

# TRIBUNALE DI TRENTO

## Esecuzioni immobiliari

**Esecuzione forzata**  
**RGE n. 261/2016**  
**Giudice delegato: dott. Benedetto Sieff**

Promossa da :

\*\*\*\*\*

(Avv. \*\*\*\*\*)

contro

\*\*\*\*\* **E** \*\*\*\*\*

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

**LOTTO 4a - C.C. RABBI IN P.T. 609 P.ED. 624 E PP.FF. 2901/1, 2906 E 2908/1**  
*che identificano un edificio bifamiliare con terreni pertinenziali a prato siti in loc. San Bernardo 38020 Rabbi (TN)*



*Edificio p.ed. 624 C.C. Rabbi*

*Terreni pp. ff. 2901/1, 2906 e 2908/1 C.C. Rabbi*

**LOTTO 4b - C.C. RABBI IN P.T. 488 PP.FF. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871 E 2872, IN P.T. 609 PP.FF. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859 e 2860**  
*che identificano terreni agricoli a prato siti in loc. San Bernardo 38020 Rabbi (TN)*

*Terreni siti a sud del paese di S. Bernardo*



*Tecnico incaricato: **Geom. Gianni Luchetta***  
Con studio in Cavedine (TN) 38073, via IV novembre, 23  
Tel. 0461/568435 – fax 0461/568435 e-mail: [gianni@studioluchetta.it](mailto:gianni@studioluchetta.it)

## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUZIONE .....</b>                                   | <b>3</b>  |
| A. ANAGRAFICHE E INCARICO .....                             | 3         |
| B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE .....           | 4         |
| C. ATTI DI PIGNORAMENTO .....                               | 4         |
| D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA .....                        | 4         |
| <b>1LOTTO 4a .....</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....                          | 5         |
| 1.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....                     | 6         |
| 1.3 UBICAZIONE E CONTESTO .....                             | 7         |
| 1.4 DESCRIZIONE FABBRICATI E TERRENI .....                  | 10        |
| 1.5 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....           | 12        |
| 1.6 SITUAZIONE URBANISTICA .....                            | 25        |
| 1.7 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....           | 27        |
| 1.8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....                         | 28        |
| 1.9 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....                | 30        |
| 1.10 POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA ..... | 30        |
| 1.11 CRITERI ESTIMATIVI FABBRICATI.....                     | 30        |
| 1.11.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento.....   | 31        |
| 1.11.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato..... | 31        |
| 1.11.3 Altre caratteristiche .....                          | 31        |
| 1.12 VALUTAZIONE IMMOBILI .....                             | 33        |
| 1.12.1 Deduzioni e valore finale .....                      | 33        |
| <b>2LOTTO 4b .....</b>                                      | <b>34</b> |
| 2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....                          | 34        |
| 2.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....                     | 36        |
| 2.3 UBICAZIONE E CONTESTO .....                             | 37        |
| 2.4 DESCRIZIONE FABBRICATI E TERRENI .....                  | 39        |
| 2.5 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....           | 41        |
| 2.6 SITUAZIONE URBANISTICA .....                            | 42        |
| 2.7 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....           | 43        |
| 2.8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....                         | 44        |
| 2.9 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....                | 46        |
| 2.10 POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA ..... | 46        |
| 2.11 CRITERI ESTIMATIVI TERRENI.....                        | 47        |
| 2.12 VALUTAZIONE IMMOBILI .....                             | 49        |
| 2.12.1 Deduzioni e valore finale .....                      | 49        |
| <b>3CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA .....</b>                 | <b>50</b> |
| <b>4ALLEGATI .....</b>                                      | <b>51</b> |

La perizia si compone di : **n. 51 pagine** e di **n. 4 allegati per il lotto 4a** e **n. 2 allegati per il lotto 4b**

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

|                              |  |
|------------------------------|--|
| ESPERTO NOMINATIVO           | <b>Geom. Gianni Luchetta</b> - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1124 con studio in Via IV novembre, 23 - Cavedine 38073 - Trento<br>Tel. e fax 0461/568435<br>e-mail: <a href="mailto:gianni@studioluchetta.it">gianni@studioluchetta.it</a><br>C.f. : LCHGNN58T10C393U - P.IVA 02495960227  |
| COMMITTENTE                  | Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari<br><b>G.E. dott. Benedetto Sieff</b>  |
| INCARICO<br>EX. ART. 173 BIS | <b>Nomina</b> ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 01/02/2021;<br><b>Accettazione quesiti</b> il 09/02/2021;<br><b>Termine</b> per il deposito della relazione in data 30/07/2022<br><b>Richiesta di suddivisione in più lotti</b> d.d. 18/12/2023<br><b>Termine</b> per il deposito della relazione integrativa in data 06/04/2024  |
| FINALITÀ                     | A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.<br>.....<br>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.<br>.....<br>C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente:<br>1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati,<br>2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita<br>3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.<br>Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile. |
| ALTRE DATE                   | Sopralluogo 27.05.2022 – 14.06.2022 – 19.07.2022<br>Valutazione (epoca di stima) aprile 2024<br>Stesura Rapporto di valutazione integrativa 2 aprile 2024  |
| LIMITI                       | A) Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo.<br>B) Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.<br>C) Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.   |
| ASSUNZIONI                   | A) Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure in fase di sopralluogo, gli immobili siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).<br>B) Si assume che la superficie catastale dei terreni sia sufficientemente  |



## 1 LOTTO 4a

### 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

#### CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'ufficio Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle seguenti tabelle.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificata: TAB. 1

| Comune Catastale | Particella | P.T. | F.M. | Coltura  | Classe | Superficie | R.D.   | R.A.   |
|------------------|------------|------|------|----------|--------|------------|--------|--------|
| RABBI            | E 624      | 609  | -    | Edificio | 0      | 129 mq     | -      | -      |
| RABBI            | F 2901/1   | 609  | -    | Arativo  | 4      | 25 mq      | 0,04 € | 0,03 € |
| RABBI            | F 2906     | 609  | -    | Arativo  | 4      | 122 mq     | 0,19 € | 0,13 € |
| RABBI            | F 2908/1   | 609  | -    | Prato    | 4      | 1634 mq    | 5,49 € | 2,95 € |

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari: TAB. 2

| Comune Catastale | Part. | Sub | F.M. | PM | Categ. | Cl. | Cons.    | Sup   | Rendita<br>-----<br>Valore_IM.I.S. |
|------------------|-------|-----|------|----|--------|-----|----------|-------|------------------------------------|
| RABBI            | E 624 | 1   | 40   | -  | A/2    | 6   | 3,5 vani | 66 mq | € 169,91<br>-----<br>€ 28.544,88   |
| RABBI            | E 624 | 2   | 40   | -  | A/2    | 6   | 3,5 vani | 74 mq | € 169,91<br>-----<br>€ 28.544,88   |

-Categoria A/2= Abitazioni di tipo civile;

In allegato copia di visure, planimetrie catastali, ecc.. (all. 2)

#### DESCRIZIONE TAVOLARE

– **C.C. Rabbi in P.T. 609 p.ed. 624 e pp.ff. 2901/1, 2906 e 2908/1**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 609 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome degli esecutati della p.ed. 624 e pp.ff. 2901/1, 2906 e 2908/1 per quota intera

*I completi contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – 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, aggravii, consorialità, annotazioni ecc. (all. 1).*

#### COERENZE (CONFINANTI)

**Accorpamento della p.ed. 624 e pp.ff. 2901/1, 2906 e 2908/1 C.C. Rabbi**

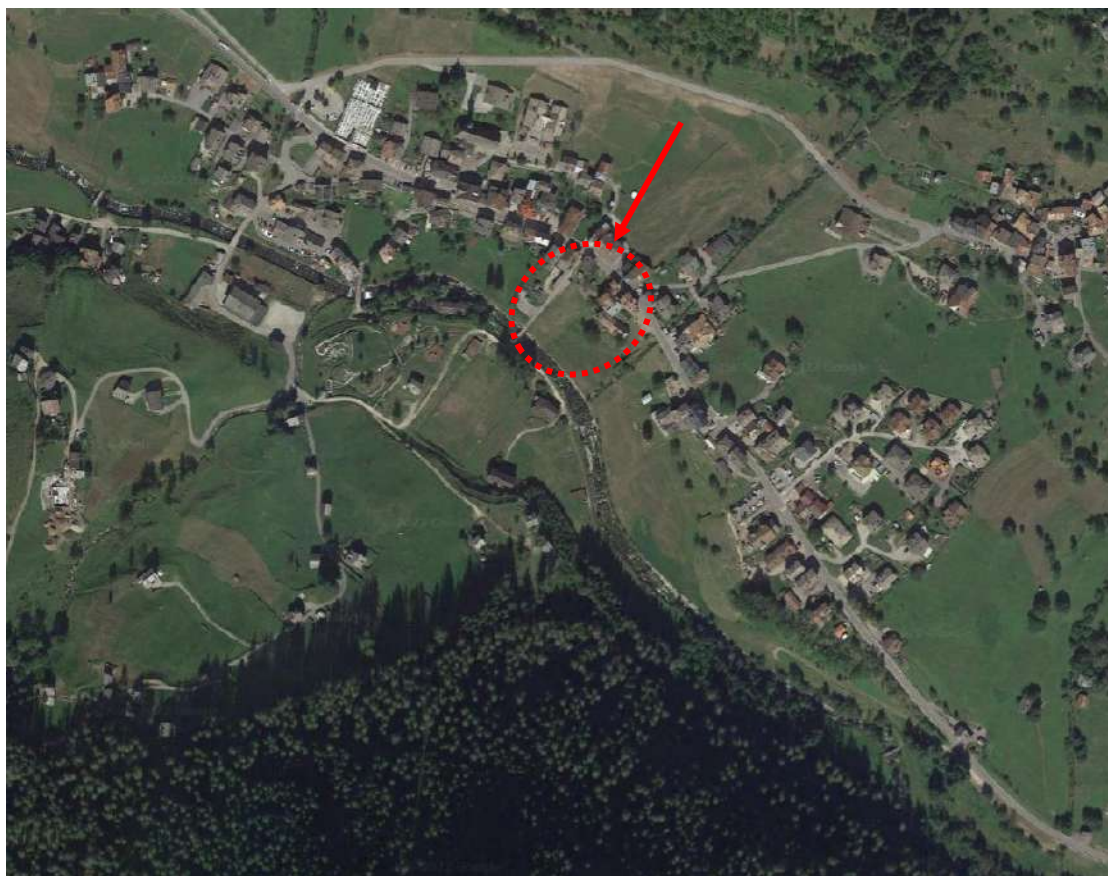
- a nord-ovest verso una stradina bitumata di proprietà di privati
- a nord-est verso un agglomerato urbano e terreni a prato della frazione di S. Bernardo siti a valle della SP 86
- a sud-ovest confina con il torrente Rabbies
- a sud-est verso terreni a prato



che era chiuso a chiave.

### 1.3 UBICAZIONE E CONTESTO

**UBICAZIONE** Le realtà oggetto di stima si collocano nei pressi della frazione di S. Bernardo, nel comune amministrativo di Rabbi (TN), in zona centrale, a valle della SP 86.



*Cartografia: scala a vista*

**ACCESSO** *Accorpamento delle p.ed. 624 e pp.ff. 2901/1, 2906 e 2908/1 C.C. Rabbi*

L'accesso avviene da una stradina bitumata di fatto ad uso pubblico ma di proprietà di altri enti, non gravata da servitù di passo e che si diparte dalla via pubblica, SP86. L'accesso avviene direttamente sul prato p.f. 2908/1 e da qui ci si immette sulle varie particelle fondiarie contigue all'edificio e all'edificio stesso.

