



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Benedetto Sieff

CUSTODE:

Avv. Stefano Tomaselli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gianni Luchetta

CF:LCHGNN58T10C393U

con studio in CAVEDINE (TN) Via 4 novembre, 23

telefono: 0461568435

email: info@studioluchetta.it

PEC: gianni.luchetta@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

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

A **Porzione di edificio a destinazione residenziale** a LEVICO TERME Via per Vezzena 14/A, frazione Loc. Quaere, della superficie commerciale di **219,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le pp.edd. 975/1 e 3279 e la p.f. 3376/4 del C.C. Levico identificano una porzione di edificio residenziale terra-cielo, situata in località Quaere, nel Comune di Levico Terme, via per Vezzena n. 14/A, comprensiva di terreno di pertinenza. L'edificio è di origine remota, con il corpo principale presumibilmente risalente agli anni '50, l'ampliamento posto sul lato nord realizzato negli anni '80 e l'ultimo intervento di ristrutturazione effettuato nel periodo compreso tra il 1997 e il 2008.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è costituito da locali accessori al piano terra e da un'unità abitativa di tipo duplex, disposta ai piani primo e secondo/sottotetto.

La proprietà risulta circondata su tre lati da terreno di pertinenza esclusiva, con estensione prevalente sul lato nord, mentre sul lato ovest è in continuità con altra porzione di edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- C.C. Levico particella edificiale 3279 foglio 18 partita tavolare 2157, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE QUAERE n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Levico particella edificiale 975/1 foglio 18 sub. 1 partita tavolare 2157, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE QUAERE n. 11, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	219,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.615,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.634,25
Data di conclusione della relazione:	12/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Gli immobili sono occupati dall'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei vari vincoli presenti al Libro Fondiario; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati.

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, stipulata il 07/12/2000 , intavolata il 14/12/2000 G.N. 2084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 170.000.000 £.

INTAVOLAZIONE RINNOVAZIONE D.D. 09/12/2020 - G.N. 2425/1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/02/2002 , intavolata il 21/02/2002 G.N. 402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 41.316,55 €.

Importo capitale: 24.789,93 €.

INTAVOLAZIONE RINNOVAZIONE D.D. 20/12/2021 - G.N. 2789/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/10/2008 , intavolata il 20/10/2008 G.N. 2744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50.000,00 €.

Importo capitale: 32.500,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/08/2009 , intavolata il 14/08/2009 G.N. 2214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 29.300,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/02/2025 , intavolata il 24/02/2025 G.N. 473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Trattasi di una porzione di edificio terra cielo, addossato su lato ovest con altra porzione di edificio di altra proprietà. La proprietà oggetto di stima è con accesso diretto dalla via pubblica, completamente indipendente e non è costituita in condominio; dalle ricerche effettuate non sono state rilevate cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per l'elenco specifico si rimanda alla lettura dell'estratto del Libro Fondiario di Borgo Valsugana, Foglio B P.T. 2157 C.C. Levico.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 20/07/2000, con atto stipulato il 20/07/2000, intavolato il 19/09/2000 G.N. 1525

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei titoli edilizi ed inquadramento urbanistico; per la descrizione dettagliata si rimanda alla lettura dei documenti originali allegati rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione **N. 6310 d.d. 16/09/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione manto di copertura della casa di civile abitazione sita sulla p.ed. 975/1 - C.C. di Levico Terme - Fraz. di Quaere, presentata il 18/08/1977 con il n. 6310 di protocollo, rilasciata il 16/09/1977 con il n. 6310 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 975/1 C.C. Levico

Condono edilizio **N. 8463 d.d. 24/02/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione p.ed. 975/1 in C.C. Levico, fraz. Quaere e costruzione garage e legnaia, presentata il 05/09/1986 con il n. 8463 di protocollo, rilasciata il 24/02/1992 con il n. 8463 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 975/1 C.C. Levico

Concessione **N. 12765 d.d. 22/05/1997** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento e ampliamento della casa di abitazione sita sulle pp.edd. 975/1, 3279 e p.f. 3376/4 in C.C. Levico, loc. Quaere, presentata il 13/12/1996 con il n. 12765 di protocollo, rilasciata il 22/05/1997 con il n. 12765 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a pp.edd. 975/1 e 3279 e p.f. 3376/4 C.C. Levico.

Voltura n. 10452 d.d. 04/10/2000 e Concessione Edilizia di completamento n.18 d.d. 25/02/2008

Comunicazione manutenzione straordinaria **N. 20696 d.d. 31/12/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione caldaia sulla p.ed. 975/1 in C.C. Levico via per Vezzena 14/A, presentata il 31/12/2013 con il n. 20696 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 975/1 C.C. Levico

Autorizzazione **N. 103 d.d. 15/03/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione serbatoio fisso di G.P.L. sulla p.f. 3376/4 in C.C. Levico, fraz. Quaere, presentata il 14/02/2022 con il n. 2048 di protocollo, rilasciata il 15/03/2002 con il n. 103 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 3376/4 C.C. Levico

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 36 - Zone residenziali di completamento

(1) Sono le zone a prevalenza residenziale parzialmente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria.

