
TRIBUNALE DI TRENTO
Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **88|2021**
Giudice delegato dott.ssa Manuela Giacchetti

Promossa da

contro
#####

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



Tecnico incaricato: ing. Giulio Ruggirello
con studio a Trento in via di San Sebastiano 3
Tel. 0461.1975758 – e-mail PEC: giulio.ruggirello@ingpec.eu

SOMMARIO

<u>A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....</u>	<u>3</u>
<u>B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....</u>	<u>4</u>
<u>C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....</u>	<u>4</u>
<u>D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....</u>	<u>4</u>
<u>LOTTO n. 1 (UNICO).....</u>	<u>5</u>
<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....</u>	<u>6</u>
<u>2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....</u>	<u>7</u>
<u>3. UBICAZIONE E CONTESTO.....</u>	<u>8</u>
<u>4. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.....</u>	<u>10</u>
<u>5. SITUAZIONE URBANISTICA.....</u>	<u>15</u>
<u>6. CONFORMITÀ E ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....</u>	<u>17</u>
<u>7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....</u>	<u>18</u>
<u>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</u>	<u>20</u>
<u>9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....</u>	<u>20</u>
<u>10. VALUTAZIONE.....</u>	<u>21</u>
<u>11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....</u>	<u>22</u>
<u>CONCLUSIONI.....</u>	<u>23</u>
<u>ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE.....</u>	<u>23</u>

La perizia si compone di n. 23 pagine e di n. 6 allegati.

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO ing. Giulio Ruggirello

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Trento al n. 2811 d'Albo con studio a Trento in via di San Sebastiano n. 3 - 38121 Trento

Tel. 0461.1975758 e-mail PEC: giulio.ruggirello@ingpec.eu
C.F. RGGGLI78B14A326C - P.IVA 01907700221

COMMITTENTE Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa Manuela Giacchetti

**INCARICO
EX. ART. 173 BIS** Nomina dell'esperto dell'esecuzione con ordinanza del 09.02.2022, giuramento dell'esperto del 10.02.2020 e termine per il deposito della relazione in data 11.09.2022

FINALITÀ A_Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.

.....
B_Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi.

.....
C_Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal giudice dell'esecuzione comprendente:

1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati,
2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita
3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.

Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile.

ALTRE DATE Sopralluogo in data 28.07.2022.
Valutazione di settembre 2022.
Rapporto di valutazione 08.09.2022.

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI Effettuato
EX ART. 567, 2° COMMA

SEGNALAZIONE AL GIUDICE Nessuna
DI DOCUMENTI MANCANTI O INIDONEI

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli atti di pignoramento registrato con G.N. 6381/1 di data 20.07.2021 notificato il 30.06.2021, colpisce la proprietà per l'intero (quota di 1/1) in PT 2481 II pp.ff. 1873/1, 1875/1, 1876/1, e 1878/1 c.c. Sopramonte

– della società esecutata: ##### - **proprietaria della quota di 1/1**

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI In c.c. Sopramonte le pp.ff.:
OGGETTO DI PERIZIA

1873/1

1875/1

1876/1

1878/1

che identificano quattro terreni siti in loc. Alara in via del Laon a Sopramonte (TN)

In considerazione della consistenza dei beni, dell'omogeneità di caratteristiche e della sostanziale omogeneità territoriale, gli stessi vengono considerati all'interno di un unico lotto di vendita.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

CLASSIFICAZIONE CATATALE

Al Catasto Fondiario i terreni risultano censiti come riportato nella tabella seguente:

C.C.	Particella	F.M.	P.T.	Coltura	Cl.	Sup.	R. Dominicale	R. Agrario
355	F 1873/1	3,6	2481	Arativo	4	1.645m ²	€ 5,10	€ 2,97
355	F 1875/1	3,6	2481	Arativo	4	950m ²	€ 2,94	€ 1,72
355	F 1876/1	3,6	68	Arativo	4	933m ²	€ 2,89	€ 1,69
355	F 1878/1	3,6	68	Arativo	4	544m ²	€ 1,69	€ 0,98

In allegato le visure catastali e l'estratto mappa (*all. 1-2-3*).

