TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Manuela Giacchetti

CUSTODE:

Avv. Carlotta Baroldi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO FARINA

CF:FRNLSN75E27L378Y
con studio in COMANO TERME (TN) via C. Battisti, 29 - fraz. Ponte Arche
telefono: 0465701269
email: geomfarina.alessandro@gmail.com
PEC: alessandro.farina3@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo, della superficie commerciale di **190,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La p.ed. 204/1 in C.C. Darzo è un immobile a destinazione residenziale-commerciale con cortili pertinenziali su due lati; di forma rettangolare e che costituisce un unico fabbricato con l'adiacente p.ed. 204/2, costruito su un terreno in lieve pendenza che confina direttamente con la Strada Statale n. 237 "del Caffaro". Distribuito su quattro livelli collegati da un giroscale comune nella parte centrale dell'edificio, a piano seminterrato è costituito da garage e cantine, oltre a cortile comune alle pp.mm. 2 e 4 a sud-est; a piano terra locale commerciale adibito a bar con cortile a nord-ovest e poggiolo con scala di emergenza a sud-est; a piano primo due appartamenti ed a piano secondo (sottotetto) soffitta con locale centrale termica.
Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni ‘50 (prima licenza relativa all'immobile n° 99 dd. 01/02/1954) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato principalmente il piano terra (vedi allegato n. 5).

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in quattro lotti in base alle loro caratteristiche e possibilità di utilizzo, mantenendo sostanzialmente la suddivisione attuale in porzioni materiali dell’edificio p.ed. 204/1 C.C. Darzo e creando la neo p.m. 5, costituita da una piccola parte del cortile a piano terra su cui insiste una porzione della veranda utilizzata dal bar sulla p.ed. 204/2 (altra proprietà) , il tutto come riportato nella bozza variazione piano divisione materiale (all. n. 12) ; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili considerando l’opportunità di vendita in lotti separati.
Le pp.mm. 1 e 2 che compongono il presente Lotto n. 1 comprendono il locale-bar a piano terra, i locali a piano seminterrato dove sono ubicati i vari impianti tecnici a servizio dell'attività ed i pannelli fotovoltaici installati sulla copertura dell'edificio (la proprietà del tetto rimarrà della p.m. 4), oltre alle parti in comproprietà. Con l'intavolazione del nuovo piano di divisione materiale verrà eliminata la p.m. 1 costituita dal solo locale "ufficio" a piano terra, non più esistente e parte del cortile a piano terra sarà assegnato alla p.m. 5 (delimitato dalla linea corrispondente al limite sud della pavimentazione in porfido).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,90 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 5 P.M. 1-2 partita tavolare 653, categoria C/1, classe 1, consistenza 156 mq, rendita 1.530,78 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1999.

B **Impianto fotovoltaico** a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Impianto fotovoltaico da 20 kW installato sulle falde est, sud ed ovest del tetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano tetto.Identificazione catastale:

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 4 P.M. 4 partita tavolare 653, categoria A/2,

classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**190,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 358.220,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 340.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**04/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Per la porzione di immobile che costituisce il lotto 1 è stato stipulato in data 01/07/1999 un contratto di comodato con scadenza 31/12/2039, a favore della [redacted] di cui è l'esecutato è legale rappresentante), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Tione di Trento il 10/10/2003 n. 857 serie 3.

In seguito all'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto dell'edificio è stato stipulato in data 18/01/2010, il contratto di comodato con scadenza il 31/12/2040, a favore della società Dylan's Pub al fine di utilizzare l'energia elettrica prodotta, per l'attività del locale a piano terra; contratto registrato il 18/02/2010 n. 256 serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguio della procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura; ad esempio per alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.
I contenuti dei fogli A1 - A2 - B - C del Libro Maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravi (all. n.2). Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.
Nota: la dicitura "Nessuna" 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.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune STORO identificata al p.ed. 204/2 p.m. 1-3 C.C. Darzo , intavolato il 22/09/1994 G.N. 2452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Servitù di passo e ripasso a piedi e con veicoli con facoltà di sosta, a carico del cortile comune di piano seminterrato 1, come da planimetria.

atto di asservimento dell'area sita nel comune STORO identificata al p.ed. 204/1 C.C. Darzo , intavolato il 07/01/2000 G.N. 27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Evidenza consortalità di p.ed. 204/1 con pp.ff. 1630/1 e 1634

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 annotata, stipulata il 02/10/2013 , intavolata il 18/10/2013 G.N. 3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: € 720.000,00.
Importo capitale: € 450.000,00

ipoteca annotata, intavolata il 06/05/2024 G.N. 1538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: € 77.311,74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2024 , intavolata il 25/06/2024 G.N. 2124, 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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 04/08/1994), con atto stipulato il 04/08/1994, intavolato il 22/09/1994 G.N. 2452.
Proprietà delle pp.mm. 1 e 2 pervenuta tramite il G.N. 2452/1994 sopracitato ed i seguenti titoli: Contratto dd. 19/11/1998 sub G.N. 1795 dd. 05/07/1999 e Certificato di eredità dd. 08/10/1999 sub G.N. 2771 dd. 22/10/1999 (vedasi estratto tavolare allegato)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di fabbrica **N. 99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio rustico ad uso stalla, fienile ed abitazione, rilasciata il 01/02/1954

Concessione edilizia **N. 2449**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ridimensionamento apertura sul prospetto nord-ovest e formazione alloggio a piano primo, rilasciata il 09/04/1985

Autorizzazione paesaggistica **N. 3280/D**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione serramenti interni ed apparecchi sanitari, rilasciata il 06/08/1990

Concessione edilizia **N. 3998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne per la realizzazione di locali ad uso scuola guida, rilasciata il 04/11/1996

Concessione edilizia **N. 4271** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione bar a pianterreno del fabbricato, rilasciata il 07/06/1999

Autorizzazione edilizia **N. 4330/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla realizzazione di un bar a pianterreno e modifiche locali adibiti a scuola guida, rilasciata il 19/01/2000

Concessione edilizia **N. 4688**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento pub, rilasciata il 16/07/2002

Autorizzazione edilizia **N. 5036/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione zona fumatori all'interno del bar, rilasciata il 28/01/2005