(2) In queste zone il P.R.G. si attua sia attraverso intervento edilizio diretto che attraverso Piano di Lottizzazione. L'intervento edilizio diretto può riguardare sia una nuova costruzione che la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente; in ogni caso esso dovrà necessariamente allacciarsi alle opere di urbanizzazione esistenti e sarà quindi limitata alla saturazione delle aree attualmente infrastrutturate, secondo le modalità, gli indici ed i parametri indicati negli appositi cartigli, e quelli qui di seguito specificati:

IF (fondiario) = 1,25

H max = 8,50

Lotto minimo = 400 mq

(3) Per le zone residenziali di completamento prive di cartiglio valgono i seguenti indici:

IF(fondiario) = 1,75

H max = 8,50

Lotto minimo = 400 mq

(4) Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di zone pur prive di cartiglio, che si pongono in continuità a corrispondenti omogenee indicazioni risultanti dalla cartografia 1:2000; in tale ultimo caso valgono per le aree predette gli indici stabiliti sulla planimetria 1:2000.

(5) E' obbligatorio, salvo il rispetto degli indici urbanistici e edilizi (artt. 5 e 6), l'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità fondiario (SF) pari al 50% di quello massimo di zona o di cartiglio e dell'altezza del fabbricato (H) pari al 50% di quella massima di zona o di cartiglio.

(6) L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore al 20% di quella del lotto minimo previsto per le singole zone. Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.

(7) Sono consentiti ampliamenti di volume per gli edifici esistenti al momento dell'approvazione della presente variante al P.R.G. purché la volumetria complessiva che ne risulta non superi il 30% di quella risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità di zona.

(8) Tali ampliamenti possono essere realizzati con un limite di altezze eccedenti quelle previste per le singole zone fino ad un massimo di cm 70.

(9) Gli ampliamenti di edifici con altezza superiore alla massima consentita, possono essere effettuati per aggiunte laterali, fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio esistente, sempre nel rispetto degli ampliamenti massimi consentiti.

(10) Sono inoltre consentiti ampliamenti in sopraelevazione nel rispetto delle condizioni precedentemente richiamate, anche in deroga alle distanze dai confini fermo restando il rispetto della distanza fra i fabbricati. In quest'ultimo caso non potrà essere superata l'altezza massima di 10 m

(11) In caso di continuità edilizia può essere mantenuto l'allineamento preesistente con una distanza minima dalle strade comunque non inferiore a m 2.

(12) Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, è possibile derogare dalla distanza minima dalle strade, purché l'ampliamento non si avvicini alla strada più dell'edificio esistente.

(13) In alternativa a quanto previsto al 7° comma, possono essere realizzati ampliamenti, per una sola volta, laterali e/o in sopraelevazione nel rispetto delle norme di zona con l'esclusione del lotto minimo, dell'indice fondiario e con un limite di altezza eccedente quello previsto per le singole zone fino ad un massimo di cm. 70 nel seguente modo:

a) per gli edifici fino a 1.000 mc. il 30% del volume esistente;

b) per gli edifici fra i 1.000 e 2.000 mc. il 30% per i primi 1.000 mc., il 15% sulla parte eccedente;

c) per gli edifici oltre i 2.000 mc. il 30% per i primi 1.000 mc., il 15% fra i 1.000 e 2.000 mc., il 5% sulla parte eccedente i 2.000 mc.

(14) Gli edifici esistenti nelle aree residenziali che nel precedente P.R.G. erano destinati ad uso alberghiero, questi devono uniformarsi ai nuovi indici edilizi sia fondiario sia di altezza prescritti nella zona. In caso di indici esistenti superiori al massimo consentito dal cartiglio di zona, il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo ad adeguamento degli indici del presente P.R.G.

(14 bis) Per gli edifici esistenti nell'area individuati mediante una specifica simbologia (*) è possibile procedere alla ristrutturazione degli stessi purché la volumetria del piano terra sia riservata a scopi pubblici e quella rimanente a residenza ordinaria. L'intervento potrà avvenire sia per iniziativa pubblica che privata. In quest'ultimo caso l'alienazione degli edifici al privato dovrà avvenire previo apposito bando di gara pubblico e l'aggiudicatario dovrà stipulare un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Gli spazi a piano terra e le eventuali ulteriori opere previste in convenzione dovranno essere riconsegnati al Comune di Levico Terme alla fine dell'intervento."

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona Area residenziale di completamento B4. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 87 - Zone residenziali di completamento B

1. Sono le zone a prevalenza residenziale parzialmente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria.

2. In queste zone il P.R.G. si attua sia attraverso intervento edilizio diretto che attraverso Piano di Lottizzazione. L'intervento edilizio diretto può riguardare sia una nuova costruzione che la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente; in ogni caso esso dovrà necessariamente allacciarsi alle opere di urbanizzazione esistenti e sarà quindi limitata alla saturazione delle aree attualmente infrastrutturate, secondo le modalità, gli indici ed i parametri qui di seguito specificati:

Cartiglio B4: lotto minimo 400 mq, Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) mq/mq 0,375, Altezza edificio Hf (m) 8,5, Altezza del fronte (m) 8,0

3. E' obbligatorio, salvo il rispetto degli indici urbanistici e edilizi (artt. 5 e 6), l'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità fondiario (SF) pari al 50% di quello massimo di zona e dell'altezza del fabbricato (H) pari al 50% di quella massima di zona.