DESCRIZIONE TAVOLARE

I terreni sono allibrati in PT 68 II e 2481 II del distretto di Trento con proprietà iscritta a nome della società esecutata

I contenuti dei fogli A₁ - A₂ - B - C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive e aggravii (*all. 4 - 5*).

COERENZE

I terreni contraddistinti dalle pp. ff. 1873/1 e 1876/1 sono adiacenti tra loro e confinano a est con un terreno di privati, a nord e a ovest con terreni intestati al Comune di Trento (roggia e strada) mentre a sud con una fascia di proprietà della Provincia Autonoma di Trento, ove scorre un'altra roggia.

Le pp. ff. 1875/1 e 1878/1, anch'essi contigui tra loro, a nord confinano con la suddetta fascia della Provincia Autonoma di Trento, a est e a sud con particelle di privati e a ovest sempre con la strada (via del Laon).

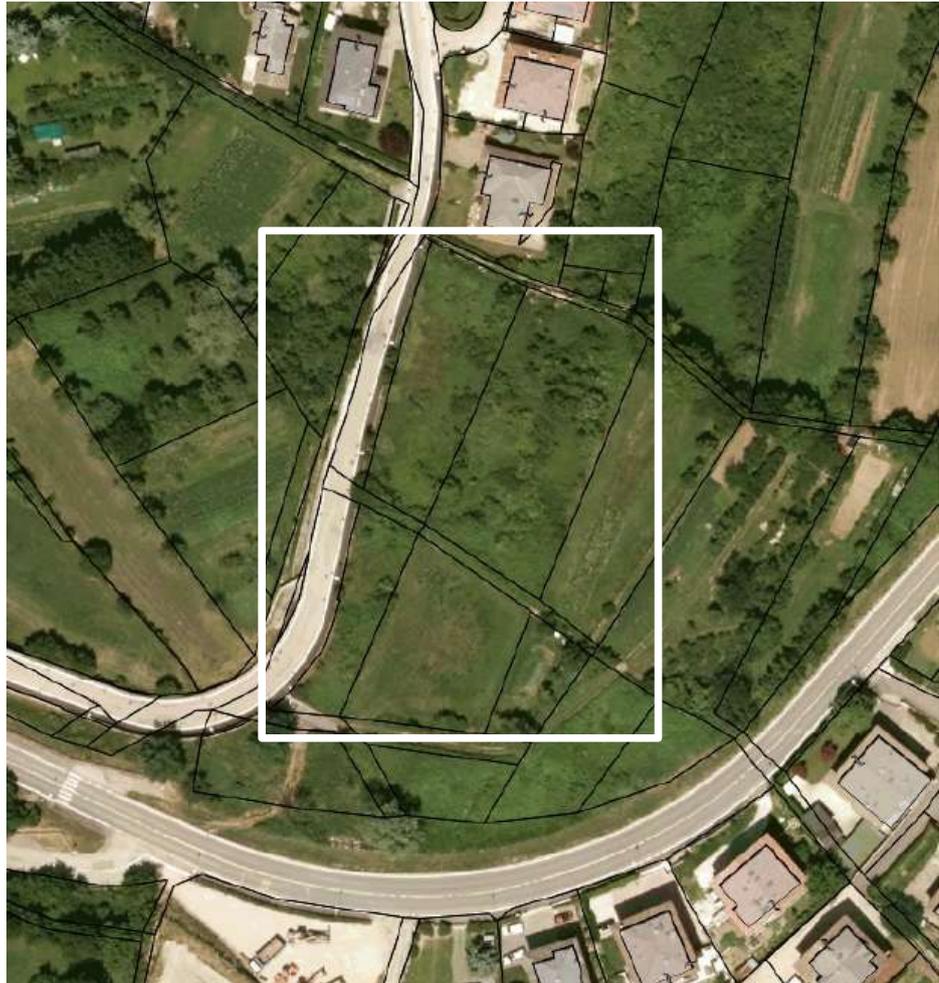
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di: ##### - quota 1/1 (TN) 28/04/2008 - G.N. 3790/1 Contratto d.d. 23/04/2008 riguarda p.f. 1873/1, p.f. 1875/1 ##### - quota 1/1 (TN) 23/05/2008 - G.N. 4599/1 Contratto d.d. 21/05/2008 riguarda p.f. 1876/1, p.f. 1878/1
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	I terreni non presentano elementi di occupazione o manufatti visibili.
CONTRATTI IN CORSO	Non risultano occupazioni o locazioni.
MODALITÀ DI ACCESSO	Accesso ai beni avvenuto autonomamente.
DATA DEL SOPRALLUOGO	28.07.2022

