



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GUBER BANCA PER FUTURA 2019 SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Sieff Benedetto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessio Moschen

CF:MSCLSS70B17E565X
con studio in LEVICO TERME (TN) via g.b. de gaspari
telefono: 0461700327
email: geom.moschen@gmail.com
PEC: alessio.moschen@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CANAL SAN BOVO, della superficie commerciale di **11.537,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto si compone di :

- terreni boschivi in località Aline di totale mq catastali 7969.

- terreno a destinazione agricola p.f. 4043/1 di mq catastali 3568 con all'interno un manufatto in legno di mq 35.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella 3649 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 1163, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,0600, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il lotto confina con proprietà comunale
- C.C. 64 particella 3651 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 1592, reddito dominicale 0,0800, reddito agrario 0,0800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3652 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 788, reddito dominicale 0,0800, reddito agrario 0,0400, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3653 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 831, reddito dominicale 0,0900, reddito agrario 0,0400, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3654 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 1119, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,0600, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3655 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 317, reddito dominicale 0,0300, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3656 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 996, reddito dominicale 0,1000, reddito agrario 0,0500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 4043/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 3568, reddito dominicale 2,5800, reddito agrario 2,2100, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il terreno confina nel lato ad est con strada comunale asfaltata

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: scarse ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.537,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.785,00
Data della valutazione:	09/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto di terreni boschivi risulta libero ed in stato di abbandono.

Il solo terreno di cui alla p.f. 4043/1 è attualmente in uso a terze persone quale prato/ pascolo senza nessun contratto di affitto o di comodato registrato.

Il sopralluogo è stato effettuato assieme al proprietario in data 09/11/2023.

Presso Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Trento, in data 13/11/2023 non risultavano contratti di locazione o comodato registrati a nome del soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) ed alle visure catastali allegate.

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 **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 3649-3651-3652-3653-3654-3655-3656-4043/1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/11, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 3649-3651-3652-3653-3654-3655-3656-4043/1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 10/01/2008 G.N. 20/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione tettoia, rilasciata il 01/10/2012 con il n. 115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 4043/1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona prg zona agricola e zona a bosco .
Norme tecniche di attuazione ed indici: La particella P.F. 3649 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 192,83 (8,29%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 2133,17 (91,71%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 715,48 (30,76%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Fasce di rispetto ed altre Per m2 587,55 (25,26%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 2326,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 2321,58 (99,81%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 2326,00 (100,00%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 La particella P.F. 3651 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo

Sistema produttivo Per m2 1592,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 1592,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 1592,00 (100,00%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 La particella P.F. 3652 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Strade Per m2 187,54 (23,80%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Fasce di rispetto ed altre Per m2 146,57 (18,60%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 41,76 (5,30%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 746,24 (94,70%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 743,87 (94,40%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 788,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 788,00 (100,00%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 La particella P.F. 3653 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Fasce di rispetto ed altre Per m2 112,19 (13,50%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 60,66 (7,30%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 770,34 (92,70%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 153,74 (18,50%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 752,06 (90,50%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 831,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 831,00 (100,00%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 La particella P.F. 3654 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 945,44 (84,49%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 91,65 (8,19%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 1027,35 (91,81%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Fasce di rispetto ed altre Per m2 92,21 (8,24%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 133,83 (11,96%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 1119,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 1119,00 (100,00%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 La particella P.F. 3655 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 130,29 (41,10%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 186,71 (58,90%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Fasce di rispetto ed altre Per m2 253,92 (80,10%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 298,30 (94,10%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 317,00 (100,00%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 317,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 317,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP La particella P.F. 3656 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 117,13 (11,76%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 878,87 (88,24%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 317,13 (31,84%) è

localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Fasce di rispetto ed altre Per m2 370,41 (37,19%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotta - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 996,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta delle tutele paesistiche Carta delle tutele paesistiche Per m2 0,10 (0,01%) è localizzata in Insediamenti storici - Art. 8 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 291,83 (29,30%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 Per m2 72,11 (7,24%) è localizzata in P3 - Media - art. 16 Altri tipi di penalità Per m2 29,58 (2,97%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 Per m2 602,48 (60,49%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 0,10 (0,01%) è localizzata in Insediamenti storici - Art. 9 del PUP Per m2 996,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP La particella P.F. 4043/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 3568,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Fasce di rispetto ed altre Per m2 447,43 (12,54%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotta - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 903,77 (25,33%) è localizzata in Fascia di rispetto cimiteriale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 3568,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 450,28 (12,62%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 3568,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 3314,32 (92,89%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 3,57 (0,10%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 Altri tipi di penalità Per m2 3564,43 (99,90%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

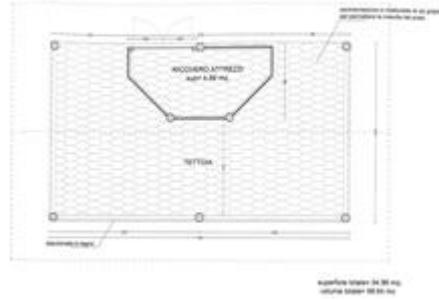
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: incompleta realizzazione di quanto progettato (ricovero attrezzi chiuso)

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



PLANIMETRIA CONCESSIONE 115 DD 01/10/2012



PIANTA CONCESSIONE 115 DD 01/10/2012

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato inserimento in mappa e censimento al catasto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo di frazionamento e accatastamento del manufatto di limitata dimensione per l'allevamento di bestiame

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a edificio su p.f. 3043/1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: legge tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANAL SAN BOVO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CANAL SAN BOVO, della superficie commerciale di **11.537,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto si compone di :

- terreni boschivi in località Aline di totale mq catastali 7969.
- terreno a destinazione agricola p.f. 4043/1 di mq catastali 3568 con all'interno un manufatto in legno di mq 35.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella 3649 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 1163, reddito

dominicale 0,1200, reddito agrario 0,0600, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a
*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il lotto confina con proprietà comunale

- C.C. 64 particella 3651 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 1592, reddito dominicale 0,0800, reddito agrario 0,0800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a
*** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3652 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 788, reddito dominicale 0,0800, reddito agrario 0,0400, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a
*** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3653 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 831, reddito dominicale 0,0900, reddito agrario 0,0400, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a
*** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3654 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 1119, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,0600, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a
*** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3655 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 317, reddito dominicale 0,0300, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a
*** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3656 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 996, reddito dominicale 0,1000, reddito agrario 0,0500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a
*** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 4043/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 3568, reddito dominicale 2,5800, reddito agrario 2,2100, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a
*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il terreno confina nel lato ad est con strada comunale asfaltata

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: scarse ,Il terreno



p.f. 3656



pp.ff.3656-3655



p.f. 3654



p.f. 3654



pp.ff.3655-3654



pp.ff.3653-3652-3649

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



p.f. 4043/1



manufatto su p.f. 4043/1



p.f. 4043/1



p.f. 4043/1



p.f. 4043/1



particella fondiaria 4043/1

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno boschivo confinante nella parte inferiore con strada comunale sterrata in parte delimitata da un muro in pietra a secco. In prevalenza il lotto ha una forte pendenza e si nota una scarsa quantità di piante.

Terreno p.f. 4043/1 di conformazione irregolare e varie pendenze in parte occupato da un manufatto (tettoia) in legno ad uso riparo animali

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lotto di terreni a bosco	11.537,00	x	100 %	=	11.537,00
Totale:	11.537,00				11.537,00



individuazione delle particelle pp.ff.3656-3655 -3654-3653-3652-3651-3649



individuazione del sito



individuazione della particella 4043/1



estratto mappa p.f. 4043/1



pp.ff.3656-3655 -3654-3653-3652-3651-3649

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

CRITERI ESTIMATIVI TERRENI

La superficie di stima è quella catastale.

