



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

115/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

Avv. Diego Santuari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2025

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 115/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a TIONE DI TRENTO VIA CANTON BURECH 4, della superficie commerciale di **28,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione è il secondo piano dello stabile che è definito da una soffitta, una terrazza piana coperta con tetto in appoggio e dal tetto di copertura della soffitta stessa; la proprietà si riferisce anche al 50% di una terrazza al primo piano (proprietà della p.m.1 e p.m.3).

Si fa notare che la porzione materiale 3 è definita anche da quota indivisa assieme con le restanti pp.mm. 1 e 2 (non oggetto di esecuzione immobiliare) ai piani seminterrato, terra, primo e secondo.

Lo stabile di forma indicativamente rettangolare ubicato in centro storico dispone di ampi spazi comuni ubicati al piano interrato (cantine/avvolto, scale), al piano terra (cortile, transito, garage, scale interne ed esterne), al primo piano (scale e terrazza nella quota del 50%), al secondo piano (scale). Il cortile è direttamente accessibile dalla pubblica via.

Il fabbricato è in aderenza con altre unità immobiliari su due lati; Tre lati dello stabile sono liberi.

Struttura edilizia in pietra.

Lo stabile è diviso in più porzioni materiali in capo a proprietari diversi.

Si segnala che l'unità immobiliare in oggetto (p.m.3) non è allacciata alle reti elettriche, idrica, del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di variabile da 1,70 mt a 3,60 mt massimo sotto trave. Identificazione catastale:

- C.C. 397 particella edificiale 601 foglio 15 sub. 5 P.M. 3 partita tavolare 2850, categoria C/2, classe 5, consistenza 98 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CANTON BURECH N. 4 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'edificio ubicato in centro storico a forma irregolare presenta tre lati liberi. Sul lato ad est è in aderenza con fabbricato civile p.ed. 612. Anche in piccola parte nel lato nord/ovest l'edificio è in aderenza con la p.ed 599/2. Coerenze in senso orario partendo da nord: spazio a verde p.ed. 599/2 e p.ed. 1596; p.ed. 612 edificio e cortile; strada comunale asfaltata p.f. 332/6; spazio a verde p.ed. 599/1.

- C.C. 397 particella edificiale 601 foglio 15 sub. 6 P.M. 1-2-3 partita tavolare 2850, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: via Canton Burech , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.850,00
Data di conclusione della relazione:	07/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Modalità di accesso:

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 25/07/2025 alla presenza di persona delegata dall'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 contratto di comodato sui beni in oggetto.

Coordinate edificio Latitudine 46.03594397086427, Longitudine 10.724794641137125

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 07/08/2006 G.N. 2811/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 100000.

La formalità è riferita solamente a p.m. 3 p.ed. 601

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 17/09/2013 G.N. 3383/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2000.

La formalità è riferita solamente a p.m. 3 p.ed. 601

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 14/11/2022 G.N. 3975/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 159858,88

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 08/01/2025 G.N. 32/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.m. 3 p.ed. 601

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 come 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 ATTO DI DONAZIONE, intavolato il 07/08/2006 G.N. 2810/13.

Il titolo è riferito solamente a P.M. 3 P.ED. 601 CC TIONE I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI SEGNALE CHE CON CONCESSIONE EDILIZIA N.45/2007 DD 22/11/2027 ERA STATA AUTORIZZATA LA SOPRAELEVAZIONE CON REALIZZAZIONE DI UN APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO DELLO STABILE. LE OPERE NON SONO STATE ESEGUITE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 489/C, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE CASA D'ABITAZIONE P.ED. 601, rilasciata il 10/07/1970 con il n. 489/C di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 650/H, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE NUOVA ENTRATA, rilasciata il 02/09/1977 con il n. 650/H di protocollo

NULLA OSTA N. AUT 96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE GARAGE, rilasciata il 21/09/1979 con il n. AUT 96 di protocollo

CONCESSIONE DI EDIFICARE N. 99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DELLA CASA DI ABITAZIONE P.ED. 601, rilasciata il 11/11/1981 con il n. 99 di protocollo

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE N. COI 331, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE DI ALCUNI PORTACANTIERI DEL TETTO, rilasciata il 24/03/1993 con il n. COI 331 di protocollo