**CARATTERISTI  
CHE ZONA** **Rabbi** è un comune italiano sparso di circa 1.350 abitanti della provincia autonoma di Trento in Trentino-Alto Adige la cui sede comunale si trova nella frazione di San Bernardo. Il territorio comunale coincide con quello della Val di Rabbi, valle laterale della Val di Sole che si estende per una decina di chilometri a nord-ovest di Malé.

**San Bernardo** è la maggiore delle frazioni che compongono la Val di Rabbi ed è anche la maggiormente popolata, è sede municipale e di servizi di pubblica utilità. Attualmente la sua economia è legata, come per l'intera valle, al turismo e all'agricoltura.

Fra le sue località ricordiamo Ceresè, Ost, Pedergnana, Penasa, Poz, Stablum, Tassé, Valorz, Zanon, Casna, Pedrin, La Val, Le Ruaie.

A San Bernardo, si trova il percorso Kneipp a cielo aperto, il primo in Trentino, un luogo di piacere e relax che secondo i principi dell'idroterapia utilizza materiali naturali ed acqua corrente per il benessere circolatorio. L'area benessere si colloca nella magnifica cornice dalla Valle di Valorz, con le sue imponenti cascate, i numerosi masi tipici del

territorio e il percorso artistico-culturale del Sentiero Valorz.

Le realtà oggetto di stima si collocano a valle della SP86 di Rabbi e si affacciano sull'area agricola posta fra la strada provinciale ed il torrente Rabbies.

L'area in cui si collocano i beni oggetto di stima è poco trafficata in quanto gli immobili si collocano arretrati rispetto alla via pubblica.

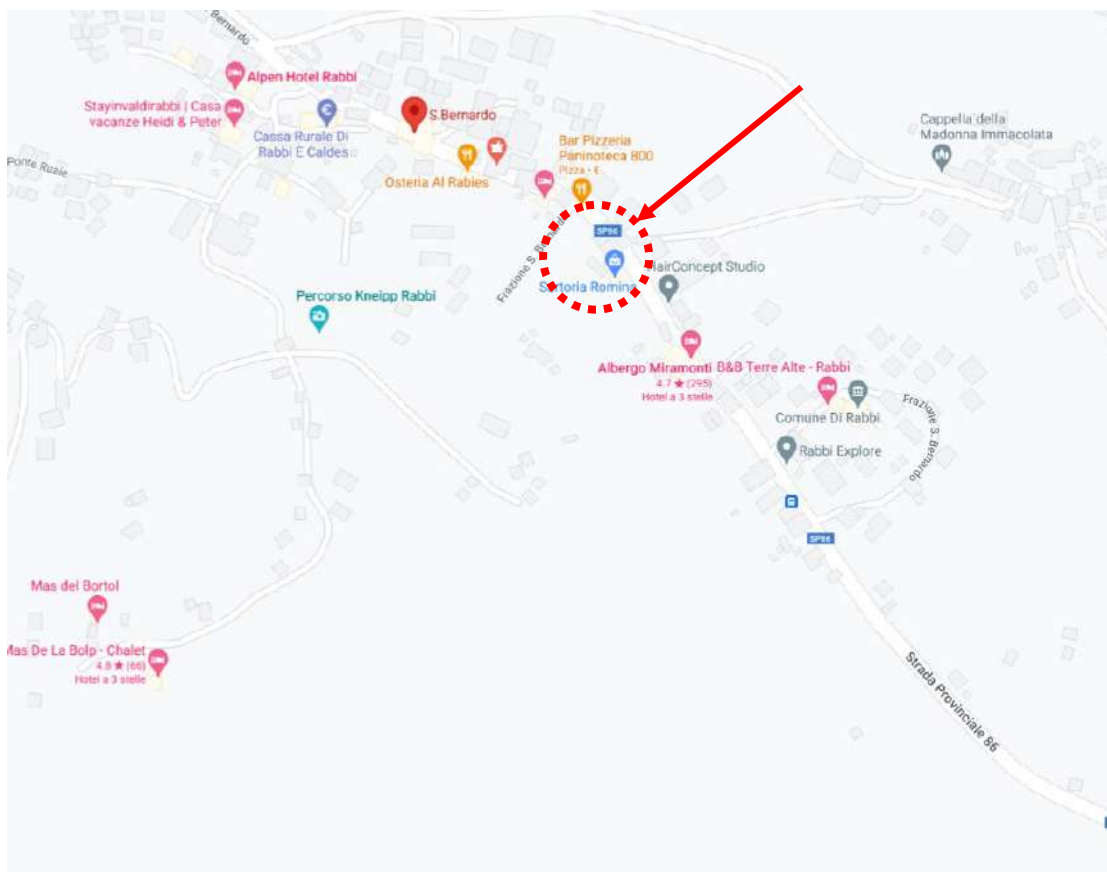
Gli edifici presenti in zona mostrano finiture ed aspetti architettonici tipici degli edifici della tradizione montana trentina con ampio utilizzo del materiale legno nella costruzione di elementi architettonici e delle coperture degli edifici

**SERVIZI  
DELLA ZONA**

All'interno della piccola frazione di San Bernardo si possono trovare i principali servizi: comune, parrocchia, farmacia, banca, ufficio postale, stazione carabinieri, locali commerciali quali supermercato, bar, pizzeria, osteria, hotel.

È presente la scuola primaria, mentre per la scuola dell'infanzia e secondaria di primo grado il paesino gravita sulle frazioni vicine e su Malè.

La frazione è servita da due fermate del servizio di trasporto pubblico.



*Vista aerea della zona - viabilità*





*Vista aerea della zona*



*Vista aerea della zona ravvicinata – edificio e terreni pertinenziali*

## 1.4 DESCRIZIONE FABBRICATI E TERRENI

**FABBRICATI** La **p.ed. 624** identifica un fabbricato di antica origine che si colloca poco più a valle del centro di S. Bernardo, accessibile da una stradina consortile. Trattasi di un'unità edilizia d'estremità, libera su tre lati, facente parte di un ampio agglomerato edilizio che si colloca al di sotto della SP86 e con affaccio su rampe a prato e sul torrente Rabbies.

L'edificio in origine era un rustico ad uso stalla e fienile che nel 1976 è stato trasformato in un edificio residenziale bifamiliare.

L'immobile si sviluppa su tre livelli di cui il piano terra (descrizione catastale) è ad uso lavanderia e caldaia, mentre ai due piani superiori sono presenti due alloggi, uno per piano, con accessi indipendenti dall'esterno.

L'edificio è stato costruito su un terreno in pendenza, tanto che i piani terra e primo, sono in parte contro terra e solamente il piano secondo è completamente fuori terra.

I prospetti sono con la struttura portante in muratura a vista e sono caratterizzati dall'utilizzo del legno per il tamponamento del timpano di copertura, per serramenti ed ante ad oscurio e per i poggiali. Anche la copertura è in legno, a falde, con ampio abbaino piatto sulla falda verso valle.

Sul lato ovest è presente la scala esterna con rampa a più riprese che dal piano terra immette al piano primo e quindi al piano secondo dell'edificio.

**TERRENI** **PP.FF. 2901/1, 2906 E 2908/1 C.C. RABBI**

Trattasi di terreni a destinazione agricola e ad uso "rampe a prato" che si collocano ad ovest dell'edificio p.ed. 624 e si sviluppano dalla quota dell'edificio, fino alle sponde del torrente Rabbies.

I terreni sono con coltura a prato, confinano con il lato ovest con la strada consortile ad uso pubblico che dal paese scende al parco giochi e al rinomato percorso Kneipp e si sviluppano su un terreno in pendenza su una superficie di circa complessivi 1.781 mq.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile rilevare in loco la presenza di cippi o delimitazioni di confine verso le altre proprietà, quindi non è stato possibile individuare con esattezza i limiti di proprietà.

**STATO DI  
CONSERVAZIONE  
DELL'EDIFICIO**

L'edificio **p.ed. 624** presentano un grado di finitura generale che consente di classificarlo nella fascia di merito medio-ordinaria; lo stato di conservazione, rapportato all'età del fabbricato, può essere giudicato medio.

Nel complesso non si ravvisano specifici elementi degradati se non per usura e vetustà

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

**SOLAI** Primo solaio fra piano terra e piano primo ad avvolto, secondo solaio fra piano primo e piano secondo presunto in latero-cemento

**STRUTTURE  
VERTICALI  
COPERTURA**

Muratura portante in pietra

Copertura a due falde con struttura portante in legno e manto in tegole e abbaino piatto su falda sud

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA  
ESTERNI**



*Strada provinciale SP86 di accesso all'edificio*



*Strada privata di accesso all'edificio*



*Terreno p.f. 2908/1, 2906 e 2901/1 antistante il fabbricato p.ed. 624*



*Edificio p.ed. 624 – prospetti sud ed ovest*



*Edificio p.ed. 624 – prospetto ovest*



*Edificio p.ed. 624 – Prospetto nord e camminamento di accesso all'alloggio di piano secondo*



## 1.5 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE** Le realtà oggetto di stima si collocano parte all'interno dell'area residenziale di S. Bernado.

**COMPOSIZIONE** **Edificio p.ed. 624 C.C. Rabbi**

**Al piano terra** (di fatto seminterrato), che tra l'altro occupa solo in parte il sedime dell'edificio, sono presenti un locale lavanderia ed un consecutivo locale caldaia con accesso, verso valle, dal camminamento antistante l'edificio.

I locali sono con soffitto ad avvolto e si sviluppano su una superficie di circa complessivi 49 mq.

**Al piano primo** è presente un alloggio con accesso dalla scala esterna. L'accesso avviene in un atrio d'ingresso sul quale prospetta la zona giorno, che si compone di ampio soggiorno e cucina. Sulla zona giorno prospettano un bagno privo di aperture sull'esterno, una stanza ed un ripostiglio con finestra su bocca di lupo, oltre un ampio poggiolo con vista sulla valle.

L'alloggio si sviluppa su una superficie commerciale di circa complessivi 68 mq, oltre il poggiolo di circa 6 mq e l'altezza interna è di circa 2,36m.

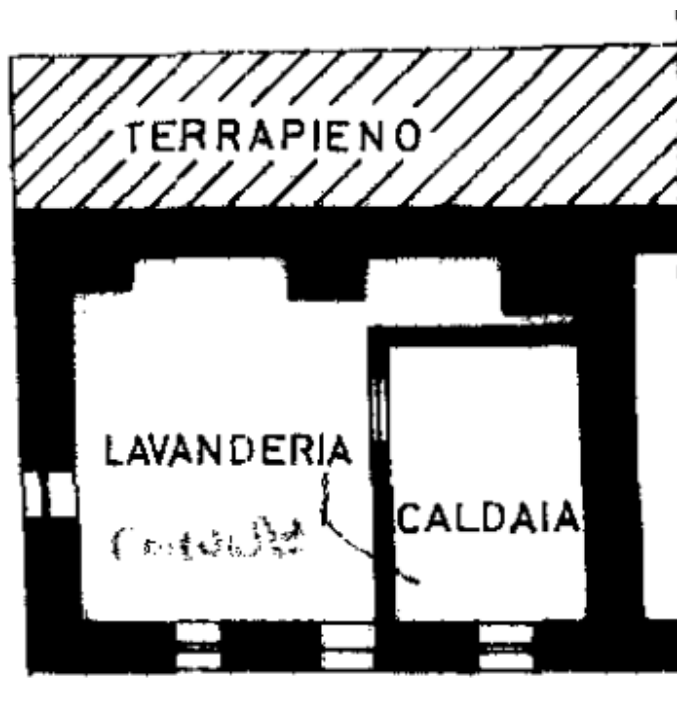
**Al piano secondo** è presente un alloggio con accesso indipendente dalla scala esterna. L'accesso avviene in un atrio d'ingresso dal quale ci si immette nell'ampia zona giorno openspace che ospita il soggiorno e la cucina. Sulla zona giorno prospettano un bagno e due stanze, di cui una di dimensioni ridotte e con ridotta superficie di area illuminazione, oltre un ampio poggiolo con vista verso valle, il cui accesso avviene scendendo alcuni gradini che si dipartono dalla zona soggiorno. L'alloggio si sviluppa su una superficie commerciale di circa complessivi 68 mq, oltre il poggiolo di circa 6 mq ed il soffitto è parte con copertura inclinata a vista ed altezza interna variabile da circa 2,80m a circa 4,35m ed in parte soppalcato (zona notte).