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

I terreni sono ubicati a sud (a monte in senso altimetrico) del borgo di Sopramonte, frazione a ovest del capoluogo Trento, tra la strada provinciale 85dir che sale verso il monte Bondone e la via del Laon; subito a valle, in corrispondenza dello spigolo nord-ovest del lotto, è presente un fabbricato residenziale fronte strada.



ACCESSO

Ai terreni si accede direttamente dalla pubblica via del Laon, per mezzo di alcuni varchi ricavati nel muro di separazione lungo il marciapiede; in particolare a sud è presente una stradina di accesso piuttosto pendente che sale tra i campi e conduce fino alla parte alta dei terreni sotto-strada.

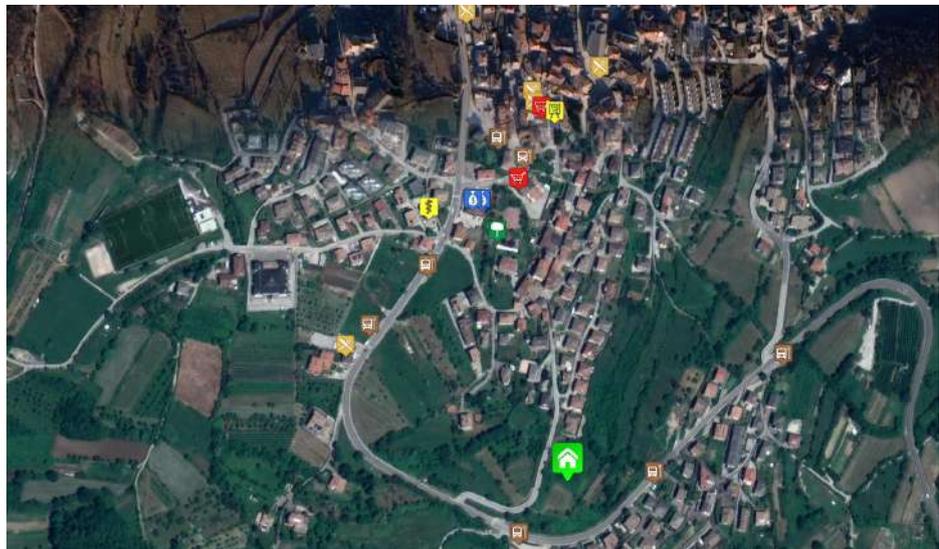
All'estremità nord i terreni concludono direttamente contro l'opera idraulica di regimazione della roggia pubblica.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

Il centro abitato di Sopramonte si contraddistingue per l'elevata qualità di vita e la favorevole posizione ambientale; il lotto è ubicato in posizione panoramica e ben esposta, a una distanza ridotta dal centro storico. Il contesto prevalente della zona è quello agricolo montano, con una promiscuità tra edificato e terreni coltivati piuttosto marcata.

**SERVIZI
DELLA
ZONA**

Come riporta l'immagine che segue, l'ubicazione dei beni risulta leggermente isolata rispetto ai principali servizi e funzioni pubbliche che però possono essere raggiunti in breve anche a piedi. Sono presenti servizi di trasporto pubblico di tipo locale e, lungo la strada provinciale, che risulta raggiungibile agevolmente anche a piedi, è disponibile il servizio di trasporto pubblico extraurbano.



4. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

**FABBRICATO E
PERTINENZE**

I terreni presentano un andamento altimetrico in leggera pendenza in direzione est-ovest e risultano perlopiù a prato, con alcune presenze arboree concentrate soprattutto nella zona più a valle verso nord.

