

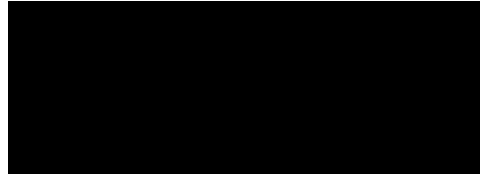
---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

**R.G.E. n. 133/2019**

Giudice: dott. Benedetto Sieff



---

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

Esperto nominato: **geom. Ilenia Pellegrini**  
Con studio in Giovo, fraz. Palù (TN), Piazza degli Alpini n. 6/A  
Tel. 340.1544860 - e-mail: [info@ileniapellegrini.it](mailto:info@ileniapellegrini.it)



## 1. PREMESSA

L'III. Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trento, con ordinanza di data 07 febbraio 2020, ha nominato la sottoscritta Esperto Stimatore degli immobili oggetto dell'esecuzione forzata in oggetto. Successivamente in data 06/10/2020 venivano sospese le operazioni peritali per mesi 24 con ripresa in data 01/06/2023.

In data 07 febbraio 2024 la perizia veniva depositata dalla scrivente sul Portale Telematico della Giustizia.

Durante l'udienza di data 06/06/2024, svolta presso il Tribunale di Trento – Esecuzioni Immobiliari, l'Avv. D'Arenzo (parte debitrice) ha fatto presente che:

***“la relazione di stima non considera le problematiche inerenti al tetto, che è in stato manutentivo carente e presenta gravi problemi di infiltrazioni, come risulta da fotografie che deposita; che la relazione di stima nemmeno considera ulteriori problematiche relative allo stato del seminterrato, che presenta infiltrazioni d'acqua e formazione di muffa; fa altresì presente che si presentano problematiche nella gestione degli spazi comuni con il vicino, allo stato condotta in via amichevole; chiede pertanto che la relazione di stima sia integrata su tali aspetti, ritenendo l'immobile sovrastimato.”***

Sempre in tale sede l'III.mo G.E. invitava l'esperto **“a depositare nel termine di giorni quaranta, una relazione integrativa avuto riguardo alle problematiche segnalate dalla debitrice.”**

Successivamente, in attesa della fissazione del sopralluogo sui beni congiuntamente al custode nominato, si è reso necessario depositare una proroga dei termini che l'III.mo G.E. ha cortesemente concesso in data 11/07/2024. Il termine ultimo risulta pertanto fissato al 29/07/2024.

Ciò premesso, la sottoscritta C.T.U. elabora la presente “Relazione Integrativa” per dare risposta alle problematiche segnalate dalla debitrice.



## 2. SOPRALLUOGO

Per fornire una corretta risposta in data 18/07/2024 si è effettuato un sopralluogo ai beni alla presenza della parte debitrice e del custode nominato. In tale occasione la scrivente ha effettuato delle verifiche puntuali in ordine alle problematiche segnalate. Analogamente a quanto avvenuto durante il primo sopralluogo, effettuato in data 11/07/2023, per ragioni di sicurezza non si è potuto accedere al piano sottotetto. Quest'ultimo è raggiungibile solo tramite una piccola apertura inserita sul prospetto ovest (circa 50 cm di altezza e 100 cm di larghezza) localizzata a circa 3,00 m dal piano di calpestio del balcone esterno (Foto 01).



Foto 01

Per maggiori dettagli si rimanda al Verbale di sopralluogo redatto dal custode nominato.



### 3. RISPOSTA ALLE PROBLEMATICHE SEGNALATE

#### 3.1 **"...che la relazione di stima non considera le problematiche inerenti al tetto, che è in stato manutentivo carente e presenta gravi problemi di infiltrazioni, come risulta da fotografie che deposita"**

Non risulta pari al vero che la relazione di stima non considera le problematiche inerenti al tetto. Come bene indicato in perizia, la sottoscritta ha applicato al valore a nuovo degli immobili dei coefficienti, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità in questione, della posizione, dello stato di conservazione dell'edificio e della sua vetustà. I coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Nel caso in questione sono stati applicati dei coefficienti sia relativi all'edificio nel suo complesso sia relativi all'appartamento. Il coefficiente di vetustà applicato all'edificio, in particolare, tiene conto dell'età dello stesso e conseguentemente anche dell'età della copertura che riflette le tecniche di costruzione e i materiali disponibili e comunemente usati in quel tempo.

I problemi di infiltrazioni, segnalati durante il sopralluogo ed evidenziati con cerchio blu nella Foto 01, a livello del controsoffitto del locale cucina, sono impercettibili ad occhio nudo.