DIA **N. 5098**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura delle p.ed. 204/1-204/2 C.C. Darzo, rilasciata il 03/06/2008

DIA **N. 10835**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione copertura in legno ed installazione pannelli fotovoltaici, rilasciata il 20/11/2009

DIA **N. 60**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne all'edificio, rilasciata il 05/01/2010

Concessione edilizia **N. 57/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento locale per trattenimenti danzanti, rilasciata il 30/06/2011

DIA **N. 4900**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla sostituzione della copertura in legno dell'edificio p.ed. 204/1, rilasciata il 22/05/2012

Concessione edilizia **N. 61/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento esercizio pubblico, rilasciata il 31/10/2013

SCIA **N. 2233**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla conc.edilizia n. 61/2013, rilasciata il 06/03/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. n. 283 del 06/03/2020, l'immobile ricade in zona Area residenziale satura . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 N.d.A.. Il cortile a sud-est dell'edificio ricade parzialmente in Area residenziale di completamento (Art. 14 N.d.A.), vedasi estratto PRG e stralcio Norme tecniche d'attuazione allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

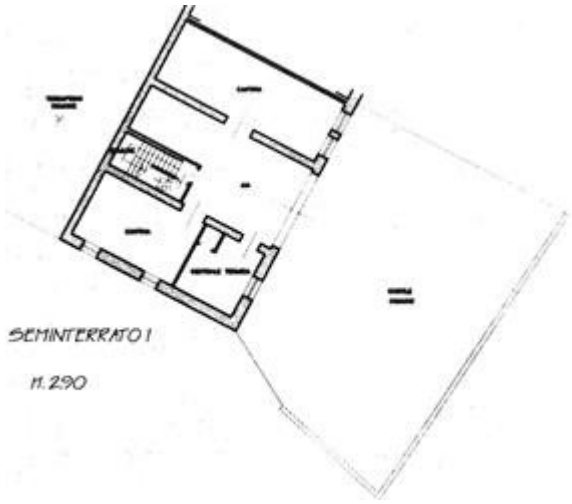
Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato alcune difformità interne rispetto a quanto autorizzato, con modifica di alcune pareti divisorie, pertanto andrà presentato una richiesta di sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Progetto sanatoria, solo spese tecniche (esclusa sanzione amm.va): €.1.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie catastali si sono rilevate alcune difformità riguardanti le divisorie interne e la mancanza della scala antincendio, pertanto in seguito alla sanatoria è necessario l'aggiornamento catastale, sulla base della situazione reale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per aggiornamento planimetria: €.800,00
- Per la regolarizzazione tavolare con stesura della variazione del piano di divisione materiale ed istanza si prevede un costo riferito all'intero edificio pari a circa € 1.500 da dividersi tra i lotti 1-3-4 (il lotto 2 non varia) e pertanto pari a:: €.500,00



Planim.catastale sub.5 - piano seminterrato



Planim.catastale sub.5 - piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STORO VIA TEN. C.MARINI 55, FRAZIONE DARZO

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo, della superficie commerciale di **190,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La p.ed. 204/1 in C.C. Darzo è un immobile a destinazione residenziale-commerciale con cortili pertinenziali su due lati; di forma rettangolare e che costituisce un unico fabbricato con l'adiacente p.ed. 204/2, costruito su un terreno in lieve pendenza che confina direttamente con la Strada Statale n. 237 "del Caffaro". Distribuito su quattro livelli collegati da un giroscale comune nella parte centrale dell'edificio, a piano seminterrato è costituito da garage e cantine, oltre a cortile comune alle pp.mm. 2 e 4 a sud-est; a piano terra locale commerciale adibito a bar con cortile a nord-ovest e poggiolo con scala di emergenza a sud-est; a piano primo due appartamenti ed a piano secondo (sottotetto) soffitta con locale centrale termica.
Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni ‘50 (prima licenza relativa all'immobile n° 99 dd. 01/02/1954) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato principalmente il piano terra (vedi allegato n. 5).

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in quattro lotti in base alle loro caratteristiche e possibilità di utilizzo, mantenendo sostanzialmente la suddivisione attuale in porzioni materiali dell’edificio p.ed. 204/1 C.C. Darzo e creando la neo p.m. 5, costituita da una piccola parte del cortile a piano terra su cui insiste una porzione della veranda utilizzata dal bar sulla p.ed. 204/2 (altra proprietà) , il tutto come riportato nella bozza variazione piano divisione materiale (all. n. 12) ; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili considerando l’opportunità di vendita in lotti

separati.
Le pp.mm. 1 e 2 che compongono il presente Lotto n. 1 comprendono il locale-bar a piano terra, i locali a piano seminterrato dove sono ubicati i vari impianti tecnici a servizio dell'attività ed i pannelli fotovoltaici installati sulla copertura dell'edificio (la proprietà del tetto rimarrà della p.m. 4), oltre alle parti in comproprietà. Con l'intavolazione del nuovo piano di divisione materiale verrà eliminata la p.m. 1 costituita dal solo locale "ufficio" a piano terra, non più esistente e parte del cortile a piano terra sarà assegnato alla p.m. 5 (delimitato dalla linea corrispondente al limite sud della pavimentazione in porfido).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,90 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 5 P.M. 1-2 partita tavolare 653, categoria C/1, classe 1, consistenza 156 mq, rendita 1.530,78 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1999.



