIONE, FRAZIONE LARDARO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SELLA GIUDICARIE LOC. BONDAIONE, frazione LARDARO, della superficie commerciale di **661,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzioni di capannone artigianale di forma rettangolare in zona periferica all'abitato. La proprietà si estende su circa 3/4 dello stabile. L'immobile in oggetto dispone di cortile antistante ad uso esclusivo non recintato.

Struttura edilizia portante in calcestruzzo, tamponamenti in lastre di calcestruzzo, tetto a due falde inclinate.

Si segnala che per raggiungere i beni dalla pubblica viabilità si transita su particelle private (strada asfaltata) non di proprietà gravate da diritto di passo intavolato.

Se segnala che gli immobili sono allacciati alle reti elettriche, idrica. La rete del gas è presente, ma i beni in oggetto pare siano allacciati ad un bombolone di gas interrato ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile su falda inclinata da mt 4,38 a mt 5,27..Identificazione catastale:

- C.C. 179 particella edificiale 256 foglio 2 sub. 2 P.M. 2-3-4 partita tavolare 537, zona censuaria 3, categoria D/8, rendita 3.020,00 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BONDAIONE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DA NORD, IN SENSO ORARIO: -PF 1355 BENE PUBBLICO (STRADA IN DISUSO) -P.ED. 255 CAPANNONE ARTIGIANALE E TERENO CIRCOSTANTE -P.F. 1206 TERRENO PRIVATO COLTIVATO -P.ED. 257 CAPANNONE ARTIGIANALE E TERENO CIRCOSTANTE
ACCESSO DA STRADA PRIVATA TRANSITANDO SULLE PP.EED. 258, 257 GRAVATE DA SERVITU'

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2005.



VISTA EDIFICIO LATO NORD - IN PRIMO PIANO IL MANUFATTO AGGIUNTO PREVISTO IN DEMOLIZIONE



VISTA EDIFICIO LATO EST



VISTA EDIFICIO LATO OVEST



VISTA EDIFICIO LATO SUD-EST



VISTA EDIFICIO LATO SUD-OVEST



UTENZE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità oggetto di valutazione fanno parte di un capannone ad uso artigianale edificato originariamente nel 1972 circa ad uso fienile ubicato in zona periferica della frazione Lardaro nel comune amministrativo di Sella Giudicarie. Lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2005 al fine di realizzare un nuovo caseificio ed un nuovo panificio.

La struttura è singola con circostante limitato terreno. Lì immobile presenta una forma rettangolare regolare (dimensioni in pianta di mt 56*15 circa) con il tetto di copertura a falde in calcestruzzo e laterizio.

Non si ravvisa nessuna coibentazione termica perimetrale per l'immobile in oggetto.

L'edificio p.ed. 256 si compone di più unità immobiliari in capo a soggetti diversi.

Un'unità immobiliare oggetto di stima è catastalmente definita dal subalterno 2 (tavolarmente definita dalla porzione materiale 2-3-4) e si compone di circa 3/4 dello stabile sviluppato al piano terra ad uso specifico di attività commerciali.

Si specifica che solo parte delle attività commerciali è attualmente in uso. Non si ravvisano attività nel caseificio (cella frigo non in funzione, eliminazione di alcuni locali specifici per la lavorazione, zona carico utilizzata quale deposito generico).

Il manufatto in oggetto dispone di poco spazio fruibile esterno in quanto la conformazione della particella non rende fruibile la zona a nord della stessa (in forte pendenza) ed il terreno lungo il lato ad est non è fruibile. Risulta utilizzabile la zona di accesso nel lato ad ovest e parte del terreno a nord. Si precisa che su tale lato, in aderenza al fabbricato, è stata realizzata una tettoio in legno (dimensioni in pianta di mt 5,90*10,70 circa) con copertura ad unica falda. Tale non è stata stimata in quanto la si ritiene edificata in assenza di titolo; se ne prevede la demolizione.

Si segnala che per l'eliminazione di alcune partizioni interne, il deposito agricolo (zona del capannone nel alto a nord) è utilizzato come locale accessorio del panificio.

La parte dello stabile in oggetto definisce circa 3/4 dell'intero fabbricato. Si compone internamente grossomodi di cinque zone accessibili dall'esterno mediante quattro singoli accessi.

Una prima zona (a nord), con accesso dal lato corto del capannone, dovrebbe definire un deposito agricolo, ma ad oggi è un deposito dell'attività presente nella seconda zona (panificio).

Una terza zona (centrale) è occupata dal magazzino materie prime del panificio, mentre la successiva zona (quarta) è di fatto utilizzata come deposito generico in luogo a deposito, magazzino, cella frigo del caseificio.

Si segnala il non funzionamento della cella frigo.

La quinta zona (caseificio) sembra inutilizzata o adibita ad altra attività e presenta modifiche interne nella tramezzatura.

Le zone definite ad uso panificio e caseificio presentano pavimenti piastrellati e controsoffitti orizzontali, le restanti zone presentano pavimenti in calcestruzzo e tetto inclinato a vista.

Certificazione energetica (APE) non reperita. Classe energetica presunta "G" indicativamente data dalle caratteristiche tecniche ravvisate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio - policarbonato

★★★★★★★★★★★★

infissi interni: ad anta realizzati in metallo

★★★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in lamiera

★★★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in tamponamenti in pannelli di cls

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in terra battuta

★★★★★★★★★★★★

plafoni: realizzati in pannelli

★★★★★★★★★★★★

portone di ingresso: sezionali in metallo

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica per le zone di lavorazione, in battuta di calcestruzzo per i locali di deposito

★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: fuori traccia

★★★★★★★★★★★★

fognatura: la rete di smaltimento è realizzata in Impianto non verificato, presumibilmente a dispersione previo passaggio in fossa Imhoff

★★★★★★★★★★★★

gas: Rete del gas metano presente. E' presente anche un bombolone di gas GPL interrato.

★★★★★★★★★★★★

idrico: Lo stabile è allacciato alla rete idrica con alimentazione in rete pubblica

termico: non presente sul posto

termico: boiler per acqua calda sanitaria nei locali ad uso bagno con alimentazione in allaccio elettrico

Delle Strutture:

copertura: travi in calcestruzzo

strutture verticali: costruite in pilastri in calcestruzzo

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DEPOSITO AGRICOLO IN USO COME DEPOSITO PANIFICIO



PARTICOLARE VISTA INTERNA DEL TETTO



ZONA CARICO PRODOTTI FINITI (CASEIFICIO)



CASEIFICIO (ZONA LAVORAZIONE)



CASEIFICIO (ZONA LAVORAZIONE)



SPOGLIATOIO- WC ZONA CASEIFICIO

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
SUPERFICIE PRINCIPALE	571,00	x	100 %	=	571,00
CORTILE	1.129,00	x	8 %	=	90,32
Totale:	1.700,00				661,32



ZONA PANIFICIO



ZONA INGRESSO PANIFICIO (DEPOSITO PRODOTTO FINITO)



MAGAZZINO MATERIE PRIME (PANIFICIO)



MAGAZZINO - CELLA FRIGO



SPOGLIATOIO/UFFICIO ZONA CASEIFICIO



ZONA CASEIFICIO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 323.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 323.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 323.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tione, ufficio del registro di Trento, ufficio tecnico di Sella Giudicarie, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: borsino immobiliare del trentino (FIMA), guida immobiliare (ANAMA), EXEO

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	capannone artigianale	661,32	0,00	323.800,00	323.800,00
				323.800,00 €	323.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota dell'intero delle proprietà nelle particelle edificiali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 13.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 310.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 15.540,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 295.260,00

data 24/06/2025

il tecnico incaricato
Geom. Alessio Moschen