

**TRIBUNALE DI ROVERETO**  
**Esecuzione Immobiliare n. 23/2023**

**Giudice Esecuzione:**

Dott. Michele Cuccaro

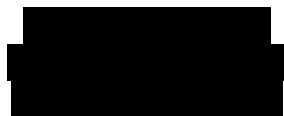
**Creditore procedente:**

CASSA RURALE ALTOGARDA-ROVERETO BCC SOC. COOP.

**Creditori intervenuti:**

DOLOMITI ENERGIA SOCIETA' PER AZIONI  
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
BRENTA SPV S.R.L.

**Esecutati:**



**Esperto incaricato:**

ing. Ciro D'Antuono



## QUESITO

“Indichi il C.T.U.

- 1 *l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
- 2 *la situazione catastale degli immobili ed in particolare:*
  - *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
  - *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;*
- 3 *una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;*
- 4 *qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;*
- 5 *una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;*
- 6 *la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;*
- 7 *la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;*
- 8 *se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;*
- 9 *l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



10 *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);*

11 *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

12 *la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;*

13 *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

14 *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

15 *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

16 *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

17 *la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:*

- *ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;*
- *non è ammessa la creazione di lotti interclusi;*



- *in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;*

*18 la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*

*19 la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;*

*20 la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA, che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380”.*

\*\*\*\*\*

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio.



## OPERAZIONI.

Le fasi del C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica);
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, pertanto, si riassumono di seguito:

- in data 06/06/2023 ispezioni eseguite presso l'Ufficio Catasto di Rovereto al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure, planimetrie, abbozzi ed estratti di mappa;
- in data 06/06/2023 ispezioni eseguite presso l'Ufficio Libro Fondiario di Rovereto al fine di verificare la situazione tavolare (copia di libro maestro, atti di compravendita, ecc.);
- in data 19/06/2023 ha richiesto, tramite email, l'accesso agli atti ed il certificato di destinazione urbanistica (CDU) al Comune di Folgaria per indagare sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa;
- in data 26/06/2023, assieme al custode avv. Fabrizio Gazzini, ha effettuato un primo accesso al compendio immobiliare pignorato ed in particolare al locale denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (p.ed. 3000 in C.C. Folgaria), trovandolo tuttavia chiuso e nessuno presente;
- in data 14/07/2023 ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Folgaria al fine di verificare la situazione urbanistica dei beni oggetto di causa;
- in data 14/07/2023, assieme al custode avv. Fabrizio Gazzini, ha effettuato un secondo accesso al compendio immobiliare pignorato ed in particolare al locale denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (p.ed. 3000 in C.C. Folgaria),
- in data 09/08/2023 chiedeva che gli fosse concessa una proroga di almeno 90 giorni vista la complessità del bene e considerato che era in attesa di un incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Folgaria;
- in data 17/08/2023 la cancelleria lo informava, tramite pec, che al procedimento n. 23/2023 veniva unito il fascicolo n. 30/2023;
- in data 20/09/2023 ispezioni eseguite presso l'Ufficio Catasto di Rovereto al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure, planimetrie, abbozzi ed estratti di mappa delle pp.ff. oggetto del nuovo fascicolo;



- in data 20/09/2023 ispezioni eseguite presso l'Ufficio Libro Fondiario di Rovereto al fine di verificare la situazione tavolare (copia di libro maestro, atti di compravendita, ecc.) delle pp.ff. oggetto del nuovo fascicolo;
- in data 06/10/2023, assieme al custode avv. Fabrizio Gazzini, ha effettuato un terzo accesso al compendio immobiliare pignorato ed in particolare al locale denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (p.ed. 3000 in C.C. Folgaria) verificando lo stato dei luoghi sia interno che esterno;
- in data 09/10/2023 ha richiesto, tramite email, l'accesso agli atti ed il certificato di destinazione urbanistica (CDU) al Comune di Folgaria per indagare sulla situazione urbanistica dei nuovi beni oggetto di causa;
- in data 12/11/2023 chiedeva un ulteriore proroga di 90 gg in quanto il Comune di Folgaria non aveva ancora provveduto ad inoltrare tutta la documentazione necessaria per lo svolgimento della procedura, che si configura a prescindere alquanto complessa;
- in data 12/02/2024 è stato contattato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Folgaria, nella persona del sig. Nicola Groblekner (tel. 0464/1982040), il quale gli segnalava la fuoriuscita di acqua dalle porte del locale ristorante denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" in località Costa di Folgaria. A quel punto informava il custode avv. Fabrizio Gazzini e faceva presente al sig. Tomasi Giuseppe della necessità di concordare in tempi stretti un nuovo sopralluogo per la verifica dei locali danneggiati e per verificare eventuali interventi di straordinaria manutenzione da porre in essere per la salvaguardia dell'intero compendio pignorato;
- in data 18/03/2024, assieme al custode avv. Fabrizio Gazzini, ha effettuato un terzo accesso al compendio immobiliare pignorato ed in particolare al locale denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (p.ed. 3000 in C.C. Folgaria) verificando lo stato dei luoghi sia interno che esterno a seguito dell'allagamento avvenuto nell'appartamento sito al primo piano ed esteso ai piani sottostanti.  
Durante i rispettivi sopralluoghi, lo scrivente prendeva appunti sullo stato dei luoghi effettuando fotografie dei particolari interni ed esterni.



## QUESITO 1:

L'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita.

### LOTTO 1

C.C. FOLGARIA P.T. 6662II p.ed. 3000 qualità edificio superficie 5863 mq.

PARTITA TAVOLARE

6662 II

COMUNE CATASTALE 154 Folgaria

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Rovereto

Piombi

\*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso

G.N. 3744/2023

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 18/07/2023				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 3000		Edificio	0	5863	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A1	
<b>26/07/2005 - G.N. 3657/2 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO</b>	
di	p.ed. 3000 per 1/1
con	p.f. 4773/5
<b>06/05/2011 - G.N. 2213/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ</b>	
passo a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico sulla fascia del fondo servente indicata con tratteggio retinato, ai sensi del documento e planimetria dd. 21.03.2011.	
a favore	p.ed. 3000
a carico	p.f. 4723/2
<b>06/05/2011 - G.N. 2213/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ</b>	
tollerare l'esistenza della scogliera di sostegno del terreno del fondo dominante realizzata sul fondo stesso, nonchè tollerare il completamento di tale scogliera per un tratto verso monte, il tutto in deroga in sanatoria, alla distanza di legge dall'alveo del rio della Madonna, ai sensi del documento e come indicato sulla planimetria dd. 21.03.2011.	
a favore	p.ed. 3000
a carico	p.f. 4723/2
B	

15/10/2009 - G.N. 5490/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 08/10/2009

riguarda p.ed. 3000



**C.C. FOLGARIA P.T. 7649 II**  
**p.f. 12075 qualità pascolo sup. 410 mq**

PARTITA TAVOLARE

7649 II

COMUNE CATASTALE 154 Folgaria

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Rovereto

Piombi                    \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso    G.N. 2818/2023

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 07/04/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 12075		Pascolo	3	410	0,13	0,06

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

B

11/12/2003 - G.N. 5220/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Contratto d.d. 02/12/2003

riguarda p.f. 12075

19/07/2022 - G.N. 3987/2 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

riguarda p.f. 12075

di data 19 luglio 2022, per l'intavolazione del diritto di proprietà a favore di AZIENDA AGRICOLA LA CAMPANELLA DI TOMASI NICOLA SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA, sede di Ala, C.F. 01975690221

11/12/2003 - G.N. 5220/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Contratto d.d. 02/12/2003

riguarda p.f. 12075





**C.C. FOLGARIA P.T. 3484 II**  
**p.f. 4779/1 p.f. 4779/2 p.f. 4780/1 p.f. 4780/2 p.f. 4781 p.f. 4784**

PARTITA TAVOLARE

3484 II

COMUNE CATASTALE 154 Folgaria

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Rovereto

Piombi                    \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso    G.N. 3744/2023

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 15/02/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 4779/1		Bosco	4	470	0,61	0,05
p.f. 4779/2		Bosco	4	483	0,62	0,05
p.f. 4780/1		Prato	6	2544	1,71	1,05
p.f. 4780/2		Prato	6	1790	1,20	0,74
p.f. 4781		Prato	6	1570	1,05	0,65
p.f. 4784		Bosco	4	201	0,26	0,02

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

A2

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

B

19/02/2010 - G.N. 895/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 12/02/2010

riguarda    p.f. 4779/1, p.f. 4779/2, p.f. 4780/1, p.f. 4780/2, p.f. 4781, p.f. 4784



## QUESITO 2:

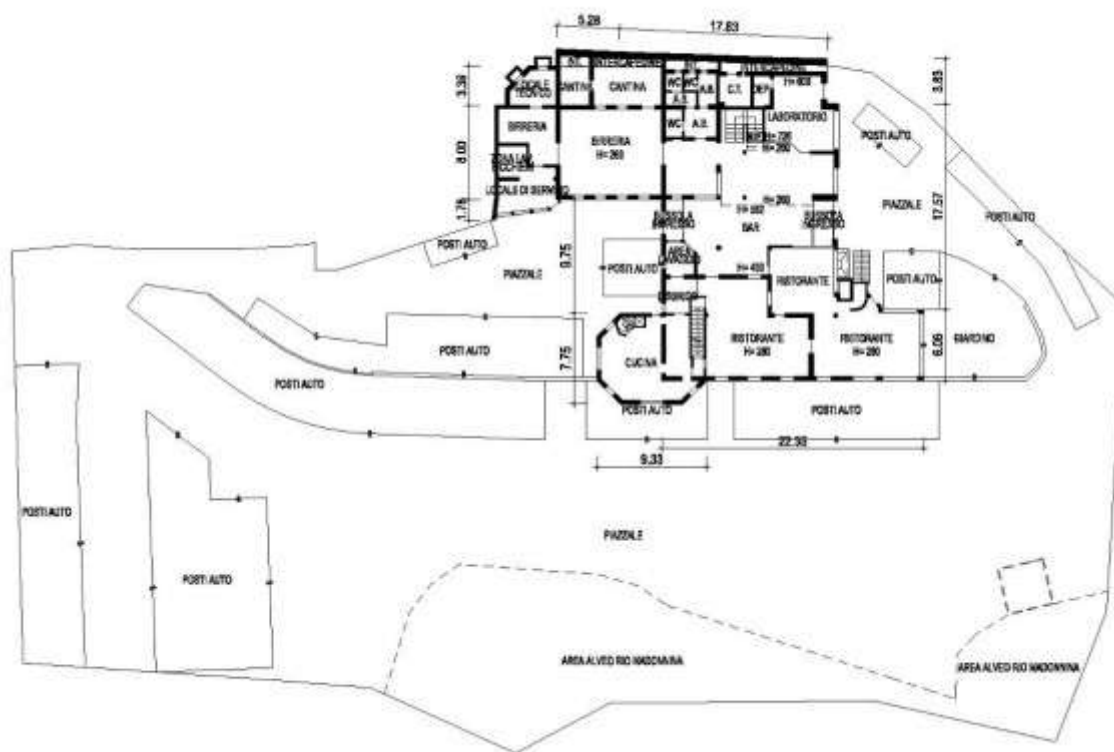
La situazione catastale degli immobili ed in particolare: se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite; se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova.

### LOTTO N.1

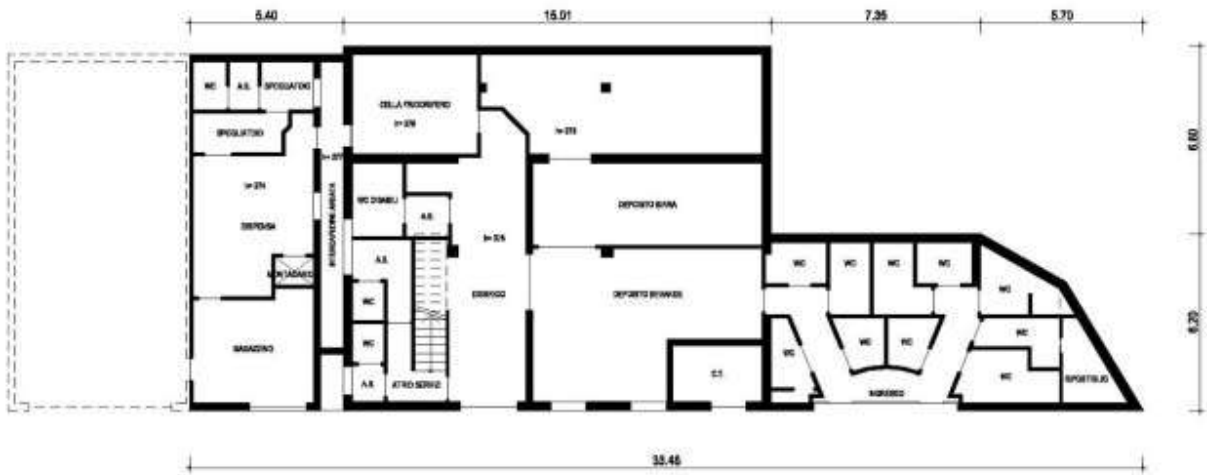
C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub. 1

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
													Valore IMIS. (*)
1	154	3000	1	18		1	-	C/1	3	806 mq	1733 mq	Euro 8.508,05 Euro 514.440,47	VIA NEGHELLI n. 58; Piani: S1-T; VARIAZIONE n. 3998.001.2010 del 01-12-2010 in atti dal 06-12-2010; AMPLIAMENTO

#### PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO  
H= 2.78 m

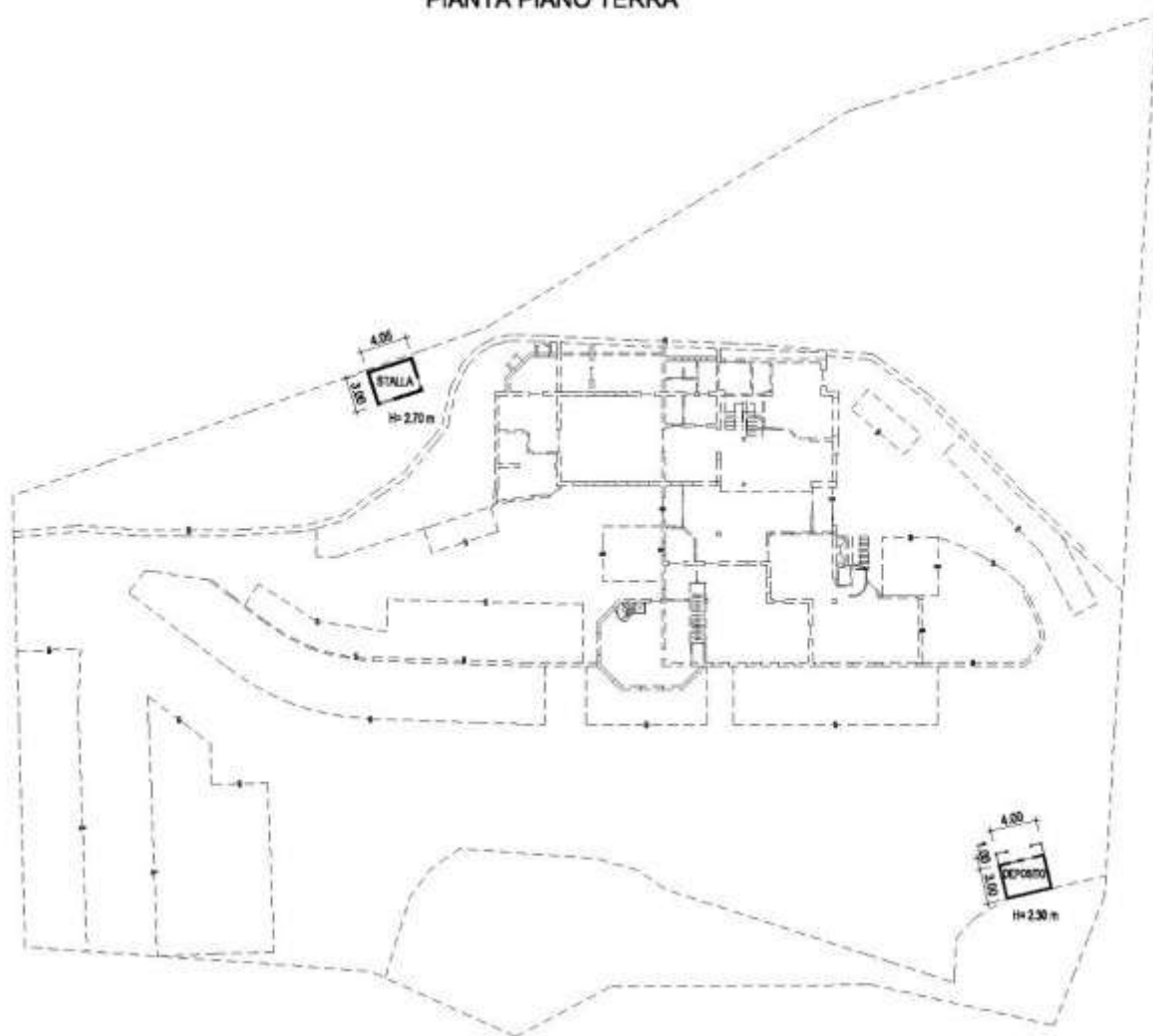


PIANTA PIANO PRIMO



DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cons.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.S. (*)	
2	154	3000	3	18		1	-	0/6	1	21 mq	25 mq	Euro 50,97 Euro 8.562,96	VIA NEGHELLI n. 58; Piant: T-1; VARIAZIONE n. 3998.001.2010 del 01-12-2010 in atti dal 06-12-2010; AMPLIAMENTO

PIANTA PIANO TERRA

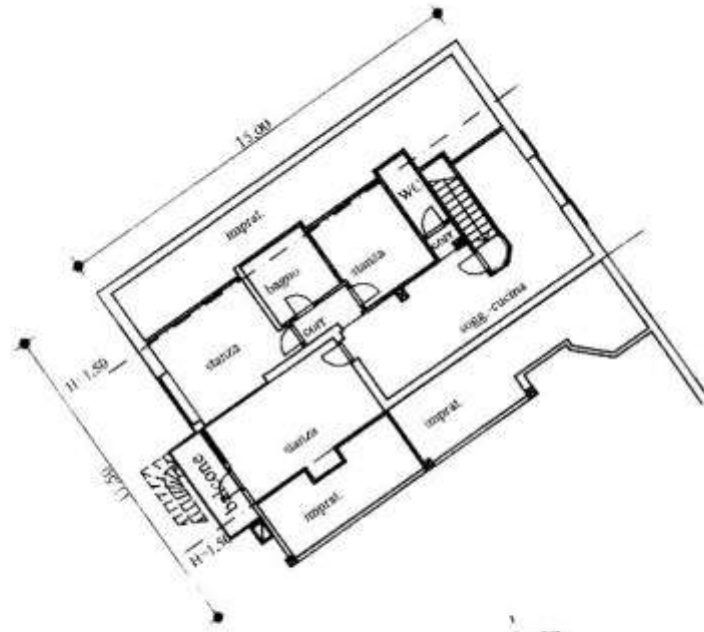


A sud-ovest della p.ed. 3000, quasi adiacente al deposito, vi è un altro deposito non presente né in mappa né nella planimetria catastale. Pertanto sarà necessario redigere un tipo di frazionamento da presentare all'Ufficio Catasto Terreni ed un documento docfa per aggiornare sia la rendita catastale che la planimetria ivi presente.



C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub.4.

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Paricella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IMIS. (*)	
3	154	3000	4	18		1	-	A/2	5	5 vani	89 mq	Euro 555,19	
												Euro 93.271,92	

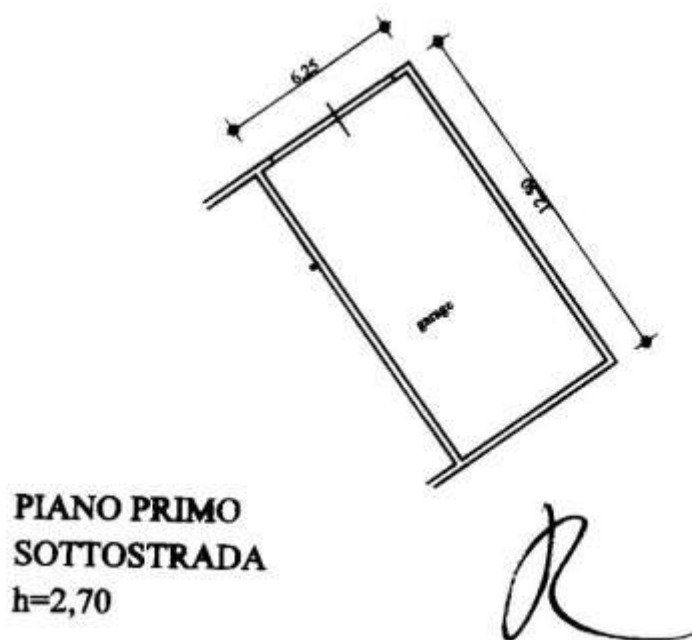


PIANO PRIMO  
SOTTOTETTO  
hm=2,20

C'è corrispondenza fra planimetria catastale e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova.



DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMIS. (€)	
#	154	3000	5	18		1	-	C/6	1	72 mq	78 mq	Euro 174,77 Euro 29.361,36	



*Figura 1: Estratto della planimetria catastale del garage posto al primo piano sotto-strada.*

Nello stato reale è presente una porta interna che collega il magazzino ivi adiacente, porta che però non è presente nella sopra allegata planimetria catastale.



*Figura 2: Stralcio della mappa catastale con ortofoto.*



## LOTTO N. 2

C.C. FOLGARIA p.f.12075  
Via Finonchio, 10, 38064 Serrada TN

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di FOLGARIA Comune catastale di FOLGARIA Particella Fondiaria Numero Particella: 12075	codice: D651 codice: 154	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	12075	24	7649	Pascolo	3	410	Euro 0,13	Euro 0,06	

### Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1			PROPRIETARIO PER 1/2	
2			PROPRIETARIO PER 1/2	

Data Ultimo Ricalcolo: 18/01/2024 11:28  
Soggetti dichiaranti: 01975690221 - AZIENDA AGRICOLA LA CAMPANELLA  
SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA

Pz.	Appezamenti	Int.	Sup. Util. (Mq)	Sup. Ammi. (Mq)	Note	P16	P25	P30	P55	P36
	Data inizio utilizzo: 2023 Codice dichiarato: 080-336-052 - PRATI E PASCOLI SEMINABILI, ESCLUSI I PASCOLI MAGRI (SUPERFICIE NON AVVICENDATA PER ALMENO 5 ANNI) - PRATO POLIFITA - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI (SFALCIATO) - PERMANENTE	13.A	164	164						

Riepilogo eleggibilità riscontrata	Sup. Util. (Mq)
1 - POSSIBILE SEMINATIVO	164
2 - INCOLTI STERILI, CESPUGLI E BOSCHI INCOLTI	231

Altezza Media m 1220  
Pendenza Media 16%





Figura 3: Stralcio della mappa catastale con ortofoto.

21-BOSCO CEDUO CLASSE A - BOSCO A CEDUO FERTILE)

€ 16.000,00: 10000 mq = x : 231 mq

6-SEMINATIVO CLASSE B - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE)

€ 44.000,00: 10000 mq = x : 164 mq





## LOTTO N. 3

### C.C. FOLGARIA p.f. 4779/1 Via Negheli – località Costa di Folgaria

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di FOLGARIA Comune catastale di FOLGARIA Particella Fondiaria Numero Particella: 4779/1	codice: D651 codice: 154	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	-----------------------------	--

#### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4779/1	18	3484	Bosco	4	470	Euro 0,61	Euro 0,05	

#### Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1				

- P.T. 3484 II, C.C. Folgaria, particella fondiaria 4779/1, bosco, classe 4, superficie 470 mq, Reddito Dominicale 0,61 Euro, Reddito Agrario 0,05 Euro;

Riepilogo eleggibilità riscontrata	Sup. Util. (Mq)
<b>2 - INCOLTI STERILI, CESPUGLI E BOSCHI INCOLTI</b>	459

**Altezza Media m 1231.**

**Pendenza Media: 48%.**





## Particella - 4779/1

Comune catastale FOLGARIA-154





Figura 4: Stralcio della mappa catastale con ortofoto.



## C.C. FOLGARIA p.f. 4779/2

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di FOLGARIA Comune catastale di FOLGARIA Particella Fondiaria Numero Particella: 4779/2	codice: D651 codice: 154	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4779/2	18	3484	Bosco	4	483	Euro 0,62	Euro 0,05	

### Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1				

- P.T. 3484 II, C.C. Folgaria, particella fondiaria 4779/2, bosco, classe 4, superficie 483 mq, Reddito Dominicale 0,62 Euro, Reddito Agrario 0,05 Euro;

Riepilogo eleggibilità riscontrata	Sup. Util. (Mq)
<b>2 - INCOLTI STERILI, CESPUGLI E BOSCHI INCOLTI</b>	502

**Altezza Media m. 1227.**  
 Pendenza Media 42%.





## Particella - 4779/2

Comune catastale FOLGARIA-154





*Figura 5: Stralcio della mappa catastale con ortofoto.*



## C.C. FOLGARIA p.f. 4780/1

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di FOLGARIA Comune catastale di FOLGARIA Particella Fondiaria Numero Particella: 4780/1	codice: D651 codice: 154	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4780/1	18	3484	Prato	6	2544	Euro 1,71	Euro 1,05	

### Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1				

- P.T. 3484 II, C.C. Folgaria, particella fondiaria 4780/1, prato, classe 6, superficie 2544 mq, Reddito Dominicale 1,71 Euro, Reddito Agrario 1,05 Euro;

Riepilogo eleggibilità riscontrata	Sup. Util. (Mq)
<b>1 - POSSIBILE SEMINATIVO</b>	1.542
<b>2 - INCOLTI STERILI, CESPUGLI E BOSCHI INCOLTI</b>	71
<b>5 - USO NON AGRICOLO</b>	945

**Alt. Media: 1.245 m**  
 Pend. Media: 27%





## Particella - 4780/1

Comune catastale FOLGARIA-154







Figura 6: Stralcio della mappa catastale con ortofoto.



