



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 12/2024

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. STEFANO ACETO

CUSTODE:

Avv. SIMONE DI GIORGIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GIORGIO FELICETTI**

CF:FLCGRG72R26B006G

con studio in BORGO VALSUGANA (TN) Via Liverone, 1C

telefono: 04611481295

email: [st.felicetti@gmail.com](mailto:st.felicetti@gmail.com)

PEC: [giorgio.felicetti@geopec.it](mailto:giorgio.felicetti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a CAVEDINE Via 4 Novembre 33/11, della superficie commerciale di **115,51** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La P.ed. 635-P.M.2-in C.C. Laguna Mustè I e P.ed. 236-P.M. 2 e P.M.5 in C.C. Brusino in Via IV Novembre n.ro 33/11 nel Comune Amministrativo di Cavedine identificano un appartamento posizionato al piano terra con locali accessori al piano sottostrada, giardino e posto auto esterno di proprietà esclusiva che si trova all'interno di una piccola palazzina composta da quattro unità abitative. E' comodamente accessibile da una stradina asfaltata posizionata a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra l' Appartamento e i locali accessori al Piano Interrato. L'altezza interna dell'appartamento al P.T. è di ml. 5,64 e i locali accessori al P.Int. è di ml. 2,54.

Identificazione catastale:

- C.C. 177 particella edificiale 635 foglio 14 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 1495 II, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 vani, rendita 68,85 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)
- C.C. 177 particella edificiale 635 foglio 14 sub. 9 P.M. 2 partita tavolare 1495 II, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, nro 33/11, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)  
L'appartamento è composto dalla P.ed. 635-Sub 9 - PM 2 in C.C. Laguna Mustè I e dalla P.ed. 236-Sub 5 - P.M.5 in C.C. Brusino (vedi Allegato 3-Visure catastali e planimetrie)
- C.C. 048 particella edificiale 236 foglio 2 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 904 II, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, nro 33/11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**115,51 m²**

|                                                                                                |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 208.000,00       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 201.760,00       |
| Data della valutazione:                                                                        | 18/09/2024          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo (07/06/2024) l'immobile risultava occupato dagli esecutati. Da segnalare che la Sig.ra esecutata è affetta da handicap e si trovava a letto.

Dagli accertamenti effettuati non si riscontrano contratti di affitto registrati (vedi allegato 4 - Agenzia delle Entrate)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari allegati. Vedi anche foglio A2 dove sono riportate le servitù a favore e l'evidenza del diritto di proprietà congiunto - (vedi allegato 2)

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.

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 31/07/2003

##### 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:

interramento delle condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua potabile e di allacciamento ai predetti impianti tecnologici, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 31/07/2003

interramento delle condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua potabile e di allacciamento ai predetti impianti tecnologici, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 31/07/2003

interramento delle condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua potabile e di allacciamento ai predetti impianti tecnologici, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 31/07/2003

interramento delle condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua potabile e di

allacciamento ai predetti impianti tecnologici, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 31/07/2003

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 29/09/2009.

Importo ipoteca: 517.000.

Importo capitale: 400.000.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 635 P.M. 2.

Annotazione simultaneità con accessorie: - P.T. 904 II Brusino P.M.2 G.N.8348/2 -2009 - P.T. 904 II Brusino P.M.5 G.N.8348/3 -2009

ipoteca **volontaria** annotata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16.

Importo ipoteca: 40.554,56.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 635 P.M.2.

Annotazione simultaneità con accessorie: - P.T. 904 II Brusino P.M.2 G.N.7457/2 - 2016 - P.T. 904 II Brusino P.M.5 G.N.7457/3 - 2016

ipoteca **volontaria** annotata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 29/09/2009.

Importo ipoteca: 517.000.

Importo capitale: 400.000.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 236 \_P.M.2 e P.M. 5.

Annotazione simultaneità con principale: P.T. 1495 II Laguna Mustè I P.M.2 G.N.8348/1 - 2009

ipoteca **volontaria** annotata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16.

Importo ipoteca: 40.554,56.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 236 - P.M.2 e P.M.5.

