
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. 271/2017
Giudice delegato dott. Monica Attanasio

Promossa da

creditori intervenuti

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI
N. 3 LOTTI

LOTTO N. 1



Fondo agricolo
P.f. 712/5 C.C. Cavareno

LOTTO N. 2



Fondo agricolo
P.f. 535/1, 542 C.C. Cavareno

LOTTO N. 3



Fondo agricolo
P.f. 382/1, 391 C.C. Cavareno



Fondo agricolo con adiacente fondo boschivo
P.f. 241/11, 241/18, 258/2, 258/4, 259/2, 259/4 C.C. Cavareno

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Pilati
Con studio in Cles via Trento n. 29
tel. 0463/625282 fax 0463/890406 e-mail: maurizio@s3architettura.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	3
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
LOTTO n. 1.....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	7
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	8
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	9
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	11
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	12
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	13
9. VALUTAZIONE.....	13
10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	14
LOTTO n. 2.....	15
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	15
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	16
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	17
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	18
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	21
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	22
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	23
8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	23
9. VALUTAZIONE.....	23
10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	24
LOTTO n. 3.....	25
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	25
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	27
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	28
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	28
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	35
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	36
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	37
9. VALUTAZIONE.....	37
10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	39
CONCLUSIONI.....	40
ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE.....	41

La perizia si compone di n. 41 pagine e di n. 3 allegati

Giudice: dott.ssa Monica Attanasio

Esperto: geom. Maurizio Pilati

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Maurizio Pilati - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1522 con studio in Via Trento n. 29 - 38023 Cles (TN) Tel. 0463/625282 – fax 0463/890406 e-mail: maurizio@s3architettura.it C.F. PLTMRZ69S08C794J - P.IVA 01687850220	
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa Monica Attanasio	
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data <i>12/01/2018</i> , giuramento ed accettazione dell'incarico il <i>15/02/2018</i> , termine per il deposito della relazione in data <i>06/06/2018</i> .	
FINALITÀ	Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.	
ALTRE DATE	Sopralluogo	12 aprile 2018
	Valutazione (epoca di stima)	16 marzo 2018
	Rapporto di valutazione	maggio 2018

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nessuna

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 757 di data 30/10/2017 notificato il 23/10/2017, colpisce la proprietà dell'esecutato: ***** nato il *****, dei seguenti beni:

- C.C. Cavareno in PT 352 II P.f. **241/11, 241/18, 258/2, 258/4, 259/2, 259/4, 368/3, 382/1, 391, 712/5** **comproprietà quota di 1/2**
- C.C. Sarnonico in PT 783 II P.f. **535/1, 542** **comproprietà quota di 1/2**

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

**BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA**

In considerazione della diversa ubicazione e natura dei beni, la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione del valore degli immobili raggruppati in lotti per omogeneità di caratteristiche e opportunità di vendita separata.

– **LOTTO n: 1**

C.C. Cavareno in PT 352 II **P.f. 712/5**

che identifica un fondo agricolo sito nel comune di Cavareno (TN).

– **LOTTO n: 2**

C.C. Sarnonico in PT 783 II **P.f. 535/1, 542**

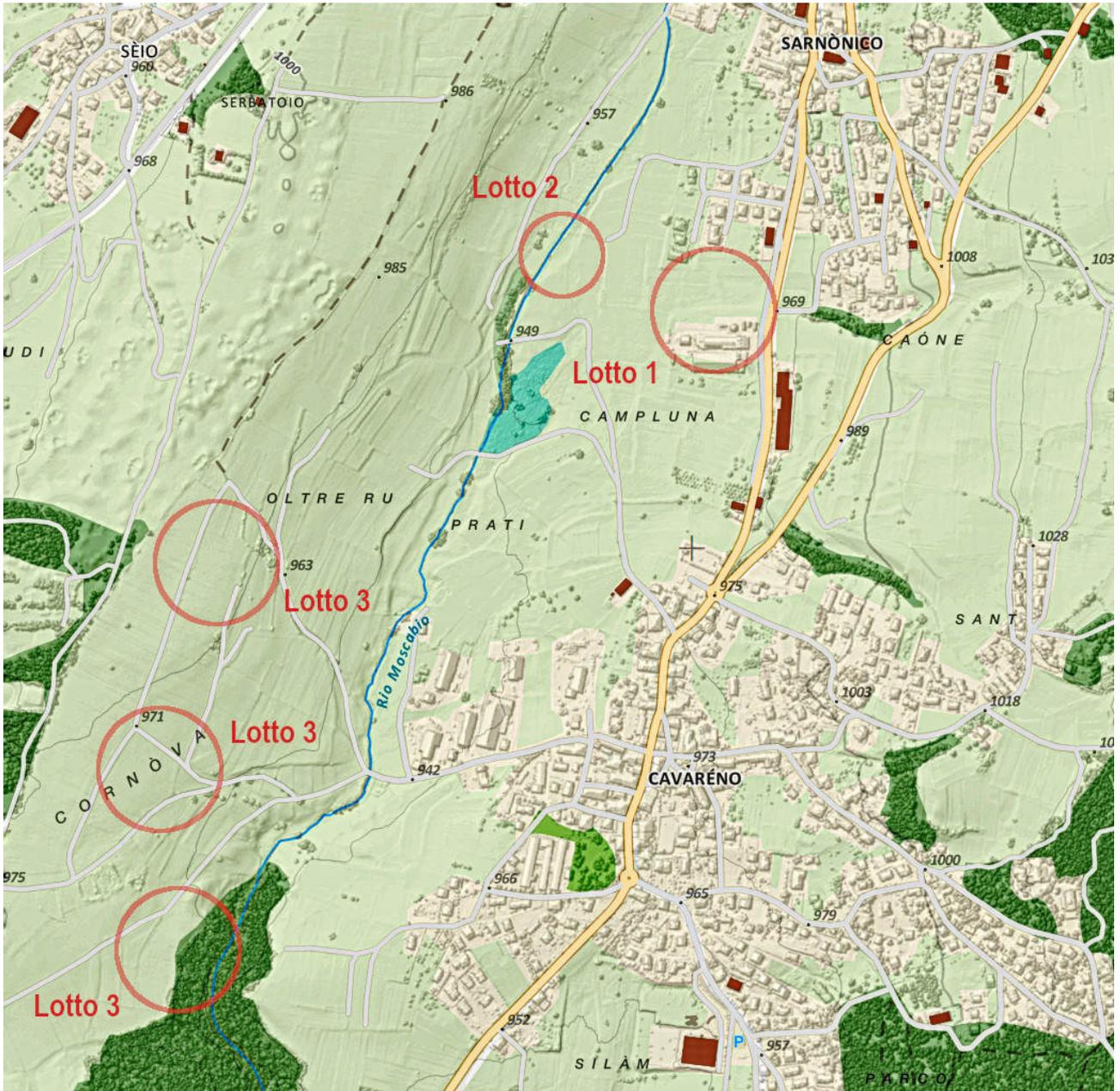
che identificano un fondo agricolo sito nel comune di Cavareno (TN).

– **LOTTO n: 3**

C.C. Cavareno in PT 352 II **P.f. 241/11, 241/18, 258/2, 258/4, 259/2, 259/4, 368/3, 382/1, 391**

che identificano tre fondi agricoli, dei quali uno parzialmente boschivo, siti nel comune di Cavareno (TN).

Sulla cartografia sotto riportata si individua l'ubicazione dei diversi lotti.