Foto 01

Da un'analisi visiva esterna della copertura, effettuata dalla scrivente sfruttando la pendenza dei terreni limitrofi, si è potuto accertare lo scostamento di alcune tegole dalla loro sede originale. Per maggiori precisazioni si rimanda alla documentazione fotografica di seguito riportata (Foto 02). Tale accertamento trova corrispondenza con le foto depositate da parte debitrice scattate all'interno del piano sottotetto.



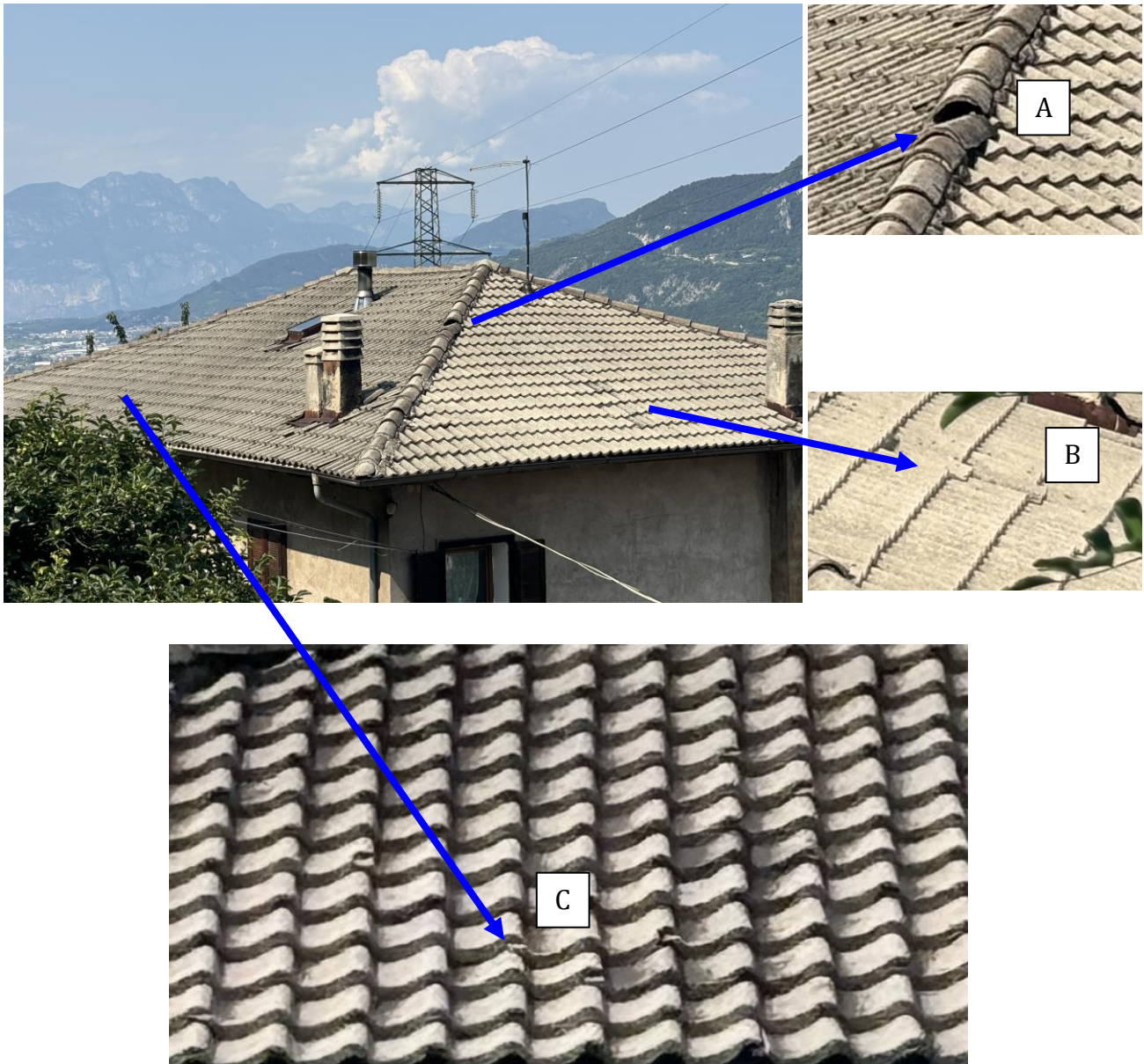


Foto 02

Risulta evidente anche ad occhio nudo che alcune tegole appaiono spostate e/o danneggiate. Le tegole del tetto necessitano di interventi periodici, le stesse si possono rompere/spostare a causa della costante esposizione ai fenomeni atmosferici e alle intemperie o a causa del passaggio degli operatori (esempio spazzacamino/antennista). Lo spostamento indicato con la lettera “A” nella Foto 02 si trova approssimativamente proprio sopra il locale cucina ed è quindi altamente possibile che tale situazione determini l’infiltrazione d’acqua segnalata. Il problema appare tuttavia risolvibile con un intervento di manutenzione ordinaria sulla copertura finalizzato a sostituire gli elementi degradati e a riposizionare alcune tegole.