Annotazione simultaneità con principale: P.T. 1495 II Laguna Mustè I P.M.2 G.N.7457/1 - 2016

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 635 P.M. 2.

Intavolato il 06/02/2024 - G.N.910/3. Notificato il 19/01/2024 per l'importo di Euro 307.246,64.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a P.ed. 236 - P.M.2 e P.M.5

##### 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 1/2, in forza di Contratto d.d. 12/12/2007 (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 12/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 635 - P.M. 2 - C.C. LAGUNA MUSTE' I, P.ed. 236 - P.M. 2 e P.M. 5 - C.C. BRUSINO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Contratto d.d. 12/12/2007 (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 12/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 635 - P.M. 2 - C.C. LAGUNA MUSTE' I, P.ed. 236 - P.M. 2 e P.M. 5 - C.C. BRUSINO

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato si produce copia del Prg e delle norme di attuazione (all.7)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di edificare **N. 4565 d.d. 08/11/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale su P.fond. 151/8 in C.C. BRUSINO e P.fond. 440/5 in C.C. LAGUNA MUSTE' I

Denuncia Inizio Attività **N. Prot. 7978 d.d. 06/12/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in Corso d'opera alla Concessione di edificare n.ro 4565

Denuncia Inizio Attività **N. Prot 4203 d.d. 07/07/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione Pannelli Solari

**N. Prot 5605 d.d. 07/06/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Comunicazione per installazione pannelli solari e fotovoltaici quali pertinenze di edifici in aree non soggetti a tutela.

Il committente della pratica er [REDACTED] intervento veniva richiesto sul manto di copertura di proprietà comune delle P.M.1-2-6. Attualmente i pannelli fotovoltaici al momento del sopralluogo non erano più presenti sul tetto, si presume siano stati rimossi.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Area residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: (vedi allegato 7 - estratto Prg e norme di attuazione)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati. Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

[1] La vendita forzata 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, ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo o risarcimento o indennità future.

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

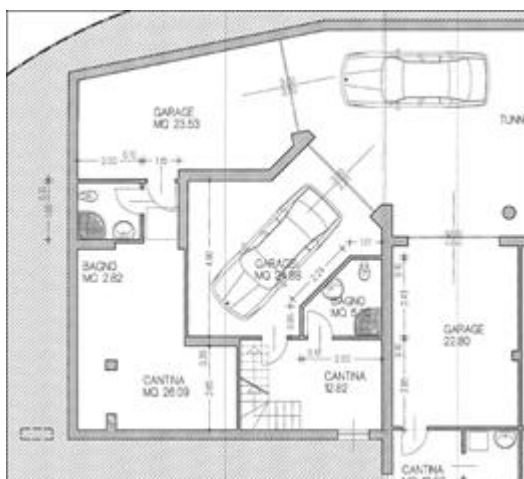
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Cavedine. Vedi Allegato 6 (Copia Titoli Edilizi e principali elaborati grafici più rappresentativi)