P.ed. 204/1 prospetto nord-ovest



P.ed. 204/1 prospetto nord-ovest



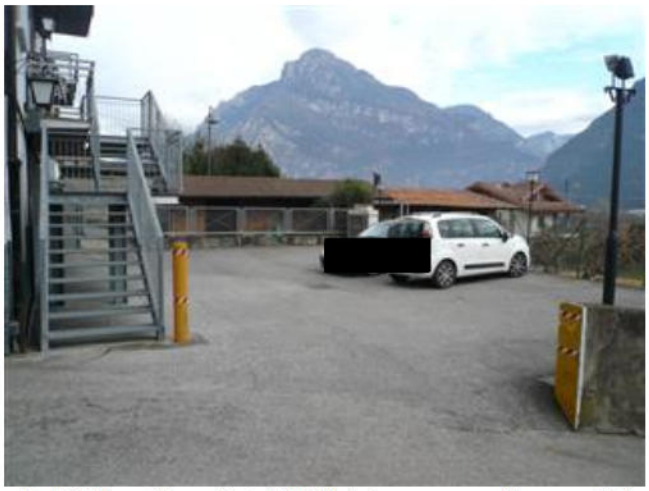
P.ed. 204/1 prospetti sud-ovest e sud-est



P.ed. 204/1 prospetto sud-est



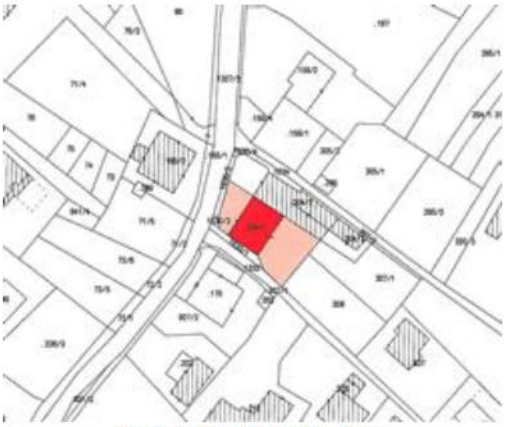
P.ed. 204/1 prospetto sud-est con scala uscita di sicurezza



P.ed. 204/1 cortile a sud-est dell'edificio (prop.comune alle pp.mm. 2-4)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ESTRATTO MAPPA C.C. Darzo

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata a 200 m — buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio p.ed. 204/1 dal punto di vista strutturale ha murature perimetrali portanti in cls armato per il piano seminterrato e in blocchi di laterizio per i piani superiori, solai in laterocemento, tetto a padiglione con struttura principale e secondaria in legno, manto di copertura in tegole cementizie; serramenti in pvc con vetrocamera dotati di tapparelle. Esternamente intonacato al civile con pavimentazione dei cortili pertinenziali in asfalto e marciapiede perimetrale in lastre di porfido.

Al locale bar si accede tramite un ingresso comune (con porta di collegamento al giroscale) ed è suddiviso in: ampia sala con bancone ed angolo cucina retrostante, sala fumatori, anti w.c. e tre w.c. (di cui uno per disabili), oltre ad uscita d'emergenza che dà sul poggiolo ad est e scala metallica che conduce al cortile a piano seminterrato.

Per il locale pignorato a piano terra pavimentazione in piastrelle ceramiche con impianto di riscaldamento a pavimento dotato di pompa di calore che alimenta il doppio flusso per riscaldamento e condizionamento; l'impianto fotovoltaico installato nel 2010 ha una potenza di picco di circa 20 kW. A piano seminterrato, nella cantina a nord, sono installati l'impianto di trattamento aria ed un'aspirazione centralizzata per la pulizia dei locali.



Piano terra: sala bar



Piano terra: sala bar



Piano terra: angolo cucina retrostante al banco bar



Piano terra: w.c. a servizio del locale



Piano seminterrato: cantina con impianti tecnologici



Piano seminterrato: garage

CONSISTENZA:

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

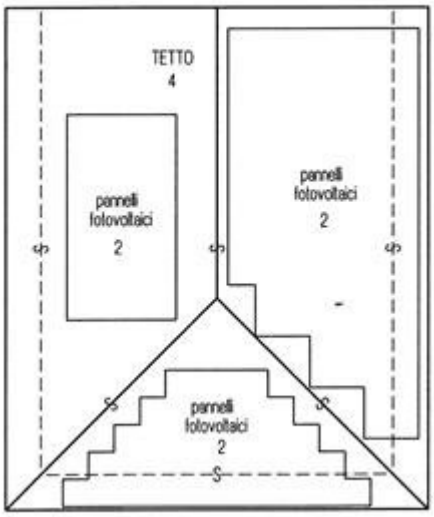
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale bar p.terra	136,00	x	100 %	=	136,00
Poggiolo e scala emergenza p.terra	7,50	x	30 %	=	2,25
Garage p.seminterrato	13,00	x	50 %	=	6,50
Cantine e loc.tecnici p.seminterrato	142,00	x	25 %	=	35,50
Cortile comune p.seminterrato	214,00	x	5 %	=	10,70
Totale:	**512,50**				**190,95**





TETTO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima sommaria viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata desumibile dalle piante dei progetti autorizzati e planimetrie catastali, parzialmente coincidenti con la situazione attuale rilevata in sede di sopralluogo effettuato il 04/12/2024. Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo). Per determinare un valore di riferimento si è confrontata la valutazione riportata nei vari bollettini di valutazione immobiliare (guida casa F.I.M.A.A., Agenzia del Territorio, ecc.) ed in particolare sulle risultanze di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto; l'indagine svolta per negozi/locali commerciali si è basata sui seguenti dati: listino pubblico nazionale OMI per negozi: normale, Comune di Storo, zona centrale/centro abitato 1.500-1.700 €/mq.

Detto valore unitario viene determinato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare ed in base ad indagini effettuate sul mercato immobiliare locale in momenti assai particolari ed incerti, tenendo pure conto della destinazione attuale
dell'immobile, delle potenzialità ed ubicazione dello stesso. L'arredamento non è compreso nella valutazione prodotta.

LIMITAZIONI: Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e degli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.
Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che 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 a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.
Elenco allegati alla perizia: 1) estratto mappa; 2) estratto tavolare; 3) piano divisione materiale; 4) visura e planimetrie catastali; 5) elenco pratiche edilizie; 6) fotocopie D.I.A. prot. 10835 dd. 20/11/2009; 7) fotocopie S.C.I.A. prot. 2233 dd. 06/03/2014 8) certificato di agibilità n. 23/2002 dd. 09/10/2002; 9) estratto PRG e stralcio Norme tecniche di attuazione 10) contratto di locazione appatamento p.m.3; 11) contratti di comodato bar ed impianto fotovoltaico; 12) bozza variazione piano divisione materiale p.ed. 204/1 C.C. Darzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	190,95	x	1.600,00	=	**305.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 305.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 305.520,00**

BENI IN STORO VIA TEN. C.MARINI 55, FRAZIONE DARZO

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

DI CUI AL PUNTO B

Impianto fotovoltaico a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Impianto fotovoltaico da 20 kW installato sulle falde est, sud ed ovest del tetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano tetto.Identificazione catastale:

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 4 P.M. 4 partita tavolare 653, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2010.



Moduli installati sulla falda ovest

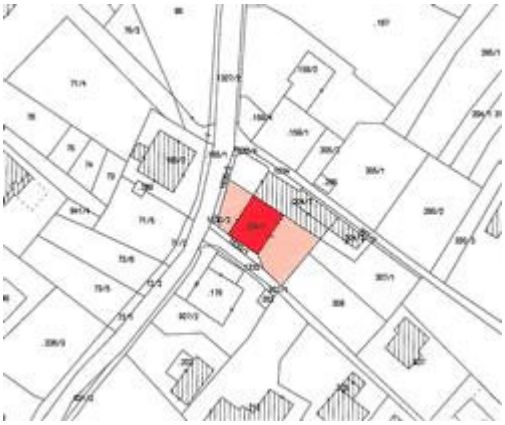


Moduli installati sulla falda est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ESTRATTO MAPPA C.C. Darzo

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata a 200 m buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Totale:	**0,00**		**0,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L’impianto oggetto di valutazione presenta caratteristiche e peculiarità per cui è necessario stabilire un metodo di stima che sia il più concreto possibile e dia merito della reale consistenza dell’oggetto edilizio che presenta caratteristiche formali, estetiche e funzionali adeguate al momento e al contesto. Appare corretto e aderente al caso in esame riferirsi al metodo del costo, secondo il quale il valore di un immobile, nelle condizioni di mercato suddette, può essere ricavato considerandone le caratteristiche costruttive e la condizione di vetustà.
Per il valore a nuovo sarà considerato il costo di realizzazione dell'impianto, che da informazioni assunte risulta pari a circa € 80.000, deprezzato per la vetustà e per l’obsolescenza, considerando che è stato realizzato nel 2010 ed in tale occasione si è stipulato il contratto di comodato d'uso fino alla fine del 2040; pertanto si calcola che questa corrisponda alla durata dell'impianto in condizioni di rendimento ideali.
Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, quali quelli in esame, l’Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone la formula che calcola il deprezzamento percentuale D% dopo un certo tempo t.
Il deprezzamento per obsolescenza viene quindi calcolato considerata la vita media dell'impianto pari

a 31 anni (durata contratto) e l'età attuale di 15 anni, che determina una diminuzione del valore pari al 30,55% (arrotondato a 31%) e pertanto il valore allo stato attuale è pari a: € 80.000 - 31%= € 55.200

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tione di Trento, ufficio del registro di Tione di Trento, ufficio tecnico di Storo, agenzie: Storo

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	bar	190,95	0,00	305.520,00	305.520,00
B	Impianto fotovoltaico	0,00	0,00	55.200,00	55.200,00
				360.720,00 €	**360.720,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 358.220,00**

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 **€. 17.911,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 309,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 340.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La p.ed. 204/1 in C.C. Darzo è un immobile a destinazione residenziale-commerciale con cortili pertinenziali su due lati; di forma rettangolare e che costituisce un unico fabbricato con l'adiacente p.ed. 204/2, costruito su un terreno in lieve pendenza che confina direttamente con la Strada Statale n. 237 "del Caffaro". Distribuito su quattro livelli collegati da un giroscale comune nella parte centrale dell'edificio, a piano seminterrato è costituito da garage e cantine, oltre a cortile comune alle pp.mm. 2 e 4 a sud-est; a piano terra locale commerciale adibito a bar con cortile a nord-ovest e poggiolo con scala di emergenza a sud-est; a piano primo due appartamenti ed a piano secondo (sottotetto) soffitta con locale centrale termica.
Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni ‘50 (prima licenza relativa all'immobile n° 99 dd. 01/02/1954) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato principalmente il piano terra (vedi allegato n. 5).

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in quattro lotti in base alle loro caratteristiche e possibilità di utilizzo, mantenendo la suddivisione attuale in porzioni materiali dell’edificio p.ed. 204/1 C.C. Darzo e creando la neo p.m. 5, costituita da una piccola parte del cortile a piano terra su cui insiste una porzione della veranda utilizzata dal bar sulla p.ed. 204/2 (altra proprietà) , il tutto come riportato nella bozza variazione piano divisione materiale (all. n. 12) ; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili considerando l’opportunità di vendita in lotti separati.
La p.m. 3 che compone il presente Lotto n. 2 comprende l'appartamento nord-est a piano primo, adiacente alla p.ed. 204/2, oltre alle parti in comproprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 3 P.M. 3 partita tavolare 653, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**61,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 64.267,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.000,00**

Data di conclusione della relazione: **04/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 06/11/2023, con scadenza il 05/11/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.200,00 annui.
In seguito a verifiche effettuate ed in base a quanto rilevato nel mercato immobilare relativo alle locazioni del posto, si conferma che **il canone annuo per l'appartamento locato, pari ad € 4.200,00, è ritenuto congruo in base all'art. 2923 comma 3 del C.C.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per questa parte si rimanda al capitolo 4. (Vincoli ed oneri giuridici) del Lotto n. 1

Nota: la dicitura "Nessuna" 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.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 04/08/1994), con atto stipulato il 04/08/1994, intavolato il 22/09/1994 G.N. 2452.
Proprietà della p.m. 3 pervenuta tramite il G.N. 2452/1994 sopracitato ed i seguenti titoli: Contratto dd. 19/11/1998 sub G.N. 1795 dd. 05/07/1999 e Certificato di eredità dd. 08/10/1999 sub G.N. 2771 dd. 22/10/1999 (vedasi estratto tavolare allegato)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per questa parte si rimanda al capitolo 7. (Pratiche edilizie e situazione urbanistica) del Lotto n. 1

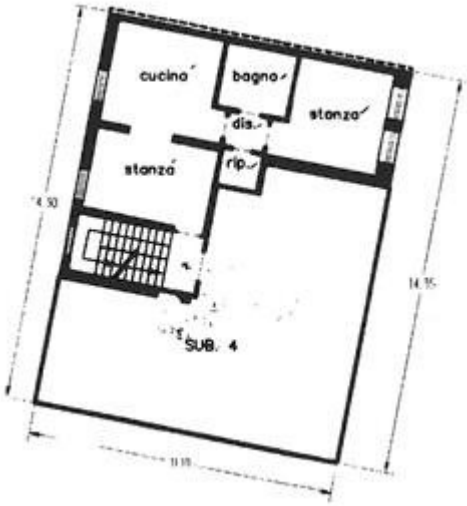
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planim.catastale sub.3 - piano primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STORO VIA TEN. C.MARINI 55, FRAZIONE DARZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La p.ed. 204/1 in C.C. Darzo è un immobile a destinazione residenziale-commerciale con cortili pertinenziali su due lati; di forma rettangolare e che costituisce un unico fabbricato con l'adiacente p.ed. 204/2, costruito su un terreno in lieve pendenza che confina direttamente con la Strada Statale n. 237 "del Caffaro". Distribuito su quattro livelli collegati da un giroscale comune nella parte centrale dell'edificio, a piano seminterrato è costituito da garage e cantine, oltre a cortile comune alle pp.mm. 2 e 4 a sud-est; a piano terra locale commerciale adibito a bar con cortile a nord-ovest e poggiolo con scala di emergenza a sud-est; a piano primo due appartamenti ed a piano secondo (sottotetto) soffitta con locale centrale termica.
Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni '50 (prima licenza relativa all'immobile n° 99 dd. 01/02/1954) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato principalmente il piano terra (vedi allegato n. 5).

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in quattro lotti in base alle loro caratteristiche e possibilità di utilizzo, mantenendo la suddivisione attuale in porzioni materiali dell'edificio p.ed. 204/1 C.C. Darzo e creando la neo p.m. 5, costituita da una piccola parte del cortile a piano terra su cui insiste una porzione della veranda utilizzata dal bar sulla p.ed. 204/2 (altra proprietà) , il tutto come riportato nella bozza variazione piano divisione materiale (all. n. 12) ; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili considerando l'opportunità di vendita in lotti separati.
La p.m. 3 che compone il presente Lotto n. 2 comprende l'appartamento nord-est a piano primo, adiacente alla p.ed. 204/2, oltre alle parti in comproprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 3 P.M. 3 partita tavolare 653, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1999.


P.ed. 204/1 prospetto nord-ovest


P.ed. 204/1 prospetto sud-est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata a 200 m — buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: al di sopra della media
livello di piano: buono
stato di manutenzione: nella media
luminosità: nella media
qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento p.m. 3 a piano primo è suddiviso in: stanza/soggiorno con adiacente cucina, disbrigo, ripostiglio, bagno e stanza da letto; dotato di pavimenti in piastrelle ceramiche in tutti i locali, serramenti in pvc con vetrocamera dotati di tapparelle, bagno cieco con doccia; impianto di riscaldamento autonomo con radiatori tradizionali, alimentato da caldaia a metano ubicata nel locale centrale termica a piano sottotetto, di proprietà esclusiva della p.m. 4. **In seguito all'aggiudicazione di tale lotto si dovrà prevedere lo spostamento della caldaia esistente all'interno dell'appartamento, con modifica dell'impianto e separazione del contatore dell'acqua** (da informazioni assunte in loco attualmente è in comune per i due appartamenti).



Piano primo: stanza-soggiorno



Piano primo: stanza-soggiorno



Piano primo: cucina



Piano primo: stanza



Piano primo: bagno



Piano primo: giroscale comune

CLASSE ENERGETICA:

F

[235,24 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. AA00468-14 registrata in data 15/01/2016

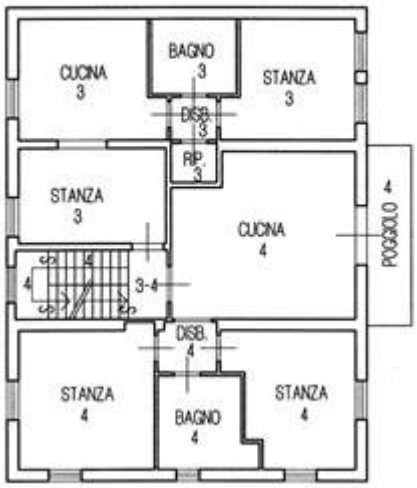
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio p.primo	61,50	x	100 %	=	61,50
Totale:	**61,50**				**61,50**

PIANO PRIMO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima sommaria viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata desumibile dalle piante dei progetti autorizzati e planimetrie catastali, parzialmente coincidenti con la situazione attuale rilevata in sede di sopralluogo effettuato il 04/12/2024 ed il 16/04/2025 (per accesso all'appartamento p.m.3). Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo). Per determinare un valore di riferimento si è confrontata la valutazione riportata nei vari bollettini di valutazione immobiliare (guida casa F.I.M.A.A., Agenzia del Territorio, ecc.) ed in particolare sulle risultanze di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto; l'indagine svolta per abitazioni si è basata sui seguenti dati: A) dato listino pubblico provinciale F.i.m.a.a. Guida Casa 2025: Comune di Storo, appartamenti nuovi 1.700-1.900 €/mq., appartamenti usati (11-40 anni) 900-1.100 €/mq. B) Dato listino pubblico nazionale OMI per abitazioni civili: normale, Comune di Storo, zona suburbana/Darzo 1.400-1.600 €/mq.
LIMITAZIONI: Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e degli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.
Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che 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 a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,50	x	1.100,00	=	**67.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tione di Trento, ufficio del registro di Tione di Trento, ufficio tecnico di Storo, agenzie: Storo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,50	0,00	67.650,00	67.650,00
				67.650,00 €	**67.650,00 €**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 3.382,50**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.267,50**

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: **€. 3.213,38**

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: **€. 54,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo, della superficie commerciale di **152,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La p.ed. 204/1 in C.C. Darzo è un immobile a destinazione residenziale-commerciale con cortili pertinenziali su due lati; di forma rettangolare e che costituisce un unico fabbricato con l'adiacente p.ed. 204/2, costruito su un terreno in lieve pendenza che confina direttamente con la Strada Statale n. 237 "del Caffaro". Distribuito su quattro livelli collegati da un giroscale comune nella parte centrale dell'edificio, a piano seminterrato è costituito da garage e cantine, oltre a cortile comune alle pp.mm. 2 e 4 a sud-est; a piano terra locale commerciale adibito a bar con cortile a nord-ovest e poggiolo con scala di emergenza a sud-est; a piano primo due appartamenti ed a piano secondo (sottotetto) soffitta con locale centrale termica.
Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni ‘50 (prima licenza relativa all'immobile n° 99 dd. 01/02/1954) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato principalmente il piano terra (vedi allegato n. 5).