*(Le planimetrie di seguito allegare mostrano visivamente la distribuzione dei locali)*

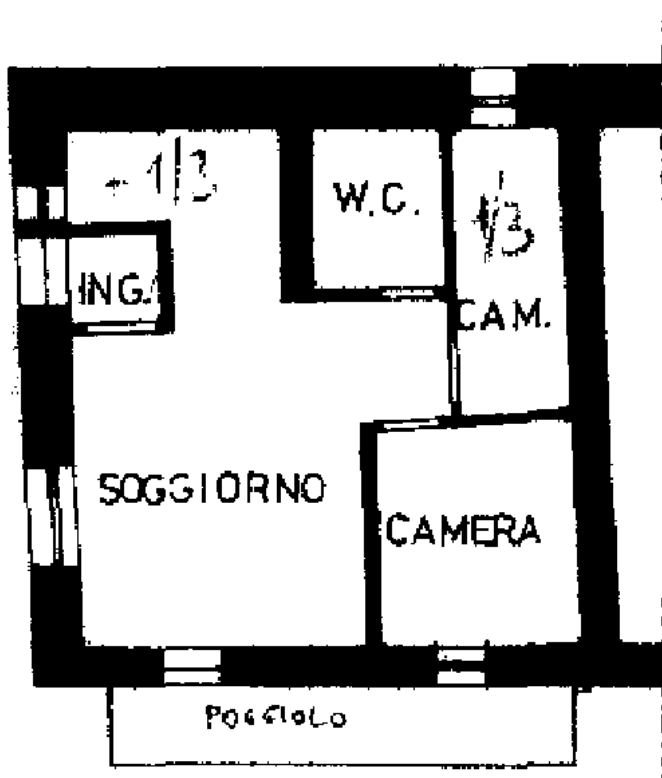
PLANIMETRIE  
SCALA A VISTA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia delle planimetrie catastali.

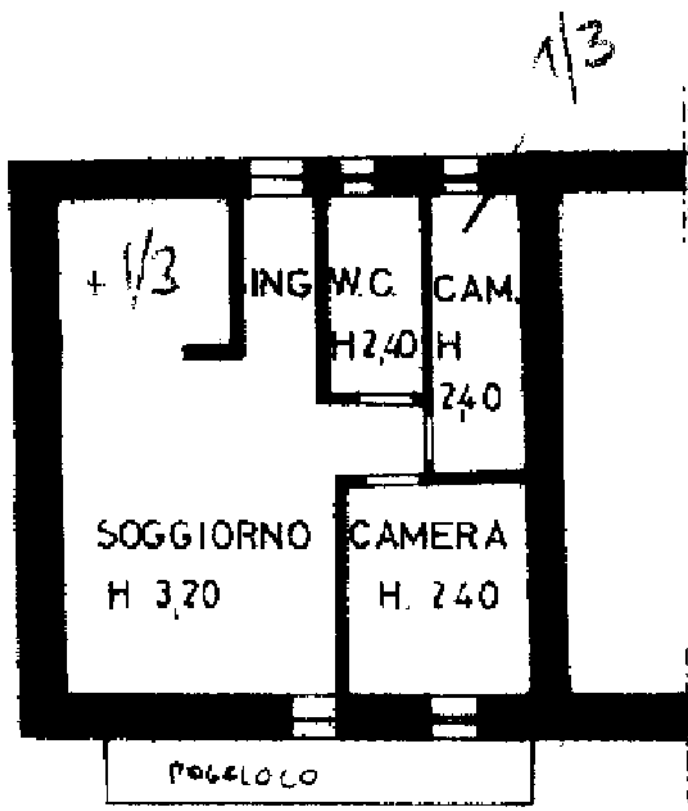
Piano terra p.ed. 624 C.C. Rabbi



Piano primo p.ed. 624 C.C. Rabbi



**Piano secondo p.ed. 624 C.C. Rabbi**



**CONSISTENZA** Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice delle valutazioni immobiliari si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda SEL<sup>1</sup> sia con la Superficie Interna netta (SIN).

La superficie di calcolo è ricavata dalle planimetrie catastali allegate.

Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM<sup>2</sup> a cui si collega il Codice delle Valutazioni.

Taluni rapporti mercantili possono subire minime variazioni, (in più o in meno) rispetto a quelli consigliati dal SIM, dettate sia dal mercato sia dallo specifico contesto ambientale in cui gli immobili oggetto di valutazione ricadono.

**Il calcolo della superficie è stato elaborato sulla base delle planimetrie di progetto.**

Di seguito si riportano le superfici lorde delle unità immobiliari e dei terreni, queste ultime riprese dalle superfici catastali riportate sui fogli di possesso.

| Individuazione catastale                        | Sup.  | coeff. omog. | Sup. comm. |
|---|-------|--------------|------------|
| Descrizione                                     | mq    | -            | mq         |
| P.ed. 624 - Piano TERRA - Avvolto               | 49,00 | 0,20         | 9,80       |
| P.ed. 624 - Piano TERRA - Terreno pertinenziale | 61,00 | 0,10         | 6,10       |

<sup>1</sup> Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm.) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

<sup>2</sup> Nuovo Sistema Italiano di Misurazione delle superfici proposto dal prof. Giampiero Bambagioni.

|                                      |         |      |         |
|--------------------------------------|---------|------|---------|
| P.ed. 624 - Piano PRIMO - Alloggio   | 68,00   | 1,00 | 68,00   |
| P.ed. 624 - Piano PRIMO - Poggiolo   | 6,00    | 0,25 | 1,50    |
| P.ed. 624 - Piano SECONDO - Alloggio | 68,00   | 1,00 | 68,00   |
| P.ed. 624 - Piano SECONDO - Poggiolo | 6,00    | 0,25 | 1,50    |
| p.f. 2901/1                          | 25,00   | 1,00 | 25,00   |
| p.f. 2906                            | 122,00  | 1,00 | 122,00  |
| p.f. 2908/1                          | 1634,00 | 1,00 | 1634,00 |

**Nota:** si precisa che le dimensioni e superfici sono utili per giungere alla definizione del valore, ma la vendita è comunque da considerarsi “a corpo e non a misura”.

#### CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

|  |   |
|--|---|
| <b>PAVIMENTI</b>                                 | Lavanderia: calcestruzzo<br>Caldaia: Piastrelle ceramiche<br>Alloggi: piastrelle ceramiche e legno  |
| <b>PARETI</b>                                    | Lavanderia: intonacate al grezzo<br>Caldaia: intonacate al grezzo<br>Alloggi: intonacate e tinteggiate e parte rivestite in perline di legno  |
| <b>SERRAMENTI<br/>ESTERNI</b>                    | In legno con vetrocamera  |
| <b>SERRAMENTI<br/>INTERNI</b>                    | In legno tamburato  |
| <b>SERVIZI IGIENICI</b>                          | Alloggi: un servizio igienico ogni alloggio con lavabo, bidet, WC e doccia  |
| <b>RISCALDAMENTO<br/>E ACQUA CALDA</b>           | Alloggi: generatore di calore centralizzato a gasolio con accumulo acqua calda sanitaria e sistema di emissione a radiatori a parete  |
| <b>ALTRA<br/>IMPIANTISTICA</b>                   | Locali a piano terra: elettrico fuori traccia<br>Alloggi: impianto elettrico essenziale sotto traccia   |
| <b>IDONEITÀ DEI<br/>LOCALI</b>                   | Non definito;   |
| <b>LOCALI<br/>ACCESSORI</b>                      | Locale lavanderia e centrale termica a piano terra/seminterrato   |
| <b>CERTIFICAZIONE<br/>ENERGETICA</b>             | Non presenti  |
| <b>STATO DI<br/>CONSERVAZIONE<br/>DELL'UNITÀ</b> | Giudizio d'assieme: lo stato di conservazione degli immobili può essere giudicato mediocre in base alla data presunta di ristrutturazione. Al momento del sopralluogo non si sono evidenziati particolari ammaloramenti.<br><br><i>(le fotografie di seguito allegate mostrano visivamente stato di conservazione, qualità e finiture);</i> |
| <b>NOTE</b>                                      | -   |

**FOTO DEGLI  
INTERNI –**



*Piano terra - Accesso locale lavanderia e caldaia*



*Piano terra - Locale lavanderia*





*Piano terra - Locale caldaia*



*Piano terra - Locale caldaia*



*Piano primo – Ingresso alloggio*



*Piano primo – Zona giorno*



*Piano primo – Zona giorno*



*Piano primo – Poggiolo*



*Piano primo – Ripostiglio*



*Piano primo – Bagno*



*Piano primo – Stanza*



*Piano secondo –Accesso esterno all'alloggio*



*Piano secondo –Zona giorno*



*Piano secondo –Zona giorno*



*Piano secondo –Stanza*



*Piano secondo –Stanza/ripostiglio*



*Piano secondo –Bagno*



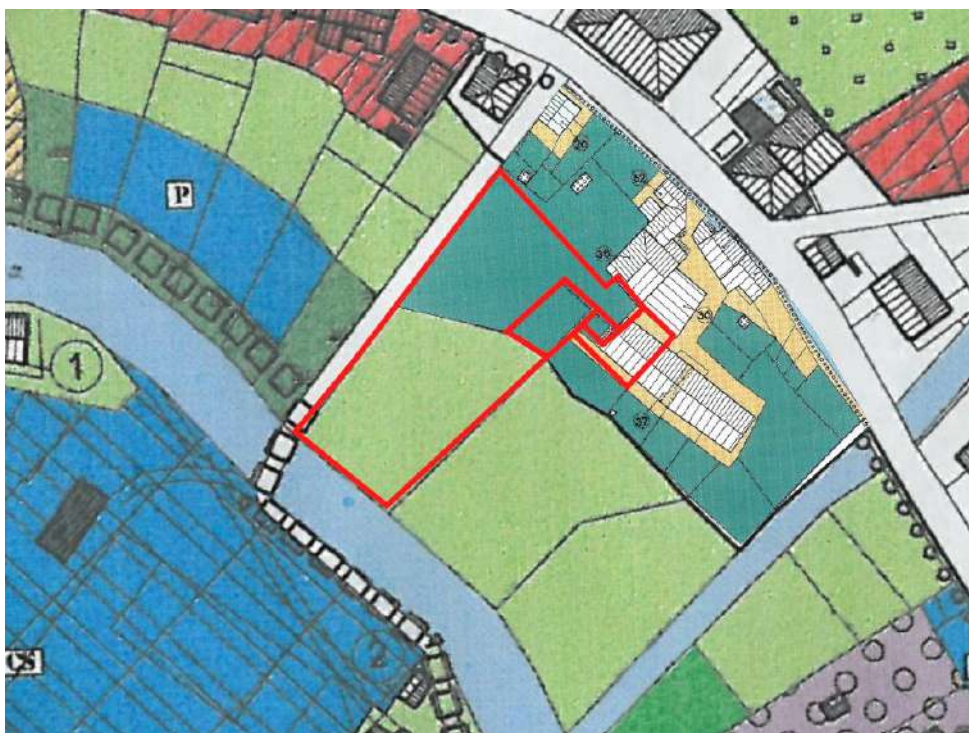
## 1.6 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO  
URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rabbi vigente classifica:

- **la p.ed. 624 C.C. Rabbi** nel centro storico di S. Bernardo con l'edificio caratterizzato dalla scheda 37 e soggetto ad intervento di "risanamento" ed il cortile pertinenziale ricadente in "aree private, cavedi, corti, cortili pavimentati", normati rispettivamente dagli artt. 70 e 76 delle NTA del PRG di Rabbi
- **le pp.ff. 2901/1 e 2906 C.C. Rabbi** nel centro storico di S. Bernardo ricadenti in "aree private ad orto o a prato", normate dall'art. 76 delle NTA del PRG di Rabbi
- **la p.f. 2908/1 C.C. Rabbi** parte nel centro storico di S. Bernardo ricadente in "aree private ad orto o a prato", normate dall'art. 76 delle NTA del PRG di Rabbi e parte in "aree agricole di interesse secondario" normate dall'art. 26 delle NTA del PRG di Rabbi

### ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE



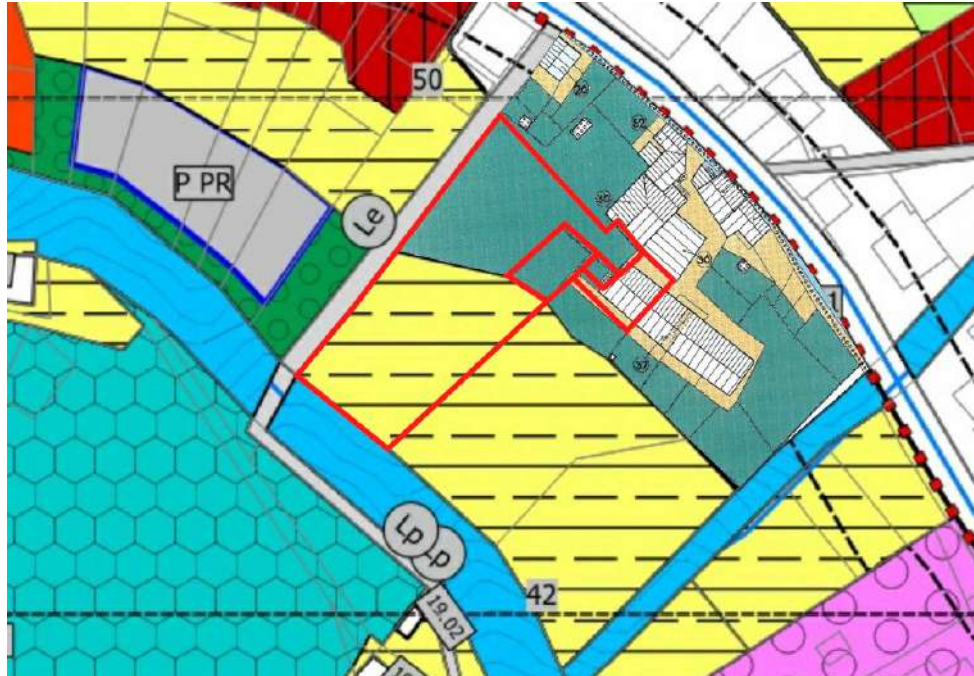
*Estratto P.R.G. – Scala a vista*

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rabbi in adozione definitiva classifica:

- **la p.ed. 624 C.C. Rabbi** nel centro storico di S. Bernardo con l'edificio caratterizzato dalla scheda 37 e soggetto ad intervento di "risanamento" ed il cortile pertinenziale ricadente in "aree private, cavedi, corti, cortili pavimentati", normati rispettivamente dagli artt. 70 e 76 delle NTA del PRG di Rabbi
- **le pp.ff. 2901/1 e 2906 C.C. Rabbi** nel centro storico di S. Bernardo ricadenti in "aree private ad orto o a prato", normate dall'art. 76 delle NTA del PRG di Rabbi
- **la p.f. 2908/1 C.C. Rabbi** parte nel centro storico di S. Bernardo

ricadente in “aree private ad orto o a prato”, normate dall’art. 76 delle NTA del PRG di Rabbi e parte in “aree agricole di rilevanza locale” normate dall’art. 26 delle NTA del PRG di Rabbi

## ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE ADOZIONE DEFINITIVA



*Estratto P.R.G. – Scala a vista*

### PRATICHE EDILIZIE

#### P.ED. 624 C.C. RABBI

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 255 di data 19.06.1976 avente ad oggetto i lavori di "TRASFORMAZIONE RUSTICO IN CASA DI ABITAZIONE IN P.ED. 624 C.C. RABBI".
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ 30 GG n. DIA 35/05 di data 31.05.2005 avente ad oggetto i lavori di "REALIZZAZIONE NUOVA FINESTRA IN P.ED. 624 C.C. RABBI".

Per la corretta e completa certificazione si rimanda all’elenco rilasciato dall’Ufficio Tecnico Comunale (*all. 3*)

### AGIBILITÀ

#### P.ED. 624 C.C. RABBI

- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ PRATICA N 1085/87 DI DATA 27.04.1987

In allegato copia di certificato di abitabilità (*all. 4*)

## 1.7 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

### REGOLARITÀ EDILIZIA P.ED. 624 C.C. RABBI

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato le seguenti difformità:

- a piano terra vi è una difformità nella distribuzione interna dei vani
- a piano primo vi è una difformità nella distribuzione interna dei vani, l'altezza interna è pari a 236 cm anziché 240 cm, un foro di accesso al balcone è stato tamponato
- a piano secondo vi è una difformità nella distribuzione interna dei vani, l'altezza interna misurata è superiore a quella riportata sulle tavole di progetto, il poggiatesta autorizzato ha una consistenza difforme da quello realizzato, non è presente la scala interna di accesso al piano soppalco.

Si evidenzia che un dettagliato rilievo topografico, opportunamente sovrapposto con i progetti depositati in comune potrebbe mettere alla luce ulteriori difformità non rilevabili con un semplice sopralluogo e ripresa di misure interne con metro laser.

### ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, in prima approssimazione, ed in via cautelativa si indica l'importo a corpo pari a complessivi

**10.000 €**

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite.  
L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità;

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non presenti

### COSTI PER CERTIFICAZIONE

Per la predisposizione di certificazioni energetiche, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a

**€ 1.000,00**

### CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

#### P.ED. 624 C.C. RABBI

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non si sono riscontrate evidenti difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie agli atti.

### COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per la regolarizzazione catastale, in prima approssimazione, si indica l'importo a corpo pari a

**€ 0,00**

### CONFORMITÀ TAVOLARE

Piano di divisione materiale non presente

### COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE

Per la regolarizzazione tavolare, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a

**€ 0,00**

Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

## 1.8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**LIMITAZIONI  
D'USO**

**P.T. 609 C.C. RABBI - Foglio C**

1932 - VERBALE 861/14 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

Convenzione giudiziale d.d. 18/06/1914  
a favore della porzione 6 della p.ed. 623/1, onere reale di spostare il canale irrigatorio che passa sotto la corte a pianoterra a settentrione della porzione 6 della casa p.ed. 623/1, facendolo defluire coperto lungo il muro a sera della detta casa, cioè sul margine a mattina della p.f. 2908/3, qualora il canale oggi esistente sotto la casa suaccennata, per naturale deperimento, si rendesse inservibile  
a carico p.f. 2908/1

13/05/2019 - G.N. 642/31 EVIDENZA TRASPORTO

**DOMANDE  
GIUDIZIALI O  
ALTRE  
TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI  
I  
CONVENZIONI  
MATRIMONIALI**

Nessuna

Nessuna

**ALTRE  
ISCRIZIONI  
TAVOLARI**

**P.T. 609 C.C. RABBI - Foglio A**

1836 - VERBALE 322/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a carico di parte della p.ed. 1509 ( ex p.f. 2927/1), servitù di passo su un sentiero della larghezza di m. 0,50 per accedere al canale industriale allo scopo di derivare l'acqua irrigatoria

a favore p.f. 2908/1

a carico p.ed. 1509

1836 - VERBALE 322/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a carico di parte della p.ed. 1509 ( ex p.f. 2927/1), servitù di acquedotto

a favore p.f. 2908/1

a carico p.ed. 1509

1836 - VERBALE 322/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo su un sentiero della larghezza di 50 cm (tre quartele), per accedere al canale industriale (roggia) p.f. 5675, allo scopo di derivare l'acqua irrigatoria

a favore p.f. 2908/1

a carico p.f. 2927/3

1836 - VERBALE 322/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

acquedotto

a favore p.f. 2908/1

a carico p.f. 2927/3

**1836 - VERBALE 322/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico della p.f. 5730 limitatamente alla superficie ex p.f. 2927/1 (fraz N° 116/95 sub G.N. 1011/1995), servitù di passo su un sentiero della larghezza di m. 0,50 per accedere al canale industriale allo scopo di derivare l'acqua irrigatoria

a favore p.f. 2908/1

a carico p.f. 5730

**1836 - VERBALE 322/19 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico della p.f. 5730 limitatamente alla superficie ex p.f. 2927/1 (fraz N° 116/95 sub G.N. 1011/1995), servitù di acquedotto

a favore p.f. 2908/1

a carico p.f. 5730

**1932 - VERBALE 1934/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

acquedotto per il canale irrigatorio sotto alla casa. Il proprietario pro tempore dell'ente dominante dovrà tener spurgato il canale da eventuali ingombri, senza fare scavi nel pianoterra della casa aggravata e senza entrare nella stessa.

a favore p.f. 2908/1

a carico p.ed. 623/1 P.M. 6

**1932 - VERBALE 1934/15 EVIDENZA CONSORTALITÀ**

di p.ed. 624

con p.ed. 623/1 P.M. 7

**1932 - VERBALE 2043/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

tollerare che al pozzo esistente nella parte a sera venga attinta acqua in ogni tempo dell'anno ed abbeverato il bestiame dal 1° novembre al 25 marzo di ogni anno

a favore p.ed. 624

a carico p.f. 2898

Per la descrizione integrale si rimanda all'allegato estratto tavolare  
Nessuno

ATTI DI  
ASSERVIMENTO  
URBANISTICO

**CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA**

IPOTECHE

**P.T. 609 C.C. RABBI - Foglio C**

**03/06/2016 - G.N. 775/80 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

Grava Corpo tavolare

EUR 231.407,48

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro 10.000,00 quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie

Cassa Rurale di Rabbi e Caldes Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Malè, 00158580225

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016

**08/07/2016 - G.N. 955/81 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

Grava Corpo tavolare

EUR 307.927,00

importo capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo, ed oltre ad Euro 15.000,00 quale importo massimo per spese di registro ed ipotecarie

Cassa Rurale Alta Valdisole e Pejo Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Mezzana, 01258070224

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

PIGNORAMENTI –  
SEQUESTRO  
CONSERVATIVO

**P.T. 609 C.C. RABBI - Foglio C**

30/09/2016 - G.N. 1327 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-19/08/2016 a realizzo del credito della "\*\*\*\*\*" con sede in Mezzana c.f. \*\*\*\*\* per l'importo di Euro \*\*\*\*\* oltre interessi, spese ed accessori

ISCRIZIONI

--

**I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del Libro Maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravati, proprietà congiunte ecc. (all. I).**

## 1.9 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): <ul style="list-style-type: none"><li>– proprietà: <b>quota 62/80 di persona giuridica e quota 18/80 di persona fisica;</b></li><li>– eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna</li><li>– caratteristiche non di lusso (secondo il D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218</li></ul> |
| SPESE CONDOMINIALI                  | Gli immobili non sono inseriti in alcun condominio   |
| ARREDO                              | L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi ( lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, sauna e simili;) <u>non sono compresi nella valutazione prodotta.</u>   |
| ALTRO                               | -  |

## 1.10 POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

|                         |  |
|-------------------------|--|
| QUOTA PIGNORATA         | L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota |
| SEPARAZIONE DELLA QUOTA | non richiesta                                  |

## 1.11 CRITERI ESTIMATIVI FABBRICATI

Tecnicamente la stima dei fabbricati è stata effettuata sulla base della *superficie esterna lorda calcolata secondo il sistema (SEL)*.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo);
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati;
- calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:  
$$\text{Vetustà strutturale} : V\% = [(età+20)^2/140-2,86]*0,65$$

dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

$$\text{Vetustà funzionale} : V\% = [(età* k +20)^2/140-2,86]*0,35$$

dove (k= 100/25 o 30)

dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, da applicare al prezzo massimo vetustato.