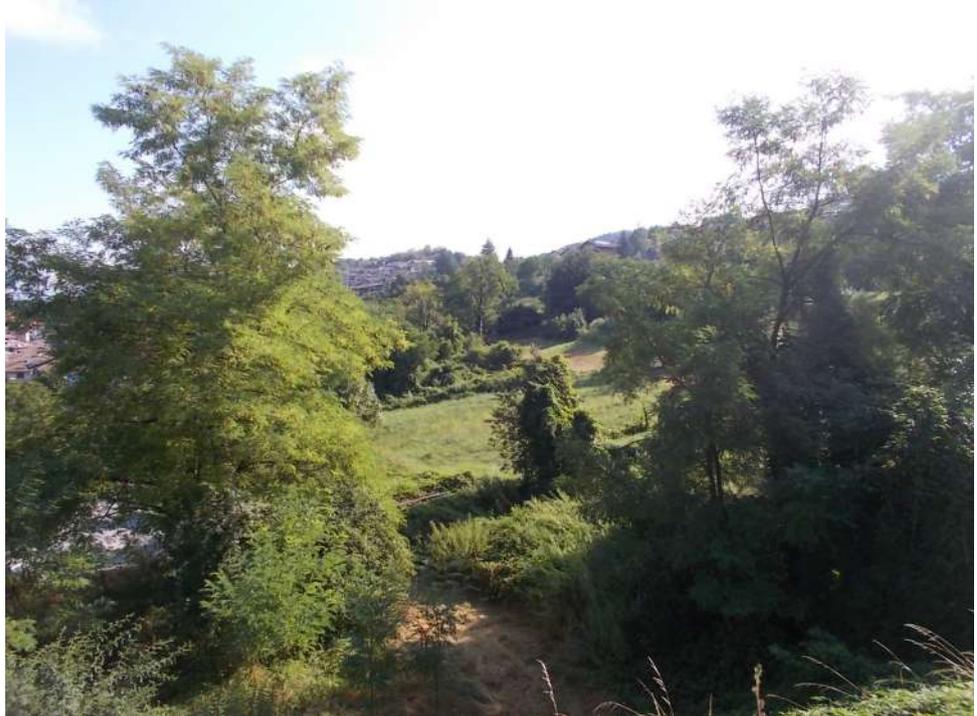
**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO**

Non sono presenti frutteti o altre coltivazioni particolari, né vi sono segni evidenti di particolari problematiche del suolo.

Non sono note, né sono state prodotte per la presente perizia, eventuali analisi dei terreni e del sottosuolo; conseguentemente si specifica che non sono disponibili informazioni sufficienti circa la possibile presenza di inquinanti e sostanze non smaltibili con le normali procedure che riguardano le "terre e rocce da scavo" o i relativi sottoprodotti.