In ogni caso, come già segnalato, i coefficienti di vetustà utilizzati per la valutazione dei beni contemplano in maniera generalizzata lo stato attuale degli stessi e conseguentemente le problematiche del tetto segnalate non devono essere oggetto di ulteriori decurtazioni al valore di stima.

Si vuole comunque sottolineare che la copertura dello stabile individua una parte comune alle PP.MM. 1 e 2 e non una parte esclusiva della P.M. 2.

**3.2 “...che la relazione di stima nemmeno considera ulteriori problematiche relative allo stato del seminterrato, che presenta infiltrazioni d’acqua e formazione di muffa”**

Al momento del sopralluogo (luglio 2024) parte debitrice segnalava problematiche inerenti infiltrazioni d’acqua e formazione di muffa nel locale cantina di proprietà esclusiva della P.M. 2 a piano seminterrato.

Si riporta la documentazione fotografica inerente ai suddetti aspetti (Foto 02).



Foto 02

La situazione riscontrata dalla scrivente è quella usuale per un locale seminterrato con caratteristiche come quello in parola e quindi con murature esterne in pietrame contro terra privo di qualsiasi tipo di impermeabilizzazione.

Anche in questo caso si segnala che i coefficienti di vetustà utilizzati dalla sottoscritta per la valutazione dell’immobile contemplano il degrado fisico del bene e il suo stato di conservazione.



**3.3 "...fa altresì presente che si presentano problematiche nella gestione degli spazi comuni con il vicino, allo stato condotta in via amichevole"**

Le problematiche inerenti alla gestione degli spazi comuni con il vicino esulano dall'incarico conferito alla scrivente.

L'edificio in questione (p.ed. 289 C.C. Sardagna) individua un edificio bifamiliare; la gestione e la manutenzione delle parti comuni di questi tipi di immobile sono spesso regolati da un accordo tra i proprietari qualora non ci si trovi nell'ipotesi di condominio costituito.

Nel caso in questione, come indicato dalla stessa parte debitrice, la condotta avviene in via amichevole.

La stima è stata elaborata con riguardo alle risultanze tavolari.

**3.4 "...ritenendo l'immobile sovrastimato"**

La scrivente deduce che "l'Immobile sovrastimato" segnalato sia da intendersi riferito, per le indicazioni delle problematiche precedenti, alla P.M. 2 della p.ed. 289 C.C. Sardagna composta da appartamento e altri accessori. Si segnala, a titolo esplicativo, che il LOTTO 1 della perizia estimativa comprende anche ulteriori terreni agricoli e a bosco.

In qualunque caso l'asserzione di parte debitrice non è supporta da alcun documento tecnico oggettivo e pertanto la sottoscritta conferma le risultanze riportate nella stima, elaborata in conformità agli standard internazionali di valutazione.

## **4. ULTERIORI PRECISAZIONI**

Durante il sopralluogo a luglio 2024 si è potuto appurare che la caldaia presente durante il sopralluogo a luglio 2023, definita in perizia dalla sottoscritta come *"in pessimo stato di manutenzione"* è stata sostituita da un nuovo scaldabagno alimentato a GPL. L'apparecchio ha funzione solo di scaldare l'acqua ma non di alimentare l'impianto di riscaldamento. In questo modo l'appartamento risulta privo di caldaia e l'unica fonte di calore è data dalla stufa presente nell'ingresso. Tale modifica comunque non influisce sulla valutazione dell'appartamento che di fatto era già stato considerato dalla scrivente privo di caldaia in considerazione dello stato in cui versava al momento del sopralluogo.



## 5. CONCLUSIONI

Per i motivi sopra esposti, le problematiche segnalate dalla debitrice non permettono di modificare le risultanze della consulenza estimativa giudiziaria depositata in data 07/02/2024.

Con la presente relazione integrativa, costituita da 8 pagine dattiloscritte, la scrivente ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Giovedì, 24 luglio 2024

In fede.

L'esperto incaricato

Geom. Ilenia Pellegrini

Iscritto al n. 2370 dell'albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Trento

(FIRMATO DIGITALMENTE)