### 1.11.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento

La semplice indagine di mercato immobiliare, riferita ad un intorno zonale ai beni oggetto di valutazione, ha consentito al sottoscritto di identificare quotazioni unitarie variabili come di seguito riportato:

#### 1) AGENZIA DEL TERRITORIO

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nel comune di Rabbi Fascia/zona: Centrale/SAN BERNARDO (SEDE COMUNALE) E CERESE` riporta dei valori al nuovo per immobili a destinazione d'uso "abitazioni civili" in stato "ottimo" variabili da circa **1.800,00 a 2.000,00 €/mq.**

#### 2) GUIDA FIMAA

I valori unitari riportati sulla rivista specializzata "Guida Casa", nel comune di Rabbi per immobili a destinazione d'uso "appartamenti" sono variabili da circa **1.700,00 a 2.100,00 €/mq.**

3) Dato personale: sulla scorta di personali esperienze e ricerche si ritiene che nel comune di Rabbi in zona **S. Bernardo** il valore al nuovo per immobili a destinazione d'uso "abitazioni civili" sia variabili da circa **1.800,00 a 2.000,00 €/mq**

Per quanto sopra, si ritiene che un immobile, con destinazione ad abitazione, (considerato a nuovo) sia compravenduto ad un valore unitario di mercato medio pari ad **€/mq 1.950,00.**

### 1.11.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si elencano considerati:

#### - (c.V) caratteristiche vetustà:

in tale caratteristica viene considerato il parametro vetustà sia strutturale sia funzionale tenendo conto dell'età dell'immobile ed applicando la formula codificata dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari;

- Vetustà Strutturale:  $V\% = [(età+20)^2/140-2,86] * 0,65$
- Vetustà funzionale:  $V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86] * 0,35$

- (c.V) = val. unit. Max \* coeff. Vetustà;

- (c.V) = €/mq. 1.9500 \* **0,48** = €/mq. 936,00=

**€/mq.936,00**

### 1.11.3 Altre caratteristiche

#### - (c.1) caratteristiche zonali ;

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali:

*di ubicazione:* in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del comune;

*di utenza:* definita dalla funzionalità della rete viabile – strade, marciapiedi, parcheggi –, da quella dei servizi – mercati, negozi, ecc. – *dalle reti tecnologiche:* – elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione ecc;

#### - (c.2) caratteristiche di esposizione :

inteso nel senso della qualificazione definita dal mero insieme di caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, ecc.

#### - (c.3) caratteristiche di prospicienza :

inteso nel senso della vista panoramica, oppure su strade, giardini cortili ecc.;

**- (c.4) caratteristiche costruttive :**

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

*strutturali*: relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazione di condensa e muffe;

*di finitura*: relativa alla identificazione della qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

*impiantistica*, relativa alla identificazione delle caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico citofonico, e di smaltimento delle acque bianche e nere;

**- (c.5) caratteristiche funzionali :**

inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile sia per percorsi ed articolazioni, sia per potenzialità di uso di annessi funzionali quali anditi, terrazzi, giardini, parcheggi ecc;

**- (c.6) caratteristiche dimensionali :**

in riferimento alla superficie in pianta dell'immobile;

**- (c.7) caratteristiche tipologiche:**

inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati e dalle forature;

**- (c.8) caratteristiche livello di piano :**

inteso nel senso dell'ubicazione dell'immobile rispetto ai vari livelli della costruzione tenuto conto se dotato o meno di ascensore;

**- (c.9) caratteristiche impianto termico :**

inteso nel senso se l'impianto termico è di tipo autonomo o di tipo centralizzato;

Comparazione caratteristiche

Con la comparazione delle caratteristiche relative agli immobili in esame a quello di riferimento e con l'applicazione di coefficienti decrementali, opportunamente tarati si ottiene:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| <b>- Altre Caratteristiche -</b> |              |
| - (c.1) = zonale                 | 0,970        |
| - (c.2) = esposizione            | 1,00         |
| - (c.3) = prospicienza           | 1,00         |
| - (c.4) = costruttive            | 0,970        |
| - (c.5) = funzionali             | 0,980        |
| - (c.6) = dimensionali           | 1,000        |
| - (c.7) = tipologiche            | 0,980        |
| - (c.8) = livello piano          | 1,000        |
| - (c.9) = imp. termico           | 1,000        |
| <b>- Prodotto (c. Tot.)</b>      | <b>0,904</b> |

**- Valore unitario, a metro quadrato, ottenuto -**

€/mq.936,00 x 0,904 = €/mq 846,14

**arrotondati €/mq. 845,00**

*(Tale valore comprende, pure, quello delle eventuali parti comuni, proprietà congiunte e servitù).*



## 1.12 VALUTAZIONE IMMOBILI

Sulla base delle superfici commerciali, dei valori di mercato unitari e dei coefficienti correttivi calcolati ai paragrafi precedenti si stimano i valori di mercato dei beni, come riportati nelle tabelle riepilogative che seguono.

| <b>ESECUZIONE FORZATA RGE n. 261/2016 - LOTTO 4a</b><br><b>Edificio bifamiliare e terreni a prato siti in loc. San Bernardo 38020 Rabbi (TN)</b> |         |              |            |                 |                 |
|--|---------|--------------|------------|-----------------|-----------------|
| Individuazione catastale   | Sup.    | coeff. omog. | Sup. comm. | valore unitario | VALORE di STIMA |
| Descrizione  | mq      | -            | mq         | €/mq            | €               |
| P.ed. 624 - Piano TERRA - Avvolto  | 49,00   | 0,20         | 9,80       | € 845,00        | € 8 281,00      |
| P.ed. 624 - Piano TERRA - Terreno pertinenziale  | 61,00   | 0,10         | 6,10       | € 845,00        | € 5 154,50      |
| P.ed. 624 - Piano PRIMO - Alloggio   | 68,00   | 1,00         | 68,00      | € 845,00        | € 57 460,00     |
| P.ed. 624 - Piano PRIMO - Poggiolo   | 6,00    | 0,25         | 1,50       | € 845,00        | € 1 267,50      |
| P.ed. 624 - Piano SECONDO - Alloggio   | 68,00   | 1,00         | 68,00      | € 845,00        | € 57 460,00     |
| P.ed. 624 - Piano SECONDO - Poggiolo   | 6,00    | 0,25         | 1,50       | € 845,00        | € 1 267,50      |
| p.f. 2901/1  | 25,00   | 1,00         | 25,00      | € 20,00         | € 500,00        |
| p.f. 2906  | 122,00  | 1,00         | 122,00     | € 20,00         | € 2 440,00      |
| p.f. 2908/1  | 1634,00 | 1,00         | 1634,00    | € 20,00         | € 32 680,00     |

**VALORE di MERCATO = € 166 510,50**

### 1.12.1 Deduzioni e valore finale

Al valore di stima delle porzioni di proprietà, si ritiene congruo applicare i seguenti deprezzamenti:

- Per regolarizzazioni urbanistiche **-10.000,00 €**
- Per certificazioni energetiche **-1.000,00 €**
- per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015  
**- 5% valore di mercato deprezzato**

Di seguito il riepilogo dei deprezzamenti con gli importi calcolati ed il valore di stima deprezzato

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Deduzioni sul valore di stima per regolarizzazioni urbanistiche</b>                                 | <b>-€ 10 000,00</b>    |
| <b>Certificazioni energetiche</b>  | <b>-€ 1 000,00</b>     |
| <b>sommano= € 155 510,50</b>   |                        |
| <b>Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015</b> | <b>-5% -€ 7 775,53</b> |
| <b>Valore di mercato arrotondato =</b>   | <b>€ 147 500,00</b>    |

## 2 LOTTO 4b

### 2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE  
CATASTALE**

Presso l'ufficio Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle seguenti tabelle.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificata: TAB. 1

| Comune Catastale | Particella | P.T. | F.M. | Coltura | Classe | Superficie | R.D.   | R.A.   |
|------------------|------------|------|------|---------|--------|------------|--------|--------|
| RABBI            | F 2865     | 488  | -    | Prato   | 4      | 579 mq     | 1,94 € | 1,05 € |
| RABBI            | F 2867     | 488  | -    | Arativo | 4      | 201 mq     | 0,31 € | 0,21 € |
| RABBI            | F 2868     | 488  | -    | Prato   | 6      | 183 mq     | 0,28 € | 0,19 € |
| RABBI            | F 2870     | 488  | -    | Prato   | 4      | 417 mq     | 1,41 € | 0,75 € |
| RABBI            | F 2871     | 488  | -    | Prato   | 5      | 2971 mq    | 6,90 € | 4,60 € |
| RABBI            | F 2872     | 488  | -    | Arativo | 4      | 144 mq     | 0,22 € | 0,15 € |
| RABBI            | F 2853/2   | 609  | -    | Prato   | 2      | 259 mq     | 1,54 € | 0,67 € |
| RABBI            | F 2854     | 609  | -    | Prato   | 1      | 237 mq     | 1,71 € | 0,80 € |
| RABBI            | F 2855     | 609  | -    | Prato   | 2      | 752 mq     | 4,47 € | 1,94 € |
| RABBI            | F 2856/1   | 609  | -    | Prato   | 2      | 832 mq     | 4,94 € | 2,15 € |
| RABBI            | F 2856/2   | 609  | -    | Arativo | 5      | 234 mq     | 0,24 € | 0,18 € |
| RABBI            | F 2857     | 609  | -    | Prato   | 5      | 162 mq     | 0,38 € | 0,25 € |
| RABBI            | F 2858     | 609  | -    | Prato   | 5      | 270 mq     | 0,63 € | 0,42 € |
| RABBI            | F 2859     | 609  | -    | Prato   | 5      | 399 mq     | 0,93 € | 0,62 € |
| RABBI            | F 2860     | 609  | -    | Prato   | 4      | 473 mq     | 1,59 € | 0,85 € |

In allegato copia di visure, ecc.. (*all. 2*)

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE**

– **C.C. Rabbi in P.T. 488 pp.ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871 e 2872**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 488 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome degli esecutati delle pp.ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871 e 2872 per quota intera

– **C.C. Rabbi in P.T. 609 pp.ff. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859 e 2860**

Gli immobili sono caricati nella P.T. 609 del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome degli esecutati delle pp.ff. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859 e 2860 per quota intera

