



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RURALE ALTA VALSUGANA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

avv. Patrizia Tomasi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIULIO RUGGIRELLO

CF:RGGGLI78B14A326C

con studio in TRENTO (TN) via di San Sebastiano 3

telefono: 04611975758

email: giulioruggirello@hotmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'ORSOLA TERME LOCALITA' AGNOLETTI 11, frazione Mala, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è ubicato al margine inferiore dell'abitato di Mala, frazione del comune di Sant'Orsola Terme, in località Agneletti. Trattasi di un piccolo aggregato di edifici subito a monte della SP8 della valle dei Mocheni (sponda destra orografica), con ottima esposizione e affaccio sul contesto naturale circostante.

L'unità immobiliare si compone di un appartamento sito al secondo piano di un edificio residenziale composto da 2 appartamenti (nei livelli fuori terra), con annesse cantine e locali tecnici comuni (al piano seminterrato), sottotetto-soffitta non abitabile, oltre ad alcuni spazi pertinenziali esterni (camminamenti perimetrali).

L'immobile, in stato di conservazione dignitoso, presenta caratteristiche costruttive e tipologiche abbastanza convenzionali e analoghe a quelle del contesto residenziale nel quale è ubicato, tipico dei centri storici isolati di borghi trentini; gode di ottima esposizione e insolazione e di una pregevole apertura visiva verso il paesaggio circostante.

Il corpo A si compone dell'appartamento, della cantina al piano seminterrato e delle parti comuni dell'edificio che sono numerose e articolate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di misura variabile da 2,45m a 2,75m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 202 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, piano: secondo
Coerenze: piano libero su 4 lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.

A.1 **cantina.** accessorio indiretto accessibile attraverso le parti comuni interne al fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.400,00

Data della valutazione:

28/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nell'unità immobiliare risiede il nucleo familiare del debitore.

Il sopralluogo è avvenuto in data 29 febbraio 2024 alla presenza del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla proprietà della p.m. 2 risulta congiunta (vedasi l'allegato 4) quella della p.ed. 202 per la quota di 1/7; trattasi della strada di accesso a monte che è individuata da particella edificiale autonoma (senza che vi siano costruzioni sulla stessa). Di tale apporto alla massa del bene non viene data valutazione in quanto trattasi di valore non utile e quindi superfluo ai fini della vendita.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **convenzionale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 23/02/2006.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 16200

ipoteca **convenzionale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 17/03/2015.

Importo ipoteca: 83000.

Importo capitale: 49800

ipoteca annotata, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 13/07/2023.

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA annotazione simultaneità con principale P.T. 349 II G.N.1590/1 - 2023 valore 125.000€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a realizzo del credito.

Notificato in data 10.5.2023

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

diritto di abitazione, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Certificato di eredità d.d. 15/11/2022.

Nel caso in esame va inoltre ricordato che sull'unità immobiliare grava l'annotazione tavolare che vede il diritto di abitazione all'attuale occupante; benché tale iscrizione risulti temporalmente successiva a quella che ha visto iscrivere l'ipoteca bancaria da cui nasce la procedura esecutiva, non appare secondario il tema della presenza di una situazione abitativa molto delicata e di non scontata né rapida risoluzione ai fini del pieno godimento del bene.

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
Millesimi condominiali:	assenti
Ulteriori avvertenze:	
condominio di fatto con 2 unità immobiliari ma non costituito	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità d.d. 15/11/2022 (dal 07/02/2023), con atto stipulato il 07/02/2023 G.N. 244/1 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità d.d. 15/11/2022 (dal 07/02/2023), con atto stipulato il 07/02/2023 G.N. 244/1 di repertorio.

Soggetto deceduto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1029** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 19/12/1997.

Il titolo è riferito solamente a intera p.ed. 202.

Vedasi allegato elenco titoli (all. n.6).

Autorizzazione edilizia N. **461**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione pannelli solari, presentata il 06/09/2004.

Il titolo è riferito solamente a intera p.ed. 202

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona centro storico. Categoria d'intervento R3 (risanamento conservativo)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Piano di Divisione Materiale intavolato corrisponde allo stato dei luoghi. L'immobile risulta tavolarmente conforme. Questa situazione è riferita solamente alla p.m. 2.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ORSOLA TERME LOCALITA' AGNOLETTI 11, FRAZIONE MALA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ORSOLA TERME LOCALITA' AGNOLETTI 11, frazione Mala, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è ubicato al margine inferiore dell'abitato di Mala, frazione del comune di Sant'Orsola Terme, in località Agneletti. Trattasi di un piccolo aggregato di edifici subito a monte della SP8 della valle dei Mocheni (sponda destra orografica), con ottima esposizione e affaccio sul contesto naturale circostante.

L'unità immobiliare si compone di un appartamento sito al secondo piano di un edificio residenziale composto da 2 appartamenti (nei livelli fuori terra), con annesse cantine e locali tecnici comuni (al piano seminterrato), sottotetto-soffitta non abitabile, oltre ad alcuni spazi pertinenziali esterni (camminamenti perimetrali).

L'immobile, in stato di conservazione dignitoso, presenta caratteristiche costruttive e tipologiche abbastanza convenzionali e analoghe a quelle del contesto residenziale nel quale è ubicato, tipico dei

centri storici isolati di borghi trentini; gode di ottima esposizione e insolazione e di una pregevole apertura visiva verso il paesaggio circostante.