## C.C. FOLGARIA p.f. 4780/2

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di FOLGARIA Comune catastale di FOLGARIA Particella Fondiaria Numero Particella: 4780/2	codice: D651 codice: 154	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4780/2	18	3484	Prato	6	1790	Euro 1,20	Euro 0,74	

### Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1				

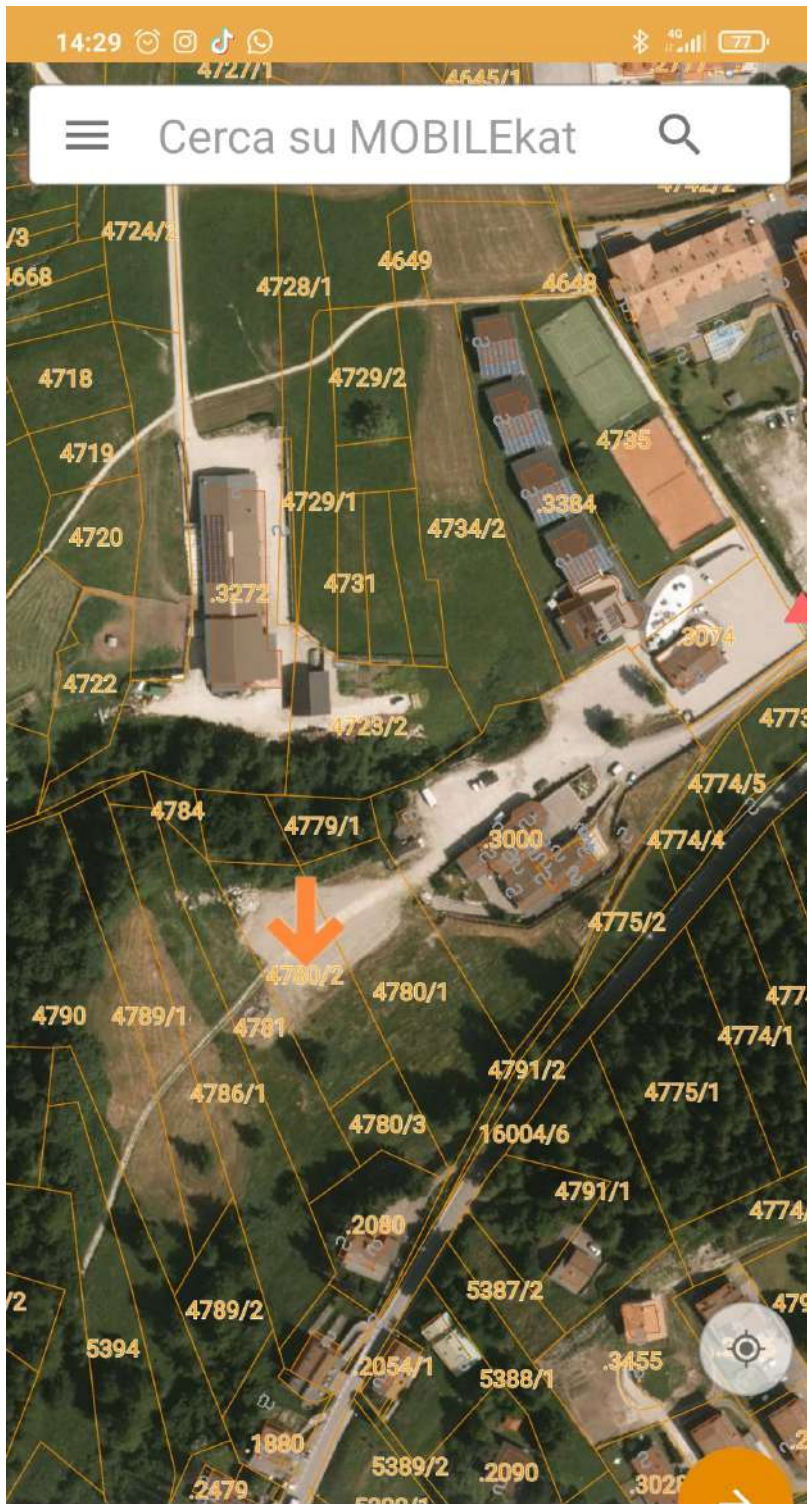
- P.T. 3484 II, C.C. Folgaria, particella fondiaria 4780/2, prato, classe 6, superficie 1790 mq, Reddito Dominicale 1,20 Euro, Reddito Agrario 0,74 Euro;

Riepilogo eleggibilità riscontrata	Sup. Util. (Mq)
<b>1 - POSSIBILE SEMINATIVO</b>	824
<b>2 - INCOLTI STERILI, CESPUGLI E BOSCHI INCOLTI</b>	92
<b>5 - USO NON AGRICOLO</b>	804

**Altezza Media m 1238.**

**Pendenza Media 24%**





## Particella - 4780/2

Comune catastale FOLGARIA-154





Figura 7: Stralcio della mappa catastale con ortofoto.



## C.C. FOLGARIA p.f. 4781

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di FOLGARIA Comune catastale di FOLGARIA Particella Fondiaria Numero Particella: 4781	codice: D651 codice: 154	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4781	18	3484	Prato	6	1570	Euro 1,05	Euro 0,65	

### Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1				

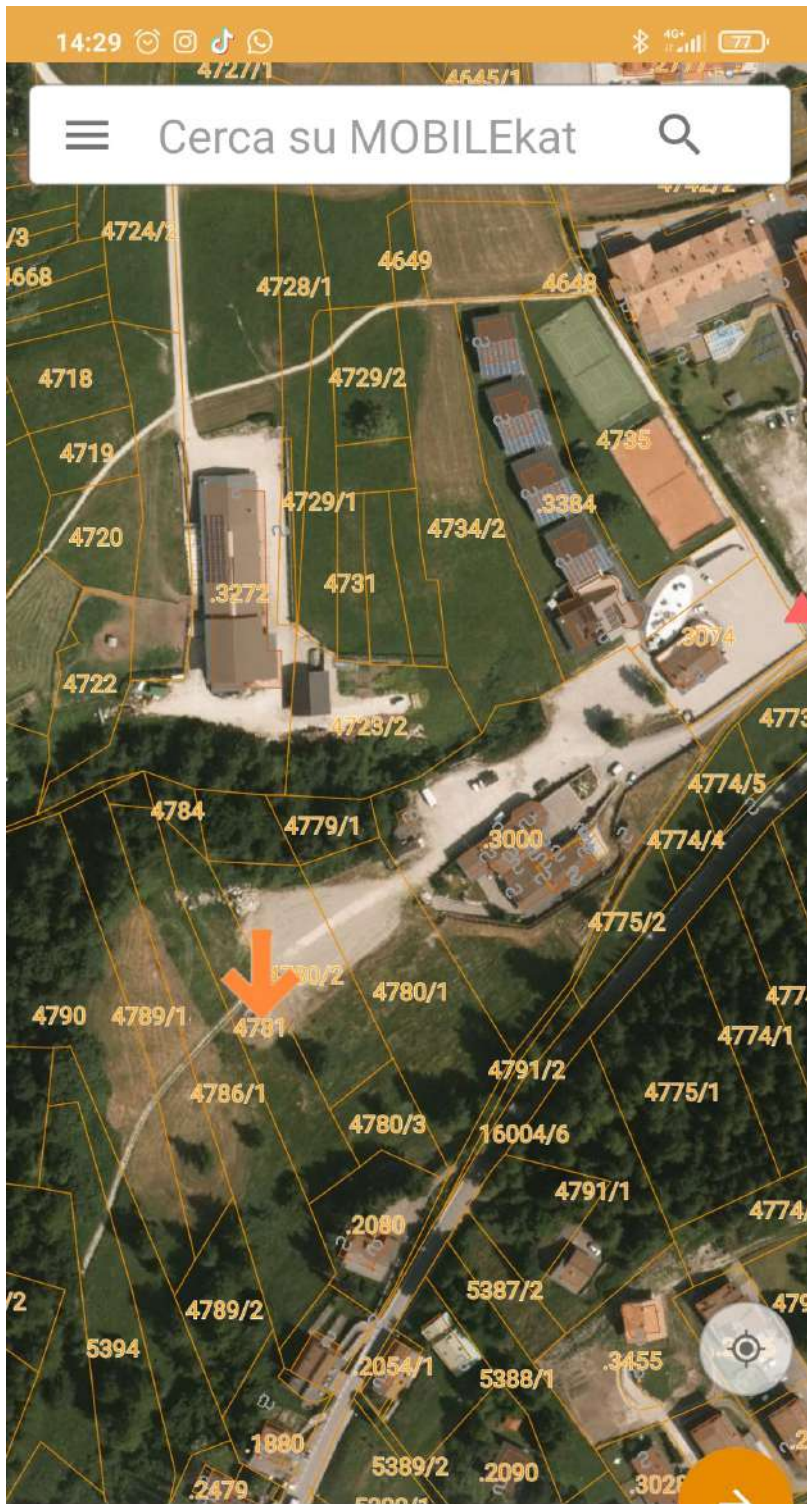
- P.T. 3484 II, C.C. Folgaria, particella fondiaria 4781, prato, classe 6, superficie 1570 mq, Reddito Dominicale 1,05 Euro, Reddito Agrario 0,65 Euro;

Riepilogo eleggibilità riscontrata	Sup. Util. (Mq)
<b>1 - POSSIBILE SEMINATIVO</b>	1.424
<b>2 - INCOLTI STERILI, CESPUGLI E BOSCHI INCOLTI</b>	94
<b>5 - USO NON AGRICOLO</b>	114

**Altezza Media: m 1237.**

Pendenza Media: 26%





## Particella - 4781

Comune catastale FOLGARIA-154





*Figura 8: Stralcio della mappa catastale con ortofoto.*



## C.C. FOLGARIA p.f. 4784

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di FOLGARIA Comune catastale di FOLGARIA Particella Fondiaria Numero Particella: 4784	codice: D651 codice: 154	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4784	18	3484	Bosco	4	201	Euro 0,26	Euro 0,02	

- P.T. 3484 II, C.C. Folgaria, particella fondiaria 4784, bosco, classe 4, superficie 201 mq, Reddito Dominicale 0,26 Euro, Reddito Agrario 0,02 Euro.

Riepilogo eleggibilità riscontrata	Sup. Util. (Mq)
<b>2 - INCOLTI STERILI, CESPUGLI E BOSCHI INCOLTI</b>	214

Altezza Media: m 1226

**Pendenza Media: 46%**







## Particella - 4784

Comune catastale FOLGARIA-154





*Figura 9: Stralcio della mappa catastale con ortofoto.*



### QUESITO 3:

**Una tabella da cui si evinca la corrispondenza tra ente tavolare ed ente catastale.**

LOTTO N.1

C.C. Folgaria p.ed. 3000

Non essendoci alcuna divisione materiale del bene, le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.. Pertanto, una volta che verrà inserito in mappa il deposito ad oggi non presente, ci sarà piena corrispondenza fra la situazione reale, quella catastale e quella tavolare.

LOTTO N. 2

C.C. FOLGARIA p.f.12075

Via Finonchio, 10, 38064 Serrada TN

La superficie della particella deriva direttamente dalla rappresentazione nella cartografia catastale e come tale è autonomamente modificabile dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L. Vi è pertanto piena corrispondenza tra ente tavolare, ente catastale e situazione reale.

LOTTO N. 3

#### **COMUNE CATASTALE FOLGARIA**

**in P.T. 3484**

- p.fond. 4779/1, bosco, classe 4, mq. 470, Reddito Dominicale euro 0,61;
- p.fond. 4779/2, bosco, classe 4, mq. 483, Reddito Dominicale euro 0,62;
- p.fond. 4780/1, prato, classe 6, mq. 2544, Reddito Dominicale euro 1,71;
- p.fond. 4780/2, prato, classe 6, mq. 1790, Reddito Dominicale euro 1,20;
- p.fond. 4781, prato, classe 6, mq. 1570, Reddito Dominicale euro 1,05;
- p.fond. 4784, bosco, classe 4, mq. 201, Reddito Dominicale euro 0,26.

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L. Vi è pertanto piena corrispondenza tra ente tavolare, ente catastale e situazione reale.



#### QUESITO 4:

**Qualora i beni pignorati necessitano di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente.**

LOTTO N.1

C.C. Folgaria p.ed. 3000

I beni sono tutti censiti al Catasto Fabbricati, ad eccezione di un deposito adiacente a quello già censito (vedi sub. 3). Per poter presentare la pratica al Catasto Fabbricati è necessario prima redigere un tipo di frazionamento per prenotare il numero di particella e aggiornare quindi la mappa catastale alla situazione reale, dopodiché sarà possibile presentare l'U.I.U. al Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale del sub.1 ha "lievi difformità" dallo stato di fatto, a causa di demolizioni e parziali spostamenti di pareti divisorie interne (vedi locale ex laboratorio birrificio sito al piano terra) e l'apertura mancante del sub.5 (garage).

Il costo per la presentazione di suddette pratiche si aggira all'incirca in € 3.000,00.-.



## QUESITO 5:

Una sommaria descrizione dei beni che comprenda, nell'ordine, comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile.

LOTTO N.1

C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub. 1

località Costa di Folgaria via Negheli n. 58 - piano terra

RISTORANTE:

Il ristorante o "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" è un locale con una forte caratterizzazione rappresentata dalla presenza di oggetti più o meno "antichi", in gran parte legati al tema equestre: ruote di carri, selle, ferri di cavallo, arnesi da lavoro e tanto altro ancora.

Il vecchio fienile è stato conservato integralmente e, nel 2010, ristrutturato solo internamente realizzando una sala ristorante.