*I completi contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – 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, aggravii, consorzialità, annotazioni ecc. (*all. 1*).*

COERENZE  
(CONFINANTI)

***Accorpamento delle pp.ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871 e 2872 C.C. Rabbi***

- a nord verso terreni a prato
- ad est parte verso cortili pertinenziali di edifici siti nella frazione di S. Bernardo e parte verso terreni a prato
- a sud-ovest confina con il torrente Rabbies

***Accorpamento delle pp.ff. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. Rabbi***

- a nord-ovest verso terreni a prato
- a nord-est e sud-est verso rampa boscata a valle della SP 86
- a sud-ovest confina con il torrente Rabbies



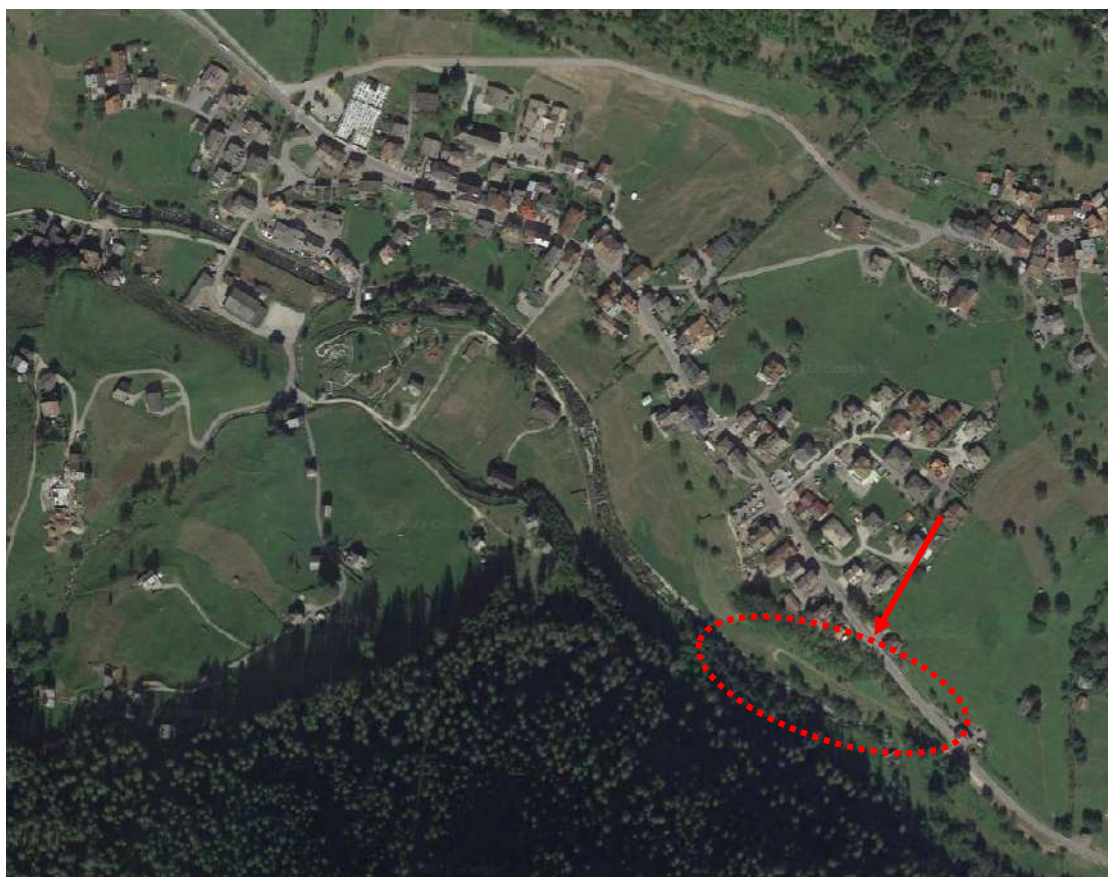
***Estratto Mappa Catastale pp.ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871, 2872, 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. Rabbi: scala a vista***

## 2.2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

|  |   |
|--|---|
| <b>PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA</b> | <p>La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario, a nome di:</p> <p>– <b>C.C. Rabbi in P.T. 488 pp. ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871 e 2872</b></p> <p>***** , ***** nato/nata il ***** a Rabbi - <b>quota 18/80</b><br/>13/05/2019 - G.N. 642/57 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 18/80<br/>Sentenza d.d. 24/12/2012<br/>Riguarda p.f. 2865, p.f. 2867, p.f. 2868, p.f. 2870, p.f. 2871, p.f. 2872</p> <p>***** sede di Monclassico, ***** - <b>quota 62/80</b><br/>13/05/2019 - G.N. 642/61 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 62/80<br/>Sentenza d.d. 24/12/2012<br/>08/05/2015 - G.N. 577/15 Contratto d.d. 05/05/2015<br/>01/04/2016 - G.N. 453/15 Contratto d.d. 31/03/2016<br/>riguarda p.f. 2865, p.f. 2867, p.f. 2868, p.f. 2870, p.f. 2871, p.f. 2872</p> <p>– <b>C.C. Rabbi in P.T. 609 pp. ff. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859 e 2860</b></p> <p>***** , ***** nato/nata il ***** a Rabbi - <b>quota 18/80</b><br/>13/05/2019 - G.N. 642/62 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 18/80<br/>Sentenza d.d. 24/12/2012<br/>Riguarda p.f. 2853/2, p.f. 2854, p.f. 2855, p.f. 2856/1, p.f. 2856/2, p.f. 2857, p.f. 2858, p.f. 2859 e p.f. 2860</p> <p>***** sede di Monclassico, ***** - <b>quota 62/80</b><br/>13/05/2019 - G.N. 642/66 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 62/80<br/>Sentenza d.d. 24/12/2012<br/>08/05/2015 - G.N. 577/15 Contratto d.d. 05/05/2015<br/>01/04/2016 - G.N. 453/15 Contratto d.d. 31/03/2016<br/>Riguarda p.f. 2853/2, p.f. 2854, p.f. 2855, p.f. 2856/1, p.f. 2856/2, p.f. 2857, p.f. 2858, p.f. 2859 e p.f. 2860</p> <p><i>I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una completa e corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravati (all. 1).</i></p> |
| <b>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b>                 | <p>I terreni pp. ff. pp. ff. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. Rabbi sono in parte ad uso stradina sterrata di accesso a fondi ad uso agricolo e parte tagliati a prato.</p>  |
| <b>CONTRATTI IN CORSO</b>                        | <p>Non è stato reperito alcun contratto di affitto.</p>   |
| <b>MODALITÀ DI ACCESSO</b>                       | <p>Accesso ai terreni avvenuto in data 25/05/2022 e 14/06/2022 in autonomia</p>   |

## 2.3 UBICAZIONE E CONTESTO

**UBICAZIONE** Le realtà oggetto di stima si collocano nei pressi della frazione di S. Bernardo, nel comune amministrativo di Rabbi (TN), prima di entrare nel paese, a valle della SP86.



*Cartografia: scala a vista*

**ACCESSO** L'accesso avviene da una stradina sterrata che si diparte dalla via pubblica, SP86, transitando su terreni di proprietà di altri enti.

**CARATTERISTI  
CHE ZONA** **Rabbi** è un comune italiano sparso di circa 1.350 abitanti della provincia autonoma di Trento in Trentino-Alto Adige la cui sede comunale si trova nella frazione di San Bernardo. Il territorio comunale coincide con quello della Val di Rabbi, valle laterale della Val di Sole che si estende per una decina di chilometri a nord-ovest di Malé.

**San Bernardo** è la maggiore delle frazioni che compongono la Val di Rabbi ed è anche la maggiormente popolata, è sede municipale e di servizi di pubblica utilità. Attualmente la sua economia è legata, come per l'intera valle, al turismo e all'agricoltura.

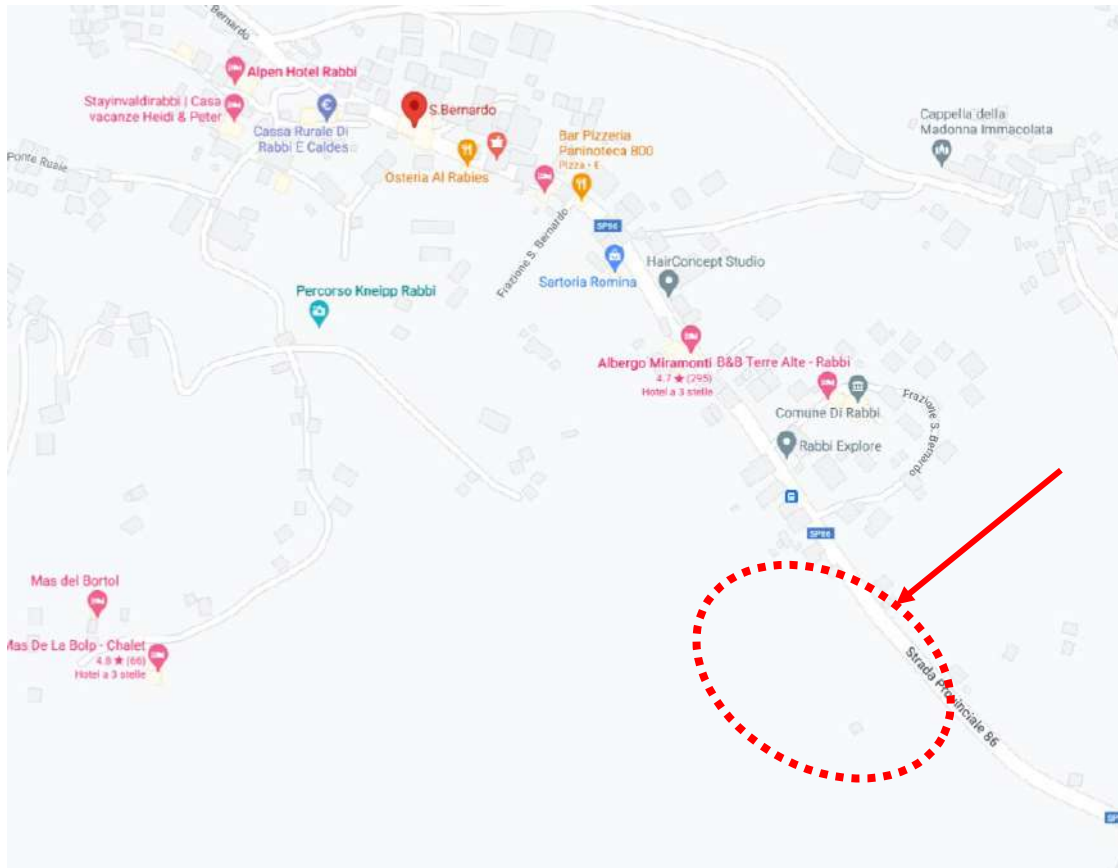
Fra le sue località ricordiamo Ceresè, Ost, Pedergnana, Penasa, Poz, Stablum, Tassé, Valorz, Zanon, Casna, Pedrin, La Val, Le Ruaie.

A San Bernardo, si trova il percorso Kneipp a cielo aperto, il primo in Trentino, un luogo di piacere e relax che secondo i principi dell'idroterapia utilizza materiali naturali ed acqua corrente per il benessere circolatorio. L'area benessere si colloca nella magnifica cornice della Valle di Valorz, con le sue imponenti cascate, i numerosi masi tipici del territorio e il percorso artistico-culturale del Sentiero Valorz.