LOTTO n. 1

Fondo agricolo

sito nel Comune di Cavareno

P.f. 712/5 del C.C. Cavareno

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

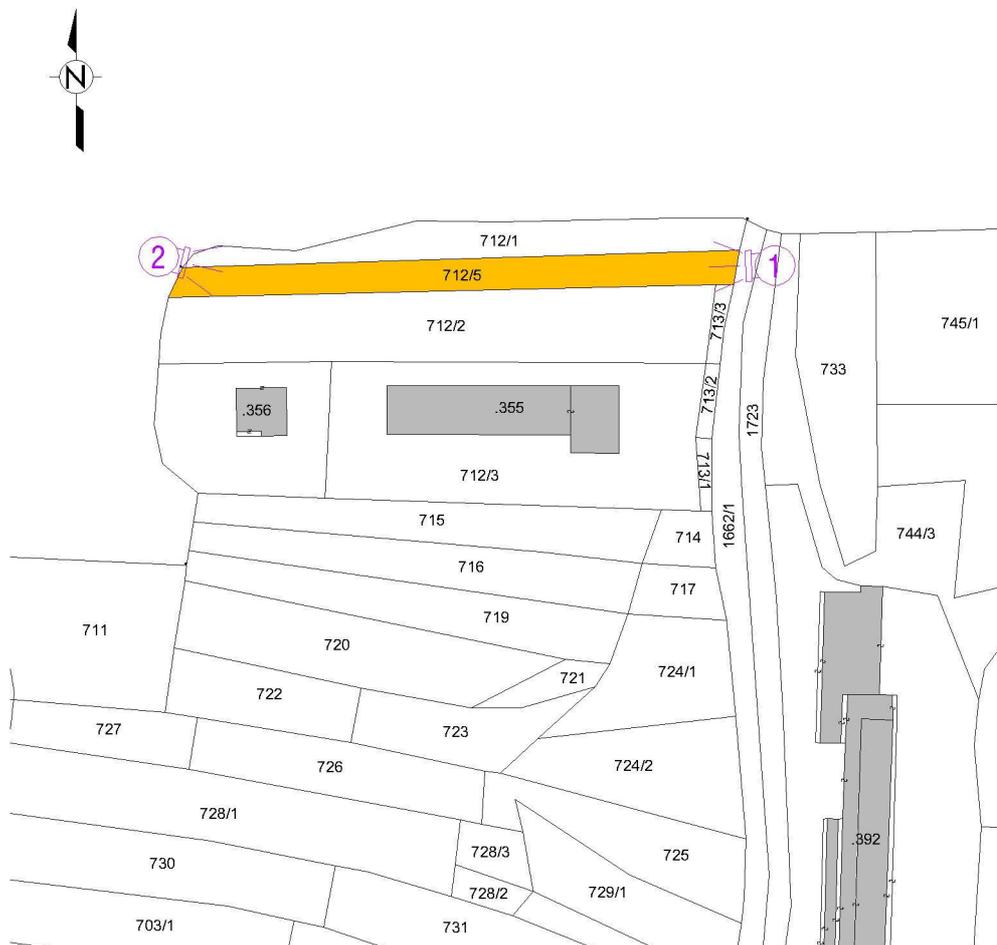
Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Cavareno	F 712/5	352	1	Prato	4	1223 mq	€ 4,11	€ 2,21

In allegato copia della visura catastale (*all. 2*)

COERENZE

Con riferimento alla planimetria catastale di seguito riportata, l'immobile in oggetto confina a est con la strada comunale p.f. 1662/1, mentre sugli altri lati con terreni agricoli coltivati a prato, dei quali quelli posti a sud e a nord sono di proprietà dello stesso esecutato, mentre quello posto a ovest (p.f. 594/1 c.c. Sarnonico) risulta di proprietà di terzi.

Estratto mappa c.c. Cavareno - scala 1:2000



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

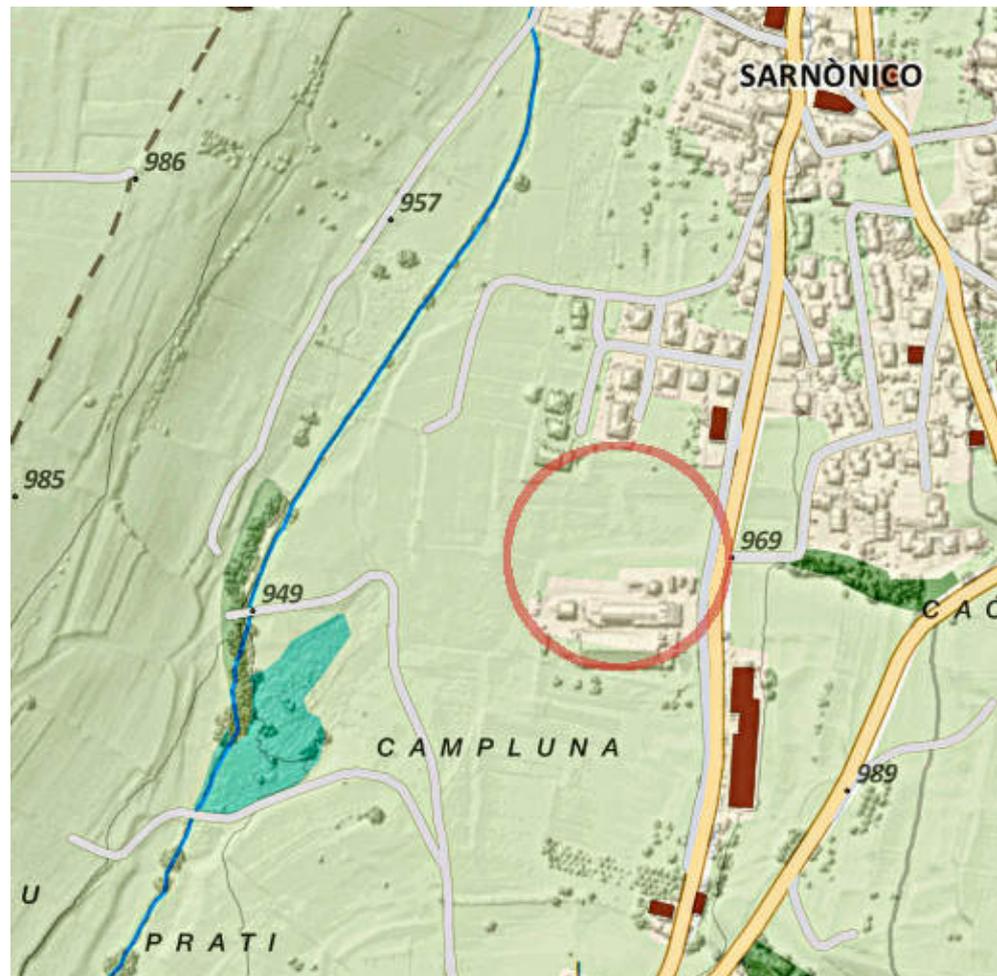
PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>L'immobile è allibrato in P.T. 352 del mandamento di Cavareno, con proprietà iscritta a nome delle seguenti persone:</p> <p>***** nato il ***** quota 1/2 con Contratto d.d. 11/10/2000 iscritto il 10/01/2001 - G.N. 26;</p> <p>***** nata il ***** quota 1/2 con Contratto d.d. 11/10/2000 iscritto il 10/01/2001 - G.N. 26;</p> <p>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 aggravii (<i>all. 1</i>).</p>
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	<p>Al momento del sopralluogo l'immobile risultava coltivato dal comodatario di seguito indicato.</p>
CONTRATTI IN CORSO	<p>Il proprietario riferisce che l'immobile è stato concesso in comodato d'uso (non registrato) a tempo indeterminato al sig. *****.</p>
MODALITÀ DI ACCESSO	<p>Accesso ai beni avvenuto autonomamente.</p>
DATA DEL SOPRALLUOGO	<p>12 aprile 2018.</p>

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Il fondo è situato tra gli abitati di Cavareno e Sarnonico, a sud di quest'ultimo, lungo la strada statale n. 43 Dir che attraversa entrambi i paesi. È contornato da terreni agricoli, edifici residenziali sono ubicati a breve distanza più a nord, mentre alcuni edifici ad uso agricolo e zootecnico sono ubicati immediatamente più a sud.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO

All'immobile si accede direttamente da una comoda stradina di tipo agricolo e ciclopedonale parallela alla viabilità principale.

CARATTERISTICHE ZONA

Gli abitati di Cavareno e Sarnonico sono situati a circa 1000 metri di altitudine su un arioso altipiano nel cuore dell'alta Val di Non, in particolare Sarnonico è un paese tranquillo e dinamico, centro di attività artigianali e agricole. La zona in cui è ubicato l'immobile, a destinazione prettamente agricola di tipo prativo, anche se vicina a zone urbanizzate e al principale asse stradale.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo a forma rettangolare molto allungata, con una lieve pendenza in direzione ovest facilmente accessibile e coltivabile con mezzi meccanici. Attualmente è coltivato a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggere ed è parte di un comparto agricolo più esteso coltivato unitariamente. Lungo il confine è presente la rete di irrigazione comunale.

PLANIMETRIA



FOTO

Foto n° 1: Vista della strada di accesso p.f. 1662/1 in direzione ovest.



Foto n° 2: Vista in direzione est.



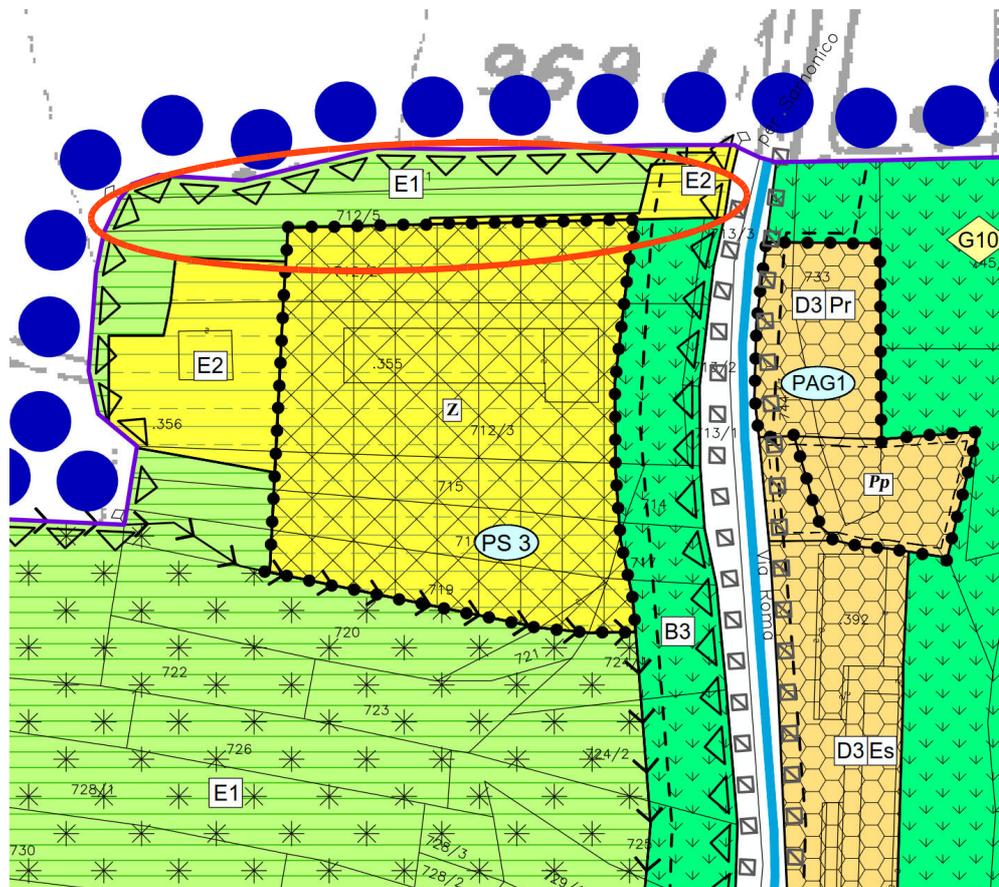
5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Il fondo è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente, principalmente come *Area agricola di pregio - E1*, disciplinata dall'art. 18.01 delle norme d'attuazione. Solo una piccola parte posizionata a est a margine della strada pubblica, è invece classificata come *Area agricola locale - E2*, disciplinata dall'art. 18.02 delle norme d'attuazione. Le aree agricole di pregio sono caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi.

Le aree agricole livello locale riguardano tutti gli ambiti agricoli che potenzialmente mantengono le caratteristiche agricole. Nelle aree agricole locali sono ammesse le attività produttive agricole e zootecniche, con i relativi impianti, strutture ed infrastrutture, ed altre attività connesse all'agricoltura. Per gli interventi edilizi è previsto un indice edilizio massimo di 0,03 mc/mq in presenza di un lotto minimo accorpato di 8.000 mq .

Estratto cartografico del P.R.G. - Sistema insediativo e produttivo



In allegato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 3).

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro, non sono emerse iscrizioni riguardanti limitazioni d'uso relative all'immobile in oggetto.

IPOTECHE L'immobile in oggetto è gravato dalle seguenti ipoteche:

23/02/2009 - G.N. 172 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

interessi 3,3%
importo complessivo, comprendente il capitale per Euro 150.000,00, Euro 28.350,00 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 6.30% ed Euro 46.650,00 per spese ed accessori, il tutto a sensi dell'art. 5 del contratto

Atto d.d. 18/02/2009

EUR 225.000,00

02/09/2016 - G.N. 650 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 26/1 - 2001)
1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/3 - 2001)

importo complessivo, a sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29.09.1973 N. 602 ed allegati ruoli

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

EUR 53.823,52

30/06/2017 - G.N. 440 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

comprensivo EURO 22.056,93 di capitale, interessi e spese

Decreto ingiuntivo d.d. 13/06/2017

importo massimo EUR 37.000,00

25/01/2018 - G.N. 63 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

oltre interessi e spese come da titolo

Decreto ingiuntivo d.d. 02/01/2018

EUR 58.486,80

PIGNORAMENTI

16/03/2016 - G.N. 256 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 26/1 - 2001)
1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/3 - 2001)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 24.02.2016 a realizzo del credito di ***** sede di ***** nell' importo di EURO 64.676,22

a carico p.f. 712/5

30/10/2017 - G.N. 757 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 26/1 - 2001)
1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/3 - 2001)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.10.2017 a realizzo del credito della ***** nell' importo di EUR 23.318,66,oltre interessi e spese

a carico

p.f. 712/5

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 1*).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):
– proprietà persona fisica;

8. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non è necessario separare la quota pignorata.

9. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI Il mercato fondiario non è molto attivo.
Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300 giorni circa;
Forma di mercato: modesta richiesta nella zona in oggetto.
Segmento di mercato: fondi agricoli.

PRINCIPI DI VALUTAZIONE Stima al tempo presente.
Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare.
Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

CONSISTENZA La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.

VALUTAZIONE Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi € 11,0 al mq. Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

<i>Oggetto</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
P.f. 712/5	1.223	€ 11,00	€ 13.453,00

VALORE DI STIMA

Valore della QUOTA PIGNORATA pari a 1/2, degli immobili di cui al LOTTO n. 1: € 6.726,50

10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 1

La p.f. 712/5 del C.C. Cavareno sita nel Comune di Cavareno, individua un TERRENO AGRICOLO, per quanto attiene la QUOTA PIGNORATA pari a 1/2, nello stato attuale può essere posta all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 7.000,00
(Euro settemila/00)

LOTTO n. 2

Fondo agricolo

sito nel Comune di Sarnonico

P.f. 535/1, 542 del C.C. Sarnonico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Sarnonico	F 535/1	783	1	Prato	6	968 mq	€ 1,50	€ 1,00
Sarnonico	F 542	783	1	Prato	5	876 mq	€ 2,04	€ 1,36

In allegato copia della visura catastale (*all. 2*)

COERENZE

Con riferimento alla planimetria catastale di seguito riportata, gli immobili in oggetto confinano su tutti i lati con terreni agricoli coltivati a prato, dei quali quelli posti a nord-ovest (p.f. 536 e 541) sono di proprietà dello stesso esecutato, mentre gli altri risultano di proprietà di terzi. Tra le proprietà in oggetto e le p.f. 536 e 541 è inoltre presente una stretta fascia costituita dalla p.f. 1546/1 che rappresenta il rio Moscabio, di proprietà demaniale. In realtà esso ha un andamento rettilineo e "taglia" i fondi in oggetto, come rappresentato dalle due linee parallele indicate nella stessa mappa catastale.

Estratto mappa c.c. Sarnonico - scala 1:2000



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

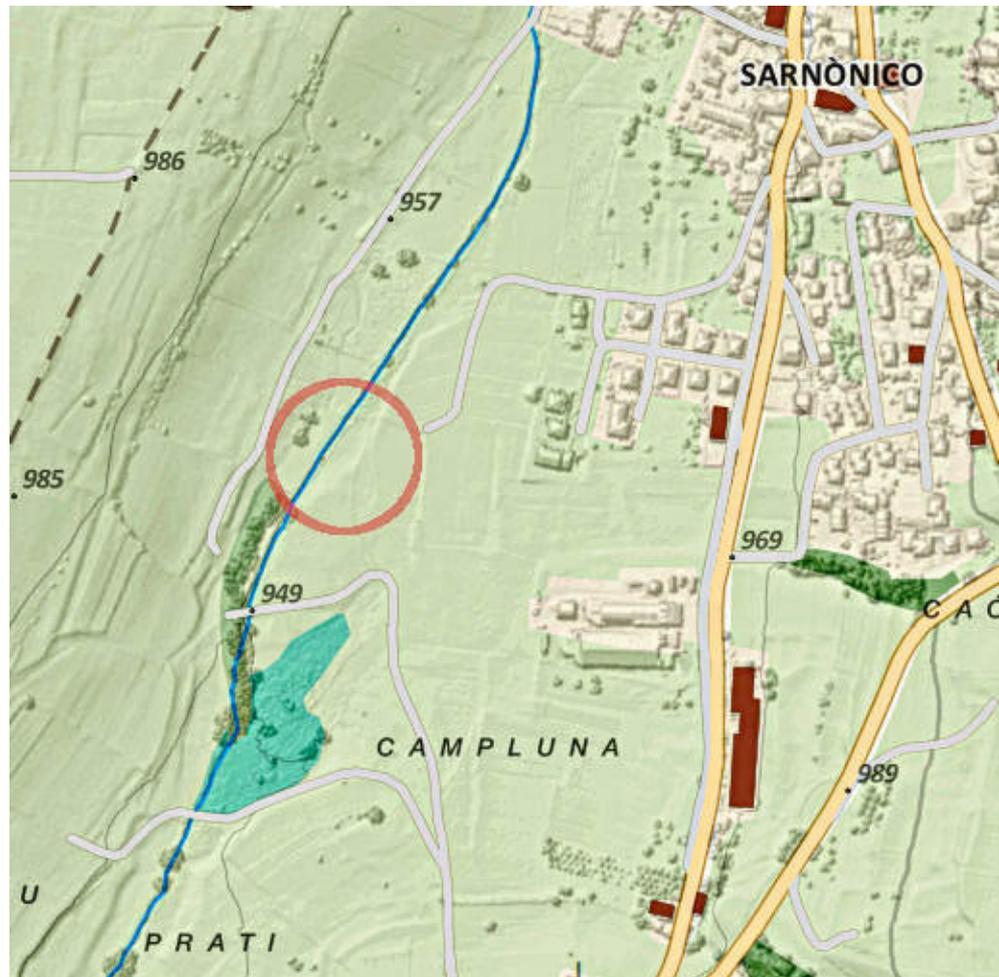
PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>Gli immobili sono allibrati in P.T. 783 del mandamento di Saronico, con proprietà iscritta a nome delle seguenti persone:</p> <p>***** nato il ***** quota 1/2 con Contratto d.d. 15/01/2001 iscritto il 14/02/2001 - G.N. 102;</p> <p>***** nata il ***** quota 1/2 con Contratto d.d. 15/01/2001 iscritto il 14/02/2001 - G.N. 102;</p> <p>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 aggravii (<i>all. 1</i>).</p>
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	<p>Al momento del sopralluogo l'immobile risultava coltivato dal comodatario di seguito indicato.</p>
CONTRATTI IN CORSO	<p>Il proprietario riferisce che l'immobile è stato concesso in comodato d'uso (non registrato) a tempo indeterminato al sig. *****.</p>
MODALITÀ DI ACCESSO	<p>Accesso ai beni avvenuto autonomamente.</p>
DATA DEL SOPRALLUOGO	<p>12 aprile 2018.</p>

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Il fondo è situato tra gli abitati di Cavareno e Sarnonico, a sud-ovest di quest'ultimo, non molto distante dalla strada statale n. 43 Dir che attraversa entrambi i paesi. È attraversato dal rio Moscabio mentre tutt'intorno sono presenti terreni agricoli.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO

Gli immobili non hanno un accesso diretto, ma per accedervi è necessario transitare sui fondi contermini partendo dalla stradina pubblica posta più a sud o da quella presente a nord-est.

CARATTERISTICHE ZONA

Gli abitati di Cavareno e Sarnonico sono situati a circa 1000 metri di altitudine su un arioso altipiano nel cuore dell'alta Val di Non, in particolare Sarnonico è un paese tranquillo e dinamico, centro di attività artigianali e agricole. La zona in cui è ubicato l'immobile, a destinazione esclusivamente agricola di tipo prativo e si trova nella zona di compluvio ove scorre il rio Moscabio.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo a forma irregolare, sostanzialmente pianeggiante facilmente coltivabile con mezzi meccanici. Attualmente è coltivato a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggere ed è parte di un comparto agricolo più esteso coltivato unitariamente. Esso, come sopra accennato, è attraversato longitudinalmente dal rio Moscabio che ha scavato uno stretto fossato profondo circa un paio di metri con sponde quasi verticali. La presenza del rio, ovviamente, impedisce la fruibilità di una parte del fondo e ne pregiudica in parte l'accessibilità.

PLANIMETRIA



FOTO

Foto n° 3: Vista in direzione nord-ovest.



Foto n° 4: Vista in direzione sud-ovest.



Foto n° 5: Vista in direzione nord.



Foto n° 6: Vista in direzione nord-est.



5. SITUAZIONE URBANISTICA

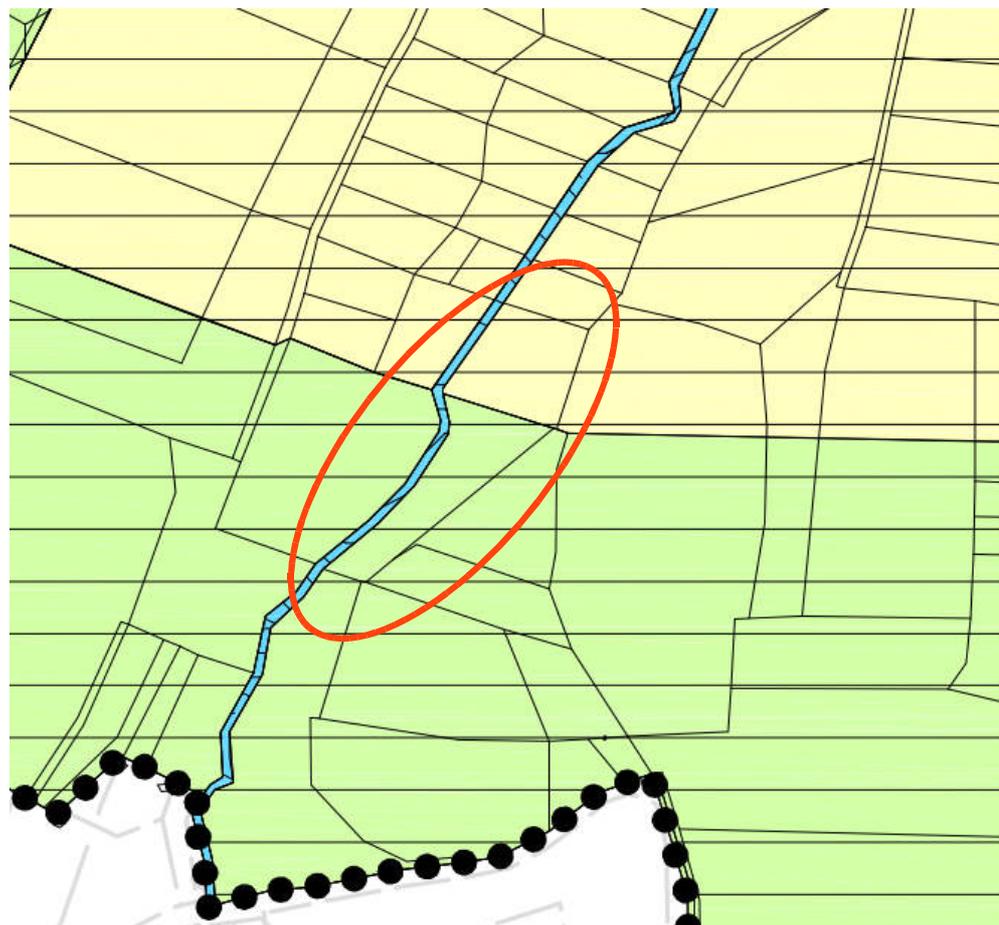
STRUMENTO URBANISTICO

Le due particelle p.f. 535/1, 542 C.C. Saronico che costituiscono il fondo in oggetto sono classificate dal Piano Regolatore Generale vigente, rispettivamente come *Aree agricole di pregio*, disciplinata dall'art. 15.1 delle norme d'attuazione e come *Aree agricole*, disciplinata dall'art. 15.2 delle norme d'attuazione.

Le aree agricole di pregio sono caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi. Ai fini della tutela paesaggistica delle aree agricole prative la realizzazione dei manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale nonché la realizzazione di manufatti per l'apicoltura è ammessa solamente al nella fascia altimetrica ricompresa tra le quote 1000-1400 mslm.

Nelle aree agricole sono sostanzialmente ammessi gli stessi interventi previsti per le aree agricole di pregio.

Estratto cartografia del P.R.G. - Sistema insediativo e produttivo



In allegato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (*all. 3*).

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro, sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti limitazioni d'uso relative agli immobili in oggetto:

14/02/2001 - G.N. 102/2 ANNOTAZIONE

dal 15/01/2001

Vincolo di indivisibilità ventennale ai sensi dell' art. 11 della legge 14.8.1971, n. 817 e dell' art.44 della L.P. 31.8.1981, n. 17

a carico p.f. 535/1, p.f. 542

IPOTECHE

Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

23/02/2009 - G.N. 172 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

interessi 3,3%

importo complessivo, comprendente il capitale per Euro 150.000,00, Euro 28.350,00 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 6.30% ed Euro 46.650,00 per spese ed accessori, il tutto a sensi dell'art. 5 del contratto

Atto d.d. 18/02/2009

EUR 225.000,00

02/09/2016 - G.N. 650 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/1 - 2001)

importo complessivo, a sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29.09.1973 N. 602 ed allegati ruoli

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

EUR 53.823,52

30/06/2017 - G.N. 440 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

comprensivo EURO 22.056,93 di capitale, interessi e spese

Decreto ingiuntivo d.d. 13/06/2017

importo massimo EUR 37.000,00

25/01/2018 - G.N. 63 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

oltre interessi e spese come da titolo

Decreto ingiuntivo d.d. 02/01/2018

EUR 58.486,80

PIGNORAMENTI

16/03/2016 - G.N. 256 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/1 - 2001)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 24.02.2016 a realizzo del credito di ***** sede di ***** nell' importo di EURO 64.676,22

a carico p.f. 535/1, p.f. 542

30/10/2017 - G.N. 757 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/1 - 2001)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.10.2017 a realizzo del credito

della ***** nell' importo di EUR 23.318,66, oltre interessi e spese
a carico p.f. 535/1, p.f. 542

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 1*).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):
– proprietà persona fisica;

8. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non è necessario separare la quota pignorata.

9. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI Il mercato fondiario non è molto attivo.
Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300 giorni circa;
Forma di mercato: modesta richiesta nella zona in oggetto.
Segmento di mercato: fondi agricoli.

PRINCIPI DI VALUTAZIONE Stima al tempo presente.
Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare.
Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

CONSISTENZA

La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.

VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi € 8,0 al mq per quanto attiene la parte coltivabile, ed € 4,0 al mq per quanto attiene la superficie occupata dal sedime del rio Moscabio.

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

<i>Oggetto</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
P.f. 535/1 (sedime rio Moscabio)	256	€ 4,00	€ 1.024,00
P.f. 535/1 (superficie rimanente)	712	€ 8,00	€ 5.696,00
P.f. 542 (sedime rio Moscabio)	176	€ 4,00	€ 704,00
P.f. 542 (superficie rimanente)	700	€ 8,00	€ 5.600,00
TOTALI	1.844		€ 13.024,00

VALORE DI STIMA

Valore della QUOTA PIGNORATA pari a 1/2, degli immobili di cui al LOTTO n. 2:

€ 6.512,00

10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 2

Le pp.ff. 535/1 e 542 del C.C. Sarnonico site nel Comune di Sarnonico, individuano un TERRENO AGRICOLO, per quanto attiene la QUOTA PIGNORATA pari a 1/2, nello stato attuale possono essere poste all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 6.500,00

(Euro seimilacinquecento/00)

LOTTO n. 3

Tre fondi agricoli, dei quali uno parzialmente boschivo.

siti nel Comune di Cavareno

P.f. 241/11, 241/18, 258/2, 258/4, 259/2, 259/4, 368/3, 382/1, 391 del C.C. Cavareno

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Cavareno	F	241/11	352	1	Pascolo	4	245 mq	€ 0,10	€ 0,08
Cavareno	F	241/18	352	1	Pascolo	4	245 mq	€ 0,10	€ 0,08
Cavareno	F	258/2	352	1	Prato	6	666 mq	€ 1,03	€ 0,69
Cavareno	F	258/4	352	1	Prato	6	741 mq	€ 1,15	€ 0,77
Cavareno	F	259/2	352	1	Prato	6	194 mq	€ 0,30	€ 0,20
Cavareno	F	259/4	352	1	Prato	6	191 mq	€ 0,30	€ 0,20
Cavareno	F	368/3	352	1	Prato	6	1277 mq	€ 1,98	€ 1,32
Cavareno	F	382/1	352	1	Prato	5	1816 mq	€ 4,22	€ 2,81
Cavareno	F	391	352	1	Prato	5	1518 mq	€ 3,53	€ 2,35

In allegato copia della visura catastale (all. 2)

COERENZE

Con riferimento alle planimetrie catastali di seguito riportate, l'immobile p.f. 368/3 confina a ovest con la strada comunale p.f. 1647, mentre sugli altri lati con terreni agricoli coltivati a prato di proprietà di terzi.

Gli immobili p.f. 391 e 382/1 confinano invece a nord-ovest con la strada comunale p.f. 1646, a nord-est con la strada comunale p.f. 1647 e con un terreno agricolo coltivato a prato di proprietà di terzi, a est con una piccola aiuola con capitello di proprietà pubblica, a sud con la strada comunale p.f. 1643, a sud-ovest con un terreno agricolo coltivato a prato di proprietà di terzi.

Gli immobili p.f. 258/2, 258/4, 259/2, 259/4, 241/11, 241/18 confinano invece a ovest con un terreno agricolo coltivato a prato di proprietà di terzi, a nord e a sud con terreni di proprietà di terzi coltivati in parte a prato e in parte boschivi, a est con il rio individuato catastalmente dalla p.f. 1717 di proprietà della Provincia Autonoma Di Trento - Beni Demaniali - Ramo Acque.

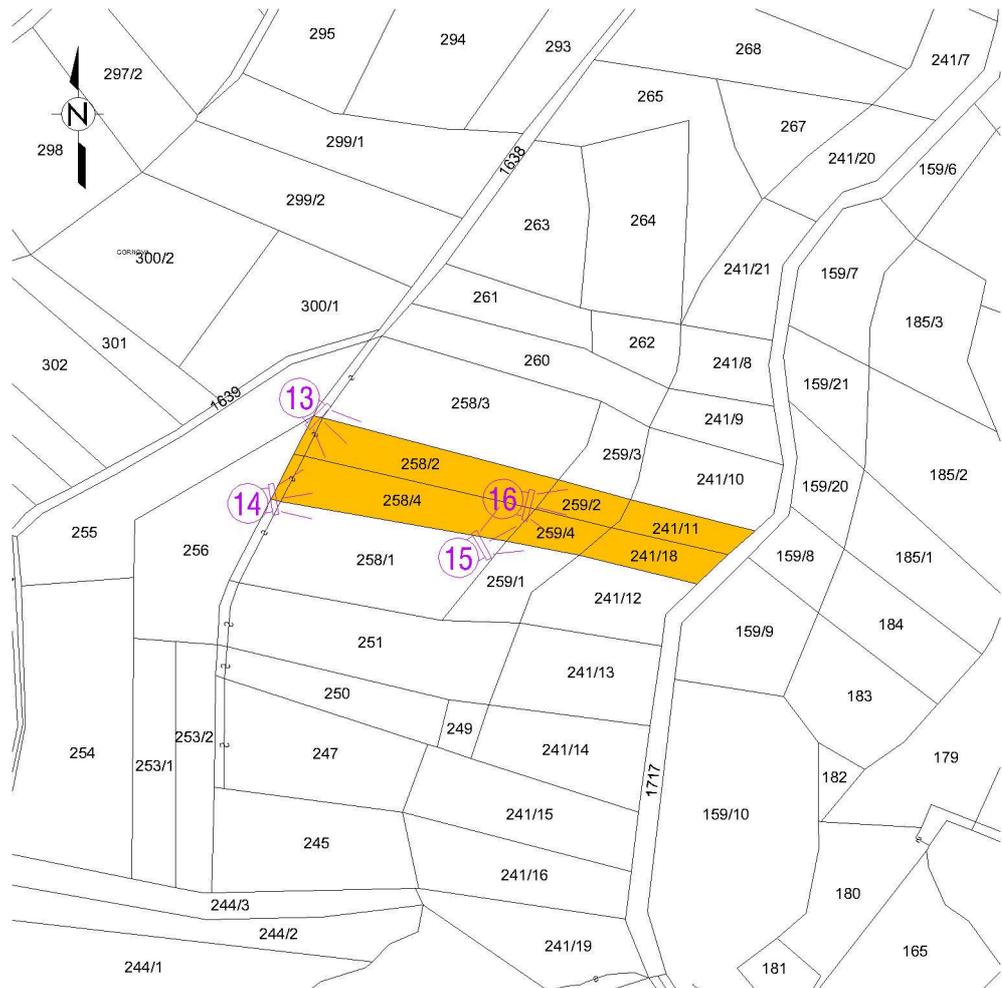
Estratto mappa c.c. Cavareno - scala 1:2000



Estratto mappa c.c. Cavareno - scala 1:2000



Estratto mappa c.c. Cavareno - scala 1:2000



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

**PROPRIETÀ TAVOLARE
ATTUALE E TITOLO DI
PROVENIENZA**

L'immobile è allibrato in P.T. 352 del mandamento di Cavareno, con proprietà iscritta a nome delle seguenti persone:

***** nato il ***** **quota 1/2**
con Contratto d.d. 15/01/2001 iscritto il 14/02/2001 - G.N. 102.

***** nata il ***** **quota 1/2**
con Contratto d.d. 15/01/2001 iscritto il 14/02/2001 - G.N. 102.

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 aggravii (*all. 1*).

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava coltivato dal comodatario di seguito indicato.

CONTRATTI IN CORSO

Il proprietario riferisce che l'immobile è stato concesso in comodato d'uso (non registrato) a tempo indeterminato al sig. *****.

MODALITÀ DI ACCESSO

Accesso ai beni avvenuto autonomamente.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO**

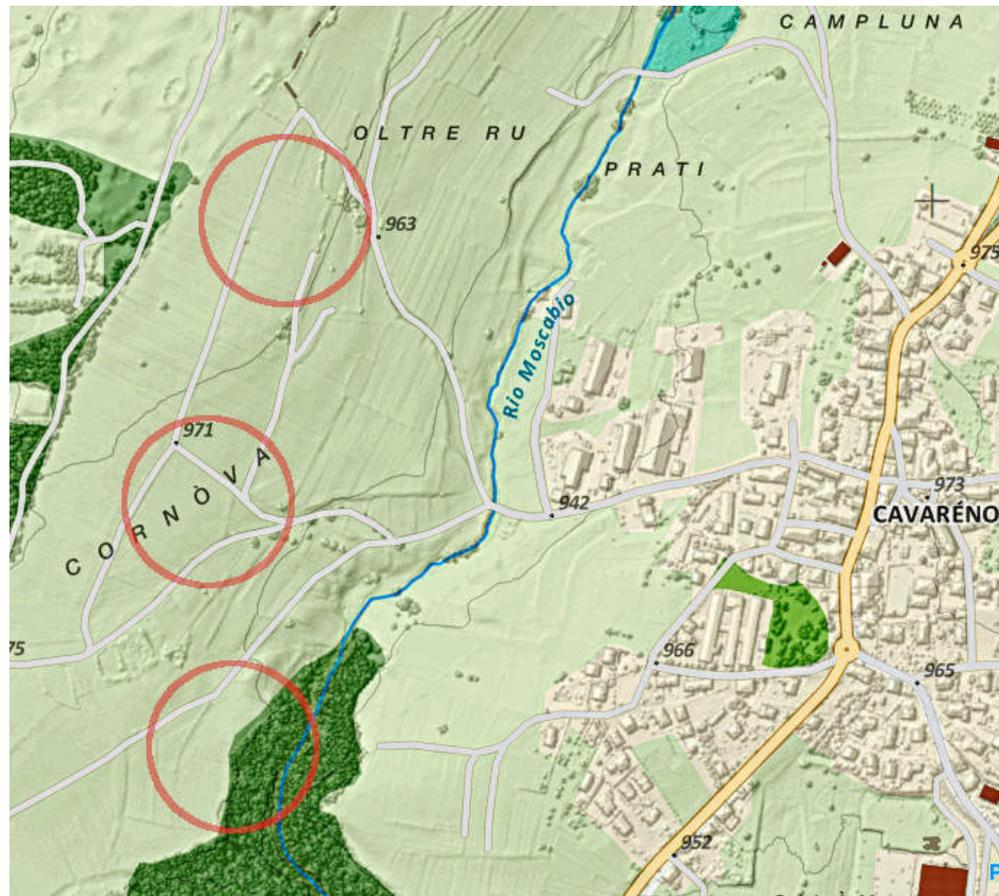
12 aprile 2018.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