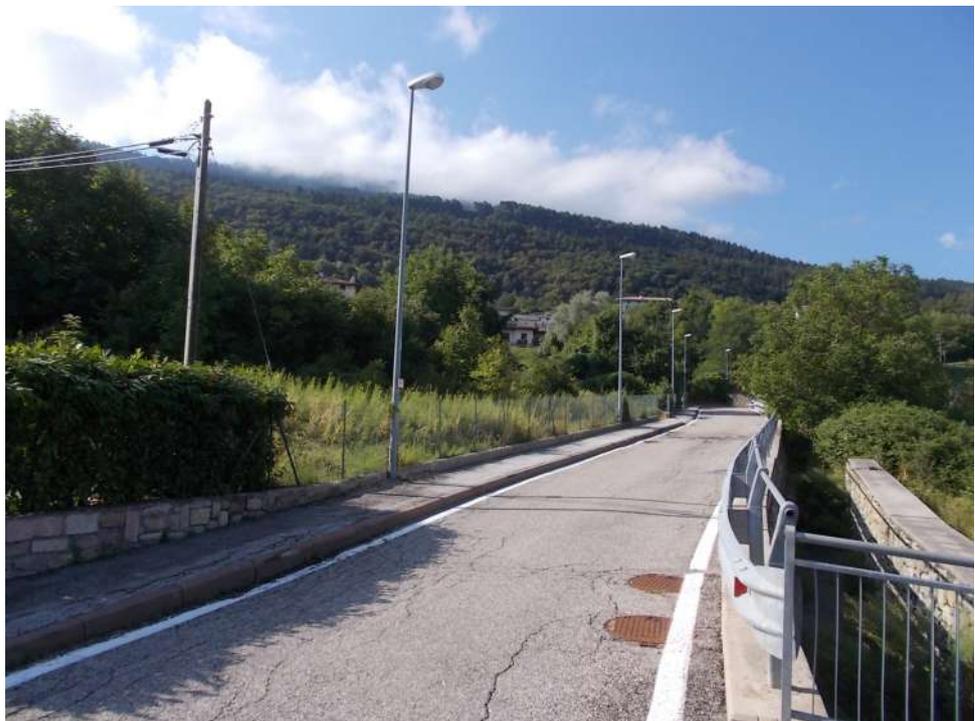
FOTOGRAFIE









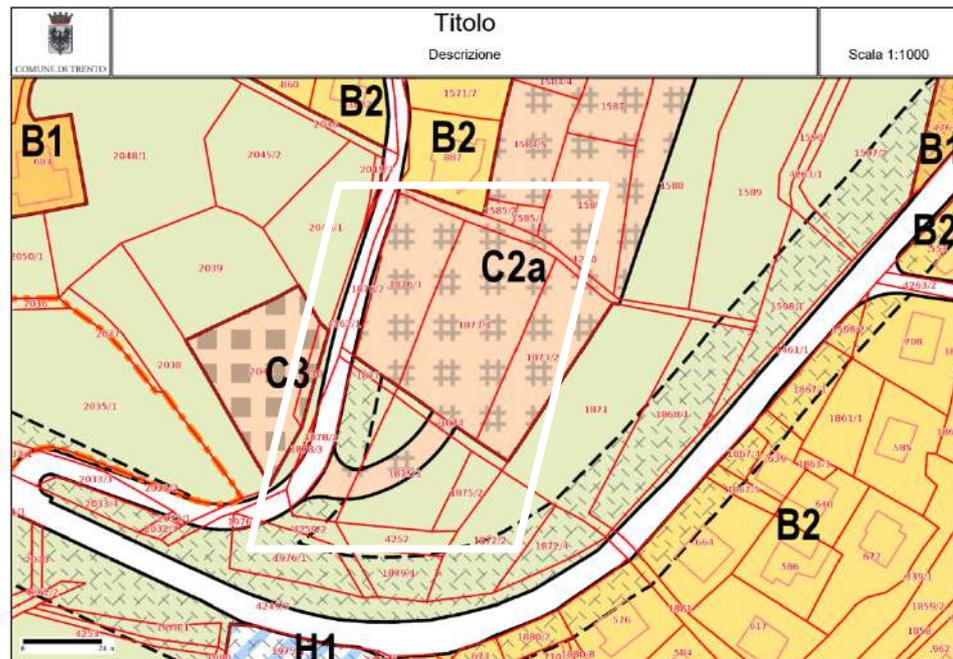


5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

All'interno del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Trento (di cui si riporta un estratto aggiornato), i terreni sono classificati in maniera non omogenea, ma prevalentemente edificabile (zona di espansione di nuovo impianto) per i due terreni a valle e prevalentemente agricola (zona agricola di interesse primario) per quelli a monte.

Sono tuttavia presenti diverse destinazioni urbanistiche parziali, peraltro non quantificabili con certezza; si rimanda all'allegato 6 Certificato di destinazione urbanistica per una più esaustiva descrizione delle situazione pianificatoria.