4. L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore al 20% di quella del lotto minimo previsto per le singole zone. Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.

5. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della Variante (agosto 2014) che hanno saturato le possibilità edificatorie di zona, sono consentiti ampliamenti di Superficie Utile netta (SUN), purché la SUN complessiva che ne risulta non superi del 30% quella risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) massimo di zona. Tali ampliamenti possono essere realizzati con un limite di altezza del fronte (m) eccedente quella prevista per le singole zone fino ad un massimo di cm 70. Gli ampliamenti di edifici con altezza superiore alla massima consentita, possono essere effettuati per aggiunte laterali, fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio esistente, sempre nel rispetto degli ampliamenti massimi consentiti.

6. La sopraelevazione del sottotetto per finalità abitative primarie fino al raggiungimento di un'altezza massima in gronda misurata all'intradosso del muro perimetrale pari a 2,20 m, senza tenere conto della presenza di eventuali timpani. La sopraelevazione può avvenire in deroga all'altezza massima, all'altezza del fronte e al numero di piani previsti per ciascuna zona ed è consentita anche nel caso in cui l'edificio esistente disponga di una capacità edificatoria residua (Sun), derivante dall'applicazione dell'indice di zona Uf, inferiore di quella necessaria per rendere abitabile l'intero sottotetto. L'intervento di sopraelevazione esclude la possibilità di realizzare abbaini in falda e in facciata. Tale intervento contribuirà alla saturazione dell'eventuale capacità edificatoria residua. In caso di continuità edilizia può essere mantenuto l'allineamento preesistente con una distanza minima dalle strade comunque non inferiore a 2 m.

7. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, è possibile derogare dalla distanza minima dalle strade, purché l'ampliamento non si avvicini alla strada più dell'edificio esistente.

8. In alternativa a quanto previsto al comma 5, sugli edifici esistenti alla data di approvazione della Variante (agosto 2014) possono essere realizzati ampliamenti, per una sola volta, laterali e/o in sopraelevazione nel rispetto delle norme di zona con l'esclusione del lotto minimo, dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e con un limite di altezza eccedente quello previsto per le singole zone fino ad un massimo di cm. 70 nel seguente modo: – per gli edifici fino a 300 mq di SUN il 30% della SUN esistente; – per gli edifici fra i 300 e i 600 mq di SUN il 30% per i primi 300 mq di SUN il 15% sulla parte eccedente; – per gli edifici oltre i

600 mq di SUN il 30% per i primi 300 mq di SUN, il 15% fra i 300 mq e 600 mq di SUN e il 5% sulla parte eccedente i 600 mq di SUN.

9. Gli edifici esistenti nelle aree residenziali che nel precedente P.R.G. erano destinati ad uso alberghiero, questi devono uniformarsi ai nuovi indici edilizi sia fondiario sia di altezza prescritti nella zona. In caso di indici esistenti superiori al massimo consentito dal cartiglio di zona, il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo ad adeguamento degli indici del presente P.R.G.

10. Per gli edifici esistenti nell'area individuati con specifico riferimento normativo (*) possibile procedere alla ristrutturazione degli stessi purché la SUN del piano terra sia riservata a scopi pubblici e quella rimanente a residenza ordinaria. L'intervento potrà avvenire sia per iniziativa pubblica che privata. In quest'ultimo caso l'alienazione degli edifici al privato dovrà avvenire previo apposito bando di gara pubblico e l'aggiudicatario dovrà stipulare un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Gli spazi a piano terra e le eventuali ulteriori opere previste in convenzione dovranno essere riconsegnate al Comune di Levico Terme alla fine dell'intervento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che le difformità di seguito rilevate sono l'esito di un'indagine visiva dei luoghi, confrontando le misure a campione riprese in loco con metro laser e quanto riportato sull'ultimo stato di progetto autorizzato presso il comune, nell'ipotesi che questo si riferisca allo "stato legittimo". Eventuali verifiche più approfondite con un rilievo strumentale dello stato dei luoghi potrebbero mettere in luce ulteriori difformità non rilevabili in questa fase. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro) rispetto alla documentazione esistente e assunta presso i vari uffici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