I fondi sono ubicati a ovest dell'abitato di Cavareno, non molto distanti da esso. Gli appezzamenti sono contornati da terreni agricoli, solo una porzione di quello più a sud è parte di una macchia boschiva che interessa la valle ove scorre il rio Moscabio.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO

Agli immobili si accede direttamente da comode stradine di tipo agricolo che si diramano a partire dall'abitato di Cavareno. Per accedere all'appezzamento più a sud è necessario transitare per un breve tratto su un altro fondo di proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE ZONA

L'abitato di Cavareno è situato a circa 1000 metri di altitudine su un arioso altipiano nel cuore dell'alta Val di Non immerso in una cornice di boschi, centro di attività artigianali e agricole.

La zona in cui è ubicato l'immobile a destinazione esclusivamente agricola di tipo prativo con presenza di alcune macchie boschive.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE

Il fondo più a nord (in alto nella foto planimetrica) ha forma rettangolare, con una leggera pendenza in direzione est, facilmente accessibile e coltivabile con mezzi meccanici. Attualmente è coltivato a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggiere.

Il fondo posto più centralmente è costituito da due particelle, una ha forma rettangolare, l'altra ha forma triangolare incastonata tra due strade pubbliche. Caratterizzato da una pendenza non eccessiva in direzione est, risulta facilmente accessibile e coltivabile con mezzi meccanici. La coltura è la stessa del fondo sopra descritto.

L'appezzamento più a sud è invece costituito da due zone ben distinte, la prima posta più a ovest ha forma rettangolare, con una lieve pendenza in direzione est ed è facilmente accessibile e coltivabile con mezzi meccanici. La coltivazione è come sopra a prato. La seconda, anch'essa di forma rettangolare è caratterizzata dall'importante pendenza che degrada verso il fondo della valle ove scorre il rio Moscabio. La coltura è a bosco con presenza prevalentemente di latifoglie e di alcune conifere. Risulta possibile un modesto sfruttamento del prodotto legnoso, mentre i vincoli urbanistici non consentono la trasformazione colturale a frutteto.

PLANIMETRIA



FOTO

Foto n° 7: P.f. 368/3 c.c. Cavareno – Strada di accesso p.f. 1647 vista in direzione nord.



Foto n° 8: P.f. 368/3 c.c. Cavareno – Vista in direzione est.



Foto n° 9: P.f. 391 c.c. Cavareno – Vista in direzione ovest.



Foto n° 10: P.f. 391 c.c. Cavareno – Vista in direzione sud.



Foto n° 11: P.f. 382/1 c.c. Cavareno – Vista in direzione est.



Foto n° 12: P.f. 391 c.c. Cavareno – Strada di accesso p.f. 1646 vista in direzione est.



Foto n° 13: P.f. 258/2 c.c. Cavareno – Vista in direzione sud-est.



Foto n° 14: P.f. 258/4 c.c. Cavareno – Vista in direzione est.



Foto n° 15: P.f. 258/2 e 258/4 c.c. Cavareno (zona a prato) e pf. 259/2 e 259/4 c.c. Cavareno (zona a bosco) – Vista in direzione nord-est.



Foto n° 16: P.f. 259/2 e 259/4 c.c. Cavareno – Vista in direzione est.

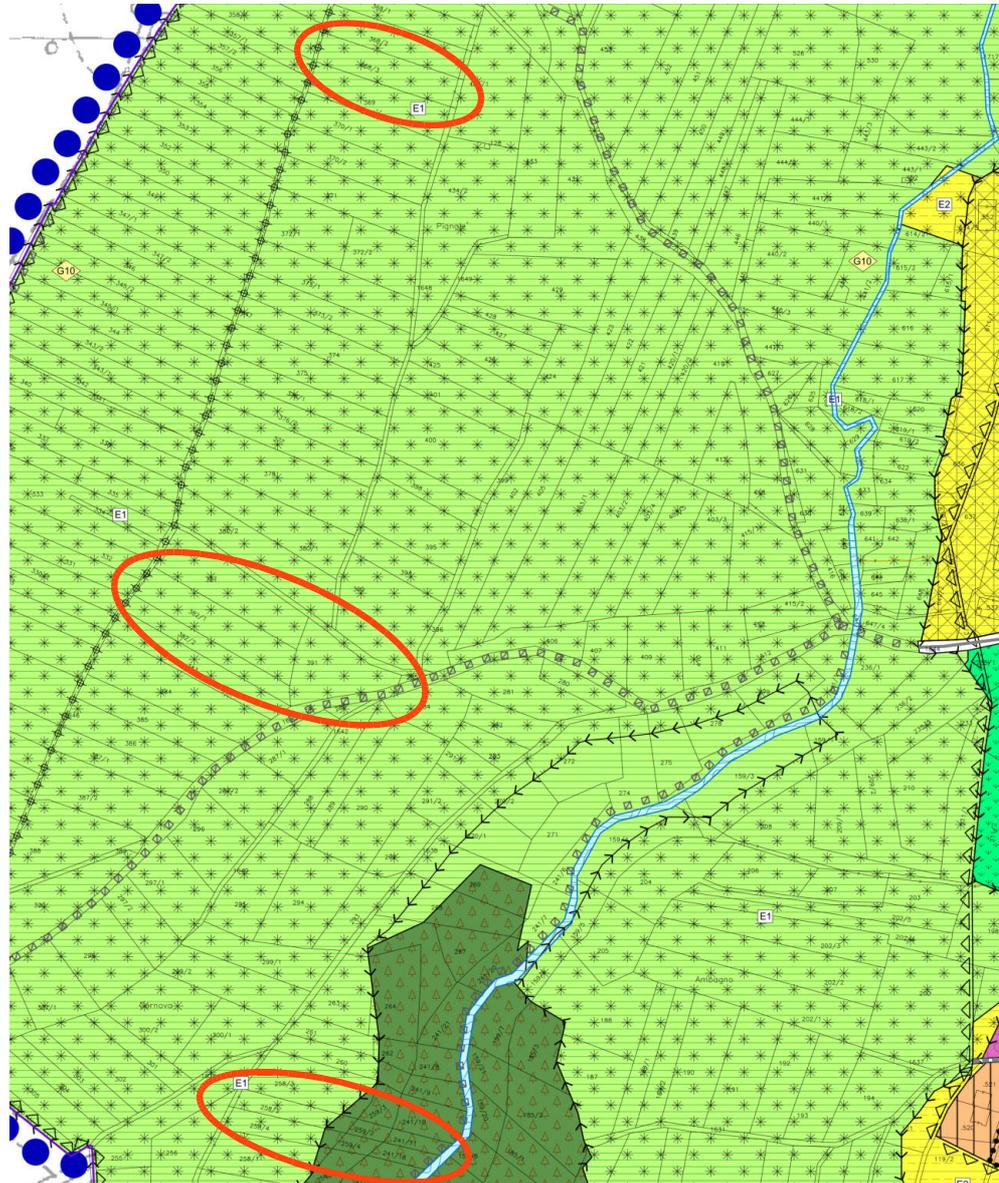


5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

I fondi sono classificati dal Piano Regolatore Generale vigente, principalmente come *Area agricola di pregio - E1*, disciplinata dall'art. 18.01 delle norme d'attuazione. Parte dell'appezzamento posto più a sud è invece classificato come *Area a bosco - E3*, disciplinata dall'art. 18.03 delle norme d'attuazione.

