

# TRIBUNALE CIVILE DI ROVERETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT. MICHELE CUCCARO



CAUSA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE

CONTRO



PROC. NR. ES. 14.22

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU

DOTT. GIOVANLORENZO IMBRIACO

Premessa

Nella procedura esecutiva promossa da Banca Popolare dell'alto Adige il Giudice dell'Esecuzione Dr. Michele Cuccaro, con provvedimento emesso in data 27/05/2022, ha disposto procedersi a Consulenza Tecnica d'Ufficio ed ha nominato CTU il sottoscritto Dott. Agr. Giovanlorenzo Imbriaco formulando i seguenti quesiti:

Indichi il Ctu:

- 1. L'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
  - 2. la situazione catastale degli immobili ed in particolare:  
se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;  
se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;*
  - 3. una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;*
  - 4. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;*
  - 5. la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;*
  - 6. se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.*
- Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del*

contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

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

**7.** l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

**12.** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinti, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

**17.** la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 - G.U. 12.3 2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

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

Sopralluoghi

Lo scrivente a seguito di comunicazione con il custode giudiziario Avv. Luzzi in data 23 giugno 2022 si recava presso i luoghi nei quali ricade il compendio immobiliare in prossimità del Lago di Cei dove effettuava una serie di rilievi con l'ausilio di mappe catastali e tavolari; inoltre, effettuava un report fotografico degli interni e degli esterni. Nei giorni 5 e 6 luglio proseguiva i sopralluoghi in autonomia.

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. L'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;

Sez.	Num. P.T.	Comune catastale	Tipo partic.	Num. partic.	C.T.	Superficie Catastale	Superficie Tavolare	D.S.	P.ed sott.	Porzioni materiali
II	1290	Castellano	p.ed.	240/1		796	796			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 06/06/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 240/1		Edificio	0	796	-	-

## PARTITA TAVOLARE 1611 II

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 06/06/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 240/2		Edificio	0	615	-	-
p.ed. 261		Edificio	0	38	-	-
p.ed. 404		Edificio	0	247	-	-
p.ed. 600		Edificio	0	11	-	-
p.ed. 602		Edificio	0	53	-	-
p.ed. 603		Edificio	0	3	-	-
p.ed. 604		Area edificiale	0	4778	-	-
p.f. 2023/1		Bosco	7	22671	1,17	1,17
p.f. 2023/4		Strada	0	861	-	-
p.f. 2023/11		Bosco	7	185	0,01	0,01
p.f. 2023/12		Bosco	7	348	0,02	0,02
p.f. 2023/14		Bosco	7	270	0,01	0,01
p.f. 2023/15		Bosco	7	103	0,01	0,01
p.f. 2133		Prato	6	281	0,20	0,13
p.f. 2134		Prato	6	1105	0,80	0,51
p.f. 2135		Bosco	4	4086	3,17	0,21
p.f. 2136/1		Bosco	3	2992	3,86	0,31
p.f. 2136/2		Bosco	3	2108	2,72	0,22
p.f. 2137/1		Bosco	3	268	0,35	0,03
p.f. 2137/2		Bosco	3	259	0,33	0,03
p.f. 2138/1		Bosco	4	5916	4,58	0,31
p.f. 2138/2		Bosco	4	2838	2,20	0,15
p.f. 2139		Bosco	3	6657	8,60	0,69
p.f. 2140/1		Arativo	7	899	0,05	0,05
p.f. 2140/2		Prato	6	363	0,26	0,17
p.f. 2141/1		Pascolo	3	312	0,11	0,05
p.f. 2145		Bosco	3	871	1,12	0,09
p.f. 2148		Strada	0	850	-	-

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

Lo scrivente ha verificato quanto segue:

- rispetto alla planimetria raffigurante il garage afferente alla p.ed. 240/2 sub 2, 404 sub 1, 602 sub 1 604 sub 1, risulta una divisione con muri in mattoni separando di fatto l'ambiente che invece risulta un unico ambiente.