Algoritmo di calcolo del valore.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori riportati prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori massimi ravvisati ed utilizza la seguente espressione: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K1 * K2 * K3 * \dots * Kn$

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono:

Valore manufatto su p.f. 4043/1: arrotondati € 10 000 come da computo metrico estimativo per nuova costruzione

Terreno prativo p.f. 4043/1

Fertilità: buona 0,9

Giacitura: acclive 0,95

Accesso: buono 1

Ampiezza: medio appezzamento 1

Ubicazione: normale 0,95

Numero sfalci: 2 0,80

Valore fondo arrotondato = $3568 * 0,90 * 0,95 * 1 * 1 * 0,95 * 0,80 * 4,4 = € 10.300$

Valore lotto di terreni a bosco di cui alle pp. ff. 3649-3651-3652-3653-3654-3656

Qualità essenze: scarsa 0,9

Giacitura: mediocre 0,9

Accesso: insufficiente 0,9

Ubicazione: normale 0,95

Età: oltre 2/3 dal taglio 0,8

Valore fondi arrotondato = $7969 * 0,9 * 0,9 * 0,9 * 0,95 * 0,8 * 2,8 = € 12 000$

Valore complessivo arrotondato: $10.000 + 10.300 + 12.000 = € 32.300$

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia

conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni Comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Le condizioni di vendita 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

(*) 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FIERA DI PRIMIERO, ufficio tecnico di CANAL SAN BOVO, MEZZANO, FIERA DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, osservatori del mercato immobiliare ANAMA, FIMA, OMI, EXEO

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	terreno agricolo	11.537,00	0,00	32.300,00	32.300,00

32.300,00 €

32.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota di 1/1 delle particelle fondiarie.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 1.515,00

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: €. 28.785,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CANAL SAN BOVO, della superficie commerciale di **8.006,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gruppo di terreni attualmente parte a prato e parte a bosco a lato della strada provinciale n. 239 per il lago di Calaita composto dalle pp.ff. 3995/1-3996/1-3997/1-3998/1 e dal sedime degli edifici completamente distrutti di cui alle pp.eed. 641/2-641/3 in località Saline per un totale di mq catastali 3626.

Si assumono non recuperabili tali manufatti distrutti; si attribuirà un valore indicativo per la sola area urbana.

Gruppo di terreni tra la strada provinciale n. 239 e la strada comunale asfaltata in prevalenza a prato, ma con alberature sparse e manufatto in legno di limitata dimensione in località Saline pp.ff. 3686/4-3688/3-3686/3 di totale mq catastali 1084 .

Terreni in località Saline sopra la strada comunale asfaltata in parte a prato ed in parte a bosco con marcata pendenza individuati dalle pp.ff. 3687/3-3689/6 di totale mq catastali 3317.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella 3686/3 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 344, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3687/3 partita tavolare 667, qualità classe Bosco, superficie 2409, reddito dominicale 6,2200, reddito agrario 0,6200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3689/6 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 908, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3995/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 940, reddito dominicale 0,6800, reddito agrario 0,5800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3686/4 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 394, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3997/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 790, reddito dominicale 0,5700, reddito agrario 0,4900, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3998/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 915, reddito

dominicale 0,6600, reddito agrario 0,5700, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. 64 particella edificiale 641/3 partita tavolare 3728, categoria F/1, classe -, consistenza 43 mq, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
AREA URBANA (F1)
- C.C. 64 particella edificiale 641/2 P.M. 2 partita tavolare 1917, zona censuaria -, categoria F/1, classe -, consistenza 43 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' MUSIL CANAL SAN BOVO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
AREA URBANA (F1)
- C.C. 64 particella 3996/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 895, reddito dominicale 0,6500, reddito agrario 0,5500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3688/3 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 346, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: scarse ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.006,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.975,00
Data della valutazione:	09/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
 Il lotto di terreni in parte boschivi risulta libero ed in stato di abbandono.
 Il lotto di terreni agricoli è attualmente libero
 Il sopralluogo è stato effettuato assieme al proprietario in data 09/11/2023.

Presso Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Trento, in data 13/11/2023 non risultavano contratti di locazione o comodato registrati a nome del soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) ed alle visure catastali allegate.

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 **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 641/3

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 3686/3-3687/3-3689/6

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 641/3

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 641/2 pm 2

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 12/05/2017 G.N. 506/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 3686/3-3687/3-3689/6

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 3686/4-3688/3-3995/1-3996/1-3997/1-3998/1

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 12/05/2017 G.N. 506/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 641/2 pm 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 641/2 pm2

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 3686/3-3687/3-3689/6

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/11, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 3686/4-3688/3-3995/1-3996/1-3997/1-3998/1

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 641/3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 28/12/1993 G.N. 998/4.
Il titolo è riferito solamente a p.ed. 641/2 pm2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 07/05/2003 G.N. 360/2.
Il titolo è riferito solamente a p.ed. 641/2 pm2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 28/12/1993 G.N. 998/6.
Il titolo è riferito solamente a P.ED. 641/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 07/05/2003 G.N. 360/5.
Il titolo è riferito solamente a P.ED. 641/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 28/12/1993 G.N. 998/1.
Il titolo è riferito solamente a PP.FF.3686/3-3687/3-3689/6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 15/03/1982 G.N. 170/2.
Il titolo è riferito solamente a PP.FF. 3995/1-3996/1-3997/1-3998/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 10/12/1992 G.N. 1038/1.
Il titolo è riferito solamente a PP.FF.3686/4-3688/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 26, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasporto di fienile in legno dalla p.f. 3686/2 alla p.f. 3688/3, rilasciata il 01/03/1994 con il n. 26 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 3688/3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona prg zona agricola e zona a bosco . Norme tecniche di attuazione ed indici: La particella P.Ed. 641/3 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 La particella P.Ed. 641/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 43,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP La particella P.F. 3686/3 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Fasce di rispetto ed altre Per m2 344,00 (100,00%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 344,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 344,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 344,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 344,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 344,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP La particella P.F. 3687/3 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 2367,32 (98,27%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 Penalità ordinarie Per m2 41,68 (1,73%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 PRG - Sistema Insediativo Fasce di rispetto ed altre Per m2 154,66 (6,42%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 1882,15 (78,13%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 526,85 (21,87%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 2409,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 1925,51 (79,93%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP La particella P.F. 3689/6 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 876,22 (96,50%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 31,78 (3,50%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 908,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 908,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 279,66 (30,80%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 Per m2 628,34 (69,20%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 La particella P.F. 3686/4 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta

definita nel seguente modo: Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 394,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 394,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Fasce di rispetto ed altre Per m2 376,27 (95,50%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Strade PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 394,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 394,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 394,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP La particella P.F. 3688/3 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Fasce di rispetto ed altre Per m2 133,90 (38,70%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 52,94 (15,30%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 346,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 305,86 (88,40%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 Per m2 40,14 (11,60%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 346,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 346,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 346,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP La particella P.F. 3995/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Strade Per m2 120,32 (12,80%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 726,62 (77,30%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 1,88 (0,20%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 211,50 (22,50%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Fasce di rispetto ed altre Per m2 20,68 (2,20%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 940,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 940,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 621,34 (66,10%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 940,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG La particella P.F. 3996/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Fasce di rispetto ed altre Per m2 138,73 (15,50%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 703,47 (78,60%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 191,53 (21,40%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 118,14 (13,20%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 619,34 (69,20%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 895,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 895,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 895,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG La particella P.F. 3997/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Strade Per m2 108,23 (13,70%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 166,69 (21,10%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 623,31 (78,90%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Fasce di rispetto

ed altre Per m2 355,50 (45,00%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotta - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 790,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 790,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 790,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 560,90 (71,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP PUP - Carta delle tutele paesistiche Carta delle tutele paesistiche Per m2 0,00 (presenza) è localizzata in Autostrada; Viabilità - Art. 41 del PUP La particella P.F. 3998/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 581,94 (63,60%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 655,14 (71,60%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 259,86 (28,40%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Strade Per m2 183,00 (20,00%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 915,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 915,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 915,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

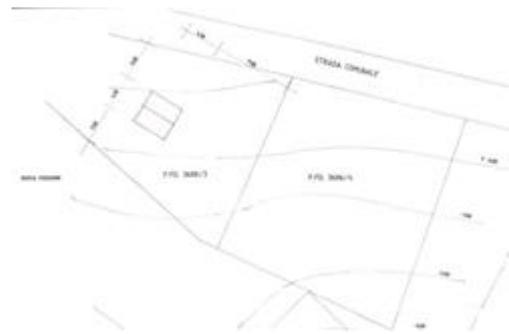
I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



PIANTA CONCESSIONE 26 DD 01/03/1994



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato inserimento in mappa e censimento al catasto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo di frazionamento e accatastamento del manufatto di limitata dimensione

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a edificio su p.f. 3688/3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: legge tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANAL SAN BOVO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CANAL SAN BOVO, della superficie commerciale di **8.006,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Gruppo di terreni attualmente parte a prato e parte a bosco a lato della strada provinciale n. 239 per il lago di Calaita composto dalle pp.ff. 3995/1-3996/1-3997/1-3998/1 e dal sedime degli edifici

completamente distrutti di cui alle pp.eed. 641/2-641/3 in località Saline per un totale di mq catastali 3626.