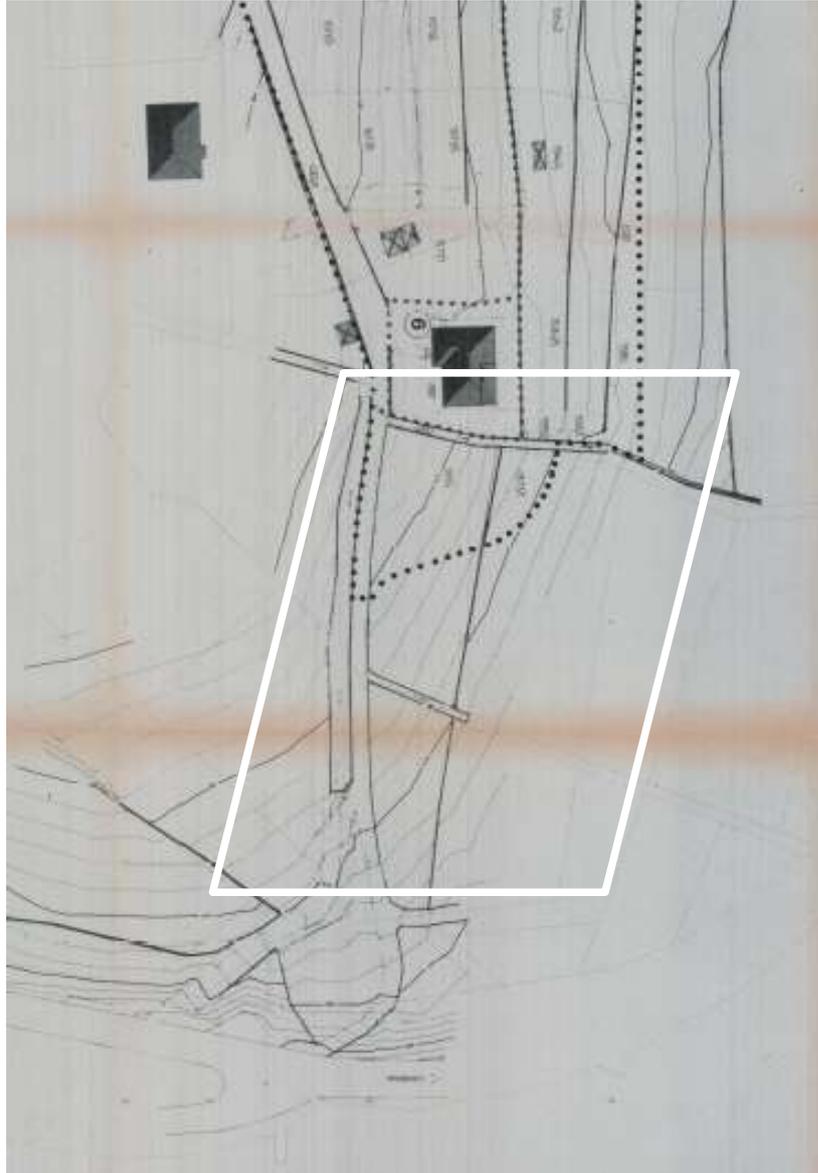


Zonizzazione

-  B2,B3,B4 - Zone edificate di integrazione e completamento. B5,B6 - Zone residenziali estensive
- 
-  F2 - Zone destinate alla viabilità; agrave;
-  C3,C3a - Zone di espansione di nuovo impianto. C4 - Zone miste per la formazione di luoghi centrali. C5 - Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana. C6 - Zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento nord
- 

-  Fasce di rispetto
-  E1 - Zone agricole di interesse primario
-  E4 - Zone a bosco
-  C2a - Zone di espansione di nuovo impianto
-  B1 - Zone edificate saturate
-  H1 - Zone destinate ai servizi privati. H2 - Zone destinate a verde privato
- Catasto adattato**
-  catasto 05ed lontano

La previsione urbanistica contempla peraltro anche la presenza di un Piano Guida, risalente ormai al lontano 1992, che interessa in parte il lotto in esame, come evidenzia l'estratto qui sotto riportato (la linea puntinata nera rappresenta il limite del predetto piano).



La sovrapposizione delle aree è difficilmente traducibile e ci si limita a indicarne una collocazione approssimativa; tale previsione pianificatoria altera in maniera poco significativa la valorizzazione del bene, come meglio si spiegherà in seguito.