Attraverso la trasparenza delle vetrate è possibile "leggere" quasi per intero la facciata originaria del fienile prima della ristrutturazione.

L'impianto distributivo dell'edificio ruota attorno al nuovo volume centrale, che collega il vecchio fienile con il ristorante. La parte di edificio preesistente, quella cioè relativa al ristorante, è rimasta invariata ma è stata aggiunta una zona di disbrigo alla cucina esistente.

Nel nuovo volume centrale è stata collocata la scala che serve a raggiungere il primo piano del fienile, gli ingressi alla struttura e l'area bar. Il solaio, caratterizzato da generosi affacci verso il piano terra, è stato realizzato in legno. A piano terra, ad est del bar, si trova un forno per la pizza con il relativo bancone per la sua preparazione, di fronte al quale vi sono i due servizi igienici suddivisi per sesso ed uno apposito per i disabili (in uno dei servizi sopra menzionati non è stato possibile accedere), il locale adibito a birreria (ex stalla), con un arredo che richiama l'origine del locale stesso. Alle sue spalle, lato monte, vi sono due "cantine": una è dotata di scaffalature in legno dove sono esposti vini pregiati; nell'altra invece vi è un tavolo con delle sedie dove sarebbe possibile forse gustare i vini eventualmente proposti. Infine vi è il laboratorio del birrifico ormai dismesso e con alcune tramezze interne demolite ed una scala in legno, che porta al primo piano ad un'altra area bar. Da qui poi si accede, tramite il vecchio ingresso, ad un'altra sala ubicata nel fienile ristrutturato. Ad ovest del bar si trovano invece la cucina e il ristorante. Al piano semi-interrato, ad est della centrale termica, troviamo i depositi delle bevande e le celle frigo nonché i bagni del ristorante. Alle loro spalle vi è un'intercapedine areata che li separa dal magazzino, dalla dispensa col montacarichi, dagli spogliatoi e dai relativi bagni dedicati al personale eventualmente impiegato nella struttura. Sempre al piano semi-interrato, ad ovest della centrale termica, troviamo una serie di bagni ed un ripostiglio, accessibili anche dall'esterno. Questi ultimi sono stati in passato utilizzati da chi sostava, anche con camper, nel vasto parcheggio della struttura. Nel piazzale, che circonda quasi per tutto il perimetro il fabbricato, vi sono i posti auto a servizio delle attività.

Unita' Immobiliare N. 1		Spessore di tutti i muri minore o uguale a cm. 50					
Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza Costante o Min.	Altezza Massima	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza Costante o Min.	Altezza Massima
A1	574	150		A2	550	150	
B	42	150		D	37		
F	4296						







*Figura 10: piazzale*



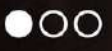


SHOT ON MI 9 LITE  
AI TRIPER CAMERA

2023/10/6 14:55





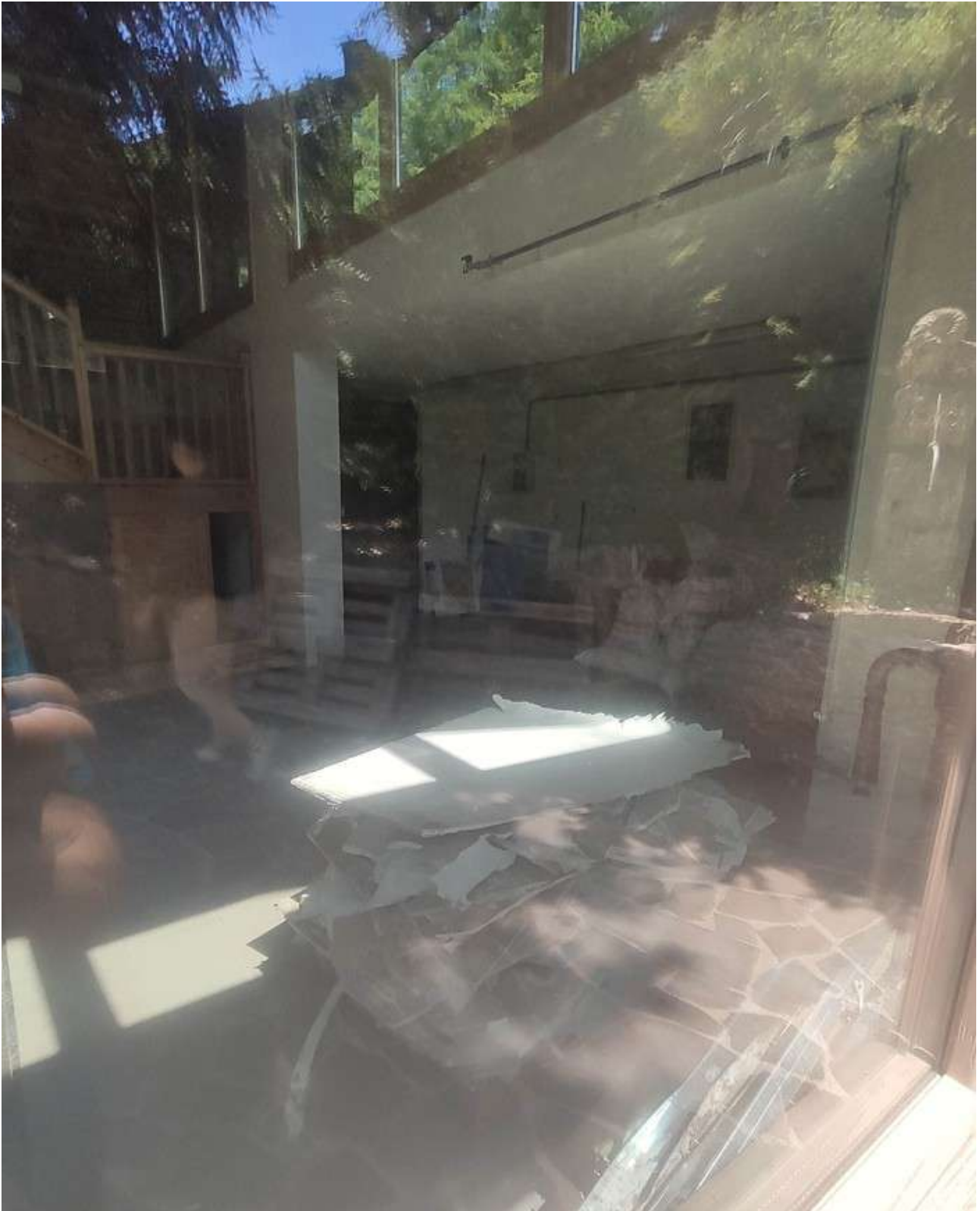


SHOT ON MI 9 LITE  
AI TRIPLE CAMERA

2023/10/6 14:53







*Figura 11: laboratorio del birrificio in dismissione e demolizione delle pareti divisorie.*





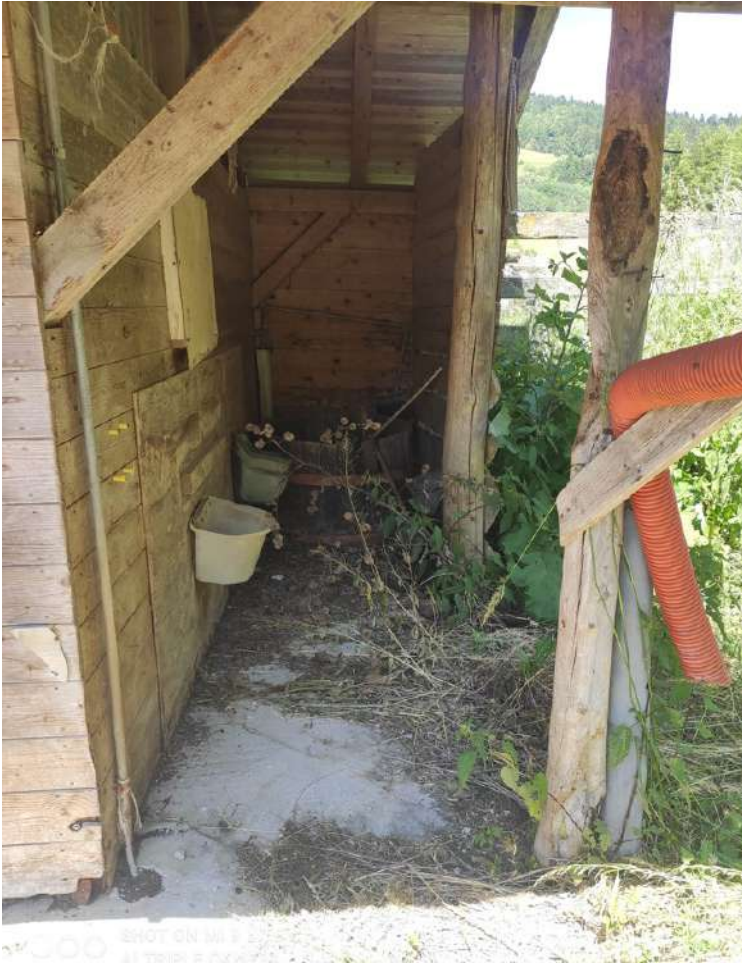
C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub. 3  
località Costa di Folgaria via Negheli n. 58 - piano terra

STALLA E DEPOSITI:



Sul lato ovest della p.ed. 3000, lato monte, sorge una piccola stalla in legno con copertura a capanna (vedi foto seguenti).





Il deposito, una piccola struttura prefabbricata in legno, originariamente utilizzato impropriamente come dimora dello stalliere. A fianco ad esso, un ulteriore deposito, non presente né al Catasto Terreni, in mappa, né al Catasto Fabbricati, come planimetria catastale, ma solo a livello urbanistico, deposito nel quale venivano raccolti le casse con i vuoti delle varie bevande consumate.

Unita' Immobiliare N. 2		Spessore di tutti i muri minore o uguale a cm. 50					
Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza Costante o Min.	Altezza Massima	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza Costante o Min.	Altezza Massima
A1	24	150		D	4		





Figura 12: Deposito non censito.

C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub. 4  
località Costa di Folgaria via Negheli n. 58 - piano primo



## ABITAZIONE:

Al primo piano, sopra al ristorante e con accesso da una scala posta tra la cucina e la sala ristorante, si trova un appartamento. Esso è costituito da un soggiorno-cucina, un anti-bagno col wc, tre stanze da letto di cui, quella a sud-ovest, dotata di balcone con scala che porta direttamente al piazzale e che di fatto potrebbe rendere indipendente l'appartamento stesso, chiudendo eventualmente l'attuale ingresso dall'interno. Infine vi è un bagno con vasca idromassaggio e doccia, bagno accessibile da un piccolo corridoio. La pavimentazione dell'appartamento è in parte in ceramica, in assi di legno massello e in laminato galleggiante. Quest'ultimo, a seguito dell'allagamento accaduto nel corso del mese di febbraio 2024, ha subito un rigonfiamento, rialzandosi: pertanto, poco sopra il battiscopa, si è rilevata un'inevitabile umidità di risalita con la contestuale presenza di salnitro e la successiva comparsa di macchie di umidità con muffa nera, macchie diffuse in particolare nel vano scala e nel sottostante ristorante (vedi documentazione fotografica allegata).

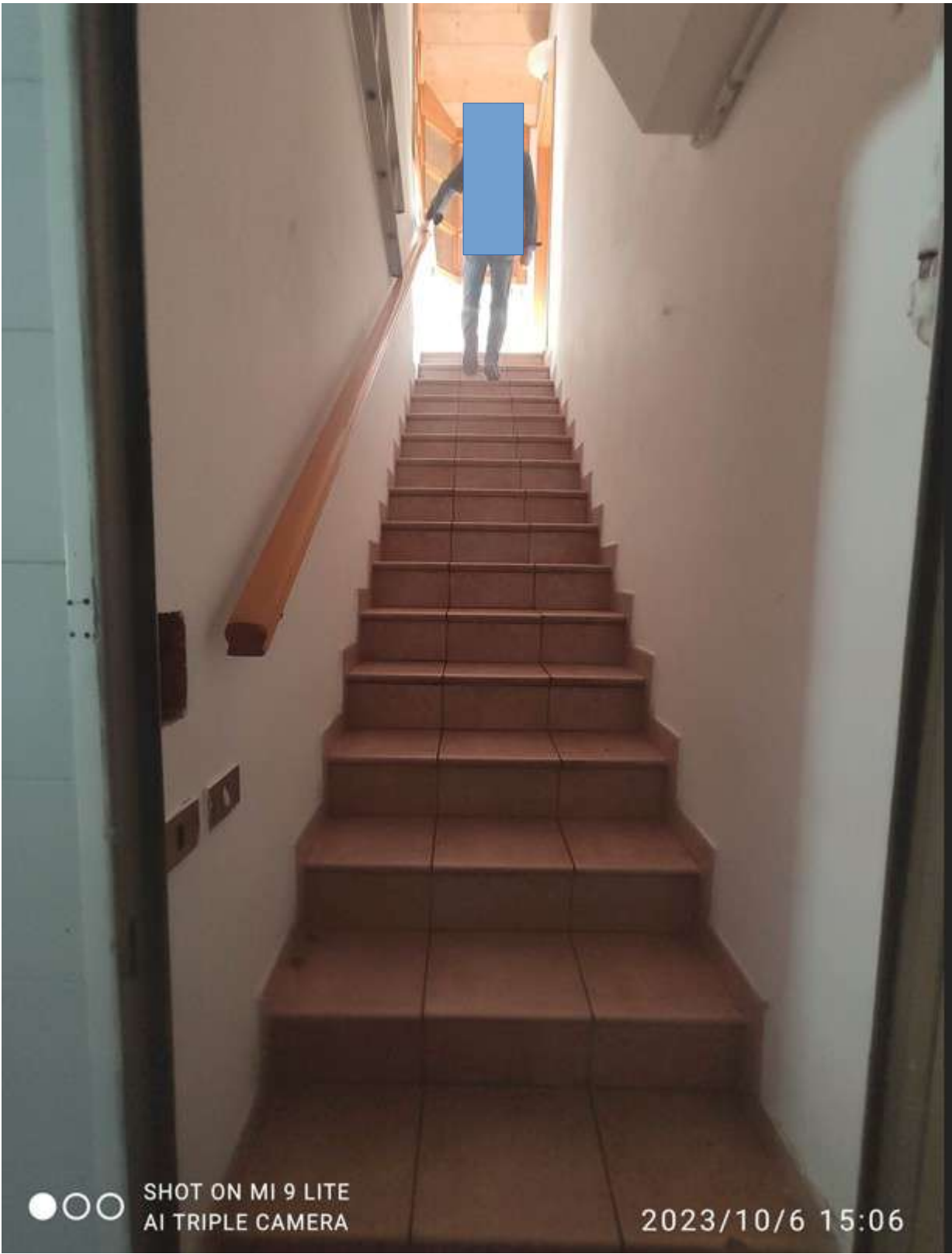


Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno. I radiatori sono tubolari e sono collegati all'impianto di riscaldamento del ristorante.

