



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO ITALIA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. B. Sieff

CUSTODE:
Avv. Luciano Botteon

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

IVAN PEDROTTI

CF: PDRVNI64C28L378W
con studio in TRENTO (TN) Via Marsala, 11
telefono: 0461920270
email: ivan.pedrotti@libero.it
PEC: ivan.pedrotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LAVIS Via Mazzini 58, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione a piano terzo e ultimo con cantina a piano terra. L'unità fa parte di edificio residenziale condominiale costruito negli anni Settanta da I.T.E.A. Istituto Trentino per l'Edilizia Agevolata con varie unità cedute poi negli anni ai privati. Nel vano scala del subject sono presenti 6 unità abitative.

Identificazione catastale:

- C.C. 185 particella edificiale 1254 foglio 8 sub. 11 P.M. 11 partita tavolare 3482, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro

Immobile costruito nel 1975.

A.1 **cantina**. Cantina posta a piano terra con accesso dall'atrio comune esterno. Altezza interna utile = 2,55 ml. Il locale è dotato di illuminazione elettrica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.000,00
Data della valutazione:	14/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo del 23.07.2024 è stato organizzato dal custode giudiziario nominato nella persona del dott. Luciano Botteon.

L'accesso è stato eseguito attraverso la forzatura della serratura alla presenza della Forza Pubblica, per eventuali dettagli si rinvia alle relazioni del custode depositate su PCT

Il sopralluogo si è potuto svolgere regolarmente con raccolta di misurazione di controllo e documentazione fotografica.

Per il dettaglio sullo stato di occupazione dell'immobile si rinvia alla relazione del custode giudiziario depositata su PCT.

Per le condizioni di occupazione dell'immobile al trasferimento si rinvia all'annuncio di vendita che verrà redatto dopo il deposito di questa relazione.

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 proseguo di procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura, ad esempio alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti, per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari o altri documenti allegati.

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 con testo.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

PROPRIETA' CONGIUNTA, intavolato il 02/11/1999 G.N. 7712.

Si segnala la proprietà congiunta delle pp.ff. 5581/1 e 558/15 con PM 11 della ped. 1254 in quota di 84/4000. Si tratta dei cortili esterni con spazi a verde, strade di accesso e zone di parcheggio.

PROPRIETA' CONGIUNTA, intavolato il 02/11/1999 G.N. 7712.

Si segnala la proprietà congiunta della PM 13 della p.ed. 1254 con PM 11 della ped. 1254 in quota di 84/4000. Si tratta del locale centrale termica a piano terra.

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:

pignoramento, intavolata il 09/02/2024 G.N. 1059, a favore di *** 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:	€. 2.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 22.500,00
Millesimi condominiali:	84

Ulteriori avvertenze:

In relazione alle spese condominiali (si allega la situazione versamenti fornita dallo Studio Sorrentino, amministratore del Condominio Italia) il notevole insoluto risultante deriva dagli esercizi precedenti all'ultimo. Le spese ordinarie annue sono state desunte dal riepilogo dei versamenti insoluti e si segnala come queste comprendano i consumi del riscaldamento e dell'acqua calda che sono ovviamente piuttosto variabile a seconda dell'uso annuale.

Il sottoscritto propone di non applicare la detrazione dal valore dell'immobile delle spese insolute in quanto la procedura di esproprio prende avvio su iniziativa del Condominio proprio per recuperare tali insoluti. Si ritiene quindi che il futuro aggiudicatario non dovrà corrispondere alcunché al condominio in relazione alle spese degli anni precedenti.

Comunque si demanda al G.E. e al Delegato alla vendita la gestione delle spese condominiali scadute e degli insoluti con l'eventuale riduzione del prezzo di vendita dell'immobile.

Gli arredi, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, lavelli, caminetti, stufe ad olle, ecc) o oggetti mobili eventualmente presenti all'interno dei locali, non sono compresi nella valutazione.

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti o di parte di tali elementi.