D.I.A. prot 7978\_Variante



D.I.A. prot 7978\_Piano Seminterrato



D.I.A. prot 7978\_Piano Terra

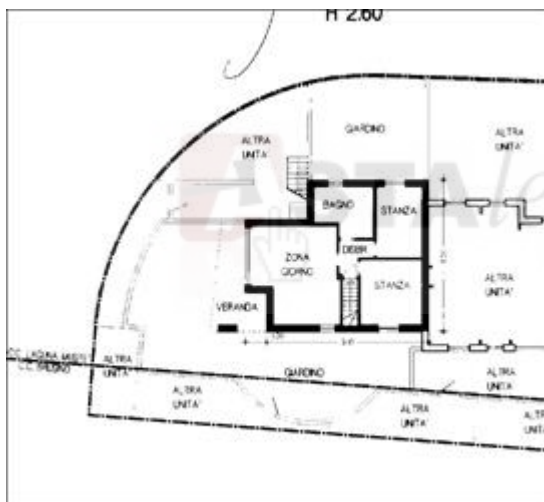


D.I.A. prot 7978\_Prospetto Sud

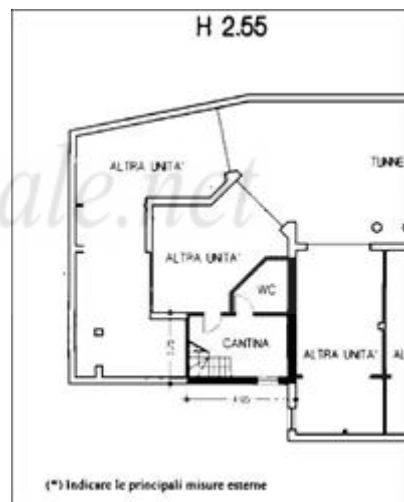
## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

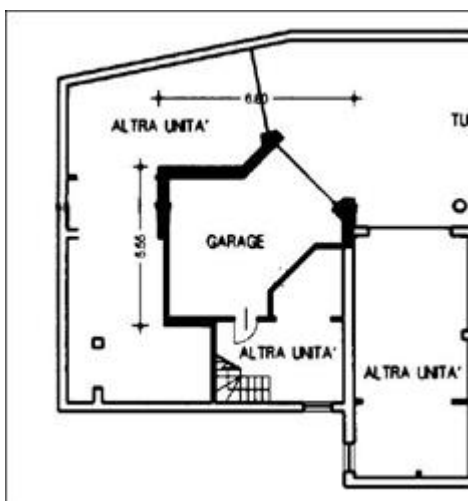
Le planimetrie catastali depositate presso l'ufficio catasto di Trento risultano conformi. Vedi Allegato 3 (planimetrie catastali).



P.ed. 635-Sub9-PM2\_Laguna Mustè I e P.ed. 236 Sub5 PM5 Brusino - Appartamento PT



P.ed. 635-Sub9-PM2\_Laguna Mustè I e P.ed. 236 Sub5 PM5 Brusino - Locali accessori S1



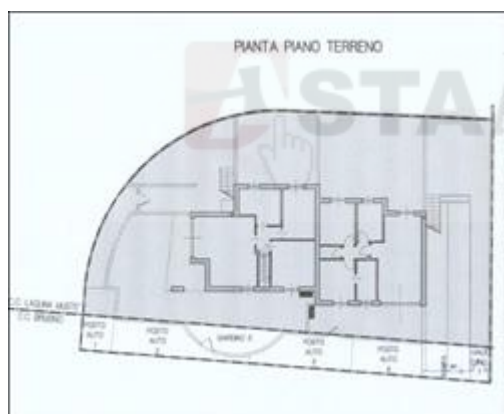
P.ed.635-Sub2-PM2\_Laguna Mustè I - Garage S11



P.ed.236-Sub2-P.M.2\_Brusino - Posto auto esterno PT

L'immobile risulta **conforme**..

Da evidenziare che si tratta di conformità Tavolare. Rispetto i Piani di Divisione Materiale (P.ed. 236-PM2 e PM5 -C.C. BRUSINO e P.ed. 635-PM2 - C.C. LAGUNA MUSTE' I) depositati presso l'ufficio tavolare di Trento l'immobile risulta conforme. Vedi Allegato 2 (Estratti Tavolari e Copia Piani Divisione Materiali)



Ped236-P.M.2 E P.M.5



Ped635-P.M.2\_Piano Interrato



Ped635-P.M.2\_Piano Terra

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAVEDINE VIA 4 NOVEMBRE 33/11

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAVEDINE Via 4 Novembre 33/11, della superficie commerciale di **115,51** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La P.ed. 635-P.M.2-in C.C. Laguna Mustè I e P.ed. 236-P.M. 2 e P.M.5 in C.C. Brusino in Via IV Novembre n.ro 33/11 nel Comune Amministrativo di Cavedine identificano un appartamento posizionato al piano terra con locali accessori al piano sottostrada, giardino e posto auto esterno di proprietà esclusiva che si trova all'interno di una piccola palazzina composta da quattro unità abitative. E' comodamente accessibile da una stradina asfaltata posizionata a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra l' Appartamento e i locali accessori al Piano Interrato. L'altezza interna dell'appartamento al P.T. è di ml. 5,64 e i locali accessori al P.Int. è di ml. 2,54.

Identificazione catastale:

- C.C. 177 particella edificiale 635 foglio 14 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 1495 II, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 vani, rendita 68,85 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)
- C.C. 177 particella edificiale 635 foglio 14 sub. 9 P.M. 2 partita tavolare 1495 II, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, nro 33/11, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)  
L'appartamento è composto dalla P.ed. 635-Sub 9 - PM 2 in C.C. Laguna Mustè I e dalla P.ed. 236-Sub 5 - P.M.5 in C.C. Brusino (vedi Allegato 3-Visure catastali e planimetrie)
- C.C. 048 particella edificiale 236 foglio 2 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 904 II, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, nro 33/11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vedi Allegato 2 (Copia Piano Divisione Materiale)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



*Strada di accesso all'immobile oggetto di pignoramento*



*Prospetto Sud/Ovest*



*Prospetto Ovest*



*Veranda*



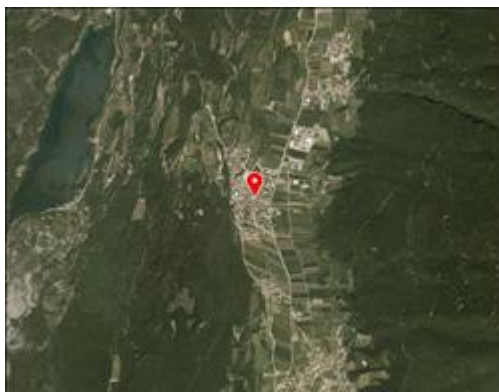
*Prospetto Sud*



*Prospetto Est*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in area residenziale di completamento. L'edificio si trova sul lato sud rispetto il centro abitato del comune di Cavedine, ad una distanza di circa ml. 350 in linea d'aria. Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Inquadramento generale*



*Ingrandimento 01*



Ingrandimento 02

## SERVIZI

biblioteca  
 scuola elementare  
 scuola media inferiore  
 asilo nido  
 campo da calcio  
 farmacie  
 municipio  
 negozi al dettaglio  
 supermercato



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La P.ed. 635-P.M.2-in C.C. Laguna Mustè I e P.ed. 236-P.M. 2 e P.M.5 in C.C. Brusino in Via IV Novembre n.ro 33/11 nel Comune Amministrativo di Cavedine identificano un appartamento posizionato al piano terra con locali accessori al piano sottostrada, giardino e posto auto esterno di proprietà esclusiva che si trova all'interno di una piccola palazzina composta da quattro unità abitative. L'immobile è stato costruito nel 2007 con il permesso di Costruire n.ro 4565 d.d. 08/11/2006 e successiva Variante (D.I.A.) n.ro prot. 7978 d.d. 06/12/2007. L'unità oggetto della presente stima che si trova sul lato ovest è così composto: Piano Terra: appartamento formato da veranda, cucina/soggiorno, due stanze, bagno, disbrigo e scala per il piano interrato; Piano Interrato: cantina/centrale termica, bagno e garage. Esternamento al piano Terra: giardino e posto auto. Le proprietà comuni sono rappresentate dalle zone di passaggio, quale il tunnel, la rampa e una porzione di tetto. L'immobile è comodamente accessibile transitando dalla strada comunale principale (P.fond. 1775/1) e successivamente transitando lungo una stradina asfaltata secondaria che insiste in parte sulla P.fond. 151/2 (di proprietà privata dove è intavolata la servitù di passaggio a favore della P.ed. 635) e in parte sulla P.fond. 151/3 (che risulta con una quota di proprietà con l'immobile oggetto di pignoramento) - Vedi allegato 2. L'immobile è allacciato alle varie reti tecnologiche con il contatore dell'acqua posizionato al piano interrato vicino alla caldaia, mentre il contatore del metano e della corrente elettrica è posizionato esternamente vicino all'entrata. All'interno dell'appartamento vi è la

presenza di impianto di allarme (mi viene riferito non più funzionante) e impianto aspirapolvere con la presenza del motore e bidone al piano interrato. Esternamente si nota la presenza di un piccolo impianto di irrigazione nel giardino. Le dichiarazioni di conformità degli impianti 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.

#### Degli Impianti:

**termico:** L'impianto di riscaldamento nell'appartamento è a pavimento con alimentazione a metano. Nei due bagni sono posizionati due radiatori a parete. Al piano terra è posizionata la caldaia con un boiler da 300 litri e la presenza di impianto solare.

nella media ★★☆☆☆☆

**citofonico:** presenza di impianto citofonico

nella media ★★☆☆☆☆

**elettrico:** sottotraccia nell'appartamento e fuori traccia nei locali interrati

nella media ★★☆☆☆☆

#### Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** Cancelli pedonale esterno unica anta realizzato in ferro. Cancelli e recinzione esterna in ferro di forma semplice

nella media ★★☆☆☆☆

**infissi esterni:** Serramenti esterni e ante d'oscuro in legno

nella media ★★☆☆☆☆

**infissi interni:** Porte interne in legno. Portone del garage di tipo metallico.

nella media ★★☆☆☆☆

**manto di copertura:** Manto di copertura in tegole.

nella media ★★☆☆☆☆

**pavimentazione esterna:** Pavimentazione esterna del vialetto in bolognini di porfido mentre la veranda è pavimentata in piastrelle

nella media ★★☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** Pavimentazione dell'appartamento al piano terra e cantina/centrale termica e bagno al piano interrato in piastrelle. Garage in cls.

★★★★★★★★



Cucina/Soggiorno-PT



Cucina/Soggiorno-PT



Bagno-PT



Stanza-PT



Cantina/Centrale Termica-S1



Garage-S1

CONSISTENZA:

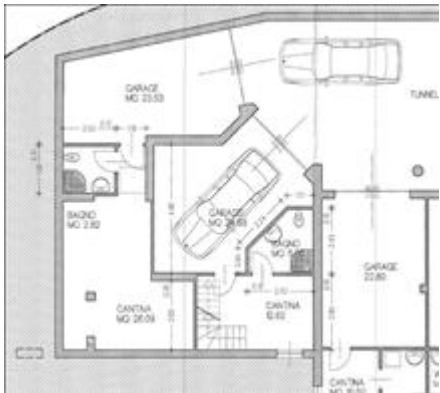
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                                | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Garage al Piano Interrato                  | 27,30         | x | 50 %   | = | 13,65         |
| Cantina e bagno al Piano Interrato         | 20,75         | x | 25 %   | = | 5,19          |
| Appartamento al Piano Terra                | 74,50         | x | 100 %  | = | 74,50         |
| Veranda al Piano Terra                     | 12,80         | x | 35 %   | = | 4,48          |
| Terreno pertinenziale (cortile e giardino) | 123,20        | x | 10 %   | = | 12,32         |
| Posto auto esterno                         | 17,90         | x | 30 %   | = | 5,37          |
| <b>Totale:</b>                             | <b>276,45</b> |   |        |   | <b>115,51</b> |



PIANO TERRA - Progetto Variante - DIA prot. 7978



PIANO INTERRATO-Progetto Variante - DIA prot. 7978

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 7 in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 208.000,00, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 115 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 1.810,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro Fondiario.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Valore a corpo: | <b>208.000,00</b> |
|-----------------|-------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 208.000,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 208.000,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO E COEFFICIENTE DI QUALITA'. (Vedi allegato 8)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento, ufficio del registro di Trento, ufficio tecnico di Comune di Cavedine, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Dati Agenzia del Territorio Anno 2023 secondo semestre - Dati ANAMA Guida Immobiliare (Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari) Anno 2024 - Guida FIMAA (Borsino Immobiliare del Trentino) Anno 2024:

## 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 | 115,51      | 0,00            | 208.000,00          | 208.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>208.000,00 €</b> | <b>208.000,00 €</b> |

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: **€. 208.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 6.240,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 201.760,00**

data 18/09/2024

 **ASTAlegale.net**  
il tecnico incaricato  
**GIORGIO FELICETTI**