Unita' Immobiliare N. 3		Spessore di tutti i muri minore o uguale a cm. 50					
Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza Costante o Min.	Altezza Massima	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza Costante o Min.	Altezza Massima
A	88	150		D	4		





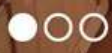


SHOT ON MI 9 LITE  
AI TRIPLE CAMERA

2023/10/6 15:06







SHOT ON MI 9 LITE  
AI TRIPLE CAMERA

2023/10/6 15:09





*Figura 13: Scala che collega il poggiolo dell'appartamento con il piazzale retrostante l'ingresso principale.*



C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub. 4

località Costa di Folgaria via Negheli n. 58 – primo piano sottostrada o semi-interrato

#### GARAGE:

Sotto il piazzale, da cui si accede all'ingresso principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vi è un garage, dotato di portone sezionale a scorrimento. Al suo interno, al momento del sopralluogo, non erano presenti autoveicoli ma solo una grossa cella frigo ed altro materiale di deposito (vedi documentazione fotografica seguente). Al garage, oltre che dall'esterno, è possibile accedere anche dal magazzino interno tramite un'apertura, non presente nella planimetria catastale. Anche in questo caso sarà necessario aggiornare la suddetta planimetria rendendola conforme allo stato reale.

Unita' Immobiliare N. 4		Spessore di tutti i muri minore o uguale a cm. 50					
Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza Costante o Min.	Altezza Massima	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza Costante o Min.	Altezza Massima
A1	78	150					



Figura 14: Portone sezionale a scorrimento di accesso al garage, visto dal piazzale.





Figura 15: Vista dalla porta di accesso interno al garage.





*Figura 16: Materiale di deposito e cella frigo presenti nel garage.*



## QUESITO 6

**La determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c..**

Premesso che la superficie è stata calcolata con l'ausilio delle planimetrie catastali (scala 1:200), per il computo della superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile) ci si è riferiti alla Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliare – Requisiti di servizio"; D.P.R. 138/98; rivista Consulente Immobiliare che prevede:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Provincia: TRENTO  
 Comune: FOLGARIA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO OVEST  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2300	L	5,5	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3000	L	6	7	L
Box	NORMALE	1200	1400	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2400	L	6	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 17: Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari (2024).



Figura 18: Valutazione Borsino Immobiliare.it – Costa di Folgaria (2024).





 <b>Box auto &amp; Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.118</b>	Euro <b>1.199</b>	Euro <b>1.281</b>

Figura 19: Valutazione Borsino Immobiliare.it – Costa di Folgaria (2024).

 <b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.663</b>	Euro <b>1.877</b>	Euro <b>2.090</b>

Figura 20: Valutazione Borsino Immobiliare.it – Costa di Folgaria (2024).

**Guida Casa - 106**

## Altopiano di Folgaria e Lavarone

Comune o località	Altitudine mt. slm.	Popolazione censimento	Compravendita appartamenti			Box o garages		Negozi		
			Nuovo	Usato	Vecchio	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	
Folgaria	1.168	3.149	Ovest	2.500/3.000	1.900/2.200	1.000/1.200	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
			Centro-Est-Costa	2.800/3.500	2.200/2.600	1.200/1.500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
			Serrada	2.400/2.800	1.800/2.200	900/1.200	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
			Altre frazioni	2.000/2.400	1.500/1.900	900/1.200	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Lavarone	1.194	1.099	Chiesa-Cappella	1.900/2.200	1.400/1.650	900/1.100	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
			Altre frazioni	1.700/2.000	1.350/1.500	800/1.000	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Luserne	1.333	300	1.400/1.700	1.000/1.200	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	

NB: nuovo: 0-5 anni; usato: 5-18 anni; da risanare: 18-35 anni; da ristrutturare: non abitabile

Figura 21: GUIDA CASA 2010



## ALTOPIANO DI FOLGARIA E LAVARONE

Comune/Località	Altitudine	COMPRAVENDITA APPARTAMENTI		
		NUOVO	USATO	DA RISTRUTTI
FOLGARIA	1.168 m			
L. Ovest		2700 / 3200	2000 / 2300	700 / 900
L. Centro - Est - Costa		2800 / 3500	2100 / 2400	1000 / 1100
L. Serrada		2400 / 2900	1900 / 2300	600 / 900
L. Altre frazioni		2000 / 2200	1600 / 1800	400/600
LAVARONE	1.194 m			
L. Chiesa - Cappella		1900 / 2200	1050 / 1300	300 / 400
L. Altre frazioni		1900 / 2100	900 / 1050	200 / 400
L. Lusema	1.333 m	1900 / 2000	1000 / 1100	200 / 400

NB. NUOVO 0-5 ANNI    USATO 5-20 ANNI    DA RISANARE 20-35 ANNI    DA RISTRUTTURARE NON ABITABILE  
 NB: Per negozi, uffici, laboratori e capannoni il prezzo di vendita è riferito al nuovo.

Figura 22: GUIDA CASA 2024

ANNO 2024 | WWW.FIMAAATRENTO.IT

## ALTOPIANO DI FOLGARIA E LAVARONE

Comune/Località	Altitudine	COMPRAVENDITA APPARTAMENTI		
		NUOVO	USATO	DA RISTRUTTI
FOLGARIA	1.168 m			
L. Ovest		2700 / 3200	2000 / 2300	700 / 900
L. Centro - Est - Costa		2800 / 3500	2100 / 2400	1000 / 1100
L. Serrada		2400 / 2900	1900 / 2300	600 / 900
L. Altre frazioni		2000 / 2200	1600 / 1800	400/600
LAVARONE	1.194 m			
L. Chiesa - Cappella		1900 / 2200	1050 / 1300	300 / 400
L. Altre frazioni		1900 / 2100	900 / 1050	200 / 400
L. Lusema	1.333 m	1900 / 2000	1000 / 1100	200 / 400

NB. NUOVO 0-5 ANNI    USATO 5-20 ANNI    DA RISANARE 20-35 ANNI    DA RISTRUTTURARE NON ABITABILE  
 NB: Per negozi, uffici, laboratori e capannoni il prezzo di vendita è riferito al nuovo.

Figura 23: GUIDA FIMAAA 2024



**ALTOPIANO DI FOLGARIA E LAVARONE**

Comune o località		Altitudine mt. slm.	Compravendita appartamenti			Box o garages	
			Nuovo	Usato	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
Folgaria	Ovest	1.168	2.500/3.000	1.800/2.100	600/1.100	n.r.	n.r.
	Centro-Est-Costa		2.700/3.300	1.900/2.100	900/1.200	n.r.	n.r.
	Serrada		2.200/2.700	1.700/2.100	700/1.000	n.r.	n.r.
	Altre frazioni		1.900/2.300	1.500/1.700	500/700	n.r.	n.r.
Lavarone	Chiesa-Cappella	1.194	1.800/2.200	1.100/1.400	400/500	n.r.	n.r.
	Altre frazioni		1.700/2.000	1.000/1.200	300/500	n.r.	n.r.
	Luserna	1.333	1.700/1.900	1.000/1.200	200/400	n.r.	n.r.

NB: NUOVO: 0-5 anni  
 USATO: 10-20 anni  
 DA RISANARE: 25-35 anni  
 DA RISTRUTTURARE: oltre i 40 anni (non abitabile)  
 Vedi tabella ANAMA a pagina 22



Figura 24: GUIDA IMMOBILIARE 2024

Il prezzo applicato è quello di mercato individuato dal sottoscritto per comparazione con i prezzi pubblicati dalle riviste ed Enti specializzate (per la zona in oggetto) e da recenti compravendite avvenute nella zona.

Gli immobili sono considerati liberi da qualsiasi aggravio, ovvero ipoteche, servitù, ecc.

Lo scopo della stima è quello di un'esecuzione immobiliare.

La situazione del mercato immobiliare già da alcuni anni ha subito un evidente rallentamento derivante dalla crisi economica generale.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto effettuare un calcolo delle superfici, attribuendo ai vani un coefficiente di adeguamento per poi dare un valore che dovrebbe essere il più prossimo al valore di mercato della zona.

Per la valutazione dei beni si è utilizzato un metodo di stima sintetico comparativo tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

I parametri di cui si è tenuto conto nello stabilire il valore commerciale dell'immobile sono:

- Caratteristiche estrinseche:

- Ubicazione dell'immobile: posto ai piedi delle piste di sci di Costa di Folgaria;
- Vicinanza della zona alle strutture pubbliche;
- Buona accessibilità alla zona dove è ubicato l'immobile.

- Caratteristiche intrinseche:

- Anno di costruzione del fabbricato;
- Categoria catastale;
- Contesto in cui si trova collocato l'appartamento (collegato internamente con il ristorante).



LOTTO N. 1:

**C.C. FOLGARIA p.ed 3000**

Determinazione valore commerciale ristorante in località Costa di Folgaria

C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub. 1

Ristorante

C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub.1 ristorante							
Piano	Destinazione	sup. lorda mq	indice	sup. commerciale mq	€/mq	Valore €	NOTE
	ristorante	574	100,00%	574	€ 2.800,00	€ 1.607.200,00	
	accessori diretti	550	50,00%	275	€ 2.800,00	€ 770.000,00	
	accessori indiretti	42	30,00%	12,6	€ 2.800,00	€ 35.280,00	
	terrazza	37	25,00%	9,25	€ 2.800,00	€ 25.900,00	
	aree scoperte o assimilabili	4296			€ 100,00	€ 429.600,00	i giardini esterni, sono stati valutati in euro € 100,00/mq.
						€ 2.867.980,00	-30,00% -€ 860.394,00 <b>€ 2.007.586,00</b>

Per determinare il valore commerciale del ristorante si è applicato un coefficiente di merito del -30%, considerato che la località Costa di Folgaria, dove è ubicato il ristorante, risulta essere una posizione poco favorevole a suddetta attività e per contro vi è anche il fatto che il bene oggetto di stima risulta essere sovradimensionato rispetto alle esigenze locali.

C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub. 3

Stalla e depositi

C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub. 3 Stalle – Piano Terra						
Piano	Destinazione	sup. lorda mq	indice	sup. commerciale mq	€/mq	Valore €
Terra	stalle	24	100,00%	24	€ 600,00	€ 14.400,00
Terra	portico stalla	4	25,00%	1	€ 600,00	€ 600,00
						<b>€ 15.000,00</b>

C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub 4

Abitazione

A seguito di indagini presso le Agenzie Immobiliari e tenuto conto dei valori riportati dalle riviste specializzate anzidette, è emerso che nella zona i valori di compravendita di immobili variano tra 2.800,00 e 3.500,00 euro/mq per gli immobili nuovi, 2100,00 e i 2400,00 euro/mq per immobili usati. Pertanto, considerata la natura del bene e lo stato in cui si trova, lo scrivente ritiene che il valore di euro 2.100,00/mq sia quello più rappresentativo.

Per cui:

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 23/2023 CALCOLO DEI VALORI DI STIMA C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub.4 appartamento							
Piano	Destinazione	sup. lorda mq	indice	sup. commerciale mq	€/mq	Valore €	NOTE
1	abitazione	88	100,00%	88	€ 2.100,00	€ 184.800,00	il valore commerciale unitario dell'appartamento è stato conservativamente stimato in € 2.000,00/mq dell'appartamento.
1	balcone	4	25,00%	1	€ 2.100,00	€ 2.100,00	le superfici commerciali di balconi e terrazze sono state altresì ridotte di ¼ rispetto al valore commerciale unitario
						<b>€ 186.900,00</b>	



C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub 5  
Garage - piano S1

C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub 5 Garage - piano S1						
Piano	Destinazione	sup. lorda mq	indice	sup. commerciale mq	€/mq	Valore €
s1	garage	78	100,00%	78	€ 1.200,00	€ 93.600,00
						<b>€ 93.600,00</b>

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti :

"A" - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con "A1", i vani accessori a diretto servizio con "A2"  
"B" - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia "A" qualora comunicanti  
"C" - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia "A" qualora non comunicanti  
"D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia "A"  
"E" - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia "A"  
"F" - Aree scoperte o assimilabili

Ricapitolando: € 2.007.586,00+€ 15.000,00+€ 186.900,00+€ 93.600,00= € 2.303.086,00.-.