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in quattro lotti in base alle loro caratteristiche e possibilità di utilizzo, mantenendo la suddivisione attuale in porzioni materiali dell’edificio p.ed. 204/1 C.C. Darzo e creando la neo p.m. 5, costituita da una piccola parte del cortile a piano terra su cui insiste una porzione della veranda utilizzata dal bar sulla p.ed. 204/2 (altra proprietà) , il tutto come riportato nella bozza variazione piano divisione materiale (all. n. 12) ; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili considerando l’opportunità di vendita in lotti separati.
La p.m. 4 che compone il presente Lotto n. 3 comprende l'appartamento sud-ovest a piano primo, l'intero piano secondo (sottotetto) in cui attualmente sono ubicate le caldaie a metano per il riscaldamento degli appartamenti, il tetto (escluso l'impianto fotovoltaico sovrastante), oltre alle parti in comproprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 4 P.M. 4 partita tavolare 653, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**152,42 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 165.373,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 157.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**04/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per questa parte si rimanda al capitolo 4. (Vincoli ed oneri giuridici) del Lotto n. 1

Nota: la dicitura "Nessuna" 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.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 04/08/1994), con atto stipulato il 04/08/1994, intavolato il 22/09/1994 G.N. 2452.
Proprietà della p.m. 3 pervenuta tramite il G.N. 2452/1994 sopracitato ed i seguenti titoli: Contratto dd. 19/11/1998 sub G.N. 1795 dd. 05/07/1999 e Certificato di eredità dd. 08/10/1999 sub G.N. 2771 dd. 22/10/1999 (vedasi estratto tavolare allegato)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per questa parte si rimanda al capitolo 7. (Pratiche edilizie e situazione urbanistica) del Lotto n. 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato alcune difformità interne rispetto a quanto autorizzato, con modifica di alcune pareti divisorie, pertanto andrà presentato una richiesta di sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Progetto sanatoria, solo spese tecniche (esclusa sanzione amm.va): €.1.000,00

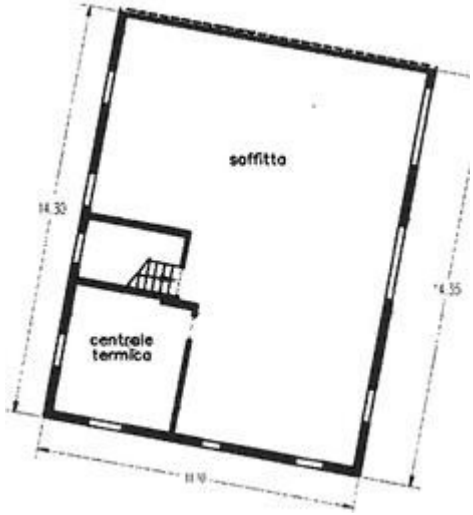
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per aggiornamento planimetria: €.800,00
- Per la regolarizzazione tavolare con stesura della variazione del piano di divisione materiale ed istanza si prevede un costo riferito all'intero edificio pari a circa € 1.500 da dividersi tra i lotti 1-3-4 (il lotto 2 non varia) e pertanto pari a:: €.500,00



Planim.catastale sub.4 - piano primo



Planim.catastale sub.4 - piano secondo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STORO VIA TEN. C.MARINI 55, FRAZIONE DARZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo, della superficie commerciale di **152,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La p.ed. 204/1 in C.C. Darzo è un immobile a destinazione residenziale-commerciale con cortili pertinenziali su due lati; di forma rettangolare e che costituisce un unico fabbricato con l'adiacente p.ed. 204/2, costruito su un terreno in lieve pendenza che confina direttamente con la Strada Statale n. 237 "del Caffaro". Distribuito su quattro livelli collegati da un giroscale comune nella parte centrale dell'edificio, a piano seminterrato è costituito da garage e cantine, oltre a cortile comune alle pp.mm. 2 e 4 a sud-est; a piano terra locale commerciale adibito a bar con cortile a nord-ovest e poggiolo con scala di emergenza a sud-est; a piano primo due appartamenti ed a piano secondo (sottotetto) soffitta con locale centrale termica.
Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni ‘50 (prima licenza relativa all'immobile n° 99 dd. 01/02/1954) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato principalmente il piano terra (vedi allegato n. 5).

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in quattro lotti in base alle loro caratteristiche e possibilità di utilizzo, mantenendo la suddivisione attuale in porzioni materiali dell’edificio p.ed. 204/1 C.C. Darzo e creando la neo p.m. 5, costituita da una piccola parte del cortile a piano terra su cui insiste una porzione della veranda utilizzata dal bar sulla p.ed. 204/2 (altra proprietà) , il tutto come riportato nella bozza variazione piano divisione materiale (all. n. 12) ; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili considerando l’opportunità di vendita in lotti separati.
La p.m. 4 che compone il presente Lotto n. 3 comprende l'appartamento sud-ovest a piano primo, l'intero piano secondo (sottotetto) in cui attualmente sono ubicate le caldaie a metano per il

riscaldamento degli appartamenti, il tetto (escluso l'impianto fotovoltaico sovrastante), oltre alle parti in comproprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 4 P.M. 4 partita tavolare 653, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1999.



P.ed. 204/1 prospetto nord-ovest



P.ed. 204/1 prospetto sud-est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento p.m. 4 è composto da cucina-soggiorno, due stanze, bagno, disbrigo e poggiolo; dotato di pavimenti in piastrelle ceramiche in tutti i locali, serramenti in pvc con vetrocamera dotati di tapparelle, bagno con finestra verso sud dotato di vasca e doccia; impianto di riscaldamento autonomo con radiatori tradizionali, alimentato da caldaia a metano ubicata nel locale centrale termica a piano sottotetto, di proprietà esclusiva. Il piano secondo presenta finiture "al grezzo" con tetto isolato, a vista rifatto completamente nel 2010; serramenti esterni in pvc (privi di tapparelle) ed isolazione perimetrale interna composta da pannelli di polistirene sp. 10 cm. e controparete in calcestruzzo cellulare sp. 10 cm.



Piano primo: cucina-soggiorno



Piano primo: cucina-soggiorno



Piano primo: stanza



Piano primo: bagno



Piano secondo: soffitta



Piano secondo: soffitta con loc. centrale termica

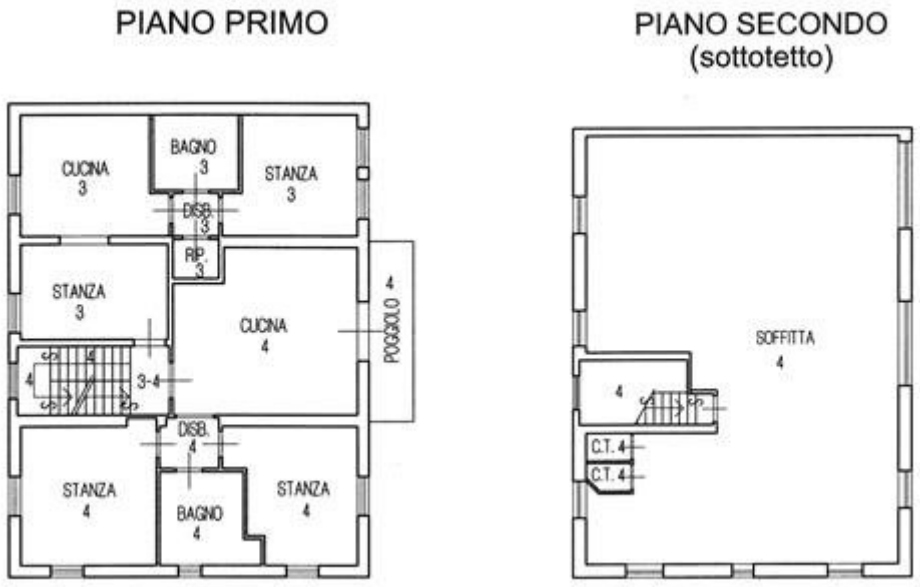
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio p.primo	84,00	x	100 %	=	84,00

Poggiolo p.primo	7,50	x	30 %	=	2,25
Soffitta p.secondo	158,50	x	35 %	=	55,48
Cortile comune p.seminterrato	214,00	x	5 %	=	10,70
Totale:	**464,00**				**152,42**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima sommaria viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata desumibile dalle piante dei progetti autorizzati e planimetrie catastali, parzialmente coincidenti con la situazione attuale rilevata in sede di sopralluogo effettuato il 04/12/2024. Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo). Per determinare un valore di riferimento si è confrontata la valutazione riportata nei vari bollettini di valutazione immobiliare (guida casa F.I.M.A.A., Agenzia del Territorio, ecc.) ed in particolare sulle risultanze di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto; l'indagine svolta per abitazioni si è basata sui seguenti dati: A) dato listino pubblico provinciale F.i.m.a.a. Guida Casa 2025: Comune di Storo, appartamenti nuovi 1.700-1.900 €/mq., appartamenti usati (11-40 anni) 900-1.100 €/mq. B) Dato listino pubblico nazionale OMI per abitazioni civili: normale, Comune di Storo, zona suburbana/Darzo 1.400-1.600 €/mq.
LIMITAZIONI: Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e degli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.
Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla

definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che 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 a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	152,43	x	1.100,00	=	**167.673,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.673,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.673,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tione di Trento, ufficio del registro di Tione di Trento, ufficio tecnico di Storo, agenzie: Storo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	152,43	0,00	167.673,00	167.673,00
				167.673,00 €	**167.673,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.373,00**

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: **€. 8.268,65**

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:	**€. 104,35**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 157.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo, della superficie commerciale di **9,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La p.ed. 204/1 in C.C. Darzo è un immobile a destinazione residenziale-commerciale con cortili pertinenziali su due lati; di forma rettangolare e che costituisce un unico fabbricato con l'adiacente p.ed. 204/2, costruito su un terreno in lieve pendenza che confina direttamente con la Strada Statale n. 237 "del Caffaro". Distribuito su quattro livelli collegati da un giroscale comune nella parte centrale dell'edificio, a piano seminterrato è costituito da garage e cantine, oltre a cortile comune alle pp.mm. 2 e 4 a sud-est; a piano terra locale commerciale adibito a bar con cortile a nord-ovest e poggiolo con scala di emergenza a sud-est; a piano primo due appartamenti ed a piano secondo (sottotetto) soffitta con locale centrale termica.
Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni ‘50 (prima licenza relativa all'immobile n° 99 dd. 01/02/1954) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato principalmente il piano terra (vedi allegato n. 5).

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in quattro lotti in base alle loro caratteristiche e possibilità di utilizzo, mantenendo la suddivisione attuale in porzioni materiali dell’edificio p.ed. 204/1 C.C. Darzo e creando la neo p.m. 5, costituita da una piccola parte del cortile a piano terra su cui insiste una porzione della veranda utilizzata dal bar sulla p.ed. 204/2 (altra proprietà) , il tutto come riportato nella bozza variazione piano divisione materiale (all. n. 12) ; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili considerando l’opportunità di vendita in lotti separati.
La neo p.m. 5 che compone il presente Lotto n. 4 comprende la parte di veranda esterna ad uso bar a servizio dell'adiacente p.ed. 204/2 e parte del cortile antistante (delimitato dalla linea corrispondente al limite sud della pavimentazione in porfido), attualmente individuati tavolarmente dal cortile comune tra le pp.mm. 1-2-3-4.

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

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 6 P.M. 1-2-3-4 partita tavolare 653, categoria C/1, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**9,05 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 14.885,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 14.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**04/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per questa parte si rimanda al capitolo 4. (Vincoli ed oneri giuridici) del Lotto n. 1

Nota: la dicitura "Nessuna" 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.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La parte di immobile che costituisce il presente lotto, è stato edificato su parte del cortile comune alle pp.mm. 1-2-3-4 della p.ed. 204/1, pertanto andrà creata una nuova p.m. 5 al fine di permettere la cessione separata del bene (vedasi bozza variazione piano div. materiale)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 04/08/1994), con atto stipulato il 04/08/1994, intavolato il 22/09/1994 G.N. 2452

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per questa parte si rimanda al capitolo 7. (Pratiche edilizie e situazione urbanistica) del Lotto n. 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

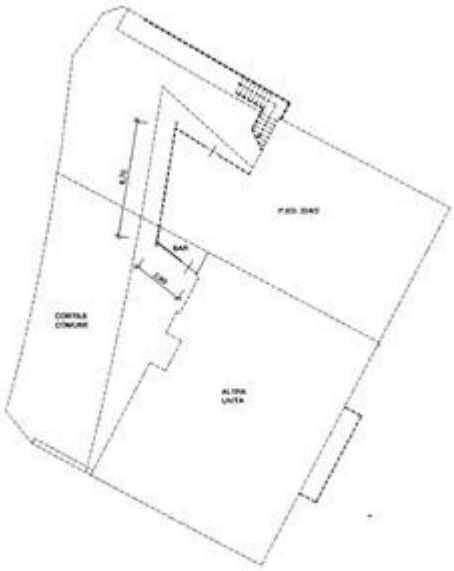
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Per la regolarizzazione tavolare con stesura della variazione del piano di divisione materiale ed istanza si prevede un costo riferito all'intero edificio pari a circa € 1.500 da dividersi tra i lotti 1-3-4 (il lotto 2 non varia) e pertanto pari a:: €.500,00



Planim.catastale sub.6 - piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STORO VIA TEN. C.MARINI 55, FRAZIONE DARZO

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a STORO via Ten. C.Marini 55, frazione Darzo, della superficie commerciale di **9,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La p.ed. 204/1 in C.C. Darzo è un immobile a destinazione residenziale-commerciale con cortili pertinenziali su due lati; di forma rettangolare e che costituisce un unico fabbricato con l'adiacente p.ed. 204/2, costruito su un terreno in lieve pendenza che confina direttamente con la Strada Statale n. 237 "del Caffaro". Distribuito su quattro livelli collegati da un giroscale comune nella parte centrale dell'edificio, a piano seminterrato è costituito da garage e cantine, oltre a cortile comune alle pp.mm. 2 e 4 a sud-est; a piano terra locale commerciale adibito a bar con cortile a nord-ovest e poggiolo con scala di emergenza a sud-est; a piano primo due appartamenti ed a piano secondo (sottotetto) soffitta con locale centrale termica.
Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni ‘50 (prima licenza relativa all'immobile n° 99 dd. 01/02/1954) e successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di risanamento e manutenzione straordinaria che hanno interessato principalmente il piano terra (vedi allegato n. 5).

In considerazione della natura dei beni, si reputa opportuno suddividere gli immobili in quattro lotti in base alle loro caratteristiche e possibilità di utilizzo, mantenendo la suddivisione attuale in porzioni materiali dell’edificio p.ed. 204/1 C.C. Darzo e creando la neo p.m. 5, costituita da una piccola parte del cortile a piano terra su cui insiste una porzione della veranda utilizzata dal bar sulla p.ed. 204/2 (altra proprietà) , il tutto come riportato nella bozza variazione piano divisione materiale (all. n. 12) ; pertanto la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione dei valore degli immobili considerando l’opportunità di vendita in lotti separati.

La neo p.m. 5 che compone il presente Lotto n. 4 comprende la parte di veranda esterna ad uso bar a servizio dell'adiacente p.ed. 204/2 e parte del cortile antistante (delimitato dalla linea corrispondente al limite sud della pavimentazione in porfido), attualmente individuati tavolarmente dal cortile comune tra le pp.mm. 1-2-3-4.

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

- C.C. 128 particella edificiale 204/1 foglio 7 sub. 6 P.M. 1-2-3-4 partita tavolare 653, categoria C/1, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: via Ten. C.Marini, 55, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2014.



Particolare veranda con accesso al bar sulla p.ed. 204/2



P.ed. 204/1 prospetto nord-ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	al di sopra della media
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Veranda bar p.terra	2,60	x	100 %	=	2,60
Cortile p.terra	43,00	x	15 %	=	6,45

Totale:	**45,60**	**9,05**

PIANO TERRA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima sommaria viene utilizzata la superficie commerciale arrotondata desumibile dalle piante dei progetti autorizzati e planimetrie catastali, parzialmente coincidenti con la situazione attuale rilevata in sede di sopralluogo effettuato il 04/12/2024. Per carenza di dati certi, non fruibili dagli uffici pubblici competenti, la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura (il calcolo ad €/mq è da ritenersi solamente indicativo). Per determinare un valore di riferimento si è confrontata la valutazione riportata nei vari bollettini di valutazione immobiliare (guida casa F.I.M.A.A., Agenzia del Territorio, ecc.) ed in particolare sulle risultanze di indagini effettuate sul mercato immobiliare del posto; l'indagine svolta per negozi/locali commerciali si è basata sui seguenti dati:
listino pubblico nazionale OMI per negozi: normale, Comune di Storo, zona centrale/centro abitato 1.500-1.700 €/mq.

Detto valore unitario viene determinato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare ed in base ad indagini effettuate sul mercato immobiliare locale in momenti assai particolari ed incerti, tenendo pure conto della destinazione attuale
dell'immobile, delle potenzialità ed ubicazione dello stesso. L'arredamento non è compreso nella valutazione prodotta.

LIMITAZIONI: Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e degli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.
Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che 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 a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,05	x	1.700,00	=	**15.385,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.385,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.385,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tione di Trento, ufficio del registro di Tione di Trento, ufficio tecnico di Storo, agenzie: Storo

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	bar	9,05	0,00	15.385,00	15.385,00
				15.385,00 €	**15.385,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.885,00**

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: **€. 744,25**

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: **€. 140,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 14.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 04/06/2025

il tecnico incaricato
ALESSANDRO FARINA