CONCESSIONE DI EDIFICARE N. **99 BIS**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di APERTURA DI UNA NUOVA PORTA BASCULANTE, rilasciata il 26/11/1993 con il n. 99/BIS di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1223/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INTONACATURA FACCIATA NORD CON RIQUADRATURA DEI FORI AL PIANO SOTTO TETTO, rilasciata il 12/09/1997 con il n. 1223/A di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1839/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL BAGNO, rilasciata il 17/11/1999 con il n. 1839/A di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **17/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA PER OPERE DIFFORMI, rilasciata il 14/06/2007 con il n. 17/2007 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **45/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE CON REALIZZAZIONE DI UN APPARTAMENTO A PIANO SECONDO ED ALTRE OPERE INTERNE , rilasciata il 22/11/2007 con il n. 45/2007 di protocollo.
LAVORI NON ESEGUITI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. n.237 del 23/02/2024, l'immobile ricade in zona centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

per circa il 28.8% edificio storico soggetto alla categoria d'intervento R3 - ristrutturazione edilizia (scheda edificio n. d32) art 51 delle Norme di Attuazione del PRG

per circa il 27.20% in spazi di pertinenza riferibili all'art.58 delle Norme di Attuazione del PRG

e per circa il 43% in verde privato storico riferibili all'art.58 delle Norme di Attuazione del PRG

. Il titolo è riferito solamente al p.ed. 601 cc Tione I

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: Su parti comuni si ravvisano difformità quali: -pensiline in struttura metallica e manto in lamiera e vetroresina in varie posizioni (su cortile al piano terra). Una di esse risulta poi tamponata lateralmente e di fatto crea un volume (lato posteriore del garage, dimensioni 2,66 mt x 3,05 mt). -apertura di breccia di collegamento tra garage comune e nuovo volume non autorizzato. -Il transito comune alle pp.mm.1-2-3 al piano seminterrato è stato parzialmente chiuso con muratura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione/ ripristino delle opere non autorizzate

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

Costi di regolarizzazione:

- onere presunto per la rimessa in pristino anche con demolizioni di quanto non autorizzato : €2.000,00

PRIMO PIANO



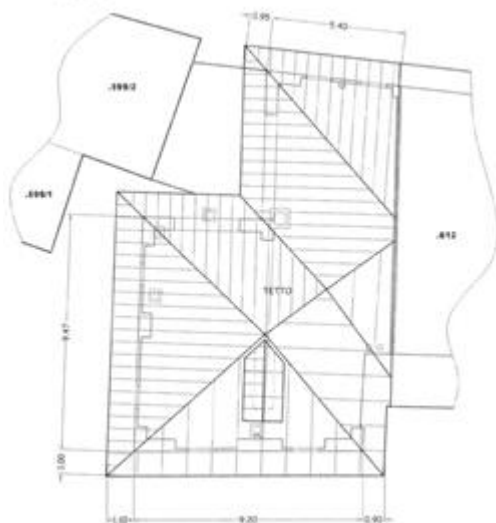
PRIMO PIANO - SITUAZIONE DI RILIEVO NELLA CONCESSIONE IN SANATORIA N.17/2007 DD 14/06/2007

SECONDO PIANO (pottetto)



SECONDO PIANO - SITUAZIONE DI RILIEVO NELLA CONCESSIONE IN SANATORIA N.17/2007 DD 14/06/2007

TETTO



PIANO SOTTERRANEO



PIANO COPERTURA - SITUAZIONE DI RILIEVO NELLA
CONCESSIONE IN SANATORIA N.17/2007 DD 14/06/2007

PIANO INTERRATO - SITUAZIONE DI RILIEVO NELLA
CONCESSIONE IN SANATORIA N.17/2007 DD
14/06/2007 modifiche ravvisate in sopralluogo



PIANO TERRA - SITUAZIONE DI RILIEVO NELLA CONCESSIONE IN SANATORIA N.17/2007 DD 14/06/2007 modifiche
ravvisate in sopralluogo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