Dai calcoli sopra riportati, deriva che il valore complessivo del lotto n.1 corrispondente alla p.ed. 3000 del Comune Catastale di Folgaria, allo stato attuale ovvero come sta e giace, viene dal sottoscritto valutato in € 2.303.086,00.

Il valore commerciale finale del bene arrotondato per difetto è dunque pari ad € 2.300.000,00.-, a cui vanno detratte le spese relative alla presentazione del tipo di frazionamento per l'aggiornamento della mappa catastale e quelle relative alle planimetrie catastali dei sub. 3 e 5. Tali spese ammontano a circa € 3.000,00.-.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dall'esecutato e dagli Uffici pubblici e messi a disposizione allo scrivente.



REGIONE AGRARIA N°: 37 C10 - VALLAGARINA - ZONA C Comuni di: ALA, AVIO					REGIONE AGRARIA N°: 38 C10 - VALLAGARINA - ZONA D Comuni di: BRENTONICO, <b>FOLGARIA</b>			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO - CLASSE A: BOSCO CEDUO	16000,00			21-BOSCO CEDUO CLASSE A - BOSCO A CEDUO FERTILE)	16000,00			21-BOSCO CEDUO CLASSE A - BOSCO A CEDUO FERTILE)
BOSCO - CLASSE A: BOSCO DI FUSTAIA	25000,00			18-BOSCO FUSTAIA CLASSE A - BOSCO A FUSTAIA CON TARIFFA V IV E III)	25000,00			18-BOSCO FUSTAIA CLASSE A - BOSCO A FUSTAIA CON TARIFFA V IV E III)
BOSCO - CLASSE B: BOSCO CEDUO	12000,00			22-BOSCO CEDUO CLASSE B - BOSCO A CEDUO MEDIAMENTE FERTILE)	12000,00			22-BOSCO CEDUO CLASSE B - BOSCO A CEDUO MEDIAMENTE FERTILE)
BOSCO - CLASSE B: BOSCO DI FUSTAIA	18000,00			19-BOSCO FUSTAIA CLASSE B - BOSCO A FUSTAIA CON TARIFFA VII E VI)	18000,00			19-BOSCO FUSTAIA CLASSE B - BOSCO A FUSTAIA CON TARIFFA VII E VI)
BOSCO - CLASSE C: BOSCO CEDUO	9000,00			23-BOSCO CEDUO CLASSE C - BOSCO A CEDUO POCO FERTILE)	9000,00			23-BOSCO CEDUO CLASSE C - BOSCO A CEDUO POCO FERTILE)
BOSCO - CLASSE C: BOSCO DI FUSTAIA	12000,00			20-BOSCO FUSTAIA CLASSE C - BOSCO A FUSTAIA CON TARIFFA VIII E IX)	12000,00			20-BOSCO FUSTAIA CLASSE C - BOSCO A FUSTAIA CON TARIFFA VIII E IX)
COLTURA PICCOLI FRUTTI - CLASSE A	116500,00			14-COLTURA PICCOLI FRUTTI CLASSE A - ACCESSIBILE, IRRIGATO E LAVORABILE MECCANICAMENTE)	114000,00			14-COLTURA PICCOLI FRUTTI CLASSE A - ACCESSIBILE, IRRIGATO E LAVORABILE MECCANICAMENTE)

Figura 25: Valori Agricoli Medi: Folgaria.

REGIONE AGRARIA N°: 37 C10 - VALLAGARINA - ZONA C Comuni di: ALA, AVIO					REGIONE AGRARIA N°: 38 C10 - VALLAGARINA - ZONA D Comuni di: BRENTONICO, <b>FOLGARIA</b>			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
COLTURA PICCOLI FRUTTI - CLASSE B	85500,00			15-COLTURA PICCOLI FRUTTI CLASSE B - PER ESCLUSIONE DALLA CLASSE A)	83000,00			15-COLTURA PICCOLI FRUTTI CLASSE B - PER ESCLUSIONE DALLA CLASSE A)
FRUTTETO - CLASSE A	230000,00			8-FRUTTETO CLASSE A - ACCESSIBILE, IRRIGATO E LAVORABILE MECCANICAMENTE, MINIMO 250 PLANTIE X HA)				
FRUTTETO - CLASSE B	190000,00			9-FRUTTETO CLASSE B - PER ESCLUSIONE DALLA CLASSE A E C)				
FRUTTETO - CLASSE C	100000,00			10-FRUTTETO CLASSE C - NON ACCESSIBILE MECCANICAMENTE OPP NON COLTIVATO DA ALMENO 3 ANNI)				
INCOLTIO IMPRODUTTIVO	5000,00				5000,00			
INCOLTIO PRODUTTIVO	21000,00				21000,00			
ORTO	95500,00				93000,00			
ORTO INDUSTRIALE - CLASSE A	116500,00			16-ORTO INDUSTRIALE CLASSE A - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE IRRIGATO)	114000,00			16-ORTO INDUSTRIALE CLASSE A - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE IRRIGATO)

Figura 26: Valori Agricoli Medi: Folgaria.



REGIONE AGRARIA N°: 37 C10 - VALLAGARINA - ZONA C Comuni di: ALA, AVIO					REGIONE AGRARIA N°: 38 C10 - VALLAGARINA - ZONA D Comuni di: BRENTONICO, FOLGARIA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO INDUSTRIALE - CLASSE B	106500,00			17-ORTO INDUSTRIALE CLASSE B - PER ESCLUSIONE DELLA CLASSE A)	104000,00			17-ORTO INDUSTRIALE CLASSE B - PER ESCLUSIONE DELLA CLASSE A)
PASCOLO	8000,00				8000,00			
PRATO - CLASSE A	46500,00			2-PRATO CLASSE A - ACCESSIBILE, IRRIGATO E LAVORABILE MECCANICAMENTE)	44000,00			2-PRATO CLASSE A - ACCESSIBILE, IRRIGATO E LAVORABILE MECCANICAMENTE)
PRATO - CLASSE B	39000,00			3-PRATO CLASSE B - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE)	36500,00			3-PRATO CLASSE B - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE)
PRATO - CLASSE C	23500,00			4-PRATO CLASSE C - NON LAVORABILE MECCANICAMENTE)	23500,00			4-PRATO CLASSE C - NON LAVORABILE MECCANICAMENTE)
SEMINATIVO - CLASSE A	65000,00			5-SEMINATIVO CLASSE A - ACCESSIBILE, IRRIGATO E LAVORABILE MECCANICAMENTE)	52000,00			5-SEMINATIVO CLASSE A - ACCESSIBILE, IRRIGATO E LAVORABILE MECCANICAMENTE)
SEMINATIVO - CLASSE B	59500,00			6-SEMINATIVO CLASSE B - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE)	44000,00			6-SEMINATIVO CLASSE B - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE)

Figura 27: Valori Agricoli Medi: Folgaria.

REGIONE AGRARIA N°: 37 C10 - VALLAGARINA - ZONA C Comuni di: ALA, AVIO					REGIONE AGRARIA N°: 38 C10 - VALLAGARINA - ZONA D Comuni di: BRENTONICO, FOLGARIA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO - CLASSE C	34000,00			7-SEMINATIVO CLASSE C - NON LAVORABILE MECCANICAMENTE)	28500,00			7-SEMINATIVO CLASSE C - NON LAVORABILE MECCANICAMENTE)
VIGNETO - CLASSE A	230000,00			11-VIGNETO CLASSE A - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE, UVE DOC OPPURE IGT)	150000,00			11-VIGNETO CLASSE A - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE, UVE DOC OPPURE IGT)
VIGNETO - CLASSE B	190000,00			12-VIGNETO CLASSE B - PER ESCLUSIONE DALLA CLASSE A E C)	125000,00			12-VIGNETO CLASSE B - PER ESCLUSIONE DALLA CLASSE A E C)
VIGNETO - CLASSE C	100000,00			13-VIGNETO CLASSE C - NON ACCESSIBILE MECCANICAMENTE OPP NON COLTIVATO DA ALMENO 3 ANNI)	75000,00			13-VIGNETO CLASSE C - NON ACCESSIBILE MECCANICAMENTE OPP NON COLTIVATO DA ALMENO 3 ANNI)

Figura 28: Valori Agricoli Medi: Folgaria.



LOTTO N. 2:  
C.C. FOLGARIA p.f. 12075  
Via Finonchio, 10, 38064 Serrada TN.

In carenza di compravendite per beni analoghi riscontrate in zona, il valore commerciale del bene è ricavabile dalla consultazione delle tabelle fornite dal Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento. Il terreno risulta essere coltivato in parte a prato spontaneo, in pendenza e con accesso meccanizzato, e in parte lasciato ad una vegetazione boschiva. Il valore unitario per terreni di questo tipo, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità, è di 16.000 €/ha per la parte di bosco e di € 44.000 €/ha per la parte a seminativo.

21-BOSCO CEDUO CLASSE A - BOSCO A CEDUO FERTILE)  
€ 16.000,00: 10000 mq = x : 231 mq

6-SEMINATIVO CLASSE B - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE)  
€ 44.000,00: 10000 mq = x : 164 mq

superficie mq	valore €/ha	ha → mq	Totale €
231	€ 16.000,00	10000	€ 369,60
164	€ 44.000,00	10000	€ 721,60
			<b>€ 1.091,20</b>

Il valore commerciale finale del bene arrotondato per eccesso è dunque pari ad **€ 1.100,00.**





LOTTO N. 3.

Visto l'atto di compravendita (G.N. 895/2010), con cui le particelle sotto riportate sono state vendute ad € 100.000.- e considerato il mercato della zona, si ritiene che un valore congruo medio sia pari ad €/mq. 16,00.-, viste anche le potenzialità complessive delle suddette pp.ff..

**COMUNE CATASTALE FOLGARIA**

**in P.T. 3484**

- p.fond. 4779/1, bosco, classe 4, mq. 470, Reddito Dominicale euro 0,61;
- p.fond. 4779/2, bosco, classe 4, mq. 483, Reddito Dominicale euro 0,62;
- p.fond. 4780/1, prato, classe 6, mq. 2544, Reddito Dominicale euro 1,71;
- p.fond. 4780/2, prato, classe 6, mq. 1790, Reddito Dominicale euro 1,20;
- p.fond. 4781, prato, classe 6, mq. 1570, Reddito Dominicale euro 1,05;
- p.fond. 4784, bosco, classe 4, mq. 201, Reddito Dominicale euro 0,26.

p.f.	superficie mq	valore €/mq	Totale €
4779/1	470	€ 16,00	€ 7.520,00
4779/2	483	€ 16,00	€ 7.728,00
4780/1	2544	€ 16,00	€ 40.704,00
4780/2	1790	€ 16,00	€ 28.640,00
4781	1570	€ 16,00	€ 25.120,00
4784	201	€ 16,00	€ 3.216,00
			<b>€ 112.928,00</b>

Il valore commerciale finale del bene, arrotondato per difetto, è dunque pari ad **€ 110.000,00.-**.



## QUESITO 7

**La verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata.**

LOTTO 1:

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari urbane presenti nella p.ed. 3000, non risulta conveniente una divisione degli stessi.

LOTTO 2:

Tenuto conto delle caratteristiche della p.f., già di ridotte dimensioni, non risulta conveniente un'ulteriore divisibilità della stessa.

LOTTO 3:

Tenuto conto delle caratteristiche delle pp.ff., già di ridotte dimensioni, non risulta conveniente un'ulteriore divisibilità delle stesse.



## QUESITO 8

Se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.

Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo.

### LOTTO 1:

Rispetto alla p.ed. 3000 in C.C. Folgaria risulta un contratto d'affitto di ramo d'azienda alla Società [redacted] non disdetto né risolto e pertanto tuttora in essere.

Premesso che:

- il valore minimo del canone di affitto per un locale commerciale è dato dal 10% del valore catastale dell'immobile;

- generalmente, il canone di locazione viene ridotto del 15% ed è bene che non sia maggiore del 10% del valore dell'immobile rivalutato;

l'acquirente non sarà tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo.

### LOTTO 2:

C.C. FOLGARIA p.f. 12075

Via Finonchio, 10, 38064 Serrada TN

Seppur non risulti nessun contratto d'affitto in essere vi è una dichiarazione all'Ufficio Agricoltura della PAT da parte dell'azienda [redacted] di utilizzo del suddetto suolo.

### LOTTO 3:

#### COMUNE CATASTALE FOLGARIA

##### in P.T. 3484

- p.fond. 4779/1, bosco, classe 4, mq. 470, Reddito Dominicale euro 0,61;

- p.fond. 4779/2, bosco, classe 4, mq. 483, Reddito Dominicale euro 0,62;

- p.fond. 4780/1, prato, classe 6, mq. 2544, Reddito Dominicale euro 1,71;

- p.fond. 4780/2, prato, classe 6, mq. 1790, Reddito Dominicale euro 1,20;

- p.fond. 4781, prato, classe 6, mq. 1570, Reddito Dominicale euro 1,05;

- p.fond. 4784, bosco, classe 4, mq. 201, Reddito Dominicale euro 0,26.