Il corpo A si compone dell'appartamento, della cantina al piano seminterrato e delle parti comuni dell'edificio che sono numerose e articolate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di misura variabile da 2,45m a 2,75m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 202 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, piano: secondo
- Coerenze: piano libero su 4 lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pergine Valsugana (5km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: contesto ambientale e visivo di buona qualità con ottima esposizione e veduta pregevole sulla catena montuosa dei Lagorai.



COLLEGAMENTI

autobus distante 2 minuti

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è composto da un ingresso che distribuisce la zona soggiorno, un ripostiglio e la cucina abitabile; attraverso un altro disimpegno si accede al servizio igienico e a due stanze da letto. Completano il piano due balconi con bell'affaccio sulla vallata.

Si rimanda alle planimetrie allegate per la visualizzazione dell'unità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti tradizionali a due ante realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte tradizionali realizzati in legno massello

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in legno-ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non reperita

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

antenna collettiva: conformità: non reperita

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: conformità: non reperita

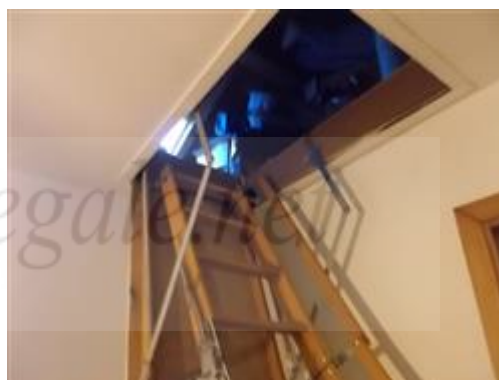
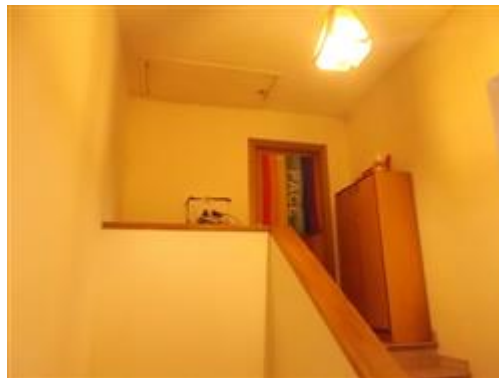
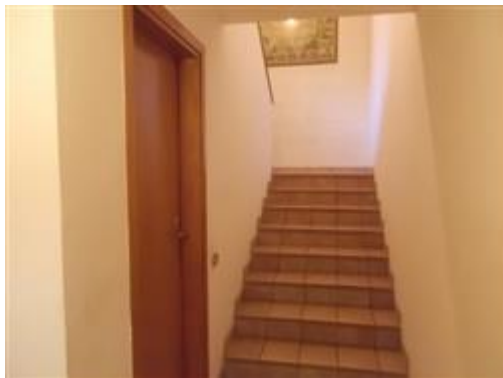
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

energia solare: pannelli termici solari piani conformità: non reperita

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: piano cottura conformità: non reperita
telefonico: linea dati fissa conformità: non reperita
termico: caldaia a legna centralizzata e stufa a
pellet con alimentazione in biomassa i diffusori
sono in radiatori conformità: non reperita. ubicato
in ampia centrale termica comune al piano
seminterrato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



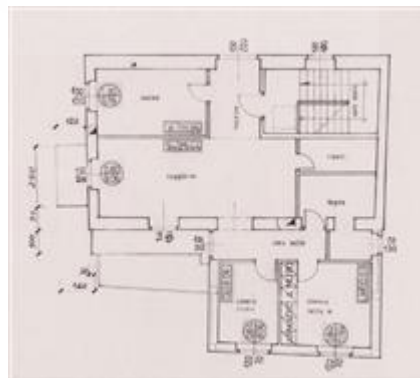
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento a piano secondo	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	112,00				112,00



ACCESSORI:

cantina. accessorio indiretto accessibile attraverso le parti comuni interne al fabbricato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	20,00	x	20 %	=	4,00
Totale:	20,00				4,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state reperite 4 compravendite recenti (2 del 2023, 1 del 2021 e 1 del 2019) di beni analoghi (appartamento + cantine/avvolti) in zona (stessa frazione, c.c. Mala).

I prezzi in atto notarile sono stati divisi per le superfici catastali indicate per ricavare il prezzo parametrico di riferimento, il tutto come meglio specificato nell'allegato n. 8 alla presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	900,00	=	100.800,00
Valore superficie accessori:	4,00	x	900,00	=	3.600,00
					104.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il prezzo marginale è stato determinato con riferimento a compravendite recenti reperite per mezzo dell'ufficio tavolare di zona, per beni analoghi per natura, destinazione, consistenza e condizioni di conservazione e manutenzione.

Al valore nominale di stima non viene applicata alcuna riduzione per la presenza del diritto di abitazione in quanto successivo alle ipoteche che hanno generato il pignoramento.

A titolo puramente informativo viene indicata l'eventuale decurtazione (significativa) del prezzo; vista l'età relativamente giovane del coniuge superstite (52 anni) e applicate le consuete tabelle di percentuali di riduzione normalmente utilizzate per l'usufrutto (cui il diritto di abitazione, dal punto di vista estimativo, può essere pienamente paragonato), si ricava il valore finale di riduzione pari al 70%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pergine Valsugana

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	112,00	4,00	104.400,00	104.400,00
				104.400,00 €	104.400,00 €

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:**€. 104.400,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

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:

€. 104.400,00

data 28/05/2024

il tecnico incaricato
GIULIO RUGGIRELLO