NOTA BENE: Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento all'annuncio di vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura di questa relazione ed a seguito eventuali decisioni del G.E. anche a riguardo di aspetti qui descritti (ad es. per l'occupazione e la liberazione dell'immobile, cancellazione di annotazione tavolari, modifiche catastali, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di certificato di eredità di data 19/12/2016 per quota di 1/2 e atto di donazione di data 16/04/2021 per quota di 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Lavis ha fornito un elenco dei titoli edilizi riguardanti la p.ed. 1254 con anche opere minori quali sostituzione caldaia, ecc. a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Si producono alcuni estratti del progetto edilizio che rappresenta l'unità oggetto di perizia, si è utilizzata tale documentazione per esprimere il giudizio di conformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 929**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione 48 alloggi, rilasciata il 13/08/1973

Licenza edilizia **N. 929/a**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione alla licenza 929, rilasciata il 11/02/1976

Concessione edilizia **N. 96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di coibentazione e tinteggiatura, rilasciata il 26/06/1980

Autorizzazione edilizia **N. 447**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 19/01/2000

Autorizzazione edilizia **N. 396**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione tende da sole, rilasciata il 10/12/2003

Comunicazione **N. 233**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 02/07/2012

Comunicazione **N. 386**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 27/09/2017

CILA **N. 46**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento manto di copertura, presentata il 26/08/2021

ABITABILITA' **N. -**, agibilità del 21/10/1976.

In allegato si produce copia del certificato del 1976

N. 265/A, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione impianto riscaldamento, rilasciata il 05/01/1989

N. 21, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione 16 porte ingresso, rilasciata il 19/02/1998

Comunicazione **N. 380**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento centrale termica

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Nello strumento urbanistico la p.ed. 1254 e le collegate pp.ff. 558/1 e 558/15 Nel sistema insediativo/infrastrutturale ricadono in Aree residenziali esistenti sature (Art. 36 delle NTA); Nella carta di sintesi delle Pericolosità ricadono in Aree con classe di penalità P1, trascurabile o assente (art. 61 NTA); nella carta delle risorse idriche ricadono in Zona di rispetto idrogeologico (art. 62 delle NTA). La p.f. 558/1 è compresa per circa il 28.55% in Area di rispetto elettrodotto (Art. 65 delle NTA)

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 della 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.

Nota: la dicitura "nessuna difformità" nei vari sotto-capitoli è imposta dal modello in sede di compilazione della perizia, ma questo non significa che l'esperto abbia accertato l'assenza di difformità. Ciò che ha rilevato l'esperto nelle sue indagini è riportato solo nei campi precisamente compilati con testo diverso da "nessuna difformità".

[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**..

Dall'analisi dei disegni del progetto della costruzione (lic. 99/A del 1976) non si ravvisano difformità rilevanti. In allegato si riporta una copia delle piante del progetto per le zone d'interesse. Si segnala come l'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi e alla verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti depositati e con l'esame per il rispetto delle tolleranze, come ad esempio richiesto per la Certificazione di stato legittimo dell'immobile ex art. 86 bis e 86 ter LP 15/2015. Tale attività resterà pertanto in carico al futuro aggiudicatario. Si precisa che sarà cura dell'interessato all'asta verificare tali condizioni, in quanto i costi per l'eventuale opera o presentazione di una pratica di regolarizzazione/sanatoria e le modalità di presentazione della stessa potranno essere valutate e stabilite con certezza solo al momento della presentazione poiché legate a pareri discrezionali e interpretazioni di legge che competono all'organo della pubblica amministrazione. Dovrà essere cura dell'acquirente interessato fare una propria analisi degli eventuali costi e valutare quindi la convenienza dell'acquisto indipendentemente da quanto riportato in perizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

La denuncia catastale riporta la situazione reale presente in loco. Si segnala che le nuove prassi in uso richiedono di separare l'accessorio cantina dall'unità principale; ma tale modifica è richiesta solo in caso di aggiornamento della denuncia svolta per altre esigenze. Allo stato quindi non è necessario provvedere ad alcuna variazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

TAVOLARE - La descrizione in partita ed il Piano di casa materialmente divisa sono conformi alla situazione in loco.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le dichiarazioni di CONFORMITA' 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.

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'unità abitativa soggetta alla normativa non si è reperito il certificato energetico (cd A.P.E.) . Si dovrà dotare l'abitazione di certificato a norma di legge con regolare invio ad Odatec. (normativa di riferimento: D.P.P. 13.07.2009 n. 11-13/Leg. e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificato A.P.E.: €500,00

BENI IN LAVIS VIA MAZZINI 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LAVIS Via Mazzini 58, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione a piano terzo e ultimo con cantina a piano terra. L'unità fa parte di edificio residenziale condominiale costruito negli anni Settanta da I.T.E.A. Istituto Trentino per l'Edilizia Agevolata con varie unità cedute poi negli anni ai privati. Nel vano scala del subject sono presenti 6 unità abitative.