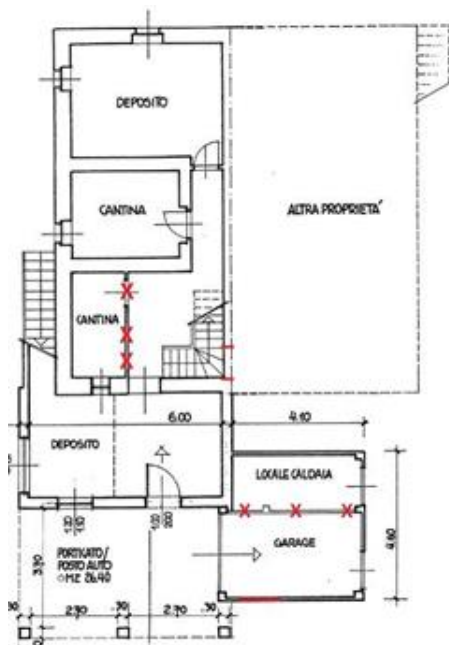
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verifica sommaria delle difformità edilizie: La presente verifica ha carattere sommario e ricognitivo ed è stata effettuata sulla base di sopralluogo visivo e confronto con la documentazione progettuale resa disponibile, senza che ciò comporti accertamenti di natura esaustiva o approfondimenti istruttori presso gli enti competenti. Nel corso di tale verifica sono state rilevate le seguenti difformità edilizie, ferma restando la possibilità che ulteriori difformità possano emergere a seguito di verifiche più approfondite. Difformità interne: Le difformità riscontrate riguardano la diversa disposizione delle partizioni interne ai vari piani dell'immobile e, in particolare: Piano terra: • mancata realizzazione/rimozione della partizione di delimitazione della cantina verso il disbrigo scala; • mancata realizzazione/rimozione della partizione di separazione del locale caldaia verso il garage; • realizzazione di un foro di collegamento tra il garage/locale caldaia e il locale deposito; • mancata rappresentazione in pianta del foro presente sul garage in corrispondenza della parete nord. Piano primo: • diverso ingombro della scala interna rispetto a quanto assentito; • mancata realizzazione/rimozione della partizione divisoria tra cucina e soggiorno; • diversa posizione della finestra del bagno; • mancata realizzazione/rimozione della finestra sul prospetto est della stanza. Piano secondo: • mancata realizzazione/rimozione della parete di separazione tra la stanza e il ripostiglio; • mancata realizzazione/rimozione della parete di separazione tra il disbrigo e il guardaroba. Difformità esterne Sono state inoltre riscontrate, sempre nell'ambito della presente verifica sommaria, le seguenti difformità esterne: • diversa disposizione dei fori finestra sul prospetto est dell'edificio; • mancata realizzazione dei parapetti dei poggioli e della terrazza; • mancata realizzazione della copertura sopra la scala esterna. Le difformità sopra descritte evidenziano una non conformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimo noto, da considerarsi ai fini estimativi. Ogni valutazione in merito alla sanabilità urbanistico-edilizia dovrà essere demandata a specifici approfondimenti tecnici e a verifiche presso gli uffici competenti.

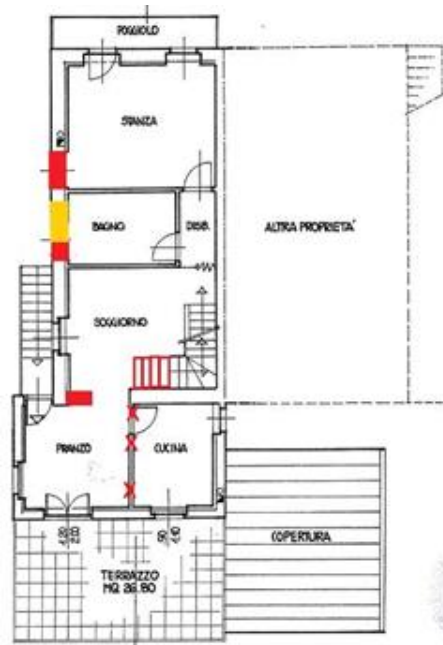
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

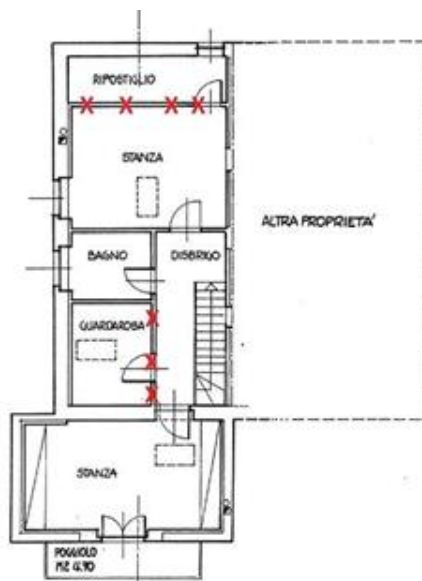
- Costi per la regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate, completo di rilievo dello stato dei luoghi, stesura stato legittimo, redazione pratica di regolarizzazione edilizia: €.15.000,00



Rappresentazione sommaria difformità PT



Rappresentazione sommaria difformità P1



Rappresentazione sommaria difformità P2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza dei beni in quanto le planimetrie catastali non sono state aggiornate successivamente all'intervento di ampliamento avvenuto negli anni '90 - 2000. Diversa consistenza mappale degli immobili, in particolare del portico a PT con terrazza a P1 che insiste in parte sulla p.f. 3376/4 C.C. Levico

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per il rilievo dei luoghi, il frazionamento mappale dell'ingombro rilevato ed il censimento al catasto dell'intera proprietà come da stato rilevato: €7.000,00



Consistenza reale immobili e mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, gli impianti dell'immobile siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione.

BENI IN LEVICO TERME VIA PER VEZZENA 14/A, FRAZIONE LOC. QUAERE

PORZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di edificio a destinazione residenziale a LEVICO TERME Via per Vezzena 14/A, frazione Loc. Quaere, della superficie commerciale di **219,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le pp.edd. 975/1 e 3279 e la p.f. 3376/4 del C.C. Levico identificano una porzione di edificio residenziale terra-cielo, situata in località Quaere, nel Comune di Levico Terme, via per Vezzena n. 14/A, comprensiva di terreno di pertinenza. L'edificio è di origine remota, con il corpo principale presumibilmente risalente agli anni '50, l'ampliamento posto sul lato nord realizzato negli anni '80 e l'ultimo intervento di ristrutturazione effettuato nel periodo compreso tra il 1997 e il 2008.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è costituito da locali accessori al piano terra e da un'unità abitativa di tipo duplex, disposta ai piani primo e secondo/sottotetto.

La proprietà risulta circondata su tre lati da terreno di pertinenza esclusiva, con estensione prevalente sul lato nord, mentre sul lato ovest è in continuità con altra porzione di edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- C.C. Levico particella edificiale 3279 foglio 18 partita tavolare 2157, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE QUAERE n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Levico particella edificiale 975/1 foglio 18 sub. 1 partita tavolare 2157, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE QUAERE n. 11, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2008.



Vista esterna dalla via pubblica



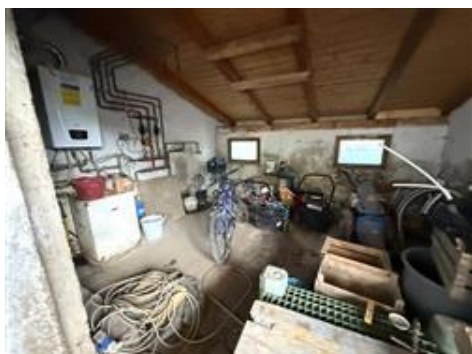
Vista esterna dall'andito a nord



Vista sul portico a PT con soprastante terrazza



Vista sulla p.f. 3376/4 C.C. Levico



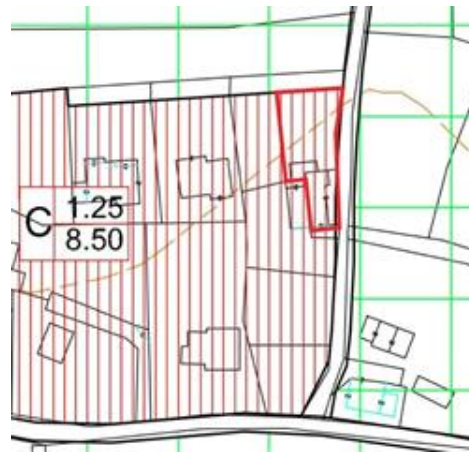
Vista interna Garage e locale caldaia



Portico e foro di accesso al garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Levico Terme, Pergine Valsugana, Borgo Valsugana, Trento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto PRG Vigente



Estratto CSP



Vista di inquadramento ravvicinata

autostrada distante 30 km
tangenziale distante 2 km
aeroporto distante 120 km
ferrovia distante 2,5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le pp.edd. 975/1 e 3279 e la p.f. 3376/4 del C.C. Levico identificano un lotto di forma allungata in direzione nord-sud, con superficie catastale complessiva pari a circa 531 mq, sul quale insiste una porzione di edificio residenziale di antica origine sviluppata su tre livelli fuori terra (p.ed. 975/1).

Sul lato nord dell'edificio è presente un corpo accessorio ad uso portico al piano terra, con soprastante terrazza al piano primo, insistente in parte sulla p.ed. 3279 e in parte sulla p.f. 3376/4. In adiacenza a tale corpo accessorio è inoltre presente un manufatto sviluppato su un unico livello fuori terra, con copertura a una falda, destinato a uso autorimessa e locale caldaia, insistente sulla p.ed. 3279.

Confini, accessi e spazi esterni

La proprietà oggetto di stima confina a nord con un'area agricola, lungo la quale è presente una stradina sterrata di accesso ad alcuni edifici residenziali; a est con la viabilità pubblica di accesso, via per Vezzena; a sud con l'andito di pertinenza della porzione di edificio contigua; sul lato ovest: il fabbricato risulta in continuità con altra porzione del medesimo fabbricato mentre il terreno pertinenziale a nord, confina con anditi di pertinenza di edifici residenziali.