6. CONFORMITÀ E ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	- non si applica
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	- non si applica
CONFORMITÀ IMPIANTI	- non si applica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	- non si applica
COSTI PER CERTIFICAZIONE	- non si applica
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	- non si applica
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- non si applica
CONFORMITÀ TAVOLARE	- non si applica
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	- non si applica
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	- non si applica

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO	Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro: in P.T. 2481 II non si evidenziano servitù gravose per i terreni in P.T. 68 II è intavolata una servitù d.d. 11/10/2001 - G.N. 6539/1 a carico della p.f. 1878/1 a favore del Comune di Trento, di tollerare la fognatura.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Nessuna.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno.

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE	P.T. 68 II 18/11/2008 - G.N. 10206/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE grava corpo tavolare per l'importo complessivo, di cui Euro 5.040.000,00 Banca Piccolo Credito Valtellinese Società Cooperativa sede di Sondrio,00043260140 Atto d.d. 11/11/2008 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 2481 II G.N.10206/2 - 2008 29/12/2011 - G.N. 10790/1 ANNOTAZIONE avvenuto pagamento della somma di EUR 1.460.000,00 per capitale 29/12/2011 - G.N. 10790/3 ANNOTAZIONE modifica del tasso di interesse
-----------------	---

P.T. 2481 II

18/11/2008 - G.N. 10206/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI
IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

grava corpo tavolare per l'importo complessivo, di cui Euro
5.040.000,00

Banca Piccolo Credito Valtellinese Società Cooperativa sede
di Sondrio,00043260140

Atto d.d. 11/11/2008

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 68 II
G.N.10206/1 - 2008

29/12/2011 - G.N. 10790/2 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento della somma di EUR 1.460.000,00
per capitale

29/12/2011 - G.N. 10790/4 ANNOTAZIONE

modifica del tasso di interesse

14/08/2018 - G.N. 7317/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI
IPOTECA

grava corpo tavolare per l'importo complessivo, di cui Euro
EUR 74.293,34

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma,
13756881002

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

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia
alla lettura degli estratti tavolari allegati (vedi *all. 4 -5*)

PIGNORAMENTI

20/07/2021 - G.N. 6381/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 30 giugno
2021 a realizzo del credito di Credito Fondiario S.P.A., sede
di Roma, C.F. 00395320583 nell'importo di EURO

2.349.640,93.

a carico p.f. 1876/1, p.f. 1878/1 p.f. 1873/1, p.f. 1875/1

ISCRIZIONI

Nessuna.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- proprietà di S.R.L..

9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

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

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non è necessario separare la quota pignorata.

10. VALUTAZIONE

I beni oggetto di valutazione presentano una classificazione urbanistica piuttosto frammentata e lo stesso Certificato di destinazione urbanistica fornito dal preposto ufficio comunale non riporta le quantità numeriche delle superfici relative, limitandosi a una suddivisione qualitativa cui soggiace una divisione percentuale convenzionale. Per "minima parte" si intende infatti una quantità inferiore al 25% e per "gran parte" si intende una quantità superiore al 65%; nella forbice intermedia rientra la definizione "parte"; chiaramente diventa così piuttosto aleatoria provare a quantificare esattamente le superfici cui applicare i valori di mercato.

Di contro appare però evidente nel caso specifico come le due parti a valle e a monte del lotto siano nettamente distinguibili in termini di reale edificabilità; le due particelle a nord infatti ricadono sostanzialmente nell'area realmente edificabile, mentre le due particelle a sud presentano perlopiù destinazioni non edificabili o comunque "serventi" rispetto allo scopo edificatorio. Lo stesso piano guida Alara già citato comprende solamente gran parte della p.f. 1876/1 all'interno del suo limite, lasciando quindi esclusa quasi completamente l'adiacente p.f. 1872/1.