Identificazione catastale:

- C.C. 185 particella edificiale 1254 foglio 8 sub. 11 P.M. 11 partita tavolare 3482, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro

Immobile costruito nel 1975.



FRONTE EST



FRONTE OVEST



CONDOMINIO INTERO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Localizzazione



Vista aerea

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

buono



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione si compone a piano terzo di corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina e poggolo, tre stanza, bagno ed altro poggolo.

L'unità ha una doppia esposizione ad est ed a ovest, i locali interni presentano media luminosità, il bagno è dotato di finestra.

L'unità si trova in medie condizioni di manutenzione con con finiture di qualità media.

Una più dettagliata descrizione avviene per le singole componenti edilizie nei punti seguenti.

Pavimenti: Zona giorno e notte in gomma (linoleum) e bagno con piastrelle ceramiche.

Pareti: realizzate in cartongesso e finite con idropittura; bagno con rivestimento in piastrelle ceramiche.

Serramenti Esterni: Portoncino d'ingresso di sicurezza. Finestre in alluminio con vetrocamera, dotate di oscuranti in pvc.

Serramenti interni: Porte in pvc.

Servizio igienico: Bagno finestrato dotato di normali apparecchi sanitari, con vasca da bagno, pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Riscaldamento e acqua calda: Riscaldamento centralizzato condominiale, impianto con termosifoni a parete. E' gestita dal condominio pure l'acqua calda.

Altra impiantistica: Impianto elettrico con apparecchi di comando di media qualità. Vi è un normale citofonico.

Finitura esterna: Cappotto termico con pannelli coibentanti.

A piano terra vi è la CANTINA che fa parte della medesima unità immobiliare (in relazione descritta come accessorio).

In sede di sopralluogo si è raccolta una completa documentazione fotografica al fine dell'accertamento dello stato dei luoghi. Le fotografie vengono prodotte in un apposito allegato nel fascicolo per la procedura.



Soggiorno



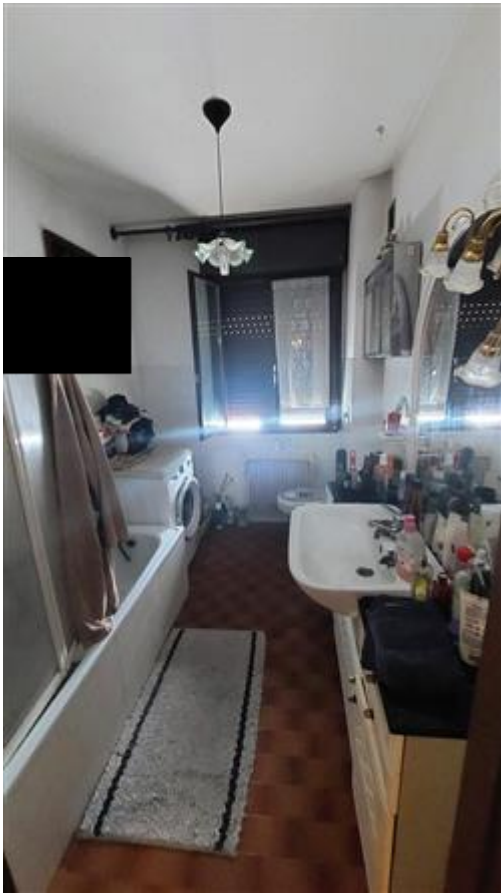
Cucina



Stanza ad ovest



Stanza a sud



Bagno



Stanza ad est

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P3 - Abitazione	93,90	x	100 %	=	93,90
P3 - Poggioli	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	105,90				97,50



APPARTAMENTO P.M. 11

ACCESSORI:

cantina. Cantina posta a piano terra con accesso dall'atrio comune esterno. Altezza interna utile = 2,55 ml. Il locale è dotato di illuminazione elettrica.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Cantina	7,60	x	25 %	=	1,90
Totale:	7,60				1,90



vista dall'esterno



interno



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: 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. € 187.400,00, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 99 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 1.893,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni proprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **187.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,50	1,90	187.400,00	187.400,00
				187.400,00 €	187.400,00 €

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: **€. 186.900,00**

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: **€. 5.607,00**

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: **€. 182.000,00**

data 14/01/2025

il tecnico incaricato
IVAN PEDROTTI