Il fabbricato risulta attorniato sui lati nord, est e sud da spazi esterni pertinentziali esclusivi. In particolare, sul lato sud è presente uno stretto andito ad uso camminamento a ridosso del prospetto dell'edificio, non delimitato verso la contigua p.ed. 975/7; sul lato est è presente un andito in battuto di terra in adiacenza alla via pubblica, anch'esso privo di delimitazioni fisiche; mentre sul lato nord è presente un terreno a prato delimitato verso ovest e verso nord da un muretto con soprastante recinzione a maglia quadra, che si presume individui i confini di proprietà, mentre verso est, in adiacenza alla viabilità pubblica, non è presente alcuna delimitazione fisica.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla viabilità pubblica dal lato est, sia mediante la scala di accesso al piano primo sia tramite accesso diretto ai locali del piano terra, i cui pavimenti risultano posti a quota inferiore rispetto al piano stradale.

Si evidenzia infine che sul lato ovest, sulla contigua p.f. 3376/3, a ridotta distanza dal confine di proprietà, è presente un manufatto con copertura a falda non inserito in mappa.

Il fabbricato

La porzione di fabbricato oggetto di stima è presumibilmente di antica origine per quanto riguarda la porzione sud ed è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione con ampliamento nel periodo compreso tra gli anni 1990 e 2000, riferito alla porzione nord, con contestuale annessione del portico al piano terra e realizzazione della soprastante terrazza. Tali lavori risultano tuttavia non completamente ultimati per quanto concerne le finiture esterne, quali pavimenti, intonaci e parapetti.

Si tratta di una porzione di fabbricato sviluppata su tre livelli fuori terra, annessa sul lato est ad altra porzione complementare del medesimo edificio (di altro ente). La porzione sud è costituita da un corpo di fabbrica con copertura a due falde e colmo disposto lungo la direzione est-ovest, mentre la porzione in ampliamento, posta sul lato nord, presenta anch'essa copertura a due falde ma con colmo orientato lungo l'asse nord-sud.

Il fabbricato si sviluppa complessivamente su tre livelli, con locali accessori al piano terra e un'unità abitativa di tipo duplex ai piani primo e secondo. La struttura portante è parte in muratura e parte in calcestruzzo e la copertura è con struttura lignea, (oggetto di rifacimento presumibilmente negli anni '90 – 2000) con manto di copertura in tegole.

I prospetti risultano semplici e sono caratterizzati dalla presenza di aperture dotate di serramenti in legno con ante ad oscuro, nonché da balconi e terrazze sui prospetti sud e nord. Sul lato ovest è presente una scala esterna che consente l'accesso diretto al piano primo dell'alloggio.

Le facciate esterne si presentano allo stato grezzo, sia per quanto riguarda l'intonaco dell'edificio preesistente sia per i tamponamenti in laterizio riferibili alle porzioni in ampliamento; anche i fori finestra

originari, seppur riquadrati, risultano esternamente non ancora ultimati.

Annesso al fabbricato, sul lato nord-ovest, è infine presente un manufatto sviluppato su un unico livello fuori terra, destinato a uso autorimessa e centrale termica.

Distribuzione interna

L'edificio p.ed. 975/1 si sviluppa su tre livelli fuori terra, con locali accessori al piano terra e un'unità abitativa ai piani primo e secondo/sottotetto.

Il **piano terra** si sviluppa su una superficie di circa 87 mq, oltre a un portico di circa 26 mq ed al manufatto ad uso autorimessa/locale tecnico di circa 20 mq. L'edificio principale ospita un locale deposito principale, dal quale si accede al vano scala e sul quale prospettano due cantine, di cui una con soffitto a volta, oltre a un ulteriore locale deposito.

L'accesso al piano terra avviene transitando dal portico adibito a posto auto esterno, insistente in parte sulla p.ed. 3279 e in parte sulla p.f. 3376/4, sedime che allo stato attuale non risulta correttamente rappresentato sulla mappa catastale. Dal portico è inoltre possibile accedere al volume annesso ad uso autorimessa, dove è installato il generatore di calore dell'impianto di riscaldamento.

Ai piani primo e sottotetto è presente un alloggio di tipo duplex, sviluppato su una superficie di circa 87 mq per il piano primo. L'accesso all'unità abitativa avviene sia dall'esterno, mediante scala esterna, sia internamente tramite una scala in legno.

Al **piano primo** è presente un ampio locale adibito a zona cucina-soggiorno, un disbrigo, un bagno e una stanza. Dalla zona giorno, verso nord, si accede a un'ampia terrazza di circa 27 mq, mentre sul lato sud è presente un poggiolo con accesso dalla stanza, di superficie pari a circa 5 mq.

Dalla zona giorno diparte la scala in legno di collegamento al **piano secondo/sottotetto**, dove è presente un ampio disbrigo di arrivo sul quale prospettano due stanze e un bagno; una delle stanze dispone di accesso a un poggiolo verso nord, di circa 5 mq. I locali risultano illuminati sia da serramenti a parete sia da finestre in falda.