Estratto cartografia del P.R.G. - Sistema insediativo e produttivo



In allegato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (*all. 3*).

Le aree agricole di pregio sono caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi.

Le aree a bosco sono quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolto allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri

prodotti derivati e servizi assicurati dal bosco. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulico forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalla norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro, sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti limitazioni d'uso relative agli immobili in oggetto:

14/02/2001 - G.N. 102/4 ANNOTAZIONE

dal 15/01/2001

Vincolo di indivisibilità ventennale ai sensi dell' art. 11 della legge 14.8.1971, n. 817 e dell' art.44 della L.P. 31.8.1981, n. 17

a carico p.f. 241/11, p.f. 241/18, p.f. 258/2, p.f. 258/4, p.f. 259/2,
p.f. 259/4, p.f. 368/3, p.f. 382/1, p.f. 391

IPOTECHE

L'immobile in oggetto è gravato dalle seguenti ipoteche:

23/02/2009 - G.N. 172 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

interessi 3,3%

importo complessivo, comprendente il capitale per Euro 150.000,00, Euro 28.350,00 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 6.30% ed Euro 46.650,00 per spese ed accessori, il tutto a sensi dell'art. 5 del contratto

Atto d.d. 18/02/2009

EUR 225.000,00

02/09/2016 - G.N. 650 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 26/1 - 2001)

1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/3 - 2001)

importo complessivo, a sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29.09.1973 N. 602 ed allegati ruoli

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

EUR 53.823,52

30/06/2017 - G.N. 440 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

comprensivo EURO 22.056,93 di capitale, interessi e spese

Decreto ingiuntivo d.d. 13/06/2017

importo massimo EUR 37.000,00

25/01/2018 - G.N. 63 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

oltre interessi e spese come da titolo

Decreto ingiuntivo d.d. 02/01/2018

EUR 58.486,80

PIGNORAMENTI

16/03/2016 - G.N. 256 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 26/1 - 2001)
1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/3 - 2001)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 24.02.2016 a realizzo del credito di ***** sede di ***** nell' importo di EURO 64.676,22

a carico p.f. 241/11, p.f. 241/18, p.f. 258/2, p.f. 258/4, p.f. 259/2, p.f. 259/4, p.f. 368/3, p.f. 382/1, p.f. 391

30/10/2017 - G.N. 757 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 26/1 - 2001)
1/2 ***** nato/nata il ***** (G.N. 102/3 - 2001)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.10.2017 a realizzo del credito della ***** nell' importo di EUR 23.318,66,oltre interessi e spese

a carico p.f. 241/11, p.f. 241/18, p.f. 258/2, p.f. 258/4, p.f. 259/2, p.f. 259/4, p.f. 368/3, p.f. 382/1, p.f. 391

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 1*).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):

- proprietà persona fisica;

8. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA

Non è necessario separare la quota pignorata.

9. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI

Il mercato fondiario non è molto attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300 giorni circa;

Forma di mercato: modesta richiesta nella zona in oggetto.

Segmento di mercato: fondi agricoli.

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente.

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

CONSISTENZA La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.

VALUTAZIONE Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi coltivati a prato € 10,0 al mq, mentre per i fondi boschivi € 4,0 al mq. Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

<i>Oggetto</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
P.f. 241/11	245	€ 4,00	€ 980,00
P.f. 241/18	245	€ 4,00	€ 980,00
P.f. 258/2	666	€ 10,00	€ 6.660,00
P.f. 258/4	741	€ 10,00	€ 7.410,00
P.f. 259/2	194	€ 4,00	€ 776,00
P.f. 259/4	191	€ 4,00	€ 764,00
P.f. 368/3	1.277	€ 10,00	€ 12.770,00
P.f. 382/1	1.816	€ 10,00	€ 18.160,00
P.f. 391	1.518	€ 10,00	€ 15.180,00
TOTALI	6.893		€ 63.680,00

VALORE DI STIMA

Valore della QUOTA PIGNORATA pari a 1/2, degli immobili di cui al LOTTO n. 3:

€ 31.840,00

10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 3

Le pp. ff. 241/11, 241/18, 258/2, 258/4, 259/2, 259/4, 368/3, 382/1, 391 del C.C. Cavareno site nel Comune di Cavareno, individuano tre TERRENI AGRICOLI, dei quali uno parzialmente BOSCHIVO, per quanto attiene la QUOTA PIGNORATA pari a 1/2, nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 32.000,00
(Euro trentaduemila/00)

CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

LOTTO N. 1

QUOTA PIGNORATA pari a 1/2 della p.f. 712/5 del C.C. Cavareno, sita nel Comune di Cavareno, individua un TERRENO AGRICOLO.

PREZZO BASE ASTA EURO 7.000,00

LOTTO N. 2

QUOTA PIGNORATA pari a 1/2 delle p.f. 535/1 e 542 del C.C. Sarnonico, site nel Comune di Sarnonico, individuano un TERRENO AGRICOLO.

PREZZO BASE ASTA EURO 6.500,00

LOTTO N. 3

QUOTA PIGNORATA pari a 1/2 delle p.f. 241/11, 241/18, 258/2, 258/4, 259/2, 259/4, 368/3, 382/1 e 391 del C.C. Cavareno, site nel Comune di Cavareno, individuano tre FONDI AGRICOLI, dei quali uno parzialmente BOSCHIVO.

PREZZO BASE ASTA EURO 32.000,00

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.

Trento, giugno 2018

L'esperto
geom. Maurizio Pilati

.....

ALLEGATI

1. Estratti tavolari (n. 2)
2. Visure catasto fondiario (n. 2)
3. Certificati di destinazione urbanistica (n. 1)

ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO N 1

Cavareno, a poca distanza dall'abitato di Sarnonico, terreno agricolo, in leggera pendenza esposto a ovest coltivato a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggere.

Superficie fondiaria mq. 1223.

Nello stato attuale, la QUOTA di 1/2 è posta all'asta per il valore di:

PREZZO BASE ASTA	EURO	7.000,00
-------------------------	-------------	-----------------

LOTTO N 2

Sarnonico, alla periferia dell'abitato, terreno agricolo pianeggiante, attraversato dal rio Moscabio, coltivato a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggere.

Superficie fondiaria mq. 1844.

Nello stato attuale, la QUOTA di 1/2 è posta all'asta per il valore di:

PREZZO BASE ASTA	EURO	6.500,00
-------------------------	-------------	-----------------

LOTTO N 3

Cavareno, alla periferia dell'abitato, n. 3 terreni posti a breve distanza l'uno dall'altro. Il primo agricolo in leggera pendenza con esposizione in direzione est, il secondo agricolo con pendenza non eccessiva in direzione est, il terzo in parte agricolo con una lieve pendenza in direzione est, in parte boschivo con pendenza abbastanza accentuata. I fondi agricoli sono coltivati a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggere.

Superficie fondiaria terreni agricoli mq. 6018.

Superficie fondiaria terreni boschivi mq. 875.

Nello stato attuale, la QUOTA di 1/2 è posta all'asta per il valore di:

PREZZO BASE ASTA	EURO	32.000,00
-------------------------	-------------	------------------