### BENE 1

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 240 - Subalterno: 1 - PM: 1	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

#### UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita ----- Valore IM.S. (*)
1	079	240/1	1	6	1	-	-	C1	1	120 mq	169 mq	Euro 830,46 ----- Euro 47.959,07	VARIAZIONE n. 2855.001.2006 del 17-07-2006 in atti dal 17-07-2006; AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo						LOCALITA' LAGO DI CBI; Piano: T							

### BENE 2

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 240 - Subalterno: 2	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

#### UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita ----- Valore IM.S. (*)
1	079	240/2	2	6		-	-	D/2	-	-	-	Euro 8.624,83 ----- Euro 588.644,65	VARIAZIONE n. 1650.002.2000 del 03-07-2000 in atti dal 01-12-2000; CLASSAMENTO
	079	404	1										
	079	602	1										
	079	604	1										
Indirizzo						LOCALITA' LAGO DI CBI; Piani: S1-T-1-2-3							

### BENE 3

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 261	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

#### UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
f	079	261		6		-	-	F/1	-	-	-	-	ACCATASTAMENTO n. 1472.001.1992 del 01-01-0001 in atti dal 17-03-1993; COSTITUZIONE
Indirizzo						LOCALITA' CBI C.C. CASTELLANO; Piano: T							

### BENE 4

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 600	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

#### UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.L.S. (*)	
f	079	600		6		-	-	E/9	-	-	-	Euro 29,44	VARIAZIONE n. 1396.001.1992 del 06-05-1992 in atti dal 21-03-2001; CLASSAMENTO
Indirizzo						LOCALITA' CBI C.C. CASTELLANO; Piano: T							Euro 0,00

### BENE 5

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 603	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

#### UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.L.S. (*)	
f	079	603		6		-	-	E/9	-	-	-	Euro 8,26	VARIAZIONE n. 1397.001.1992 del 06-05-1992 in atti dal 21-03-2001; CLASSAMENTO
Indirizzo						LOCALITA' CBI C.C. CASTELLANO; Piano: T							Euro 0,00

### BENE 6

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/1	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

#### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Dati Derivanti
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/1	6	1611	Bosco	7	22671	Euro 1,17	Euro 1,17	G.N. 39 del 02.01.2018; Prospetto Nr. 240/2016 30.01.2018

## BENE 7

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/4	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/4	6	1611	Strada	-	861	-	-	

## BENE 8

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/11	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/11		1611	Bosco	7	185	Euro 0,01	Euro 0,01	G.N. 1648 del 03.04.2007; Prospetto Nr. 56/2007 04.06.2007

## BENE 9

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/12	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/12		1611	Bosco	7	348	Euro 0,02	Euro 0,02	G.N. 1648 del 03.04.2007; Prospetto Nr. 56/2007 04.06.2007

## BENE 10

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/14	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/14		1611	Bosco	7	270	Euro 0,01	Euro 0,01	G.N. 1648 del 03.04.2007; Prospetto Nr. 56/2007 04.06.2007

## BENE 11

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/15	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/15		1611	Bosco	7	103	Euro 0,01	Euro 0,01	G.N. 1648 del 03.04.2007; Prospecto Nr. 56/2007 04.06.2007

## BENE 12

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2133	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2133	3,6	1611	Prato	6	281	Euro 0,20	Euro 0,13	

## BENE 13

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2134	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2134	6	1611	Prato	6	1105	Euro 0,80	Euro 0,51	

## BENE 14

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2135	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2135	3,6	1611	Bosco	4	4086	Euro 3,17	Euro 0,21	

## BENE 15

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDIARIO</b> Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2136/1	codice: L957 codice: 79	<b>Ufficio Catasto competente</b> ROVERETO
-----------------------------	--	----------------------------	---

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2136/1	3,6	1611	Bosco	3	2992	Euro 3,86	Euro 0,31	

## BENE 16

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDIARIO</b> Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2136/2	codice: L957 codice: 79	<b>Ufficio Catasto competente</b> ROVERETO
-----------------------------	--	----------------------------	---

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2136/2	3,6	1611	Bosco	3	2108	Euro 2,72	Euro 0,22	

## BENE 17

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDIARIO</b> Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2137/1	codice: L957 codice: 79	<b>Ufficio Catasto competente</b> ROVERETO
-----------------------------	--	----------------------------	---

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2137/1	3,6	1611	Bosco	3	268	Euro 0,35	Euro 0,03	

## BENE 18

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDIARIO</b> Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2137/2	codice: L957 codice: 79	<b>Ufficio Catasto competente</b> ROVERETO
-----------------------------	--	----------------------------	---

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2137/2	3,6	1611	Bosco	3	259	Euro 0,33	Euro 0,03	

## BENE 19

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDIARIO</b> Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2138/1	codice: L957 codice: 79	<b>Ufficio Catasto competente</b> ROVERETO
-----------------------------	--	----------------------------	---

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2138/1	3,6	1611	Bosco	4	5916	Euro 4,58	Euro 0,31	

## BENE 20

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDIARIO</b> Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2138/2	codice: L957 codice: 79	<b>Ufficio Catasto competente</b> ROVERETO
-----------------------------	--	----------------------------	---

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2138/2	3,6	1611	Bosco	4	2838	Euro 2,20	Euro 0,15	