L'altezza interna del piano primo è pari a circa 2,54 m, mentre quella del piano sottotetto è variabile: la stanza sud presenta un'altezza variabile da circa 0,94 m a circa 2,10 m mentre i locali a nord presentano un'altezza interna variabile da circa 2,87 m in corrispondenza del colmo a circa 2,40 m in prossimità delle murature perimetrali.

Il portoncino di accesso è in legno; i serramenti esterni sono anch'essi in legno con vetrocamera e risultano protetti da ante ad oscuro, mentre le porte interne sono di tipo tamburato.

Stato di vetustà e di finitura

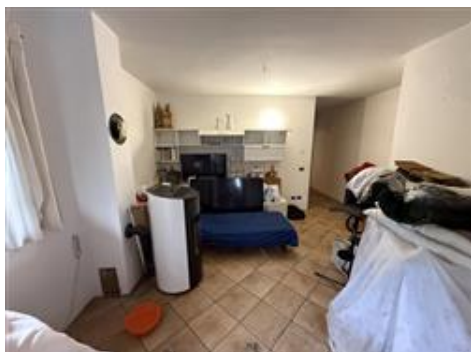
Per quanto riguarda l'**esterno**, il fabbricato si presenta con finitura ad intonaco non ultimata. Mancano inoltre gran parte dei parapetti dei poggioli e delle terrazze, così come il massetto e la pavimentazione degli stessi.

I **locali posti al piano terra** conservano le finiture dell'epoca di costruzione, con pavimentazione per lo più in calcestruzzo e solo parzialmente in piastrelle, mentre pareti e soffitti risultano intonacati solo in parte. Tali locali sono serviti da impianto elettrico essenziale, prevalentemente con canaline a vista.

L'**unità abitativa** presenta invece finiture di tipo tradizionale. I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è a pavimento, con generatore di calore posizionato nei locali del piano terra e alimentato a gas metano. Nei bagni è presente un'integrazione con scaldasalviette. Il piano sottotetto è caratterizzato da copertura inclinata in legno a vista.



Locali a PT



Locali a P1



Locali a P2

Locali a PT



Locali a P1



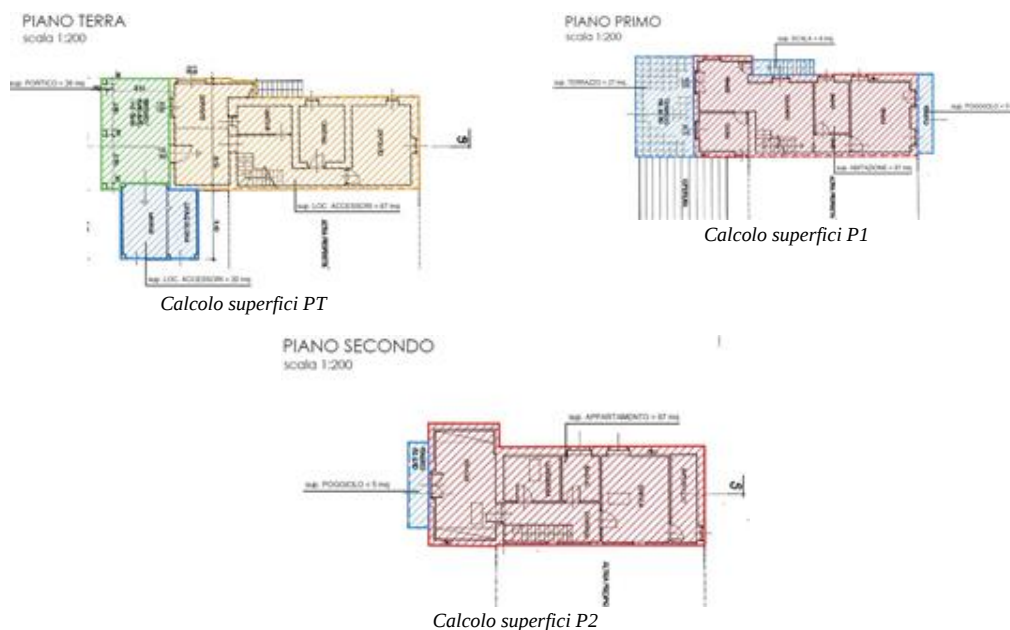
Locali a P2

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
PT Locali accessori	87,00	x	0,4 %	=	0,35
PT Portico	26,00	x	30 %	=	7,80
PT Locali accessori	20,00	x	30 %	=	6,00
PT Terreno pertinenziale p.f. 3376/4 C.C. Levico	341,00	x	5 %	=	17,05
PT Terreno pertinenziale p.f. 975/1 C.C. Levico	57,00	x	5 %	=	2,85
P1 Appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
P1 Scala e poggiolo	9,00	x	25 %	=	2,25
P1 Terrazzo	27,00	x	30 %	=	8,10
P2 Appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
P2 Poggiolo	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	746,00				219,65



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Guida immobiliare 2025

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.000,00

Guida FIMAA 2026

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.300,00

Agenzia delle Entrate - Valori OMI Zona S. Giuliana

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.350,00

Conoscenza personale del mercato di zona

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista “Guida Fimaa”, “Guida immobiliare” e sui siti web “Agenzia delle Entrate”;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Dall’esito delle indagini svolte è emerso che a Levico Terme, loc. Quaere, il valore medio al nuovo per

immobili ad uso residenziale con caratteristiche comparabili con quello oggetto di stima può fissarsi pari ad arrotondati 2.200 €/mq.

COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Considerato che l'edificio oggetto di stima è di antica origine e che lo stesso ha subito interventi di ristrutturazione nel corso degli anni '90 e 2000, si ritiene che, pur in presenza di interventi di recupero, permangano caratteristiche costruttive riconducibili all'epoca originaria dell'immobile. In relazione allo stato conservativo generale e all'età del fabbricato, si stima congruo applicare un coefficiente di vetustà pari a 0,70.

COEFFICIENTE DI FINITURA

Per quanto concerne il livello delle finiture, si rileva che le opere esterne risultano parzialmente incomplete, con intonaci e finiture da ultimare, come meglio descritto nella presente relazione e riscontrato allo stato dei luoghi. Tenuto conto della qualità complessiva delle finiture esistenti e della necessità di completamento delle stesse, si ritiene congruo applicare un coefficiente di finitura pari a 0,90.

ALTRI DEPREZZAMENTI

Considerato che l'edificio è collocato a breve distanza (circa 200 m) da un impianto di produzione di conglomerato bituminoso, la cui attività comporta emissioni in atmosfera e immissioni acustiche significative, rilevabili anche durante il sopralluogo, e tenuto conto che l'immobile risulta inserito in un contesto prossimo a una zona a destinazione produttiva, con conseguente compromissione delle condizioni di salubrità, comfort abitativo e appetibilità sul mercato immobiliare, si ritiene congruo e giustificato applicare al bene un deprezzamento complessivo pari al 10 %.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 219,65 x 2.200,00 = **483.230,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per vetustà	-144.969,00
Deprezzamento per stato di finitura	-48.323,00
Deprezzamento per vicinanza zona produttiva	-48.323,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 241.615,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 241.615,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

- vi sia un proprietario orientato alla vendita;
- il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
- non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare

l'offerta;

- vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Si determinerà quindi il valore di un fabbricato simile al nuovo con dedotto il deprezzamento che, al momento della stima, ha subito per effetto dell'uso e/o di trasformazione o per effetto dello stato di finitura.

L'eventuale obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali; in generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito convenzionalmente in 100 anni per edifici ad uso residenziale (e/o assimilabile al residenziale).

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

In definitiva oggi si assiste che "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità".

CRITERIO DI STIMA

La determinazione del valore di un fabbricato viene eseguita a mq di costruzione VPP (vuoto per pieno)

considerando, oltre al valore delle opere murarie, la presenza di opere impiantistiche interne ai fabbricati (impianti elettrici, idrici, termoidraulici), anditi comuni, porzioni di fabbricato comuni ed altre specifiche, come meglio riportate sulle singole descrizioni.

Il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime e pertinenziale.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore nonché da valori di mercato recentemente applicati ad edifici simili per tipologia ed ubicazione.

I valori dei fabbricati sono stati rapportati al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione, di manutenzione e le altre caratteristiche ambientali.

Sulla base delle informazioni assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il prezzo medio di mercato a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per la compravendita di realtà simili, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche e di finitura, è riferito al valore al nuovo, successivamente omogeneizzato e vetustato, o deprezzato in base allo stato di finitura.

COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per edifici ad uso residenziale o assimilabili si può ipotizzare una vita media delle strutture di 100 anni mentre quella delle finiture e degli impianti può assumersi di pari a 30 anni.

Formula per il calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:

Vetustà strutturale : $V\% = [(età+20)/140-2,86]*0,65$

- dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

Vetustà funzionale : $V\% = [(età* k +20)/140-2,86]*0,35$

- dove (k= 100/25 o 30)
- dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come parametro di confronto per i fabbricati viene utilizzato il mq commerciale, adottato sia in commercio che in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Le superfici così ricavate sono state poi omogeneizzate applicando gli usuali coefficienti di differenziazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà comunemente alle seguenti normative: UNI 10750 del

2005 e D.P.R. n. 138/98.

- Norma UNI 10750: “Criteri per la valutazione patrimoniale”
- D.P.R. n. 138/98 Allegato C: “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”

Al valore così ottenuto andranno aggiunte le superfici delle pertinenze applicando i opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle superfici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio del registro di Borgo Valsugana, conservatoria dei registri immobiliari di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Levico Terme, agenzie: Varie della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Guida Immobiliare, Guida FIMAA, ed inoltre: conoscenza personale del mercato locale

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	Porzione di edificio a destinazione residenziale	219,65	0,00	241.615,00	241.615,00
				241.615,00 €	241.615,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento interessa l'intera quota di proprietà e quindi non si necessita di valutare la sua divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 219.615,00**

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: **€. 10.980,75**

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:

€. 208.634,25

data 12/02/2026

il tecnico incaricato
Gianni Luchetta