Le pp.ff. risultano libere e non vi sono contratti di affitto in essere.



## QUESITO 9

L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO 1:

L'immobile pignorato è descritto nella P.T. 6662 II C.C. Folgaria, come risulta dall'estratto foglio C, aggiornato al 18/07/2023.

### 15/10/2009 - G.N. 5491/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Contemporaneità di grado G.N. 5492/2009

Grava Corpo tavolare

EUR 1.497.875,00

Importo complessivo di EUR 1.497.875,00 comprensivo di EUR 1.150.000,00 per capitale ed EUR 347.875,00 per un triennio di interessi al tasso del 6,75% annuo, spese ed accessori, ai sensi dell'art. 6 e dell'articolo 2 del contratto

Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106190226

Atto d.d. 08/10/2009

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 7649 II G.N.5491/2 - 2009

23/12/2009 - G.N. 6915/1 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento della somma parziale di EURO 310.000,00

28/12/2010 - G.N. 6511/1 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento della somma mutuata

### 15/10/2009 - G.N. 5492/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Contemporaneità di grado G.N. 5491/2009

Grava Corpo tavolare

EUR 1.497.875,00

Importo complessivo di EUR 1.497.875,00 comprensivo di EUR 1.150.000,00 per capitale ed EUR 347.875,00, per un triennio di interessi al tasso del 6,75% annuo, spese ed accessori, ai sensi dell'art. 6 e dell'art. 2 del contratto

Cassa Rurale di Lizzana - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Rovereto, 00106180227

Atto d.d. 08/10/2009

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 7649 II G.N.5492/4 - 2009

23/12/2009 - G.N. 6916/1 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento della somma parziale di EURO 310.000,00

28/12/2010 - G.N. 6512/1 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento della somma mutuata

### 29/09/2022 - G.N. 5376/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 347.428,74

quale importo complessivo e ruoli allegati

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma, 13756881002

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

annotazione simultaneità con principale P.T. 3484 II G.N.5376/1 - 2022

### 22/05/2023 - G.N. 2818/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17.04.2023, in data 27.04.2023 e in data 20.05.2023 a realizzo del credito di Cassa Rurale Allogarda - Rovereto - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, sede di Arco, c.f.00105910228, nell'importo di Euro 665.463,51 oltre interessi e spese.

a carico p.ed. 3000

### 05/07/2023 - G.N. 3744/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 23-06-2023 a realizzo del credito di Dolomiti Energia Società Per Azioni, con sede in Trento, c.f. 01812630224, nell'importo di Euro 15.829,09 oltre a spese, accessori e interessi.

a carico p.ed. 3000

Nel foglio C della menzionata partita tavolare non risultano annotate liti pendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si può dichiarare l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.



## QUESITO 10

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.).

Riguardo ai vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso si richiama la convenzione dd 29/10/2010 di durata ventennale per la realizzazione ad uso pubblico di un maneggio e le relative attività di servizio. (vedi convenzione allegata).

## QUESITO 11

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Vedi foglio A2 dell'allegata copia completa del libro maestro.

## QUESITO 12

La verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art.1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020.

L'immobile in oggetto non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche (vedi auto-dichiarazione allegata).

## QUESITO 13

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

LOTTO 1

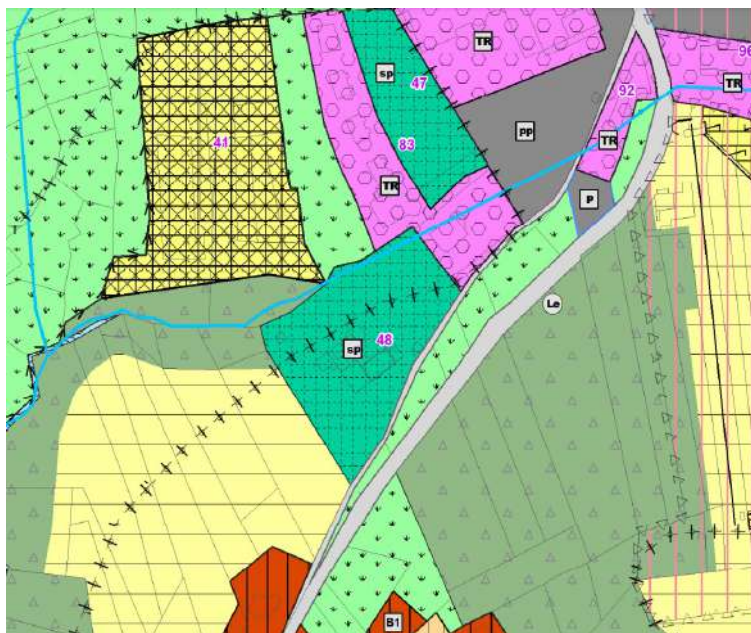


Figura 29: ESTRATTO PRG



Art. 28 - Servizi privati

H102\_P



## ART. 28 AREE DESTINATE A SERVIZI PRIVATI

- Le aree destinate a servizi privati sono distinte in:
  - esistenti
  - di progetto.
- Nelle aree destinate a servizi privati è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il tempo libero, lo svago e lo sport destinate al pubblico, quali strutture sportive, attrezzature per il gioco ecc. e delle attrezzature di corredo, e cioè di chioschi o attrezzature di servizio per il ristoro; una diversa destinazione dell'area può essere vincolata ad una specifica destinazione nei cartigli: in tal caso non sono ammessi altri interventi.
- L'edificazione di nuovi fabbricati diversi da questo tipo di equipaggiamento è vietata; l'intervento sulle aree e la realizzazione di nuovi volumi sono soggetti a convenzione con il Comune, con la quale i privati si impegnano a mantenere ad uso pubblico l'intervento per un periodo di 20 anni dalla data della stipula della convenzione. Nelle aree destinate a servizi privati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della legge urbanistica provinciale;
  - gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della legge urbanistica provinciale.

- Gli interventi previsti al comma precedente devono rispettare i seguenti parametri edificatori:

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq	0,15
Rapporto di copertura: Rc max	%	30
Altezza dell'edificio (Np)	n. piani	3
Altezza massima del fronte (m).	ml	8,50

- Nell'area a valle ed a ridosso dell'albergo Paradiso sul monte Cometto possono essere realizzate solamente strutture all'aperto, senza volumetria alcuna.



### COMUNE DI FOLGARIA

- EDILIZIA PRIVATA -  
 Tel. 0464 / 1982040 - Fax 0464 / 350201  
 C.A.P. 38064 - Via Roma, 60  
 codice fiscale e partita IVA 00323520223  
 e-mail: info@comune.folgaria.tn.it  
 pec: comune@pec.comune.folgaria.tn.it  
 www.comune.folgaria.tn.it



### ELENCO PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE AL COMUNE DI FOLGARIA CON RIFERIMENTO ALLA PARTICELLA E 3000 DEL C.C. FOLGARIA SULLA BASE DELL'ARCHIVIO INFORMATICO

Sulla particella E 3000 del C.C. di Folgaria sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	RICHIEDENTE	OGGETTO	DATA PRESENTAZIONE	DATA RILASCIO
Dia	10/D/177		OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NELL'EDIFICIO IN P.ED. 3000 C.C. FOLGARIA	11/08/2010	
Concessione edilizia	10/C/072		OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO IN P.E.D 3000 C.C. FOLGARIA, E REALIZZAZIONE CENTRO EQUESTRE	26/08/2010	29/10/2010
Dia	10/D/252		VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 10/C/072 DD. 29/10/2010.	17/11/2010	
Parere CEC	09/P/048		PARERE PREVENTIVO PER LA RISTRUTTURAZIONE E L'AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO IN P.ED. 3000 C.C. FOLGARIA	8/09/2009	
Concessione edilizia	09/C/091		RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO IN P.ED. 3000 C.C. FOLGARIA	15/12/2009	
Parere CEC	08/P/017		REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO - PEDONALE "PEDALATA NEL SOLE" NEL COMUNE DI FOLGARIA IN LOC. COSTA		29/05/2008
Concessione edilizia	07/C/001		SANATORIA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE IN DIFFORMITA' DALLA 99/C/035 E SUCCESSIVE VARIANTI C.C. 3000 FOLGARIA.	2/01/2007	8/03/2010
Dia	06/D/102		CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE PER LA CREAZIONE DI UN PICCOLO ESERCIZIO COMMERCIALE ALL'INTERNO DEL BAR-RISTORANTE CARADOR A COSTA IN P.ED. 3000 C.C. FOLGARIA	15/06/2006	
Autorizzazione edilizia	02/A/118		VARIANTE IN CORSO D'OPERA AI LAVORI DI AMPLIAMENTO E MODIFICHE P.ED. 3000	24/06/2002	6/12/2002



Concessione edilizia	02/C/048		SANATORIA PER REALIZZAZIONE SCOGLIERA E RIPORTO TERRENO PER REALIZZAZIONE RIPIANO AL SERVIZIO DELLA P.ED. 3000	30/07/2002	
Autorizzazione edilizia	02/A/213		REALIZZAZIONE NUOVA TETTOIA E MURETTO IN SASSI IN P.ED. 3000	15/11/2002	9/12/2002
Autorizzazione edilizia	01/A/045		POSA INSEGNA LUMINOSA SULLA P.ED. 3000	12/03/2001	
Concessione edilizia	99/C/035		AMPLIAMENTO E MODIFICHE ESTERNE NEL FABBRICATO IN P.ED. 3000	26/04/1999	25/05/1999
Autorizzazione edilizia	98/A/031		COMPLETAMENTO AREA PARCO IN P.ED. 3000	14/04/1998	
Concessione edilizia	98/C/167		MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE AL FABBRICATO IN P.ED. 3000	3/11/1998	3/12/1998
Altro	C/038/94		AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONI ESTERNE NEL FABBRICATO IN P.ED. 3000	27/02/1995	19/01/2001
Autorizzazione edilizia	94/A/044		REALIZZAZIONE STECCATO PER RECINTO CAVALLI E COMPLETAMENTO AREA PARCO SULLA P.F. 4734/1	3/05/1994	20/05/1994
Concessione edilizia	92/C/207		REALIZZAZIONE NUOVA VERANDA NEL FABBRICATO IN P.ED. 3000 CENTRO EQUITAZIONE "CARADOR"	4/11/1992	24/11/1992
Altro	91/4271		VARIANTI INTERNE CON MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO IN CENTRO DI EQUITAZIONE SU PP.FF. 4777/1, 4777/2 E 4778	24/04/1991	10/07/1991
Altro	91/4360		POSA IN OPERA SERBATOIO G.P.L. SU P.F. 4777/1	4/09/1991	23/09/1991
Piccole pratiche	91/PP55		POSA IN OPERA BOX PREFABBRICATO IN LEGNO SU PP.FF. 4777/1 E 4777/2	6/05/1991	3/07/1991
Altro	90/4094		AMPLIAMENTO DEL CENTRO DI EQUITAZIONE A COSTA SULLE PP.FF. 4777/1 - 4777/2 - 4778.	17/09/1990	4/10/1990
Altro	90/3892		COSTRUZIONE DI UNA CONCIMAIA INTERRATA A SERVIZIO DELLA SCUOLERIA REALIZZATA SULLE PP.FF. 4777/1 - 4777/2 - 4778 A	8/02/1990	12/02/1990
Piccole pratiche	90/PP50		POSA IN OPERA DI SEI BOX PREFABBRICATI	5/06/1990	12/07/1990

Ne consegue che l'immobile si può dichiarare **REGOLARE** sotto il profilo edilizio-urbanistico (vedi CDU allegato per tutti i lotti), ad eccezione della presenza del deposito, non presente né nella mappa catastale né al Catasto Fabbricati, della porta interna al garage e delle tramezze demolite nell'ex birrificio al piano terra dello stabile.



## ATTESTA

con riferimento alle norme vigenti alla data di efficacia del titolo edilizio, che i lavori sono stati eseguiti in conformità:

1. alle norme igienico-sanitarie;
2. alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
3. alla normativa in materia di sicurezza degli impianti;

**pertanto, ATTESTA inoltre che i locali oggetto d'intervento sono agibili.**

ALLEGA la seguente documentazione:

barrare	n. copie	Descrizione allegato
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Copia del certificato di collaudo statico e di conformità alle norme antisismiche.
<input type="checkbox"/>	1	Copia della ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione che costituisce ai soli fini antincendio, autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività (ai sensi dell'art. 3, comma 5 del d.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37) ovvero copia del certificato di prevenzione incendi ove necessario (legge n. 966 del 26.7.1965).
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Allegato 4 - Modello 3 copia ricevuta dell'avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati come previsto dal decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata dal Comune di <b>FOLGARIA</b> Servizio <b>EDILIZIA PRIVATA</b> .
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Planimetrie e visure catastali oppure planimetrie catastali firmate dal tecnico abilitato e ricevuta di deposito della richiesta di accatastamento dell'immobile.
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Ai sensi del decreto del Presidente della Provincia n. 7-114/leg. del 25 febbraio 2008, documentazione di conformità degli interventi anticaduta prevista dall'art. 4 del regolamento tecnico per la prevenzione dei rischi di infortunio a seguito di caduta dall'alto nei lavori di manutenzione ordinaria sulle coperture.
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Attestato di certificazione energetica ai sensi dell'art. 6, comma 2, del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg. e della deliberazione della Giunta provinciale n. 3110 del 22 dicembre 2009.
<input type="checkbox"/>		Altro

Luogo e data **FOLGARIA**



SHOT ON MI 9 LITE  
AI TRIPLE CAMERA

Figura 30: Agibilità



#### QUESITO 14

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dopo un confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Folgaria, l'immobile si considera regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico nonostante non si sia realizzato né il centro equestre, in sostituzione dei depositi esterni, né il nuovo fienile da realizzare sul lato verso il monte, come da convenzione precedentemente citata.