Si assumono non recuperabili tali manufatti distrutti; si attribuirà un valore indicativo per la sola area urbana.

Gruppo di terreni tra la strada provinciale n. 239 e la strada comunale asfaltata in prevalenza a prato, ma con alberature sparse e manufatto in legno di limitata dimensione in località Saline pp.ff. 3686/4-3688/3-3686/3 di totale mq catastali 1084 .

Terreni in località Saline sopra la strada comunale asfaltata in parte a prato ed in parte a bosco con marcata pendenza individuati dalle pp.ff. 3687/3-3689/6 di totale mq catastali 3317.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella 3686/3 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 344, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3687/3 partita tavolare 667, qualità classe Bosco, superficie 2409, reddito dominicale 6,2200, reddito agrario 0,6200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3689/6 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 908, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3995/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 940, reddito dominicale 0,6800, reddito agrario 0,5800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3686/4 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 394, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3997/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 790, reddito dominicale 0,5700, reddito agrario 0,4900, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3998/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 915, reddito dominicale 0,6600, reddito agrario 0,5700, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella edificiale 641/3 partita tavolare 3728, categoria F/1, classe -, consistenza 43 mq, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
AREA URBANA (F1)
- C.C. 64 particella edificiale 641/2 P.M. 2 partita tavolare 1917, zona censuaria -, categoria F/1, classe -, consistenza 43 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' MUSIL CANAL SAN BOVO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
AREA URBANA (F1)
- C.C. 64 particella 3996/1 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 895, reddito dominicale 0,6500, reddito agrario 0,5500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3688/3 partita tavolare 4828, qualità classe Prato, superficie 346, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: scarse ,Il terreno



p.f. 3687/3



p.f. 3687/3 e p.f. 3689/6



manufatto su p.f. 3688/3



terreni pp.ff. 3686/3-3686/4



p.f. 3687/3 e p.f. 3689/6



p.f. 3687/3 e p.f. 3689/6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



*UBICAZIONE TERRENI P.P.FF. 3996/1-3995/1-3997/1-3998
/1-P.ED. 641/3-P.ED. 641/2*



*TERRENI P.P.FF. 3996/1-3995/1-3997/1-3998/1-P.ED.
641/3-P.ED. 641/2*



TERRENI P.P.FF. 3686/4-3688/3-3686/3



EDIFICIO SU P.F. 3688/3



TERRENI P.P.FF. 3687/3-3689/6



TERRENI P.P.FF. 3687/3-3689/6

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



TERRENI P.P.FF. 3686/3-3686/4-3688/3



TERRENI P.P.FF. 3996/1-3995/1-3997/1-3998/1-P.ED. 641/3-P.ED. 641/2



TERRENI P.P.FF. 3996/1-3995/1-3997/1-3998/1-P.ED. 641/3-P.ED. 641/2



TERRENI P.P.FF. 3996/1-3995/1-3997/1-3998/1-P.ED. 641/3-P.ED. 641/2



TERRENI P.P.FF. 3996/1-3995/1-3997/1-3998/1-P.ED. 641/3-P.ED. 641/2



TERRENI P.P.FF. 3996/1-3995/1-3997/1-3998/1-P.ED. 641/3-P.ED. 641/2

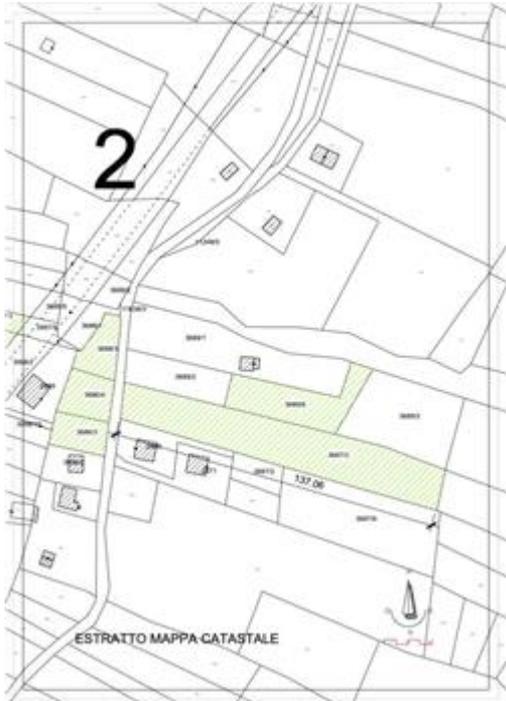
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lotto di terreni a prato ed in parte a bosco	7.941,00	x	100 %	=	7.941,00
sedime edifici demoliti	65,00	x	100 %	=	65,00

Totale:	8.006,00	8.006,00
----------------	-----------------	-----------------



ESTRATTO MAPPA TERRENI P.P.FF. 3686/3-3686/4-3688 /3-3687/3- 3689/6



ESTRATTO MAPPA TERRENI P.P.FF. 3996/1-3995/1-3997 /1-3998/1-P.ED. 641/3-P.ED. 641/2



individuazione del sito



individuazione del sito



individuazione del sito

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

CRITERI ESTIMATIVI TERRENI

La superficie di stima è quella catastale.

Algoritmo di calcolo del valore.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori riportati prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori massimi ravvisati ed utilizza la seguente espressione: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K1 * K2 * K3 * \dots * Kn$

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono:

Valore manufatto su p.f. 3688/3:arrotondati € 9.000 come da computo metrico estimativo per nuova costruzione

Valore area p.ed. 641/3 e p.ed. 641/2 p.m. 2 (edifici totalmente distrutti)

€/mq 60 * mq (43+15)=58= arrotondati € 3.500

Valore terreno per la quota ad uso prato di pp.ff. 3686/4-3688/3-3995/1-3996/1-3997/1-3998/1-3686/3 e pp.ff. 3687/3-3689/6

Fertilità: buona 0,9

Giacitura: mediocre 0,9

Accesso: buono 1

Ampiezza: piccolo appezzamento 0,95

Ubicazione: eccellente 1

Numero sfalci: 2 0,80

Valore fondo arrotondato= $5788 * 0,90 * 0,9 * 1 * 0,95 * 1 * 0,80 * 4,4 = € 16.000$

Valore per la quota parte a bosco pp.ff. 3997/1-3996/1-3995/1-3998/1, pp.ff. 3687/3-3689/5

Qualità essenze: scarsa 0,9

Giacitura: mediocre 0,9

Accesso: sufficiente 0,95

Ubicazione: normale 0,95

Età: oltre 2/3 dal taglio 0,8

Valore fondi arrotondato= $2153 * 0,9 * 0,9 * 0,9 * 0,95 * 0,9 * 2,8 = € 4.000$

Valore complessivo arrotondato: $4.000 + 16.000 + 3.500 + 9.000 = € 32.500$

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni Comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Le condizioni di vendita 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

(*) 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FIERA DI PRIMIERO, ufficio tecnico di CANAL SAN BOVO, MEZZANO, FIERA DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, osservatori del mercato immobiliare ANAMA, FIMA, OMI, EXEO

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	terreno agricolo	8.006,00	0,00	32.500,00	32.500,00
				32.500,00 €	32.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota di 1/1 delle particelle fondiarie.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.525,00**

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: **€. 28.975,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CANAL SAN BOVO, della superficie commerciale di **13.877,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto si compone di:

- Gruppo di terreni pp.ff.7280/1-7280/2-7280/3-7282-7284/1-7284/2-7288/1-7288/2 e p.ed. 2000 prevalentemente ubicati in prossimità o nell'alveo del torrente Lozen. Non raggiungibili dai mezzi meccanici. Non sono rilevabili sul posto confini o altri segni identificativi delle particelle. L'attuale consistenza è parte a bosco e parte improduttivo (alveo del torrente). Non si ravvisa traccia dell'edificio p.ed. 2000 presumibilmente completamente distrutto.

Si assume non recuperabile tale manufatto distrutto; si attribuirà un valore indicativo per la sola area urbana.

- In divisa posizione alcune particelle (pp.ff. 6679 e 6631/1) sono a bosco a marcata pendenza, di fatto non accessibili ai mezzi meccanici ed in stato di abbandono.

- A se stante la p.f. 3862/2 è un bosco in zona molto periferica.