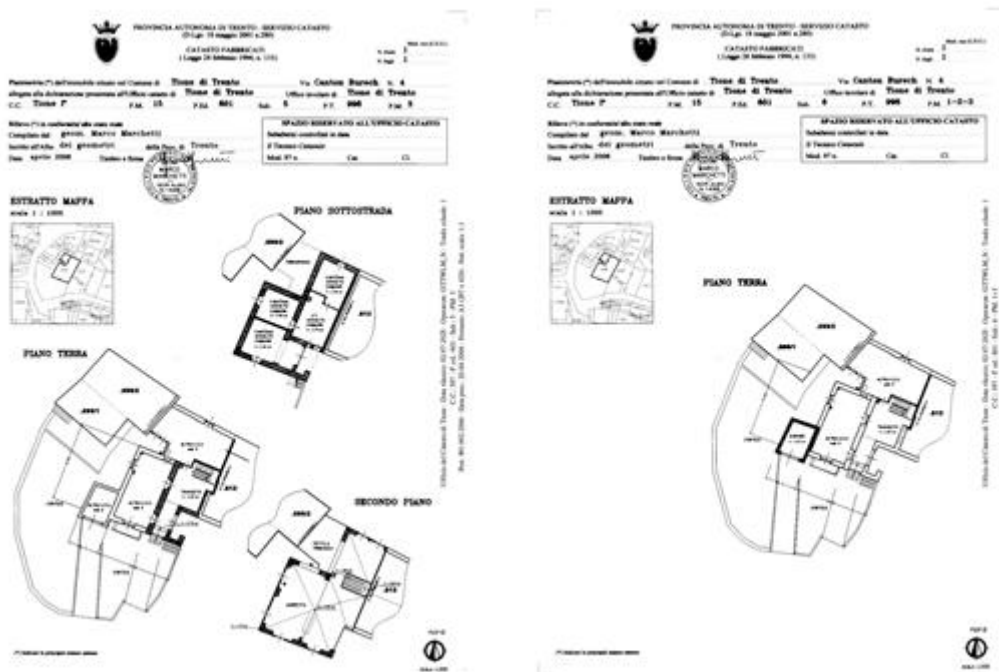
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si ravvisano difformità sui beni esclusivi di cui alla p.m. 3 (secondo piano SUB. 5); si ravvisano difformità sui beni comuni pp.mm 1-2-3 (garage censito con il subalterno 6 e quanto presente al piano seminterrato e terra).

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

Costi di regolarizzazione:

- Il costo è già stato considerato nelle demolizioni e rimessa in pristino.

Con la demolizione e rimessa in pristino delle modifiche eseguite sulle parti comuni le irregolarità vengono eliminate.



PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 5 (porzione materiale 3) PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 6 (porzioni materiali 1-2-3)



ELABORATO PLANIMETRICO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Edificio esistente in centro storico con garage regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria n.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE CON RIMESSA IN PRISTINO DI QUANTO RITENUTO IRREGOLARE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERE COMPRESO NELLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

LA DEMOLIZIONE E RIMESSA IN PRISTINO DI QUANTO RAVVISATO DIFFORME SULLE PARTI COMUNI AL PIANO SEMINTERRATO (SUL TRANSITTO), AL PIANO TERRA (MANUFATTO IN ADERENZA AL GARAGE , TETTOIA IN AGGETTO DAL GARAGE), BRECCIA NEL GARAGE, RENDE DI FATTO CONFORME IL PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA.



PIANO TERRA -
ESTRATTO PIANO
DI CASA
MATERIALMENTE
DIVISA

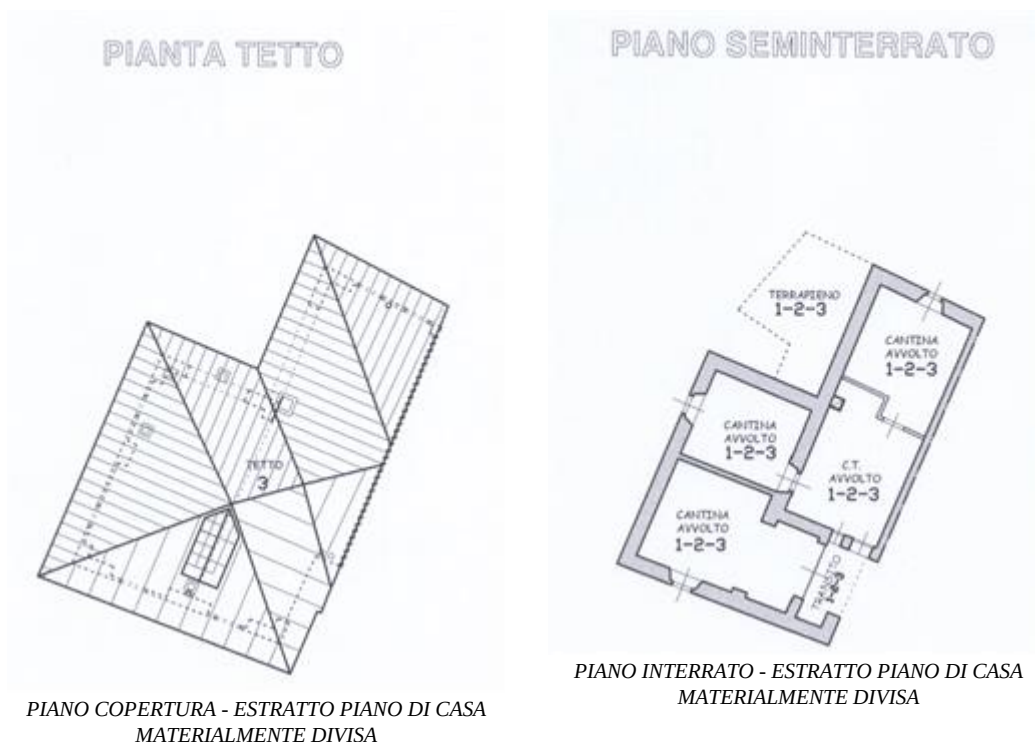
PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA



PRIMO PIANO - ESTRATTO PIANO DI CASA
MATERIALMENTE DIVISA



SECONDO PIANO - ESTRATTO PIANO DI CASA
MATERIALMENTE DIVISA



BENI IN TIONE DI TRENTO VIA CANTON BURECH 4

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a TIONE DI TRENTO VIA CANTON BURECH 4, della superficie commerciale di **28,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione è il secondo piano dello stabile che è definito da una soffitta, una terrazza piana coperta con tetto in appoggio e dal tetto di copertura della soffitta stessa; la proprietà si riferisce anche al 50% di una terrazza al primo piano (proprietà della p.m.1 e p.m.3).

Si fa notare che la porzione materiale 3 è definita anche da quota indivisa assieme con le restanti pp.mm. 1 e 2 (non oggetto di esecuzione immobiliare) ai piani seminterrato, terra, primo e secondo.

Lo stabile di forma indicativamente rettangolare ubicato in centro storico dispone di ampi spazi comuni ubicati al piano interrato (cantine/avvolto, scale), al piano terra (cortile, transito, garage, scale interne ed esterne), al primo piano (scale e terrazza nella quota del 50%), al secondo piano (scale). Il cortile è direttamente accessibile dalla pubblica via.

Il fabbricato è in aderenza con altre unità immobiliari su due lati; Tre lati dello stabile sono liberi.

Struttura edilizia in pietra.

Lo stabile è diviso in più porzioni materiali in capo a proprietari diversi.

Si segnala che l'unità immobiliare in oggetto (p.m.3) non è allacciata alle reti elettriche, idrica, del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di variabile da 1,70 mt a 3,60 mt massimo sotto trave. Identificazione catastale:

- C.C. 397 particella edificiale 601 foglio 15 sub. 5 P.M. 3 partita tavolare 2850, categoria C/2, classe 5, consistenza 98 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CANTON BURECH N. 4 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'edificio ubicato in centro storico a forma irregolare presenta tre lati liberi. Sul lato ad est è in aderenza con fabbricato civile p.ed. 612. Anche in piccola parte nel lato nord/ovest l'edificio è in aderenza con la p.ed 599/2. Coerenze in senso orario partendo da nord: spazio a verde p.ed. 599/2 e p.ed. 1596; p.ed. 612 edificio e cortile; strada comunale asfaltata p.f. 332/6; spazio a verde p.ed. 599/1.

- C.C. 397 particella edificiale 601 foglio 15 sub. 6 P.M. 1-2-3 partita tavolare 2850, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: via Canton Burech , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



SOFFITTA



VISTA SU VANO SCALA COMUNE



SOFFITTA



SOFFITTA



SOFFITTA



SOFFITTA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



VISTA EDIFICIO LATO NORD



VISTA EDIFICIO LATO OVEST



VISTA EDIFICIO LATO SUD



VISTA EDIFICIO LATO EST



VISTA DA STRADA EDIFICIO LATO SUD



VISTA ACCESSO DA STRADA COMUNALE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità oggetto di valutazione si trovano all'interno di un fabbricato di vecchia realizzazione nel centro storico di Tione.

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

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

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

L'edificio p.ed. 601 si compone di più unità immobiliari alcune ad uso abitativo.

Un'unità immobiliare in oggetto è catastalmente definita dal subalterno 5 (tavolarmente definita dalla porzione materiale 3) e si compone di una soffitta e tetto a terrazza al secondo piano.

Una seconda unità immobiliare (in comproprietà) è catastalmente definita dal subalterno 6 (tavolarmente definita dalla porzione materiale 1-2-3) e si compone di un garage al piano terra.

Le unità sono attualmente in uso.

Al piano semi interrato si trovano (in capo alle pp.mm. 1-2-3) tre locali ad avvolti ed una cantina/stube con accesso separato dall'esterno transitando sulla p.ed. 612 (con diritto di passo a favore della sola p.m. 1).

Al piano terra si trova un cortile comune (pp.mm. 1-2-3) recintato lambito della strada comunale; tale è accessibile tramite tre ingressi sia ai mezzi meccanici che ai pedoni.

Un piccolo garage comune (pp.mm. 1-2-3) si trova a lato dell'edificio principale.

Dal piano terra una scala coperta comune (pp.mm. 1-2-3) collega il piano primo e secondo.

Al primo piano (in prevalenza in capo alla p.m.1) si trova un'abitazione con poggiolo e terrazza (copertura del garage). Tale terrazza in capo alle pp.mm.1 e 3 è attualmente in uso alla sola abitazione di cui alla p.m. 1.

Al secondo piano si trova la porzione materiale 3 composta indicativamente da due locali al grezzo ad uso soffitta ed una terrazza (attualmente non praticabile in quanto con tetto in appoggio). Il sovrastante piano tetto in orditura di legno e manto di copertura è di proprietà esclusiva della p.m. 3 in oggetto.

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

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI CEMENTO con coibentazione in NESSUNA

pareti esterne: costruite in INTONACO CIVILE con coibentazione in NESSUNA

pavimentazione interna: realizzata in SOLETTA DI CALCESTRUZZO, PANNELLI IN LEGNO

SOPRA AI TRAVETTI DEL SOLAIO LIGNEO

scale: SCALE DI ARRIVO AL TERZO LIVELLO (SOFFITTA) CON STRUTTURA METALLICA

Delle Strutture:

copertura: A PADIGLIONE costruita in LEGNO

strutture verticali: costruite in PIETRA E MATTONI

solai: IN TRAVATURA DI LEGNO, PICCOLA PARTE PRESUMIBILMENTE IN LATEROCEMENTO

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★



ORDITURA DEL TETTO



PARTICOLARE PAVIMENTO



VISTA SU "TERRAZZO"



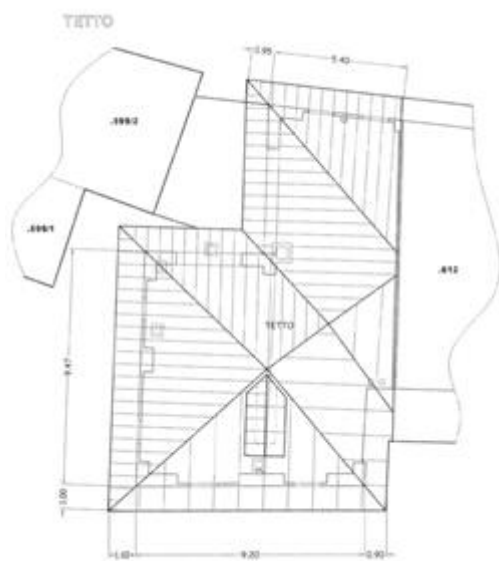


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOFFITTA	116,00	x	24 %	=	27,84
TERRAZZA attualmente in uso alla p.m. 1 (quota si proprietà del 50%)	8,30	x	12 %	=	1,00
Totale:	124,30				28,84



PIANTA COPERTURA



PIANO SEMINTERRATO - IN EVIDENZA LE MODIFICHE RAVVISATE

PIANO TERRA



PIANO TERRA - IN EVIDENZA LE MODIFICHE RAVVISATE

SECONDO PIANO (sotto tetto)



PIANO SECONDO (sotto tetto) - dimensioni rilevate

PRIMO PIANO



PIANO PRIMO - dimensioni rilevate

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TIONE, ufficio del registro di TIONE, ufficio tecnico di TIONE, 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	sottotetto				
	non	28,84	0,00	25.000,00	25.000,00
	abitabile				
				25.000,00 €	25.000,00 €

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, P.ED. 601, P.M.3.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.000,00**

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: **€. 1.150,00**

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: **€. 21.850,00**

data 07/08/2025

il tecnico incaricato
Geom. Alessio Moschen