#### QUESITO 15

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non riscontrati.

#### QUESITO 16

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non riscontrata alcuna spesa in quanto l'unità non si configura attualmente come un condominio. Potrebbe esservi una suddivisione delle spese per la parti comuni qualora vi fossero ditte diverse intestatarie delle varie unità immobiliari urbane costituenti la p.ed. 3000 in C.C. Folgaria.

#### QUESITO 17

La formazione di eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
- in caso di immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garages, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi.

Dall'esame delle caratteristiche dei beni lo scrivente ritiene di formare tre lotti:



**LOTTO N.1**

Via Negheli – località Costa di Folgaria  
C.C. FOLGARIA P.T. 6662II p.ed. 3000 qualità edificio superficie 5863 mq.

**LOTTO N. 2**

Via Finonchio, 10, 38064 Serrada TN  
C.C. FOLGARIA p.f.12075

**LOTTO N. 3**

Via Negheli – località Costa di Folgaria

**COMUNE CATASTALE FOLGARIA****in P.T. 3484**

- p.fond. 4779/1, bosco, classe 4, mq. 470, Reddito Dominicale euro 0,61;
- p.fond. 4779/2, bosco, classe 4, mq. 483, Reddito Dominicale euro 0,62;
- p.fond. 4780/1, prato, classe 6, mq. 2544, Reddito Dominicale euro 1,71;
- p.fond. 4780/2, prato, classe 6, mq. 1790, Reddito Dominicale euro 1,20;
- p.fond. 4781, prato, classe 6, mq. 1570, Reddito Dominicale euro 1,05;
- p.fond. 4784, bosco, classe 4, mq. 201, Reddito Dominicale euro 0,26.

**QUESITO 18**

La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A..

**LOTTO N. 1**

La ditta CARADOR non ha espresso alcuna opzione in merito all'imponibilità o meno dell'I.V.A.

**LOTTO N. 2**

Trattasi di persone fisiche e pertanto non vi è assoggettamento ad IVA.

**LOTTO N. 3**

La ditta CARADOR non ha espresso alcuna opzione in merito all'imponibilità o meno dell'I.V.A.

**QUESITO 19**

La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 –G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento.

Dall'esame svolto presso l'ufficio tecnico del Comune di Folgaria gli immobili sono in possesso dei certificati di conformità.



## QUESITO 20

**La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Folgaria risulta la comunicazione di ultimazione dei lavori, prot. 912228 dd 10/12/2010, a firma del dott. arch. Mario Bonifazi, che dichiara che i lavori sono stati conclusi in data 08/12/2010.

TIPO PRATICA	NUMERO	RICHIEDENTE	OGGETTO	DATA PRESENTAZIONE	DATA RILASCIO
Dia	10/D/177	CARADOR S.R.L.	OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NELL'EDIFICIO IN P.ED. 3000 C.C. FOLGARIA	11/08/2010	



**COMUNE DI FOLGARIA**

**UFFICIO TECNICO COMUNALE  
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**

Via Roma, 60  
38064 FOLGARIA (TN)  
Tel. 0464 729310 - Fax 0464 729366  
Prot. N. 91222 info@comune.folgaria.tn.it  
e-mail PEC: comune@pec.comune.folgaria.tn.it

Consiglio delle autonomie locali della provincia di Trento  
08/12/2010 ore 16.00

**IL TECNICO COMUNALE**  
geom. Cuel Gabriele  
COMUNE DI FOLGARIA  
PROV. DI TRENTO  
09 DIC. 2010  
Prot. N. ....  
UFFICIO TECNICO

**COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI  
E DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE**

(articolo 103 bis della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1)

Il/la sottoscritto/a **TOMASI GIUSEPPE IN QUALITA' DI LEGALE RAPP. DELLA CARADOR S.N.L.**  
(nome e cognome/denominazione)

**IN QUALITÀ DI TITOLARE DEI SEGUENTI ATTI:**

concessione     variante     dia. n. **10/C/072** del **29/10/2010**

concessione     variante     dia. n. **10/D/252** del **17/11/2010**

concessione     variante     dia. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

concessione     variante     dia. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

concessione     variante     dia. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**A. COMUNICA CHE**

in data **08/12/2010** si sono conclusi i lavori previsti dagli atti sopracitati.

**IMMOBILE INTERESSATO AI LAVORI:**

Dati catastali: C.C. di **FOLGARIA** particelle fondiarie nr. \_\_\_\_\_

C.C. di **FOLGARIA** particelle edificiali nr. **3000** P.M. \_\_\_\_\_ sub. **1**

Ubicazione: località **COSTA** via/piazza **NEGHELI** n. **58**

piano \_\_\_\_\_ scala nr. \_\_\_\_\_ interno nr. \_\_\_\_\_

**RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO P. ED 3000  
C.C. FOLGARIA**

(descrizione sommario dei lavori)

1

Approvata con delibera del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 3 settembre 2010  
ALLEGATO 4 MODELLO 1

N.B. il presente modulo non deve essere modificato

Figura 31: Comunicazione di ultimazione dei lavori.



## **ALLEGATI:**

A completamento della presente relazione di stima si allegano i seguenti documenti:

1. estratto mappa 1:1000;
2. certificati catastali;
3. planimetrie catastali;
4. copia completa del libro maestro - stato attuale;
5. risposta Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazioni in essere;
6. certificati di destinazione urbanistica emessi ai sensi del comma 3 dell art 30 del DPR 380\_2001;
7. convenzione con il Comune per destinazione pubblica del maneggio;
8. ultima concessione e dia autorizzata;
9. rilievo fotografico prima e dopo l'allagamento;
10. ricevute trasmissione perizia.



**LOTTO 1:**

Descrizione sintetica: in C.C. Folgaria p.ed. 3000 in P.T. 6662 consistente in un RISTORANTE (C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub.1) con una sup. lorda di mq 574 (locali principali) al piano terra e primo, mq 550 di vani accessori diretti, mq 42 vani accessori indiretti, mq 37 di terrazza comunicante e 4296 di aree scoperte pertinenziali (posti auto, piazzale, ecc), una STALLA ed un DEPOSITO con una sup. lorda di mq 21 (C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub.3), vi è poi un altro deposito nel piazzale non presente sia in mappa (vedi Catasto terreni) sia al Catasto Fabbricati. Al primo piano una ABITAZIONE (C.C. Folgaria p.ed. 3000 sub.4) con accesso interno dal ristorante composta da: un soggiorno/cucina, un antibagno e w.c., tre stanze da letto una di esse con pogggiolo collegato con una scala esterna al piazzale, un piccolo corridoio ed un bagno. La superficie lorda è di circa 89 mq lordi ed infine un GARAGE (C.C. Folgaria p.ed. 3000 SUB.5) con una sup. lorda di mq 78.

L'immobile è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico se non per lievi difformità dovute alla demolizione recente di alcune tramezze presenti nell'ex laboratorio del birrifico al piano terra, alla mancata rappresentazione in mappa di un DEPOSITO sito nel piazzale e alla presenza di un'apertura interna, nel piano semi-interrato, con il garage.

La definizione della situazione deve essere risolta dall'aggiudicatario.

Si stima un costo pari a circa € 3.000,00.- detratti dal valore base dell'immobile.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima, sono a carico dell'aggiudicatario.

Ubicazione: località Costa di Folgaria via Negheli n. 58.

Identificativo tavolare:

**PARTITA TAVOLARE**

**6662 II**

**Piombi**

\*\*\* Nessun piombo \*\*\*

**Ultimo piombo evaso G.N. 3744/2023**

**COMUNE CATASTALE 154 Folgaria**

**Apertura il 16/05/2008**

**DISTRETTO Rovereto**

Identificativo catastale:

1. Unità immobiliari site nel Comune di FOLGARIA (codice D651)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore M.L.S. (*)	
1	154	3000	1	18		1	-	C/1	3	806 mq	1733 mq	Euro 8.908,06 Euro 514.440,47	VIA NEGHELLI n. 58; Piani: S1-T; VARIAZIONE n. 3998.001.2010 del 01-12-2010 in atti dal 06-12-2010; AMPLIAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore M.L.S. (*)	
2	154	3000	3	18		1	-	C/6	1	21 mq	25 mq	Euro 50,97 Euro 8.562,06	VIA NEGHELLI n. 58; Piani: T-1; VARIAZIONE n. 3998.001.2010 del 01-12-2010 in atti dal 06-12-2010; AMPLIAMENTO



DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore I.M.S. (*)	
3	154	3000	4	18		1	-	A/2	5	5 vani	89 mq	Euro 555,19 Euro 93.271,92	LOCALITA' COSTA; Piano: 1; VARIAZIONE n. 999.001 2002 del 27-03-2002 in atti dal 27-03-2002; FRAZIONAMENTO - AMPLIAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore I.M.S. (*)	
4	154	3000	5	18		1	-	C/6	1	72 mq	78 mq	Euro 174,77 Euro 29.361,36	LOCALITA' COSTA; Piano: S1; VARIAZIONE n. 999.001 2002 del 27-03-2002 in atti dal 27-03-2002; FRAZIONAMENTO - AMPLIAMENTO

Quota di proprietà:

**INTESTATI**

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.154 / p.ed. 3000		PROPRIETARIO	Intervolazione diritto di proprietà G.N. n. 5490.2009 del 15-10-2009 in atti dal 22-10-2009 (Contratto d.d. 08/10/2009)

Diritto pignorato: 1/1.

Conformità edilizia: no, vedi perizia.

Conformità tavolare: sì.

Annotazioni precedenti al pignoramento: non riscontrate.

Immobile occupato: no, ma con contratto d'affitto in essere.

Spese condominiali arretrate: non riscontrate poiché non è un condominio.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: vedi foglio C della copia del libro maestro.

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: no.

Valore di mercato euro: euro **€ 2.300.000,00.-**.



**LOTTO 2:**

Descrizione sintetica: terreno a Pascolo di 410 mq.

Ubicazione: Via Finonchio, 10, 38064 Serrada TN

Identificativo tavolare:

**PARTITA TAVOLARE****7649 II****COMUNE CATASTALE 154 Folgaria****Apertura il 16/05/2008****DISTRETTO Rovereto****Piombi           \*\*\* Nessun piombo \*\*\*****Ultimo piombo evaso   G.N. 2818/2023**

Identificativo catastale:

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di FOLGARIA Comune catastale di FOLGARIA Particella Fondiaria Numero Particella: 12075	codice: D651 codice: 154	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	12075	24	7649	Pascolo	3	410	Euro 0,13	Euro 0,06	

Quota di proprietà:

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1				
2				

Diritto pignorato: proprietà;

Conformità edilizia: -;

Conformità tavolare: si;

Annotazioni precedenti al pignoramento: no;

Immobile occupato: sì, utilizzato dall'azienda agricola "La Campanella";

Spese condominiali arretrate: no;

Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami: come da partita tavolare;

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: come da strumenti urbanistici;

Valore di mercato: **€ 1.100,00,-**



**LOTTO 3:**

Descrizione sintetica: terreno parte in zona boschiva e parte in zona agricola. In particolare le pp. ff. 4780/1, 4780/2 e 4781 sono aree destinate anche a percorsi pedonali, ciclabili, sci escursionistici ed attrezzati.

Ubicazione: località Costa di Folgaria via Negheli.

Identificativo tavolare:

**PARTITA TAVOLARE**

**3484 II**

**COMUNE CATASTALE 154 Folgaria**

**Apertura il 16/05/2008**

**DISTRETTO Rovereto**

**Piombi                   \*\*\* Nessun piombo \*\*\***

**Ultimo piombo evaso   G.N. 3744/2023**

Identificativo catastale:

**Particelle**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4779/1	18	3484	Bosco	4	470	Euro 0,61	Euro 0,05	

**Particelle**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4779/2	18	3484	Bosco	4	483	Euro 0,62	Euro 0,05	

**Particelle**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4780/1	18	3484	Prato	6	2544	Euro 1,71	Euro 1,05	

**Particelle**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4780/2	18	3484	Prato	6	1790	Euro 1,20	Euro 0,74	



## Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4781	18	3484	Prato	6	1570	Euro 1,05	Euro 0,65	

## Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	4784	18	3484	Bosco	4	201	Euro 0,26	Euro 0,02	

Quota di proprietà:

## Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1				

Diritto pignorato: proprietà;

Conformità edilizia: -;

Conformità tavolare: si;

Annotazioni precedenti al pignoramento: no;

Immobile occupato: no;

Spese condominiali arretrate: no;

Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami: come da partita tavolare;

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: come da strumenti urbanistici;

Valore di mercato: **€ 110.000,00.**



Il sottoscritto ha inviato copia della presente relazione di stima con relativi allegati al creditore procedente e all'esecutato mediante posta elettronica certificata e raccomandata postale, comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla presente relazione, purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al sottoscritto, che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle parti di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto, li 14/04/2024

Il tecnico estimatore:

