



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

Avv. Stefano Tomaselli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Ilenia Pellegrini

CF:PLLLNI90H57L378F

con studio in GIOVO (TN) Piazza degli Alpini, 6/A

telefono: 04611582869

email: info@ileniapellegrini.it

PEC: info@pec.ileniapellegrini.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **capannone artigianale** a SAN LORENZO DORSINO VIA PER SCLEMO 2, frazione TAVODO, della superficie commerciale di **843,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero stabile a destinazione magazzino artigianale con ufficio e locali al grezzo, sviluppato su più livelli, con cortile esterno, sito in zona produttiva in Via per Sclemo n. 2, Comune di San Lorenzo Dorsino (TN).

Identificazione catastale:

- C.C. Tavodo particella edificiale 87 foglio 2 sub. 1 partita tavolare 204, categoria D/7, rendita 3.340,42 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TAVODO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3971.001.2013 del 28-11-2013 in atti dal 31-07-2014; COSTITUZIONE
Coerenze: Con riferimento all'Estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.ed. 87 C.C. Tavodo: a Nord con p.f. 626, ovvero strada/sentiero di proprietà pubblica; a Est e a Sud con p.f. 615/1, ovvero SP34; a Ovest con p.ed. 90, ovvero capannone di proprietà di terzi.
- C.C. Tavodo particella edificiale 87 foglio 2 sub. 2 partita tavolare 204, categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE TAVODO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3971.001.2013 del 28-11-2013 in atti dal 31-07-2014; COSTITUZIONE

Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	843,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 505.776,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 480.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'occupante è il *** DATO OSCURATO *** della parte esecutata. Nel corso dell'accesso, lo stesso ha dichiarato di utilizzare l'immobile come sede operativa della propria ditta edile, denominata ' *** DATO OSCURATO *** '. La data presunta di inizio dell'occupazione può essere individuata, in via approssimativa, al 01/01/2024.

MODALITA' DI ACCESSO

L'accesso ai beni è avvenuto in data **20/05/2025** alla presenza del custode nominato e dell'occupante.

CONTRATTI IN CORSO

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Trento - non risultano atti a nome della società esecutata. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato specifico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda ai contenuti del Libro Maestro - Ufficio del Libro Fondiario di Tione - dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti, precisando che la procedura di vendita forzata prevede, di regola, la 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.

Le informazioni contenute nei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti.

Sarà il Giudice dell'Esecuzione, nel prosieguo della procedura, a definire quali oneri resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati a cura della procedura.

Non si ha conoscenza, allo stato, di ulteriori gravami oltre a quelli di seguito indicati. La dicitura "Nessuna/o" che compare in alcuni sotto-capitoli della presente perizia è imposta dal modello informatiuc utilizzato, e non implica l'effettiva assenza di vincoli o limitazioni. Le circostanze riscontrate dall'esperto durante le proprie indagini sono riportate esclusivamente nei campi esplicitamente compilati con testo descrittivo. Per ogni ulteriore dettaglio, si rinvia agli estratti tavolari e agli allegati alla presente.

Si evidenziano con particolare rilievo i seguenti vincoli gravanti sull'immobile oggetto di stima, risultanti dall'annotazione G.N. 1385/2009 (contratto di compravendita allegato):

- **vincolo ventennale di destinazione ad uso industriale od artigianale prevista al momento della cessione in proprietà;**
- **divieto ventennale di trasferimento per atto tra vivi, ai sensi della L.P. 13-12-1999 n. 6 e ss.mm.;**
- **clausola risolutiva espressa nel caso di cessazione dell'attività produttiva per causa imputabile a colpa della parte acquirente.**

Tali vincoli incidono in maniera significativa sulla commerciabilità dell'immobile e sulla sua libera trasferibilità. L'esperto non può escludere l'esistenza di ulteriori vincoli, oneri o

condizioni non annotati al libro fondiario o di diversa interpretazione giuridica degli stessi da parte delle competenti autorità.

Si rileva che l'immobile è attualmente utilizzato da un terzo soggetto privo di titolo legittimo, non risultando in essere né contratti di locazione, né comodati, né provvedimenti autorizzativi. L'esperto non può escludere che tale situazione possa costituire causa di decadenza o risoluzione del titolo di proprietà originario da parte della Provincia Autonoma di Trento (parte alienante), con conseguente rischio giuridico per l'aggiudicatario.

Si rimette alla prudente valutazione del Giudice dell'Esecuzione ogni considerazione in merito all'effettiva incidenza e opponibilità dei suddetti vincoli, nonché all'opportunità di applicare eventuali decurtazioni (qui non operate) in sede di vendita, in funzione dell'impatto complessivo di tali elementi sulla commerciabilità, validità e trasferibilità del bene.

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:

EVIDENZA DIRITTO DI SERVITU', intavolato il 10/04/2009 a Tione G.N. 1385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Di tollerare costruzioni a confine.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU', intavolato il 10/04/2009 a Tione G.N. 1385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 02/04/2009.

Di tollerare costruzioni a confine.

ANNOTAZIONE, intavolato il 10/04/2009 a Tione G.N. 1385, contro *** DATO OSCURATO *** . Dal 02/04/2009 per anni 20 del vincolo ventennale di destinazione ad uso industriale od artigianale e del divieto ventennale di trasferimento per atto tra vivi, ai sensi della L.P. 13-12-1999 n. 6 e ss.mm.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , intavolata il 08/10/2010 a Tione G.N. 3732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 14/09/2010.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 250000,00

ipoteca , intavolata il 06/07/2023 a Tione G.N. 2385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 89287,74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 24/06/2024 a Tione G.N. 2100, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/05/2024

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 di: società s.n.c.;
- categoria catastale fabbricati: D/7 e F/3;
- eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna;
- caratteristiche non di lusso secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

ARREDO

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, stufe murate e simili) non è compreso nella valutazione prodotta. Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o di parte, degli arredi.

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 G.E. anche a riguardo ad aspetti qui descritti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda ai contenuti del Libro Maestro - Ufficio del Libro Fondiario di Tione - dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 02/04/2009, intavolato il 10/04/2009 a Tione G.N. 1385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dal Comune di San Lorenzo Dorsino (TN). Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non messe a disposizione. Il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Si producono in allegato alla presente consulenza l'elenco delle pratiche edilizie come rilasciato dal Comune di San Lorenzo Dorsino e gli elaborati riportanti l'ultimo stato autorizzato dell'edificio in parola.

La dicitura "Nessuna difformità" 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 ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **D4/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione capannone artigianale con abitazione e uffici sulla p.f. 496 in frazione Tavodo , rilasciata il 14/05/2010 con il n. D4/2010 di protocollo

SCIA IN VARIANTE N. **D22/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla realizzazione capannone artigianale con abitazione e uffici sulla p.f. 496 in frazione Tavodo, rilasciata il 24/10/2013 con il n. D22/2013 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Il titolo è riferito solamente al p.ed. 87 C.C. Tavodo.

La particella **p.ed. 87 C.C. Tavodo**, risulta definita nel seguente modo:

Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento

Altri tipi di penalità

Per mq 1596,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

PRG - Variante 2018 - Sistema Insediativo

Aree di rispetto

Per mq 343,62 (21,53%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - art. 78bis

Aree produttive, commerciali e terziarie

Per mq 1596,00 (100,00%) è localizzata in Area produttiva del settore secondario di livello locale - Art. 67.1

Piani attuativi

Per mq 1596,00 (100,00%) è localizzata in Piano attuativo di riqualificazione urbanistica - Art. 84

PRG - Variante 2018 - Sistema ambientale

Aree di protezione ambientale e culturale

Per mq 1596,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 56

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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.

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

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

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

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

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. 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.

L'interessato è quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti dell'attività svolta dall'esperto, che non prevede indagini tecniche rigorose.

Le condizioni degli immobili sono riferite alla data del sopralluogo del perito: **20/05/2025**.

La dicitura "Nessuna difformità" 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 ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo.

Si assume la destinazione secondo l'ultimo titolo edilizio depositato rappresentante la p.ed. 87 C.C. Tavodo: D.I.A. n. 7741 del 27/07/2010.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnalano in prima approssimazione le difformità più rilevanti: Piano terra: nel locale magazzino (zona est) è presente un vano ad uso "tavernetta", di circa 4,15 x 4,25 m, non risultante nei titoli edilizi consultati; Piano primo: non risulta realizzato il previsto piano mezzanino con conseguente vuoto su piano terra; al suo posto; è stato realizzato un solaio in legno che, in continuità con il magazzino a piano primo, ha comportato un ampliamento della superficie a magazzino. Inoltre nel locale ufficio (lato ovest) è stato ricavato un servizio igienico, mentre nel magazzino (lato ovest) è stato realizzato un vano uso "sala verniciatura"; A piano secondo: sono presenti modeste difformità nella distribuzione interna, riconducibili a lievi

scostamenti delle partizioni. Al momento del sopralluogo, i locali risultavano utilizzati come abitazione, anziché come archivio, come originariamente previsto; A piano copertura: sono presenti ulteriori finestre in falda rispetto a quelle indicate sui titoli autorizzativi. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, le modifiche sopra descritte (in particolare la tavernetta, il solaio in legno, la sala verniciatura e l'assenza del mezzanino) sono state realizzate presumibilmente nel corso del biennio 2023/2024, ma non risultano autorizzate nei titoli edilizi acquisiti. All'esterno, sul lato nord/ovest è presente una tettoia in legno di circa 66 mq, collocata tra il prospetto nord e i muri perimetrali del lotto, anch'essa non documentata nei progetti disponibili. La copertura della tettoia è rifinita con un tappeto in finta erba e appare praticabile, considerata anche la presenza di un cancello che consente il transito diretto sul sentiero comunale situato a nord del compendio. La finitura delle pareti esterne del corpo fabbrica "a magazzino" con tinta verde non corrisponde alla finitura autorizzata (tinta rosso mattone) così come la finitura del corpo fabbrica "uffici" che risulta al grezzo invece che a tinta giallo ocra. Sul prospetto est, soprastante il portone carrabile, è presente una pensilina/tettoia non autorizzata. L'immobile si presenta parzialmente allo stato grezzo, in particolare per quanto riguarda il vano scala, una porzione del piano primo e il locale caldaia. Le opere non ultimate o non ancora realizzate non configurano abuso edilizio, risultando piuttosto interventi incompleti rispetto al progetto autorizzato. Per il vano scala, il locale caldaia e le finiture esterne della facciata si rende necessario prevedere il completamento delle opere, anche ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità. Tale circostanza sarà considerata nel capitolo relativo all'adeguamento del valore, in modo da tener conto dei costi e degli interventi necessari per il completamento dell'immobile. Si evidenzia che eventuali ulteriori difformità potrebbero emergere esclusivamente a seguito di rilievo topografico di dettaglio, attività che non rientra nell'oggetto dell'incarico conferito all'esperto. Dalle ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici non risulta depositato alcun Certificato di Agibilità. Considerata l'attuale situazione edilizia e lo stato dell'immobile, l'ottenimento dell'agibilità potrà comportare oneri e tempistiche imprevedibili, che saranno indicati in stima con valore meramente indicativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione, a firma di tecnico abilitato, di pratiche edilizie in sanatoria previo accertamento della cosiddetta "doppia conformità" – ossia della rispondenza delle opere sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro realizzazione, sia a quelli in vigore alla data di presentazione della domanda – e/o di altra istanza idonea, con contestuale corresponsione delle sanzioni pecuniarie e del contributo di concessione, se dovuti. Per le opere che risultassero non regolarizzabili o per le quali non sia opportuno procedere a una sanatoria, si dovrà prevedere la demolizione e/o la rimessa in pristino, interventi che richiedono comunque il rilascio di titolo edilizio idoneo. Nel caso specifico, ai fini estimativi e con criterio prudenziale, si considera la demolizione della tettoia in legno posta sul prospetto nord e della tettoia/pensilina presente sopra il portone carrabile lato est, in quanto non documentate nei titoli edilizi consultati e potenzialmente non conformi alla normativa urbanistica vigente. Inoltre, con riferimento al piano secondo, si tiene conto, ai fini della valutazione, della destinazione d'uso assentita come archivio e non come residenza, in quanto le altezze interne rilevate non risultano conformi alla normativa vigente in materia di abitabilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione Edilizia: si prevede in prima approssimazione ed in via sommaria una spesa complessiva arrotondata comprensiva di spese tecniche, sanzioni ed eventuali opere edilizie di ripristino pari a: €.10.000,00
- Ottenimento Agibilità: si prevede in prima approssimazione ed in via sommaria una spesa complessiva arrotondata comprensiva di spese tecniche, sopralluoghi, indagini, ricerca documentazione supplementare (collaudo statico, cert. impianti ecc): €.4.000,00

.

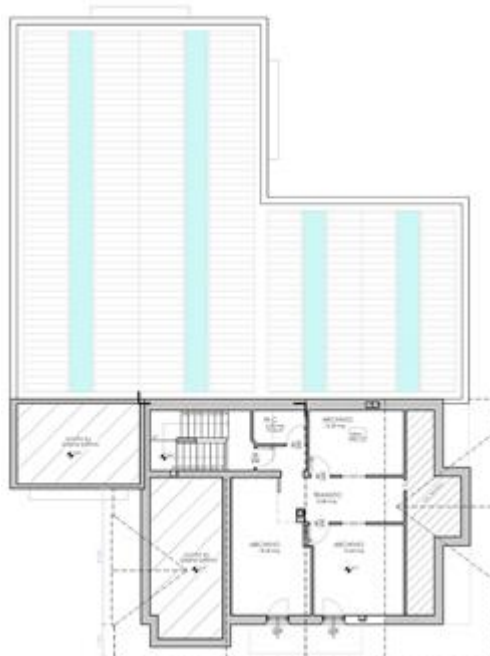
Si segnala come l'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi con verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti depositati né tantomeno l'esame per il rispetto delle tolleranze costruttive di cui all'art. 86 ter della L. 15/2015. Tali attività resteranno pertanto in carico al futuro aggiudicatario. Le cifre indicate sono da intendersi indicative e non vincolanti essendo quantificate in modo sommario ed a corpo.



elaborato grafico allegato alla SCIA N. D22/2013 del 24/10/2013 - piano terra - scala a vista



elaborato grafico allegato alla SCIA N. D22/2013 del 24/10/2013 - piano primo - scala a vista



elaborato grafico allegato alla SCIA N. D22/2013 del 24/10/2013 - piano secondo - scala a vista

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale del sub. 1 C.C. Tavodo non risulta conforme allo stato reale dell'immobile. Le difformità riscontrate appaiono sostanzialmente corrispondenti a quelle già rilevate in sede di valutazione della conformità "edilizia", come meglio dettagliato nella sezione specifica della presente relazione. Si evidenzia che eventuali ulteriori scostamenti planimetrici o dimensionali potrebbero emergere esclusivamente a seguito di rilievo topografico di dettaglio, attività che non rientra nell'oggetto dell'incarico conferito all'esperto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione catastale presso l'ufficio competente a firma di un tecnico abilitato. La normativa catastale prevede che per il ritardo nella dichiarazione di una nuova costruzione o di una denuncia di variazione di un'unità immobiliare siano applicabili delle sanzioni amministrative.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazioni catastali + sanzioni ipotizzate + diritti catastali ipotizzati: €2.000,00

La planimetria del sub. 2 non è prevista in quanto unità in corso di costruzione.



Estratto Planimetria Catastale sub. 1 della p.ed. 87 - piano terra - scala a vista



Estratto Planimetria Catastale sub. 1 della p.ed. 87 - piano primo - scala a vista



Estratto Planimetria Catastale sub. 1 della p.ed. 87 - piano secondo - scala a vista



Estratto Planimetria Catastale sub. 1 della p.ed. 87 - planimetria - scala a vista

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN LORENZO DORSINO VIA PER SCLEMO 2, FRAZIONE TAVODO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SAN LORENZO DORSINO VIA PER SCLEMO 2, frazione TAVODO, della superficie commerciale di **843,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero stabile a destinazione magazzino artigianale con ufficio e locali al grezzo, sviluppato su più livelli, con cortile esterno, sito in zona produttiva in Via per Sclemo n. 2, Comune di San Lorenzo Dorsino (TN).

Identificazione catastale:

- C.C. Tavodo particella edificiale 87 foglio 2 sub. 1 partita tavolare 204, categoria D/7, rendita 3.340,42 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TAVODO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3971.001.2013 del 28-11-2013 in atti dal 31-07-2014; COSTITUZIONE

Coerenze: Con riferimento all'Estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.ed. 87 C.C. Tavodo: a Nord con p.f. 626, ovvero strada/sentiero di proprietà pubblica; a Est e a Sud con p.f. 615/1, ovvero SP34; a Ovest con p.ed. 90, ovvero capannone di proprietà di terzi.

- C.C. Tavodo particella edificiale 87 foglio 2 sub. 2 partita tavolare 204, categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE TAVODO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3971.001.2013 del 28-11-2013 in atti dal 31-07-2014; COSTITUZIONE

Immobile costruito nel 2010.



Vista su prospetto sud e piazzale esterno



Vista su prospetto est e piazzale esterno (zona sud)



Vista su prospetto est e piazzale esterno (zona nord)



Vista su prospetto nord e piazzale esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea - in evidenza immobile oggetto di valutazione rispetto all'abitato della frazione di Tavodo (TN) - immagini 2025 - scala a vista



Vista Aerea - contesto zonale - in evidenza immobile oggetto di valutazione - immagini 2025 - scala a vista



Estratto Mappa Catastale (situazione degli atti informatizzati al 03/04/2024) - scala a vista

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 35 Km (A22 - Casello di Trento Sud)
autobus distante 300 m (fermata Trentino-Trasporti)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UBICAZIONE

L'immobile in parola (p.ed. 87 C.C. Tavodo) è ricompreso nella zona produttiva a nord/ovest della frazione di Tavodo, nel Comune di San Lorenzo Dorsino (TN), all'interno del territorio delle Valli Giudicarie, in una zona di pregio paesaggistico e ambientale, ai margini del Parco Naturale Adamello Brenta.

L'area risulta periferica rispetto al centro abitato, ma facilmente accessibile tramite viabilità ordinaria. Il compendio dista circa 33 km da Trento, capoluogo di provincia.

ACCESSO

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla S.P. 34 (Via per Sclemo), facilmente raggiungibile dalla S.S. 421. Dalla S.P. 34 si accede a una strada pubblica, pianeggiante e asfaltata, che conduce, svoltando verso ovest, all'ingresso del compendio. L'accesso avviene attraverso un cancello carrabile che immette sull'area esterna esclusiva dell'immobile. La viabilità locale risulta adeguata sia al traffico leggero che pesante, garantendo collegamenti funzionali con i principali centri della zona: San Lorenzo in Banale, Tione di Trento e Trento.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La p.ed. 87 C.C. Tavodo identifica un immobile a destinazione produttiva, costituito da un capannone terra-cielo, libero su tre lati (nord, est e sud) e con il lato ovest in parte in aderenza ad altra proprietà.

Il compendio si articola in due principali corpi di fabbrica:

- Il primo corpo, destinato a magazzino, si sviluppa su due piani fuori terra, con un'altezza interna al piano terra pari a circa 4,20 m. e copertura prefabbricata pressoché pianeggiante.
- Il secondo corpo, a sviluppo su tre piani fuori terra, ospita uffici, archivi e previsioni progettuali per un'unità residenziale, mai realizzata, ed è caratterizzato da copertura in legno a falda inclinata.

Il collegamento verticale principale tra i livelli avviene tramite un vano scala interno, accessibile dal portico al piano terra. È presente una scala secondaria posta all'interno del magazzino al piano terra, che consente l'accesso diretto al magazzino del piano primo.

L'edificio è stato realizzato tra il 2010 e il 2013.

Esternamente, la proprietà dispone di un cortile esclusivo sui lati nord, est e sud, pavimentato in conglomerato bituminoso, idoneo anche alla sosta di mezzi. Completano il compendio alcune aree a verde di pertinenza.

Alla data del sopralluogo risultavano allo stato grezzo le seguenti porzioni dell'immobile:

- il vano scala principale di collegamento tra i piani;
- il locale caldaia situato al piano terra;
- l'intero piano primo del corpo uffici, ove da progetto era prevista la realizzazione di un'unità abitativa, mai eseguita;
- ufficio a piano primo;
- la facciata esterna del blocco ufficio/locale al grezzo

COMPOSIZIONE

Al momento del sopralluogo la realtà immobiliare era così composta:

Piano Terra (PT): portico, ingresso, ufficio, spogliatoio, doccia, centrale termica, magazzino con scala secondaria da piano terra a piano primo, locale uso taverna e vano scala principale da piano terra a piano secondo;

Piano Primo (P1): magazzino, locale uso verniciatura, ufficio, w.c., disbrigo, locale al grezzo con tre poggiali;

Piano Secondo (P2): n. 3 locali archivio, w.c., transito e locale tecnico.

Esternamente l'edificio dispone sul lato nord, est e sud di un cortile e di aree a verde.

Ai fini estimativi, e a titolo prudenziale, si è fatto riferimento alla consistenza e alla destinazione d'uso dell'immobile così come risultanti dai titoli edilizi regolarmente autorizzati, ad eccezione del locale allo stato grezzo a piano primo, il quale è stato valutato sulla base dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo. Per ulteriori dettagli si rimanda al capitolo relativo alla consistenza.

STATO DI CONSERVAZIONE

Dall'analisi visiva complessiva l'edificio risulta in un buono stato di conservazione.

Si precisa che una porzione dello stabile risulta allo stato grezzo, con finiture non completate e opere ancora da eseguire.

Le fotografie allegate documentano lo stato di fatto, evidenziando livello di conservazione, qualità costruttiva e finiture presenti.

Una descrizione più puntuale delle singole componenti edilizie è fornita nei paragrafi successivi.

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio prefabbricato a lastre precomprese. blocco capannone	
<i>strutture verticali:</i> costruite in pannelli prefabbricati. blocco capannone	 
<i>copertura:</i> piana. blocco capannone	
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno. blocco uffici/locali al grezzo	 
	<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio . blocco uffici/locali al grezzo
	<i>strutture verticali:</i> costruite in calcestruzzo armato. blocco uffici/locali al grezzo
	<i>balconi:</i> costruiti in soletta in C.A. con parapetto provvisorio in legno - non agibili.. blocco uffici/locali al grezzo
Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno, pvc e metallo	nella media 
<i>infissi interni:</i> realizzati in metallo, legno, legno tamburato	nella media 
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in conglomerato bituminoso e pietra. piazzale in conglomerato bituminoso e marciapiede in pietra.	nella media 
<i>pareti esterne:</i> . blocco capannone con cappotto termico tinta verde chiaro; blocco uffici con cappotto termico non tinteggiato.	mediocre 
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pavimento industriale, piastrelle ceramiche, cemento grezzo; calcestruzzo liscio; laminato. pavimento industriale nel locale magazzino a piano terra; piastrelle ceramiche nell'ufficio e locali accessori a piano terra e in alcuni locali a piano primo e secondo; pavimento in cemento grezzo nel vano scale e nei locali al grezzo a piano primo; calcestruzzo liscio nel locale magazzino a piano primo; pavimento in laminato in parte dei locali a piano secondo.	nella media 
<i>portone di ingresso:</i> a libro realizzato in pvc. Due portoni carrabili di accesso al magazzino a piano terra: uno sul lato nord/ovest e uno sul lato sud/est. E' presente un ulteriore portone a piano primo sul prospetto nord/ovest. Tale portone attualmente si affaccia sulla copertura della tettoia (non autorizzata).	nella media 
<i>scale:</i> . il vano scala di collegamento tra i piani del blocco uffici e i piani del blocco capannone risulta allo stato grezzo con struttura in cemento armato a vista e parapetto provvisorio in legno. Nel locale magazzino a piano terra è presente una scala in metallo che permette di raggiungere il magazzino a piano primo.	scarso 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. 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. L'impianto risulta fuori traccia nei locali magazzino e al grezzo mentre risulta sotto traccia nei locali ufficio e accessori a piano terra nonché nei locali a piano secondo. Da quanto comunicato durante il sopralluogo, l'impianto elettrico è autonomo e vi è un contatore unico per tutto lo stabile. Nei locali al grezzo al piano primo sono presenti tubi corrugati e cavidotti "volanti", così come anche nel locale caldaia a piano terra.



termico: conformità: non rilevabile. 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. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava dotato di una sola caldaia elettrica istantanea installata nella centrale termica a piano terra. Tale caldaia ha la sola funzione di riscaldare l'acqua calda sanitaria. Da quanto riferito è presente il riscaldamento a pavimento nei locali ufficio, spogliatoio e doccia a piano terra. Nel locale ufficio a piano terra è presente una stufa a pellet. I locali magazzino non sono dotati di riscaldamento. Nei locali a piano secondo è presente una stufa a pellet con predisposizione dei termosifoni (secondo quanto riferito).



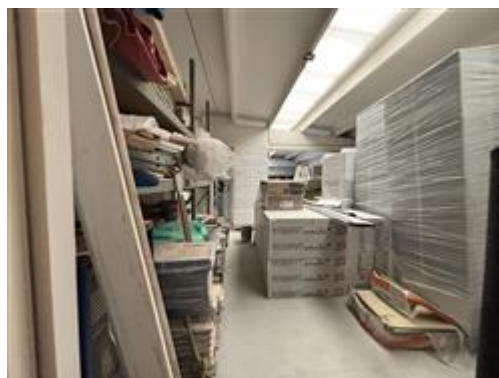
magazzino - piano terra



ufficio - piano terra



locali al grezzo - piano primo



magazzino - piano primo



locali - piano secondo



centrale termica - piano terra

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino (PT)	303,40	x	100 %	=	303,40
Magazzino (P1)	194,86	x	100 %	=	194,86
Mezzanino	29,22	x	15 %	=	4,38
Ingresso, Ufficio, Spogliatoio e Doccia (PT)	82,45	x	150 %	=	123,68
Vano scala (PT)	19,80	x	25 %	=	4,95
Portico (PT)	21,46	x	35 %	=	7,51
Centrale Termica (PT)	11,80	x	25 %	=	2,95
Ufficio (P1)	24,00	x	100 %	=	24,00
Locale al grezzo (P1)	121,77	x	25 %	=	30,44
Poggioli (P1)	14,05	x	20 %	=	2,81
Vano scala (P1)	16,83	x	25 %	=	4,21

Locali (P2)	76,84	x	25 %	=	19,21
Vano scala (P2)	14,92	x	25 %	=	3,73
Volume tecnico (P2)	20,76	x	15 %	=	3,11
Cortile esterno	1.143,58	x	10 %	=	114,36
Totale:	2.095,74				843,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criterio adottato, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori. Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari a € (arrotondati) 556.776,00 €, in rapporto alla superficie commerciale complessiva lorda, pari a mq 843,60 si ottiene un valore unotario a metroquadrato di €/mq 660,00.

Il valore di stima deve intendersi comprensivo delle parti comuni, delle comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultanti nel Libro Fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **556.776,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per completare il vano scala al grezzo (abbattimento forfettario)	-20.000,00
Opere necessarie per completare il locale caldaia a piano terra (abbattimento forfettario)	-5.000,00
Opere necessario per completare la finitura delle facciate esterne del corpo fabbrica "uffici" (abbattimento forfettario)	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 521.776,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 521.776,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione sono propedeutici alla

definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto a lui conosciuto, sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili per la metodologia, a corpo e non a misura.

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	843,60	0,00	521.776,00	521.776,00
				521.776,00 €	521.776,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce la quota di 1/1 (piena proprietà) degli immobili oggetto della presente valutazione. La separazione della quota non è necessaria.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 505.776,00**

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: **€. 25.288,80**

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: **€. 487,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 480.000,00**

data 30/06/2025

il tecnico incaricato
geom. Ilenia Pellegrini