- La p.ed. 1970 si trova poco discosta dalla strada comunale asfaltata, raggiungibile a piedi da percorso sterrato di proprietà demaniale (p.f. 11318/1). L'edificio è attualmente un rudere composto dai soli muri perimetrali in pietra. La proprietà è divisa in porzioni materiali; oggetto di attenzione è la porzione materiale 2 in comproprietà. Tale p.m. 2 si trova al primo piano sul lato di mezzodì (attualmente fisicamente non esistente). Parte comune alle due porzioni è il piano terra. Limitrofo l'edificio si trova la p.f. 6749/1 attualmente composta da un bosco spontaneo.

- Poco sotto l'abitato di Zortea si trova una piccola particella (p.f. 6491/2) interclusa utilizzata a prato di forma irregolare. La stessa non dispone di accesso diretto dalla strada comunale ed è pertanto interclusa.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella edificiale 2000 partita tavolare 5356, zona censuaria -, categoria F/1, classe -, consistenza 161 mq, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3862/2 partita tavolare 5356, qualità classe Bosco, superficie 1237, reddito dominicale 3,1900, reddito agrario 0,3200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7280/1 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 3981, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7280/2 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 70, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 6749/1 partita tavolare 3697, qualità classe Prato, superficie 1379, reddito dominicale 2,4900, reddito agrario 2,1400, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella edificiale 1970 P.M. 2 partita tavolare 2317, zona censuaria -, categoria F/2, classe -, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' FRASSINE' CANAL SAN

BOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. 64 particella 6491/2 partita tavolare 3697, qualità classe Prato, superficie 237, reddito dominicale 0,1700, reddito agrario 0,1500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 6679 partita tavolare 3697, qualità classe Prato, superficie 615, reddito dominicale 0,4400, reddito agrario 0,3800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7288/1 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 2320, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7288/2 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 299, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7280/3 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 527, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7282 partita tavolare 5356, qualità classe Prato, superficie 496, reddito dominicale 1,2800, reddito agrario 1,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7284/1 partita tavolare 5356, qualità classe Prato, superficie 1529, reddito dominicale 1,1100, reddito agrario 0,9500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7284/2 partita tavolare 5356, qualità classe Prato, superficie 440, reddito dominicale 0,3200, reddito agrario 0,2700, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: scarse ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.877,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.925,00
Data della valutazione:	09/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si Tratta di vari appezzamenti di terreno (singoli p.f.6491/2, p.f. 6749/1, p.f. 3862/2, p.f. 6631/1, p.f. 6679 o in gruppo pp.ff. 3862/2-7280/1-7280/2-7280/3-7282-7284/1-7284/2-7288/1-7288/2-p.ed. 2000) ubicati in zone limitrofe del territorio. Taluni con caratteristiche omogenee altri in parte boschivi ed in parte improduttivi o a prato. Tutti risultano liberi e/o in stato di abbandono.

Si nota la presenza di alcune particelle edificiali; una corrisponde ad un fabbricato distrutto e non rilevabile sul terreno (p.ed. 2000) ed una individua un rudere di fabbricato (p.ed. 1970) ricompreso nella Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.6 1 della L.P. 4 marzo 2008 n.1, "Conservazione e valorizzazione del patrimonioediliziotradizionale esistente" censito in area omogenea CAN 14, edificio n. 129.

Tale prevede proposta la categoria d'intervento: Ristrutturazione Edilizia
definizione secondo la L..P. 1/2008: da recuperare
con usi potenziali: Uso tradizionale e/o uso produttivo diretto

Il sopralluogo è stato effettuato assieme al proprietario in data 09/11/2023.

Presso Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Trento, in data 13/11/2023 non risultavano contratti di locazione o comodato registrati a nome del soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una piu` approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) ed alle visure catastali allegate.

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 **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/19, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp.ff. 3862/2-7280/1-7280/2-7280/3-7282-7284/1-7284/2-7288 /1-7288/2-p.ed. 2000.

Quota del 50%

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 1970 p.m. 2 .

Quota del 50%

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 6491/2.

Quota del 50%

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/7, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp.ff. 6631/1-6679-6749/1.

Quota del 50%

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp.ff. 3862/2-7280/1-7280/2-7280/3-7282-7284/1-7284/2-7288/1-7288/2-p.ed. 2000.

Quota del 50%

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/17, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp.ff. 6631/1-6679-6749/1.

Quota del 50%

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/16, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 6491/2.

Quota del 50%

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/15, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 1970 p.m. 2 .

Quota del 50%

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 1970 p.m. 2 .

Quota del 50%

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp.ff. 3862/2-7280/1-7280/2-7280/3-7282-7284/1-7284/2-7288/1-7288/2-p.ed. 2000.

Quota del 50%

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp.ff. 6631/1-6679-6749/1.

Quota del 50%

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 6491/2.

Quota del 50%

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 17/12/2014 G.N. 1183/5.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 6491/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 17/12/2014 G.N. 1183/7.

Il titolo è riferito solamente a pp.ff. 6631/1-6679-6749/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 17/12/2014 G.N. 1183/3.

Il titolo è riferito solamente a pp.ff. 3862/2-7280/1-7280/2-7280/3-7282-7284/1-7284/2-7288/1-7288/2-p.ed. 2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 17/12/2014 G.N. 1183/1.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 1970 p.m. 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona prg zona agricola e zona a bosco .
Norme tecniche di attuazione ed indici: La particella P.Ed. 1970 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Baite Per m2 20,80 (52,00%) è localizzata in Baite - Artt. 63-83 delle Norme di attuazione del PRG Sistema produttivo Per m2 40,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 40,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse fluviale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 40,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 40,00 (100,00%) è localizzata in P3 - Media - art. 16 La particella P.Ed. 2000 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 161,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 161,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 161,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 161,00 (100,00%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 La particella P.F. 3862/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 1237,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema

Ambientale Ambientale Per m2 1237,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 85,35 (6,90%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 Per m2 1151,65 (93,10%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 La particella P.F. 7280/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 3981,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Per m2 824,47 (20,71%) è localizzata in Fiumi, torrenti, laghi - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 3981,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 3981,00 (100,00%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 3981,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG La particella P.F. 7280/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 70,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 70,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 70,00 (100,00%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 70,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP La particella P.F. 7280/3 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 527,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 84,85 (16,10%) è localizzata in Fiumi, torrenti, laghi - Art. 9 del PUP Per m2 527,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 527,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 527,00 (100,00%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 La particella P.F. 7282 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 496,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 496,00 (100,00%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 161,70 (32,60%) è localizzata in Fiumi, torrenti, laghi - Art. 9 del PUP Per m2 496,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 496,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta delle tutele paesistiche Carta delle tutele paesistiche Per m2 0,00 (presenza) è localizzata in Fiumi e torrenti - Art. 23 del PUP La particella P.F. 7284/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 1529,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 1529,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Per m2 374,45 (24,49%) è localizzata in Fiumi, torrenti, laghi - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 1529,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 1529,00 (100,00%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 La particella P.F. 7284/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 440,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 18,48 (4,20%) è localizzata in P3 - Media - art. 16 Per m2 179,52 (40,80%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 Per m2 192,72 (43,80%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 Altri tipi di penalità Per m2 49,28 (11,20%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 440,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Per m2 111,32 (25,30%) è localizzata in Fiumi, torrenti, laghi - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema

produttivo Per m2 440,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG La particella P.F. 7288/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 2320,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Per m2 453,33 (19,54%) è localizzata in Fiumi, torrenti, laghi - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 2320,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 2320,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 2320,00 (100,00%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 La particella P.F. 7288/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 295,71 (98,90%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 Per m2 3,29 (1,10%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 299,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 299,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 299,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP La particella P.F. 6491/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 237,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 237,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 237,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 237,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 237,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse fluviale - Art. 9 del PUP La particella P.F. 6749/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 405,56 (29,41%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 973,44 (70,59%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 1379,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 1379,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse fluviale - Art. 9 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 1379,00 (100,00%) è localizzata in P3 - Media - art. 16 La particella P.F. 6679 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 12,92 (2,10%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 602,09 (97,90%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 615,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 186,96 (30,40%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18 Per m2 428,04 (69,60%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 615,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse fluviale - Art. 9 del PUP

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità

dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo di frazionamento e accatastamento del manufatto di limitata dimensione

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: legge tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANAL SAN BOVO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CANAL SAN BOVO, della superficie commerciale di **13.877,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto si compone di:

-Gruppo di terreni pp.ff.7280/1-7280/2-7280/3-7282-7284/1-7284/2-7288/1-7288/2 e p.ed. 2000 prevalentemente ubicati in prossimità o nell'alveo del torrente Lozen. Non raggiungibili dai mezzi meccanici. Non sono rilevabili sul posto confini o altri segni identificativi delle particelle. L'attuale consistenza è parte a bosco e parte improduttivo (alveo del torrente). Non si ravvisa traccia dell'edificio p.ed. 2000 presumibilmente completamente distrutto.