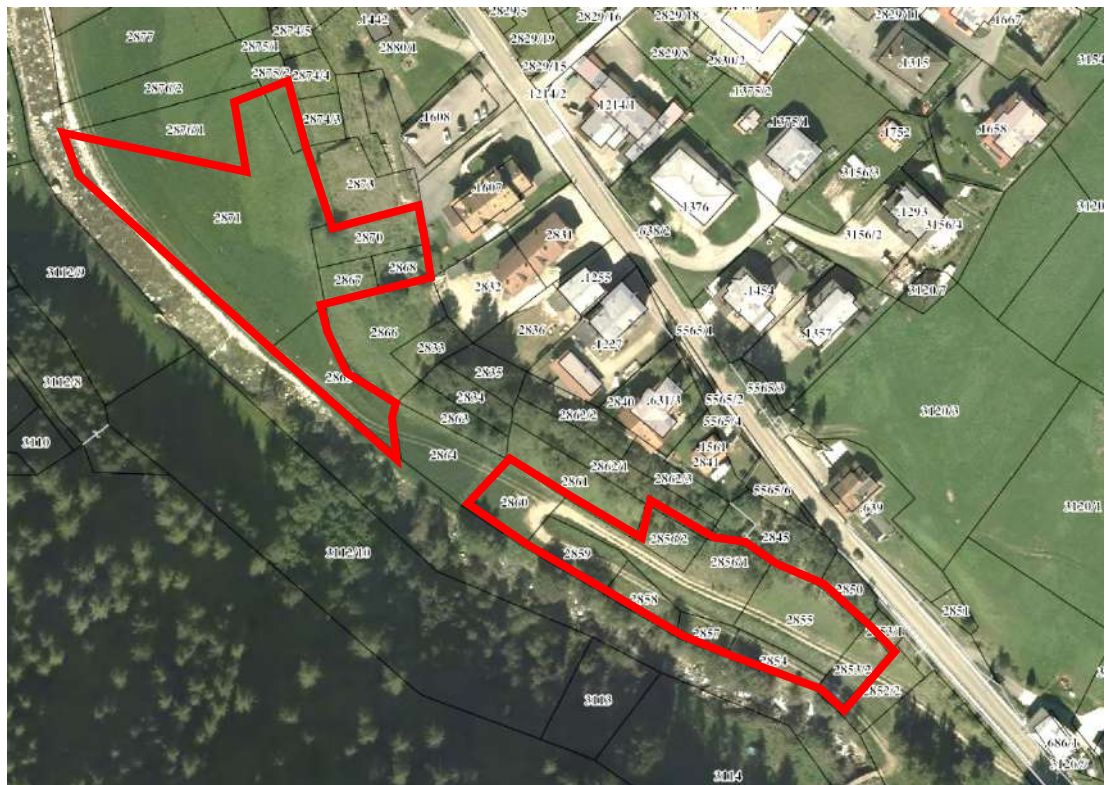
Le realtà oggetto di stima si collocano a valle della SP86 di Rabbi e si affacciano sull'area agricola posta fra la strada provinciale ed il torrente Rabbies.

**SERVIZI  
DELLA ZONA** All'interno della piccola frazione di San Bernardo si possono trovare i principali servizi: comune, parrocchia, farmacia, banca, ufficio postale, stazione carabinieri, locali

commerciali quali supermercato, bar, pizzeria, osteria, hotel.  
È presente la scuola primaria, mentre per la scuola dell'infanzia e secondaria di primo grado il paesino gravita sulle frazioni vicine e su Malè.  
La frazione è servita da due fermate del servizio di trasporto pubblico.



*Vista aerea della zona - viabilità*



*Vista aerea della zona ravvicinata – rampe a prato a sud del paese*

## 2.4 DESCRIZIONE FABBRICATI E TERRENI

**TERRENI** **PP.FF. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871, 2872, 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. RABBI**

Trattasi di terreni a destinazione agricola parte accorpati e parte a se stanti che si collocano a valle dell'area residenziale di S. Bernardo, prima di entrare nel centro abitato del capoluogo comunale, al di sotto della SP86. La proprietà si sviluppa su un terreno in pendenza, su una superficie catastale irregolare di complessivi circa 8.113 mq. La coltura in essere è a prato con sporadica crescita spontanea di arbusti e alberi.

I terreni sono solo in parte presumibilmente delimitati da muri in pietra e quindi non è stato possibile verificare in loco i reali confini di mappa.

Si evidenzia che su gran parte della proprietà insistono stradine sterrate di accesso a fondi limitrofi, dove peraltro sono posizionati e visibili chiusini in ghisa di ispezione di sottoservizi pubblici interrati.

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI



*Diramazione stradina sterrata di accesso e terreni/strada pp. ff. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. Rabbi*



*Terreni/strada pp. ff. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. Rabbi*



***Caditoie ispezione fognatura e cavidotti insistenti su strada pp.ff. 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. Rabbi***



***Terreni/strada pp.ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871 e 2872 C.C. Rabbi***



***Terreni/strada pp.ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871 e 2872 C.C. Rabbi***



## 2.5 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**POSIZIONE** Le realtà oggetto di stima si collocano a sud del paese, a valle della SP86. I beni non sono direttamente confinanti con la viabilità pubblica e non godono di diritti di passo per raggiungere la stessa e pertanto si considerano interclusi.

**CONSISTENZA** Il dato oggettivo dimensionale per i terreni, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce con la Superficie Catastale. In fase di sopralluogo non si è stati in grado di identificare materialmente nessun tipo di confine di proprietà. Di seguito si riportano le superfici dei terreni riprese dalle superfici catastali riportate sui fogli di possesso.

| Individuazione catastale | Sup. catastale |
|--------------------------|----------------|
| Descrizione              | mq             |
| <i>p.f. 2865</i>         | 579,00         |
| <i>p.f. 2867</i>         | 201,00         |
| <i>p.f. 2868</i>         | 183,00         |
| <i>p.f. 2870</i>         | 417,00         |
| <i>p.f. 2871</i>         | 2971,00        |
| <i>p.f. 2872</i>         | 144,00         |
| <i>p.f. 2853/2</i>       | 259,00         |
| <i>p.f. 2854</i>         | 237,00         |
| <i>p.f. 2855</i>         | 752,00         |
| <i>p.f. 2856/1</i>       | 832,00         |
| <i>p.f. 2856/2</i>       | 234,00         |
| <i>p.f. 2857</i>         | 162,00         |
| <i>p.f. 2858</i>         | 270,00         |
| <i>p.f. 2859</i>         | 399,00         |
| <i>p.f. 2860</i>         | 473,00         |

**Nota:** si precisa che le dimensioni e superfici sono utili per giungere alla definizione del valore, ma la vendita è comunque da considerarsi “a corpo e non a misura”.

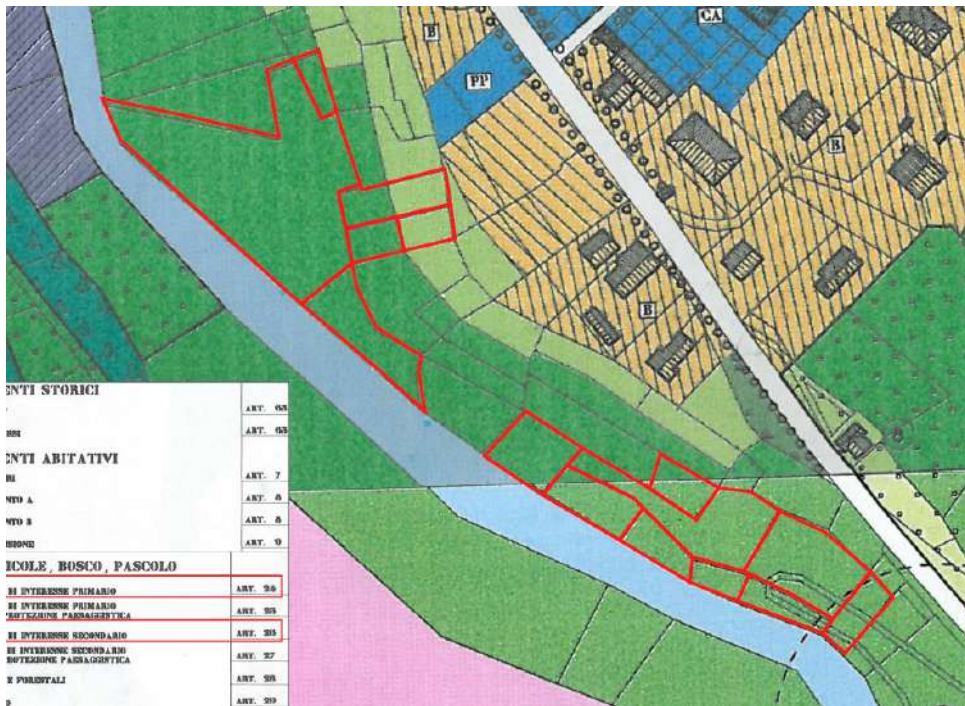
## 2.6 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO  
URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rabbi vigente classifica:

- le pp. ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871, 2872, 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. Rabbi per lo più in “aree agricole di interesse primario” normate dall’art. 24 delle NTA del PRG di Rabbi ad eccezione della p.f. 2868 e di parte della p.f. 2870 che ricadono in “aree agricole di interesse secondario” normate dall’art. 26 delle NTA del PRG di Rabbi

### ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE



Estratto P.R.G. – Scala a vista

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rabbi in adozione definitiva classifica:

- le pp. ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871, 2872, 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859, 2860 C.C. Rabbi in “aree agricole di rilevanza locale” normate dall’art. 26 delle NTA del PRG di Rabbi ed in parte in “fascia di rispetto stradale” normata dall’art. 40 delle NTA del PRG di Rabbi

## ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto P.R.G. – Scala a vista

### 2.7 CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

|   |  |               |
|---|--|---------------|
| <b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b>                  | Non necessaria   |               |
| <b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>  | Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, in prima approssimazione, ed in via cautelativa si indica l'importo a corpo pari a complessivi | <b>0,00 €</b> |
| <b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>            | Non necessaria   |               |
| <b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>             | Per la predisposizione di certificazioni energetiche, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a                                     | <b>€ 0,00</b> |
| <b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>     | -  |               |
| <b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b> | Per la regolarizzazione catastale, in prima approssimazione, si indica l'importo a corpo pari a  | <b>€ 0,00</b> |
| <b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>                  | -  |               |
| <b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>  | Per la regolarizzazione tavolare, in prima approssimazione, si indica l'importo pari a   | <b>€ 0,00</b> |

Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

## 2.8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### LIMITAZIONI D'USO

#### P.T. 488 C.C. RABBI - Foglio C

##### 21/12/2015 - G.N. 1698/63 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

condotta e cavidotto, con le modalità e l'estensione di cui al contratto e planimetria allegata (all. A)

a carico p.f. 2865, p.f. 2871

a favore p.ed. 1749 P.M. 1

Atto d.d. 01/12/2015

##### 21/12/2015 - G.N. 1698/66 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

cavidotto, con le modalità e l'estensione di cui al contratto e planimetria allegata (all. A)

a carico p.f. 2865, p.f. 2871

a favore p.ed. 1749 P.M. 2

Atto d.d. 01/12/2015

#### P.T. 609 C.C. RABBI - Foglio C

##### 30/09/2010 - G.N. 1360/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare interrimento della tubazione del collettore principale di fognatura nera per una larghezza di m.l. 1,00 con diritto di accesso ai fondi serventi per eventuali opere di riparazione e manutenzione con qualsiasi mezzo, anche meccanico, da esercitarsi nella posizione, forma ed estensione come da planimetrie allegate

a carico p.f. 2853/2, p.f. 2855, p.f. 2856/1, p.f. 2860

a favore Provincia Autonoma Trento

Determinazione del dirigente d.d. 18/02/2010

##### 21/12/2015 - G.N. 1698/65 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

condotta e cavidotto, con le modalità e l'estensione di cui al contratto e planimetria allegata (all. A)

a carico p.f. 2859, p.f. 2860

a favore p.ed. 1749 P.M. 1

Atto d.d. 01/12/2015

##### 21/12/2015 - G.N. 1698/68 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

cavidotto, con le modalità e l'estensione di cui al contratto e planimetria allegata (all. A)

a carico p.f. 2859, p.f. 2860

a favore p.ed. 1749 P.M. 2

Atto d.d. 01/12/2015

##### 21/12/2015 - G.N. 1698/69 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

condotta e cavidotto, con le modalità e l'estensione di cui al contratto e planimetria allegata (all.B)

a carico p.f. 2853/2, p.f. 2854, p.f. 2855, p.f. 2856/1, p.f. 2857, p.f. 2858

a favore p.ed. 1749 P.M. 1

Atto d.d. 01/12/2015

##### 21/12/2015 - G.N. 1698/74 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

cavidotto, con le modalità e l'estensione di cui al contratto e planimetria allegata (all.B)

a carico p.f. 2853/2, p.f. 2854, p.f. 2855, p.f. 2856/1, p.f. 2857, p.f. 2858

a favore p.ed. 1749 P.M. 2

Atto d.d. 01/12/2015

#### DOMANDE

Nessuna

GIUDIZIALI O  
ALTRE  
TRASCRIPTIONI  
PREGIUDIZIEVOL  
I  
CONVENZIONI  
MATRIMONIALI

Nessuna

ALTRE  
ISCRIZIONI  
TAVOLARI

**P.T. 488 C.C. RABBI - Foglio A**

**1836 - VERBALE 322/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico di parte della p.ed. 1509 ( exp.f. 2927/1), servitù di passo su un sentiero della larghezza di m. 0,50 per accedere al canale industriale allo scopo di derivare l'acqua irrigatoria

a favore p.f. 2871

a carico p.ed. 1509

**1836 - VERBALE 322/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico di parte della p.ed. 1509 ( exp.f. 2927/1), servitù di acquedotto

a favore p.f. 2871

a carico p.ed. 1509

**1836 - VERBALE 322/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

passo su un sentiero della larghezza di 50 cm (tre quartele), per accedere al canale industriale (roggia) p.fd. 5675, allo scopo di derivarvi l'acqua irrigatoria

a favore p.f. 2871

a carico p.f. 2927/3

**1836 - VERBALE 322/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

acquedotto

a favore p.f. 2871

a carico p.f. 2927/3

**1836 - VERBALE 322/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico della p.f. 5730 limitatamente alla superficie exp.f. 2927/1 (fraz. N° 116/95 sub G.N. 1011/1995), servitù di passo su un sentiero della larghezza di m. 0,50 per accedere al canale industriale allo scopo di derivare l'acqua irrigatoria

a favore p.f. 2871

a carico p.f. 5730

**1836 - VERBALE 322/19 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico della p.f. 5730 limitatamente alla superficie exp.f. 2927/1 (fraz. N° 116/95 sub G.N. 1011/1995), servitù di acquedotto

a favore p.f. 2871

a carico p.f. 5730

Per la descrizione integrale si rimanda all'allegato estratto tavolare

Nessuno

ATTI DI  
ASSERVIMENTO  
URBANISTICO

**CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA**

IPOTECHE

**P.T. 488 C.C. RABBI - Foglio C**

**03/06/2016 - G.N. 775/78 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

Grava Corpo tavolare

}

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.775/31 - 2016

**08/07/2016 - G.N. 955/79 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**

Grava Corpo tavolare

)

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M.30 G.N.955/31 - 2016

**P.T. 609 C.C. RABBI - Foglio C**

03/06/2016 - G.N. 775/80 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

Decreto ingiuntivo d.d. 26/05/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M30 G.N.775/31 - 2016

08/07/2016 - G.N. 955/81 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

Decreto ingiuntivo d.d. 05/07/2016

annotazione simultaneità con principale P.T. 988 Il Dimaro P.M30 G.N.955/31 - 2016

**PIGNORAMENTI –  
SEQUESTRO  
CONSERVATIVO**

**P.T. 488 C.C. RABBI - Foglio C**

**P.T. 609 C.C. RABBI - Foglio C**

30/09/2016 - G.N. 1327 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-19/08/2016 a realizzo del credito della "\*\*\*\*\*" con sede in Mezzana c.f. \*\*\*\*\* per l'importo di Euro \*\*\*\*\* oltre interessi, spese ed accessori

**ISCRIZIONI** --

**I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del Libro Maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii, proprietà congiunte ecc. (all. I).**

## **2.9 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: **quota 62/80 di persona giuridica e quota 18/80 di persona fisica;**

**ALTRO** -

## **2.10 POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA**

**QUOTA PIGNORATA** L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota

**SEPARAZIONE DELLA  
QUOTA** non richiesta

## 2.11 CRITERI ESTIMATIVI TERRENI

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>PRECISAZIONI E<br/>LIMITAZIONI</b> | <p>Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.</p> <p>L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore.</p>   |
| <b>CRITERIO DI STIMA</b>              | <p>Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del criterio "Valore di Mercato".</p> <p>Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.</p> <p>Secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione". Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".</p> |
| <b>FONTI DI<br/>INFORMAZIONE:</b>     | <p>Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare</p>  |
| <b>SEGMENTO DI<br/>MERCATO:</b>       | <p>Il mercato è suddiviso in vari segmenti, per ognuno si hanno conoscenze basate su dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte degli operatori di settore.</p> <p>La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrizzazione del mercato.</p>   |
| <b>PROCEDIMENTO DI<br/>STIMA:</b>     | <p>Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.</p> <p>L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.</p> <p>Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato "normale" sul mercato.</p>  |

**VALORI UNITARI DI  
RIFERIMENTO DI  
MERCATO:**

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa prezzi e listini di mercato pubblici nonché da indagine diretta condotta presso operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

Ove l'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di terreni con ubicazione nell'intorno zonale di riferimento non ha consentito al sottoscritto di identificare valori di mercato certi, i riferimenti mercantili sono stati desunti dalle seguenti fonti:

- a. valori agricoli medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative
- b. riferimenti reperiti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, con editore Exeo
- c. dato personale sulla base dell'esperienza del mercato della zona

La specifica indagine svolta per aree a prato con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato: bosco ceduo genericamente compreso fra €/mq 3,0 e €/mq 6,00

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione, l'accessibilità, la destinazione urbanistica ed i gravami iscritti al Libro Fondiario, si considera congruo applicare come valore unitario medio di riferimento **€/mq 4,00**.



## 2.12 VALUTAZIONE IMMOBILI

Sulla base delle superfici catastali e dei valori di mercato unitari si stimano i valori di mercato dei beni, come riportati nella tabella riepilogativa che segue.

| <b>ESECUZIONE FORZATA RGE n. 261/2016 - LOTTO 4b</b><br><b>Terreni agricoli a prato sifi in loc. San Bernardo 38020 Rabbi (TN)</b> |         |              |            |                 |                 |
|--|---------|--------------|------------|-----------------|-----------------|
| Individuazione catastale   | Sup.    | coeff. omog. | Sup. comm. | valore unitario | VALORE di STIMA |
| Descrizione  | mq      | -            | mq         | €/mq            | €               |
| p.f. 2865  | 579,00  | 1,00         | 579,00     | € 4,00          | € 2 316,00      |
| p.f. 2867  | 201,00  | 1,00         | 201,00     | € 4,00          | € 804,00        |
| p.f. 2868  | 183,00  | 1,00         | 183,00     | € 4,00          | € 732,00        |
| p.f. 2870  | 417,00  | 1,00         | 417,00     | € 4,00          | € 1 668,00      |
| p.f. 2871  | 2971,00 | 1,00         | 2971,00    | € 4,00          | € 11 884,00     |
| p.f. 2872  | 144,00  | 1,00         | 144,00     | € 4,00          | € 576,00        |
| p.f. 2853/2  | 259,00  | 1,00         | 259,00     | € 4,00          | € 1 036,00      |
| p.f. 2854  | 237,00  | 1,00         | 237,00     | € 4,00          | € 948,00        |
| p.f. 2855  | 752,00  | 1,00         | 752,00     | € 4,00          | € 3 008,00      |
| p.f. 2856/1  | 832,00  | 1,00         | 832,00     | € 4,00          | € 3 328,00      |
| p.f. 2856/2  | 234,00  | 1,00         | 234,00     | € 4,00          | € 936,00        |
| p.f. 2857  | 162,00  | 1,00         | 162,00     | € 4,00          | € 648,00        |
| p.f. 2858  | 270,00  | 1,00         | 270,00     | € 4,00          | € 1 080,00      |
| p.f. 2859  | 399,00  | 1,00         | 399,00     | € 4,00          | € 1 596,00      |
| p.f. 2860  | 473,00  | 1,00         | 473,00     | € 4,00          | € 1 892,00      |

**VALORE di MERCATO = € 32 452,00**

### 2.12.1 Deduzioni e valore finale

Al valore di stima delle porzioni di proprietà, si ritiene congruo applicare i seguenti deprezzamenti:

- per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015  
- 5% valore di mercato deprezzato

Di seguito il riepilogo dei deprezzamenti con gli importi calcolati ed il valore di stima deprezzato

**VALORE di MERCATO = € 32 452,00**

**Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015 -5% -€ 1 622,60**

**Valore di mercato arrotondato = € 30 500,00**

### 3 CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA

Si precisa come tutti i calcoli esposti nel presente elaborato siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la formazione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei beni immobili, sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo urbanistico, si precisa che ai fini della sopra estesa valutazione gli impianti tecnologici, le norme igienico sanitarie, la normativa inerente il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie e normative tecniche specifiche (geologiche, ecc), le indicazioni e prescrizioni relative all'esecuzione delle opere in metallo e/o cementi armati, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile, nel caso non fosse stata rilasciatoo specifico certificato, si presumono siano state rispettate. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

In base alle risultanze del su esposto lavoro peritale si determinano, alla data odierna, il più probabile valore dei beni immobiliari proposti alla vendita forzata nei seguenti lotti:

#### **LOTTO 4a:**

Il più probabile valore di mercato delle **p.ed. 624 e pp.ff. 2901/1, 2906 e 2908/1 C.C. Rabbi** che costituiscono un edificio bifamiliare con terreni pertinenziali a prato siti in loc. San Bernardo 38020 Rabbi (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano è fissato complessivamente pari ad Euro:

**arrotondati € 147.500,00**

(Euro centoquarantasettemilacinquecento/00)

#### **LOTTO 4b:**

Il più probabile valore di mercato delle **pp.ff. 2865, 2867, 2868, 2870, 2871, 2872, 2853/2, 2854, 2855, 2856/1, 2856/2, 2857, 2858, 2859 e 2860 C.C. Rabbi** che costituiscono terreni agricoli a prato siti in loc. San Bernardo 38020 Rabbi (TN) allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che li caratterizzano è fissato complessivamente pari ad Euro:

**arrotondati € 30.500,00**

(Euro trentamilacinquecento/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.

Cavedine, 2 aprile 2024

**L'Esperto :**  
Geom. Gianni Luchetta

#### **4 ALLEGATI**

##### **LOTTO 4a:**

1. Estratti tavolari;
2. Visure catastali e planimetrie;
3. Estremi pratiche edilizie.
4. Certificato di abitabilità

##### **LOTTO 4b:**

1. Estratti tavolari;