In sostanza è possibile, con un approccio semplificatorio, individuare i terreni di valle come terreni edificabili e quelli di monte come terreni agricoli adibiti a prato; questi ultimi, costituiti dalle pp. ff. 1875/1 e 1878/1, risultano del tutto sussidiari ai primi e trovano la propria utilità per l'eventuale (urbanisticamente prevista) realizzazione dell'accessibilità ai lotti sottostanti, come riporta chiaramente l'estratto del vigente P.R.G. più sopra disponibile.

Al fine di stabilire i valori di riferimento per le due tipologie di terreno così differenziate, è stata svolta un'approfondita ricerca nel mercato locale di Sopramonte per reperire alcune compravendite analoghe e comparabili, ma a parte un paio di casi di terreni agricoli oggetto di recente compravendita tra privati personalmente nota al sottoscritto, non si è riscontrato un mercato locale dei terreni edificabili tale da poterne individuare valori di riferimento inequivocabili.

In assenza di un mercato attivo e di compravendite comparabili significative, è possibile formare un valore di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo dei valori di mercato o di parametri di valore di beni analoghi.

Secondo tale metodologia semplificata il valore di mercato del bene è individuato da:

$$V = \text{consistenza parametrica} \times \text{valore unitario del parametro}$$

dove la consistenza parametrica è pari alla superficie totale del lotto espressa in metri quadrati e per valore unitario si assume quello espresso in €/m² dei terreni edificabili o "a prato"; non si ritiene utile applicare penalizzazioni per la presenza di alcune piante, considerato che le stesse occupano una superficie minoritaria de lotto complessivo.

Il valore di mercato dei prati è stato individuato pari a 5€/m² quale riferimento ampiamente riconosciuto nelle compravendite locali per tali cespiti; per i terreni edificabili invece, considerata la scarsità nel territorio comunale di lotti simili, si ritiene di poter avvicinare il massimo della forbice normalmente compresa tra i 250 e i 300€/m², con un valore di 280€/m².

Applicando i valori parametrici suddetti all'oggetto di valutazione si perviene al valore di mercato che segue:

ELENCO DEI BENI IMMOBILI (TERRENI)			CONSISTENZA	VALORE PARAMETRICO	VALORE PARZIALE
lotto	identificativo in c.c. Sopramonte	descrizione	superficie catastale (m ²)	€/m ²	€
lotto 1	p.f. 1873/1	interamente edificabile	1.645	280,00	460.600,00
	p.f. 1875/1	prevalentemente agricolo	950	5,00	4.750,00
	p.f. 1876/1	interamente edificabile	933	280,00	261.240,00
	p.f. 1878/1	prevalentemente agricolo	544	5,00	2.720,00
TOTALE					729.310,00

11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 1

Le pp.ff. 1873/1, 1875/1, 1876/1 e 1878/1 in c.c. Sopramonte, site in località Alara (via del Laon) a Sopramonte di Trento (TN), che individuano un lotto parzialmente edificabile che nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 729.000,00
(Euro settecentoventinovemila/00)

CONCLUSIONI

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

LOTTO N: 1

Le pp.ff. 1873/1, 1875/1, 1876/1 e 1878/1 in c.c. Sopramonte, site in località Alara (via del Laon) a Sopramonte di Trento (TN), che individuano un lotto parzialmente edificabile.

PREZZO BASE ASTA EURO 729.000,00

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

Trento, 8 settembre 2022

L'esperto

ing. Giulio Ruggirello

.....

ALLEGATI

1. Visura catastale pp.ff. 1876/1 e 1878/1;
2. Visura catastale pp.ff. 1873/1 e 1875/1;
3. Estratto mappa pp.ff. 1873/1, 1875/1, 1876/1 e 1878/1;
4. Copia particolare del Libro Maestro pp.ff. 1873/1 e 1875/1;
5. Copia particolare del Libro Maestro pp.ff. 1876/1 e 1878/1;
6. Certificato di destinazione urbanistica pp.ff. 1873/1, 1875/1, 1876/1 e 1878/1.

ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO N 1

A Sopramonte di Trento in area molto soleggiata e silenziosa a nord del centro storico, terreni edificabili e agricoli con superficie totale pari a circa 4.100m².

PREZZO BASE ASTA

EURO 729.000,00