Si assume non recuperabile tale manufatto distrutto; si attribuirà un valore indicativo per la sola area urbana.

- In divisa posizione alcune particelle (pp. ff. 6679 e 6631/1) sono a bosco a marcata pendenza, di fatto non accessibili ai mezzi meccanici ed in stato di abbandono.

- A se stante la p.f. 3862/2 è un bosco in zona molto periferica.

- La p.ed. 1970 si trova poco discosta dalla strada comunale asfaltata, raggiungibile a piedi da percorso sterrato di proprietà demaniale (p.f. 11318/1). L'edificio è attualmente un rudere composto dai soli muri perimetrali in pietra. La proprietà è divisa in porzioni materiali; oggetto di attenzione è la porzione materiale 2 in comproprietà. Tale p.m. 2 si trova al primo piano sul lato di mezzodì (attualmente fisicamente non esistente). Parte comune alle due porzioni è il piano terra. Limitrofo l'edificio si trova la p.f. 6749/1 attualmente composta da un bosco spontaneo.

- Poco sotto l'abitato di Zortea si trova una piccola particella (p.f. 6491/2) interclusa utilizzata a prato di forma irregolare. La stessa non dispone di accesso diretto dalla strada comunale ed è pertanto interclusa.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella edificiale 2000 partita tavolare 5356, zona censuaria -, categoria F/1, classe -, consistenza 161 mq, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 3862/2 partita tavolare 5356, qualità classe Bosco, superficie 1237, reddito dominicale 3,1900, reddito agrario 0,3200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7280/1 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 3981, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7280/2 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 70, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 6749/1 partita tavolare 3697, qualità classe Prato, superficie 1379, reddito dominicale 2,4900, reddito agrario 2,1400, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella edificiale 1970 P.M. 2 partita tavolare 2317, zona censuaria -, categoria F/2, classe -, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' FRASSINE' CANAL SAN BOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 6491/2 partita tavolare 3697, qualità classe Prato, superficie 237, reddito dominicale 0,1700, reddito agrario 0,1500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 6679 partita tavolare 3697, qualità classe Prato, superficie 615, reddito dominicale 0,4400, reddito agrario 0,3800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7288/1 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 2320, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7288/2 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 299, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7280/3 partita tavolare 5356, qualità classe Improduttivo, superficie 527, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7282 partita tavolare 5356, qualità classe Prato, superficie 496, reddito dominicale 1,2800, reddito agrario 1,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7284/1 partita tavolare 5356, qualità classe Prato, superficie 1529, reddito dominicale 1,1100, reddito agrario 0,9500, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. 64 particella 7284/2 partita tavolare 5356, qualità classe Prato, superficie 440, reddito dominicale 0,3200, reddito agrario 0,2700, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: scarse ,Il terreno



p.f. 6491/2



p.f. 6491/2



individuazione dei siti



individuazione dei siti 6631/1-6679



individuazione p.f. 6491/2



individuazione dei siti p.f.6749/1-p.ed. 1790

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



p.ed. 1970



vista su p.ed. 1970



p.f. 6749/1



zona p.f. 6679



zona p.f. 6631/1

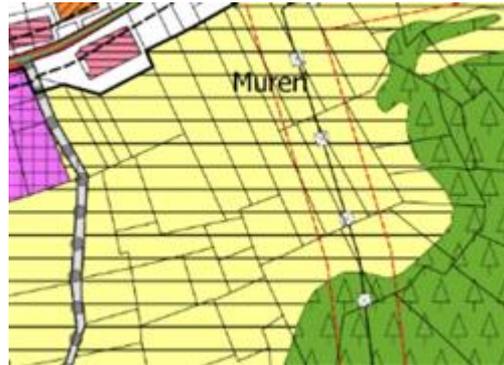


zona p.f. 7280/1

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



estratto prg p.f. 6749/1



estratto prg p.f. 6491/2



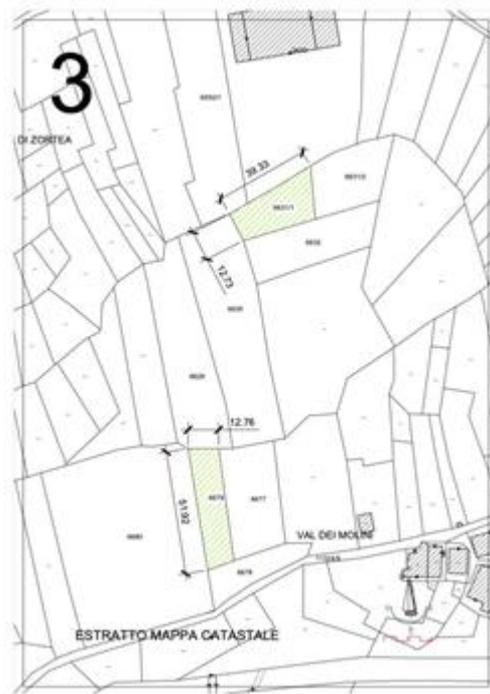
estratto prg pp.ff. 6631/1, 6679



estratto mappa p.f. 6749/1



estratto mappa p.f. 6491/2



estratto mappa pp.ff. 6631/1, 6679

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lotto di terreni a bosco e improduttivo	13.877,00	x	100 %	=	13.877,00
Totale:	13.877,00				13.877,00



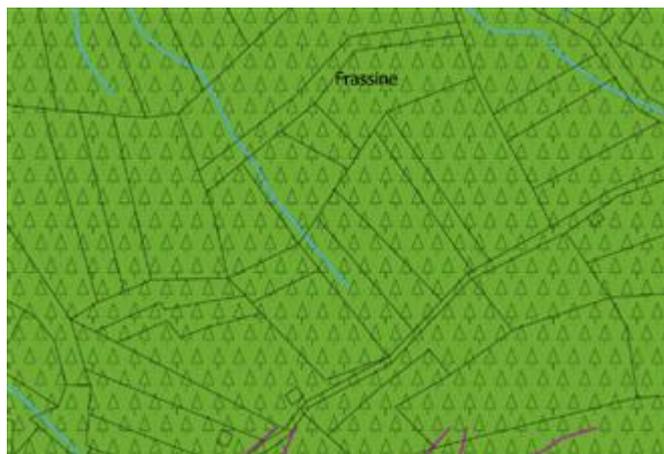
individuazione dei siti



estratto prg pp. ff. 3862/2-7280/1-7280/2-7280/3-7282-7284 /1-7284/2-7288/1-7288/2-p.ed. 2000



pp. ff. 3862/2-7280/1-7280/2-7280 /3-7282-7284/1-7284/2-7288/1-7288/2-p.ed. 2000



estratto prg p.f. 3862/2



individuazione dei siti



estratto mappa p.f. 3862/2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

CRITERI ESTIMATIVI TERRENI

La superficie di stima è quella catastale.

Algoritmo di calcolo del valore.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori riportati prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori massimi ravvisati ed utilizza la seguente espressione: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono:

Valore manufatto attualmente a solo rudere (muri perimetrali in pietra) p.ed. 1970 p.m. 2 corrispondente alla metà di 40 mq

20 mq *€/mq 450= arrotondati € 9.000. (Quota di proprietà immobile p.m.2 pari al 50% del bene: 9.000/2= arrotondati 4.500 Euro)

Valore terreno p.f. 6749/1 bosco ceduo

Qualità essenze: scarsa 0,9

Condizione: degradati 0,6

Accesso: sufficiente 0,95

Ubicazione: normale 0,95

Età: 1/3 dal taglio 1

Valore fondo arrotondato= $1379 * 0,9 * 0,6 * 0,95 * 0,95 * 1 * 1,6 = € 1.000$

Valore terreno p.f. 649/2 prato

Fertilità: buona 0,9

Giacitura: acive 0,6

Accesso: insufficiente 0,9

Ubicazione: eccellente 1

Numero sfalci: 2

Valore fondo arrotondato= $237 * 0,9 * 0,95 * 0,9 * 0,95 * 1 * 0,8 * 4,4 = € 600$

Gruppo di terreni a ridosso dell'alveo del torrente con culture boschive spontanee pp.ff. 3862/2-7280 /1-7280/2-7280/3-7282-7284/1-7284/2-7288/1-7288/2-p.ed. 2000 (manufatto non esistente)

Valore bosco ceduo

Qualità essenze: scarsa 0,9

Condizione: degradati 0,6

Accesso: insufficiente 0,9

Ubicazione: cattiva 0,9

Età: tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,925

Valore fondo arrotondato= $9823 * 0,9 * 0,6 * 0,9 * 0,9 * 0,925 * 1,6 = € 6.000$

Valore p.ed. 2000 (area edificabile): €/mq 15 * mq 161= arrotondati € 2.400

Valore lotto pp.ff. 3862/2-6631/1-6679 a bosco d'alto fusto

Qualità essenze: ordinarie 0,95

Giacitura: mediocre 0,9

Accesso: insufficiente 0,9

Ubicazione: cattiva 0,9

Età: tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,9

Valore fondi arrotondato= $2438 * 0,95 * 0,9 * 0,9 * 0,9 * 2,8 = € 4.000$

Valore complessivo arrotondato fondi e manufatto: 9.000+ 2.400 +6.000+ 4.000 +1.000+600= € 23.000 (quota di proprietà pari al 50%: $23.000/2 = 12.000$)

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realita` immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni Comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico (*) a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che e` onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

(*) La vendita forzata non e` soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualita`, quindi le eventuali difformita` 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 entita`, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennita` o riduzione del prezzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet`): **€. 23.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FIERA DI PRIMIERO, ufficio tecnico di CANAL SAN BOVO, MEZZANO, FIERA DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, osservatori del mercato immobiliare ANAMA, FIMA, OMI, EXEO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA` AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione e` 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 e` in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove e` 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	terreno agricolo	13.877,00	0,00	23.000,00	11.500,00
				23.000,00 €	11.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota di 1/2 delle particelle.

Attese le caratteristiche specifiche degli immobili in oggetto, si accerta che i beni **NON CONCEDONO LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE** in natura della quota colpita da pignoramento.

Si procede pertanto alla stima dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.

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: **€. 11.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 575,00**

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: **€. 10.925,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CANAL SAN BOVO, della superficie commerciale di **7.338,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gruppo di terreni prevalentemente a pascolo, raggiungibili dai mezzi meccanici.

Sono rilevabili sul posto confini o altri segni identificativi delle particelle pp.ff.7437/3-7437/4-7437/2-7437/1.

L'attuale consistenza del lotto composto dalle particelle pp.ff.7437/3-7437/4-7437/2-7437/1 è in gran parte a pascolo ed in piccola parte a bosco a marcata pendenza.

Vi sono alcune particelle singole (pp.ff. 7463- 7208/1) a bosco accessibili ai mezzi meccanici in quanto limitrofi a viabilità pubblica. Ad oggi appaiono in stato di abbandono.

Si fa notare che sulla p.f. 7437/1 insistono due fabbricati (p.ed. 1192/6-1192/7) di altra proprietà.

Per tali fabbricati non si ravvisa nessuna servitù di accesso intavolata a carico della p.f.7437/1 in esecuzione.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella 7437/1 partita tavolare 4758, qualità classe Prato, superficie 3827, reddito dominicale 2,7700, reddito agrario 2,3700, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7208/1 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 680, reddito dominicale 0,0700, reddito agrario 0,0400, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7437/2 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 2425, reddito dominicale 1,7500, reddito agrario 1,5000, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7463 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 406, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ,Il terreno

A.1 terreno agricolo, composto da quote al 50%, identificato con il numero pp.ff. 7437/3-7437/4.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella 7437/4 partita tavolare 4758, qualità classe Prato, superficie 2875, reddito dominicale 2,0800, reddito agrario 1,7800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
terreno in comproprietà al 50%
- C.C. 64 particella 7437/3 partita tavolare 4758, qualità classe Prato, superficie 3190, reddito dominicale 2,3100, reddito agrario 1,9800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a

*** DATO OSCURATO ***
terreno in comproprietà al 50%

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.338,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9.365,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.257,50
Data della valutazione:	09/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si Tratta di vari appezzamenti di terreno (singoli o in gruppo) ubicati in zone limitrofe del territorio. Taluni con caratteristiche omogenee in parte boschivi ed in parte a pascolo. Tutti risultano liberi e/o in stato di abbandono.

Il sopralluogo è stato effettuato assieme al proprietario in data 09/11/2023.

Presso Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Trento, in data 13/11/2023 non risultavano contratti di locazione o comodato registrati a nome del soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) ed alle visure catastali allegate.

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 **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/18, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 7437/3-7437/4.

Quota del 50%

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 12/05/2017 G.N. 506/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 7208/1-7437/1-7437/2-7463

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 7208/1-7437/1-7437/2-7463

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 7437/3-7437/4.

Quota del 50%

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 7437/3-7437/4.

Quota del 50%

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pp. ff. 7208/1-7437/1-7437/2-7463

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 17/12/2014 G.N. 1183/9.

Il titolo è riferito solamente a pp. ff. 7437/3-7437/4.

IN COMPROPRIETA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 28/12/1993 G.N. 998/1.

Il titolo è riferito solamente a pp. ff. 7208/1-7437/1-7437/2-7463-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala lo sbordo (piccolo ampliamento) del edificio p.ed. 1192/7 di altra proprietà nel lato a monte sulla p.f. 7437/1 oggetto di esecuzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona prg zona agricola e zona a bosco . Norme tecniche di attuazione ed indici: La particella P.F. 7437/3 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 277,77 (4,28%) è localizzata in P3 - Media - art. 16 Per m2 2010,60 (30,98%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 Per m2 628,88 (9,69%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 Altri tipi di penalità Per m2 3572,75 (55,05%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 6490,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 6490,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 6490,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 4432,67 (68,30%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP La particella P.F. 7437/4 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 2875,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 2875,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 2875,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 2875,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 2875,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP La particella P.F. 7208/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 680,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Penalità ordinarie Per m2 680,00 (100,00%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 680,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 680,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG La particella P.F. 7437/1 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 3827,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 3827,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 3827,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 3827,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità

Per m2 3827,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 La particella P.F. 7437/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 2425,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 2425,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 2425,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 2425,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG PUP - Aree agricole Aree agricole Per m2 2425,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole - Art. 37 del PUP La particella P.F. 7463 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo: Carta di sintesi della pericolosità Altri tipi di penalità Per m2 406,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Carta del paesaggio Per m2 406,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP PRG - Sistema Insediativo Sistema produttivo Per m2 37,35 (9,20%) è localizzata in Aree agricole - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG Per m2 368,65 (90,80%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG PRG - Sistema Ambientale Ambientale Per m2 406,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: legge tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANAL SAN BOVO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CANAL SAN BOVO, della superficie commerciale di **7.338,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gruppo di terreni prevalentemente a pascolo, raggiungibili dai mezzi meccanici.

Sono rilevabili sul posto confini o altri segni identificativi delle particelle pp.ff.7437/3-7437/4-7437/2-7437/1.

L'attuale consistenza del lotto composto dalle particelle pp.ff.7437/3-7437/4-7437/2-7437/1 è in gran parte a pascolo ed in piccola parte a bosco a marcata pendenza.

Vi sono alcune particelle singole (pp.ff. 7463- 7208/1) a bosco accessibili ai mezzi meccanici in quanto limitrofi a viabilità pubblica. Ad oggi appaiono in stato di abbandono.

Si fa notare che sulla p.f. 7437/1 insistono due fabbricati (p.ed. 1192/6-1192/7) di altra proprietà.

Per tali fabbricati non si ravvisa nessuna servitù di accesso intavolata a carico della p.f.7437/1 in esecuzione.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella 7437/1 partita tavolare 4758, qualità classe Prato, superficie 3827, reddito dominicale 2,7700, reddito agrario 2,3700, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7208/1 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 680, reddito dominicale 0,0700, reddito agrario 0,0400, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7437/2 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 2425, reddito dominicale 1,7500, reddito agrario 1,5000, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 64 particella 7463 partita tavolare 667, qualità classe Prato, superficie 406, reddito dominicale 0,0400, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ,Il terreno



vista d'insieme pp. ff. 7437/3-7437/4-7437/2-7437/1



vista d'insieme pp. ff. 7437/3-7437/4-7437/2-7437/1



p.f. 7437/1



manufatto edificato su p.f. 7437/1 a ridosso di edificio p.ed. 1192/7



p.f. 7437/1



p.f. 7437/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



p.f. 7208/1



p.f. 7208/1



p.f. 7463



p.f. 7463



pp.ff. 7437/1-7437/2



pp.ff. 7437/3-7437/4

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



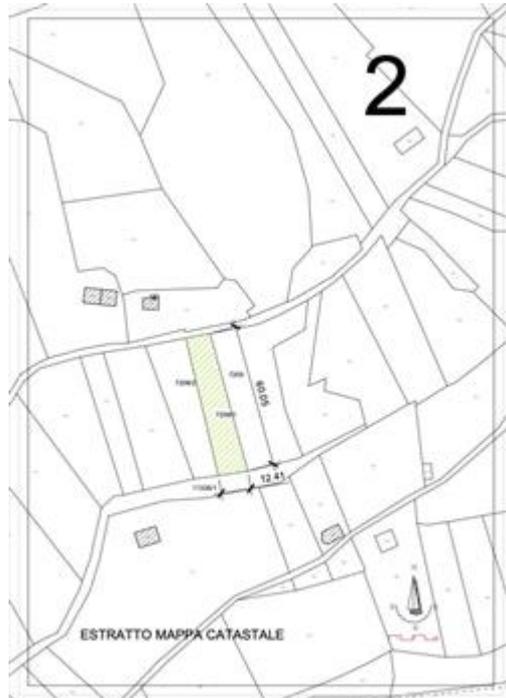
estratto prg pp.ff. 7437/3-7437/4-7437/1-7437/2-7463



estratto prg p.f. 7208/1



estratto mappa pp.ff. 7437/3-7437/4-7437/1-7437/2-7463



estratto mappa p.f. 7208/1



individuazione siti p.f. 7208/1



individuazione siti pp.ff. 7437/3-7437/4-7437/1-7437/2-7463

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lotto di terreni a pascolo ed a bosco	7.338,00	x	100 %	=	7.338,00
Totale:	7.338,00				7.338,00



individuazione del sito pp.ff. 7437/3-7437/4-7437/1-7437/2-7463- 7208/1



individuazione del sito pp.ff. 7437/3-7437/4-7437/1-7437/2-7463



sovrapposizione mappale a foto aerea per l'individuazione del sito



individuazione dei siti

ACCESSORI:

terreno agricolo, composto da quote al 50%, identificato con il numero pp.ff. 7437/3-7437/4.

Identificazione catastale:

- C.C. 64 particella 7437/4 partita tavolare 4758, qualità classe Prato, superficie 2875, reddito dominicale 2,0800, reddito agrario 1,7800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
terreno in comproprietà al 50%
- C.C. 64 particella 7437/3 partita tavolare 4758, qualità classe Prato, superficie 3190, reddito dominicale 2,3100, reddito agrario 1,9800, indirizzo catastale: Canal San Bovo I, intestato a *** DATO OSCURATO ***
terreno in comproprietà al 50%

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	9.365,00	x	100 %	=	9.365,00
Totale:	9.365,00				9.365,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

CRITERI ESTIMATIVI TERRENI

La superficie di stima è quella catastale.

Algoritmo di calcolo del valore.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori riportati prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori massimi ravvisati ed utilizza la seguente espressione: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono:

Valore terreno pp.ff. 7437/1-7437/2 pascolo

Giacitura: aclave 0,9

Accesso: sufficiente 0,95

Ubicazione: normale 0,95

Fertilità: discreta 0,9

Valore fondo arrotondato= $6252 * 0,9 * 0,95 * 0,95 * 0,9 * 1,0 = € 4.600$

Valore lotto pp.ff. 7463-7208/1 a bosco d'alto fusto

Qualità essenze: ordinarie 0,95

Giacitura: mediocre 0,9

Accesso: sufficiente 0,95

Ubicazione: cattiva 0,9

Età: tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,9

Valore fondi arrotondato= $1086 * 0,95 * 0,9 * 0,95 * 0,9 * 0,9 * 2,8 = € 2.000$

Valore terreno pp.ff. 7437/4-7437/3 pascolo

Giacitura: aclave 0,9

Accesso: sufficiente 0,95

Ubicazione: normale 0,95

Fertilità: discreta 0,9

Valore fondo arrotondato= $6163 * 0,9 * 0,95 * 0,95 * 0,9 * 1,0 = € 4.500$ (proprietà al 50%)

Valore lotto p.f. 7437/3 a bosco d'alto fusto

Qualità essenze: ordinarie 0,95

Giacitura: mediocre 0,9

Accesso: sufficiente 0,95

Ubicazione: cattiva 0,9

Età: tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,9

Valore fondi arrotondato= $3202 * 0,95 * 0,9 * 0,95 * 0,9 * 0,9 * 2,8 = € 6.000$ (proprietà al 50%)

Valore complessivo arrotondato fondi al 100%: $2.000 + 4.600 = € 6.600$

Valore complessivo arrotondato fondi con quota di proprietà al 50% $4.500 + 6.000 = 10.500$.
($10.500 / 2 = 5.250$ quota di proprietà esecutato)

Valore totale dei fondi: $6.600 + 10.500 = € 17.100$

Valore totale della quota di proprietà dell'esecutato: $6.600 + 5.250 = 11.850$

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni Comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Le condizioni di vendita 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

(*) 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FIERA DI PRIMIERO, ufficio tecnico di CANAL SAN BOVO, MEZZANO, FIERA DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, osservatori del mercato immobiliare ANAMA, FIMA, OMI, EXEO

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	terreno agricolo	7.338,00	9.365,00	11.850,00	11.850,00
				11.850,00 €	11.850,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato relativamente alle pp.ff. 7208/1-7437/1-7437/2-7463 per l'intero ed alla quota di 1/2 delle particelle fondiarie 7437/3-7437/4.

Attese le caratteristiche specifiche degli immobili in oggetto, si accerta che i beni **NON CONCEDONO LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE** in natura della quota colpita da pignoramento.

Si procede pertanto alla stima dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.

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: **€. 11.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 592,50**

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: **€. 11.257,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MEZZANO, della superficie commerciale di **10.736,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreni attualmente boscati di totale mq catastali 10736.

La particella edificiale individua un manufatto crollato censito nel patrimonio edilizio montano come rudere insignificativo (scheda SIR 01, edificio n.16).

Si assume non recuperabile tale manufatto che pertanto verrà stimato come sola area di fabbricato collabente.

Identificazione catastale:

- C.C. 353 particella 2329 foglio 40 partita tavolare 387, qualità classe Prato, superficie 1367, reddito dominicale 0,0700, reddito agrario 0,0700, indirizzo catastale: Siror, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- particella edificiale 406/6 foglio 40 partita tavolare 387, categoria F/2, classe -, consistenza 61 mq, indirizzo catastale: Siror, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 229 particella 2615 foglio 16 partita tavolare 620, qualità classe Prato, superficie 9308, reddito dominicale 0,4800, reddito agrario 0,4800, indirizzo catastale: Mezzano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.736,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.735,00
Data della valutazione:	09/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto di terreni boschivi risulta libero ed in stato di abbandono.

Il sopralluogo è stato effettuato assieme al proprietario in data 09/11/2023.

Presso Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Trento, in data 13/11/2023 non risultavano contratti di locazione o comodato registrati a nome del soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda all'estatto tavolare (copia particolare del libro mestro) ed alle visure catastali allegate.

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 **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/20, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 2615 cc Mezzano.

Quota del 50% dell'esecutato

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 2615 cc Mezzano.

Quota del 50% dell'esecutato

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/09/2017 G.N. 881/13, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 2329, p.ed. 460/6 cc Siror.

Quota del 50% dell'esecutato

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 04/05/2017 G.N. 474/21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 2329, p.ed. 460/6 cc Siror.

Quota del 50% dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/7, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 2615 cc Mezzano.

Quota del 50% dell'esecutato

pignoramento, intavolata il 10/03/2023 G.N. 247/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 2329, p.ed. 460/6 cc Siror.

Quota del 50% dell'esecutato

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 17/12/2014 G.N. 1183/11.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 2615 cc Mezzano

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, intavolato il 17/12/2014 G.N. 1183/15.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 2239, p.ed. 460/6 cc Siror

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona prg zona a pascolo e zona a bosco. Norme tecniche di attuazione ed indici: La P.F. 2329 C.C. SIROR, di superficie catastale m2 1.367 risulta definita nel seguente modo: PRG Insediativo ex comune di Siror Per una presenza è localizzata in Zona "Baite" - Art. 60 Per un 100,00% è localizzata in Zona "Area a pascolo" - Art. 51 PRG Ambientale ex comune di Siror Per un 100,00% è localizzata in Zona "Area a tutela ambientale" - Art. 15 Carta di sintesi delle pericolosità Per un 100,00% è localizzata in Zona "P1 - Trascurabile o assente" - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Per un 100,00% è localizzata in Zona "Di interesse edificato tradizionale" - Art. 9 Per un 86,69% è localizzata in Zona "Pascoli" - Art. 9 Per un 13,31% è

localizzata in Zona "Di interesse forestale" - Art. 9 PUP - Carta delle tutele paesistiche Per un 100,00% è localizzata in Zona "Area di tutela ambientale" - Art. 11 La P.Ed. 460/6 C.C. SIROR, di superficie catastale m2 61 risulta definita nel seguente modo: PRG Insediativo ex comune di Siror Per un 100,00% è localizzata in Zona "Baite" – SCHEDE SIR 01 edificio n. 016, definito “rudere” – Art. 4 delle norme tecniche del P.E.M. Per un 100,00% è localizzata in Zona "Area a pascolo" - Art. 51 PRG Ambientale ex comune di Siror Per un 100,00% è localizzata in Zona "Area a tutela ambientale" - Art. 15 Carta di sintesi delle pericolosità Per un 100,00% è localizzata in Zona "P1 - Trascurabile o assente" - art. 18 PUP - Carta del paesaggio Per un 100,00% è localizzata in Zona "Di interesse edificato tradizionale" - Art. 9 Per un 56,00% è localizzata in Zona "Pascoli" - Art. 9 Per un 44,00% è localizzata in Zona "Di interesse forestale" - Art. 9 PUP - Carta delle tutele paesistiche Per un 100,00% è localizzata in Zona "Area di tutela ambientale" - Art. 11 La P.f. 2615 di superficie catastale m2 9308 del C.C. di Mezzano risulta vincolata nel seguente modo: Geologico per un 48% è localizzata in Aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico 2a – in particolare Aree critiche recuperabili; per un 52% è localizzata in Aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico 2b – in particolare Aree con penalità gravi o medie; per un 100% è localizzata in Aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico 2f Esente da bollo ai sensi del D.P.R. 30/05/2002 n. 115 art. 18 - in particolare Aree a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3); Piano Regolatore Generale per un 100% è localizzata in Aree di tutela ambientale riferibile all'Art. 15 bis del P.R.G. vigente; per un 100% è localizzata in Aree a bosco riferibile all'Art. 49 del P.R.G. vigente; Carta di sintesi geologica per un 24% è localizzata in APP – Aree da approfondire; per un 74% è localizzata in P1 – Trascurabile o assente; per un 2% è localizzata in P2 – Bassa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: legge tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MEZZANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MEZZANO, della superficie commerciale di **10.736,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Lotto di terreni attualmente boscati di totale mq catastali 10736.

La particella edificiale individua un manufatto crollato censito nel patrimonio edilizio montano come rudere insignificativo (scheda SIR 01, edificio n.16).

Si assume non recuperabile tale manufatto che pertanto verrà stimato come sola area di fabbricato collabente.

Identificazione catastale:

- C.C. 353 particella 2329 foglio 40 partita tavolare 387, qualità classe Prato, superficie 1367, reddito dominicale 0,0700, reddito agrario 0,0700, indirizzo catastale: Siror, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- particella edificiale 406/6 foglio 40 partita tavolare 387, categoria F/2, classe -, consistenza 61 mq, indirizzo catastale: Siror, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- C.C. 229 particella 2615 foglio 16 partita tavolare 620, qualità classe Prato, superficie 9308, reddito dominicale 0,4800, reddito agrario 0,4800, indirizzo catastale: Mezzano, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Presenta una forma irregolarell terreno



p.f. 2615 cc Mezzano



p.f. 2615 cc Mezzano



p.f. 2615 cc Mezzano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



p.f. 2615 cc Mezzano



p.f. 2615 cc Mezzano



p.f. 2329, p.ed. 460/6 cc Siror



p.f. 2329, p.ed. 460/6 cc Siror



p.f. 2329, p.ed. 460/6 cc Siror



p.f. 2329, p.ed. 460/6 cc Siror

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno boschivo confinante nella parte superiore con strada comunale sterrata (p.f. 2615 cc Mezzano). In prevalenza il lotto ha una forte pendenza ed un avvallamento al suo interno ove scorre un corso d'acqua.

La particella fondiaria 2329 e p.ed. 460/6 cc Siror non sembra siano raggiungibili con mezzi meccanici, ma solo a piedi transitando dalla p.f. 2615 in cc Mezzano.

CONSISTENZA:

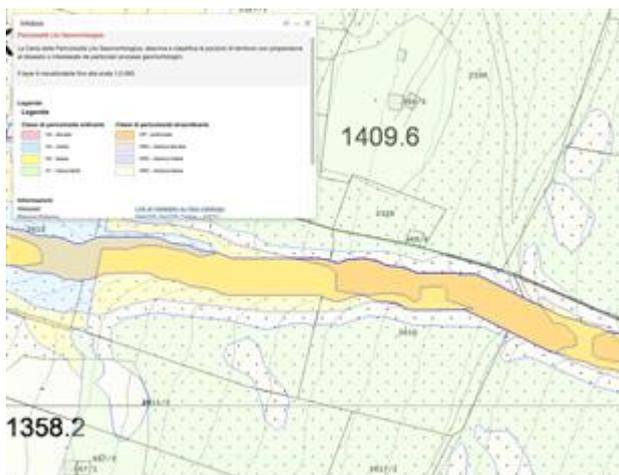
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

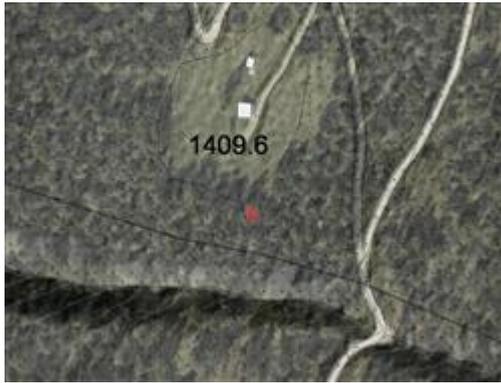
descrizione	consistenza		indice		commerciale
lotto di terreni a bosco	10.736,00	x	100 %	=	10.736,00
Totale:	10.736,00				10.736,00



estratto mappa cc Mezzano e cc Siror



cartografia SIAT



Individuazione del sito



Individuazione del sito



estratto p.r.g. comune di Mezzano



estratto p.r.g. ex comune di Siror

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore (*) e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

(*) A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del seguente criterio di stima (tipo di valore):

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

CRITERI ESTIMATIVI TERRENI

La superficie di stima è quella catastale.

Algoritmo di calcolo del valore.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori riportati prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori massimi ravvisati ed utilizza la seguente espressione: $V \text{ fondo} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono:

Valore area manufatto p.ed. 460/6 (rudere): €/mq 60 * mq 61= arrotondati € 3.600

Valore lotto p.f. 2615 cc Mezzano, p.f. 2329 e terreno p.ed. 460/4 cc Siror considerato come bosco

Qualità essenze: scarsa 0,9

Giacitura: mediocre 0,9

Accesso: sufficiente 0,95

Ubicazione: cattiva 0,9

Età: tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,9

Valore fondi arrotondato= $10736 * 0,9 * 0,9 * 0,95 * 0,9 * 0,9 * 2,8 = € 19.000$

Valore complessivo arrotondato: $3.600 + 19.000 = € 22.600$

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni Comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Le condizioni di vendita 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 soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

(*) 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FIERA DI PRIMIERO, ufficio tecnico di CANAL SAN BOVO, MEZZANO, FIERA DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA, osservatori del mercato immobiliare ANAMA, FIMA, OMI, EXEO

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	terreno agricolo	10.736,00	0,00	22.600,00	11.300,00
				22.600,00 €	11.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà del esecutato pari alla quota di 1/2 delle particelle.

Attese le caratteristiche specifiche degli immobili in oggetto, si accerta che i beni **NON CONCEDONO LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE** in natura della quota colpita da pignoramento.

Si procede pertanto alla stima dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.

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: **€. 11.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 565,00**

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: **€. 10.735,00**

data 09/12/2023

il tecnico incaricato
Alessio Moschen