## BENE 21

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDIARIO</b> Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2139	codice: L957 codice: 79	<b>Ufficio Catasto competente</b> ROVERETO
-----------------------------	--	----------------------------	---

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2139	6	1611	Bosco	3	6657	Euro 8,60	Euro 0,69	

## BENE 22

<b>Dati della richiesta</b>	<b>CATASTO FONDIARIO</b> Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2140/1	codice: L957 codice: 79	<b>Ufficio Catasto competente</b> ROVERETO
-----------------------------	--	----------------------------	---

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2140/1	6	1611	Arativo	7	899	Euro 0,05	Euro 0,05	

### BENE 23

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2140/2	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

#### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2140/2	6	1611	Prato	6	363	Euro 0,26	Euro 0,17	

### BENE 24

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2141/1	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

#### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2141/1	6	1611	Pascolo	3	312	Euro 0,11	Euro 0,05	

### BENE 25

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2145	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

#### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2145	6	1611	Bosco	3	871	Euro 1,12	Euro 0,09	

### BENE 26

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2148	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

#### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2148	6	1611	Strada	-	850	-	-	

3. una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti

**comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;**

Trattasi di:

-un locale ad uso pub,

-un immobile ad uso albergo con annessi spazi pertinenziali e terreni ad uso boschivo in prossimità del Lago di Cei ad un'altezza di 920 slm.

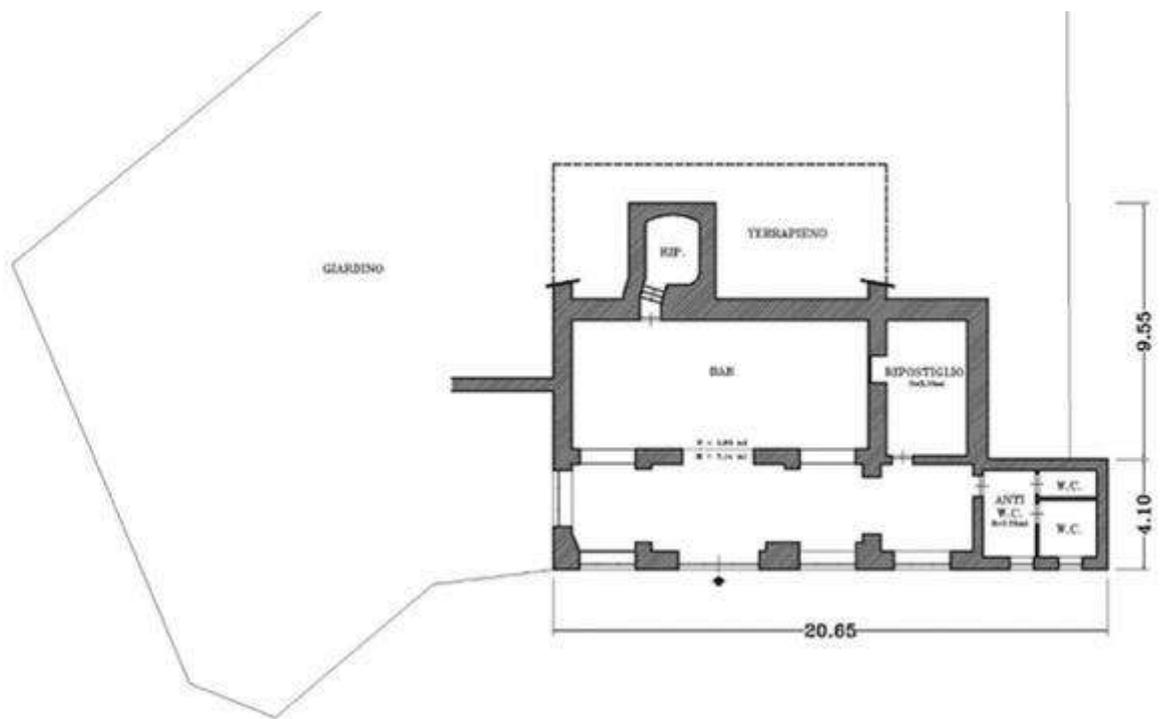
Il pub è identificato catastalmente alla p.ed. 240/1 sub 1 pm 1.

Si accede dall'ingresso lato ovest e si compone di un grande atrio, un'area bar, un ripostiglio oltre alla zona servizi dotata di antibagno; gli infissi sono sei oltre all'entrata e sono in legno. Il pavimento è in piastrelle e i muri imbiancati nell'atrio con qualche segno di infiltrazione e rivestiti in legno nella parte bar. Le altezze variano da 2,80 a 3,14 mt. L'impianto di riscaldamento è presente con centrale termica posta sul lato ovest dell'immobile.









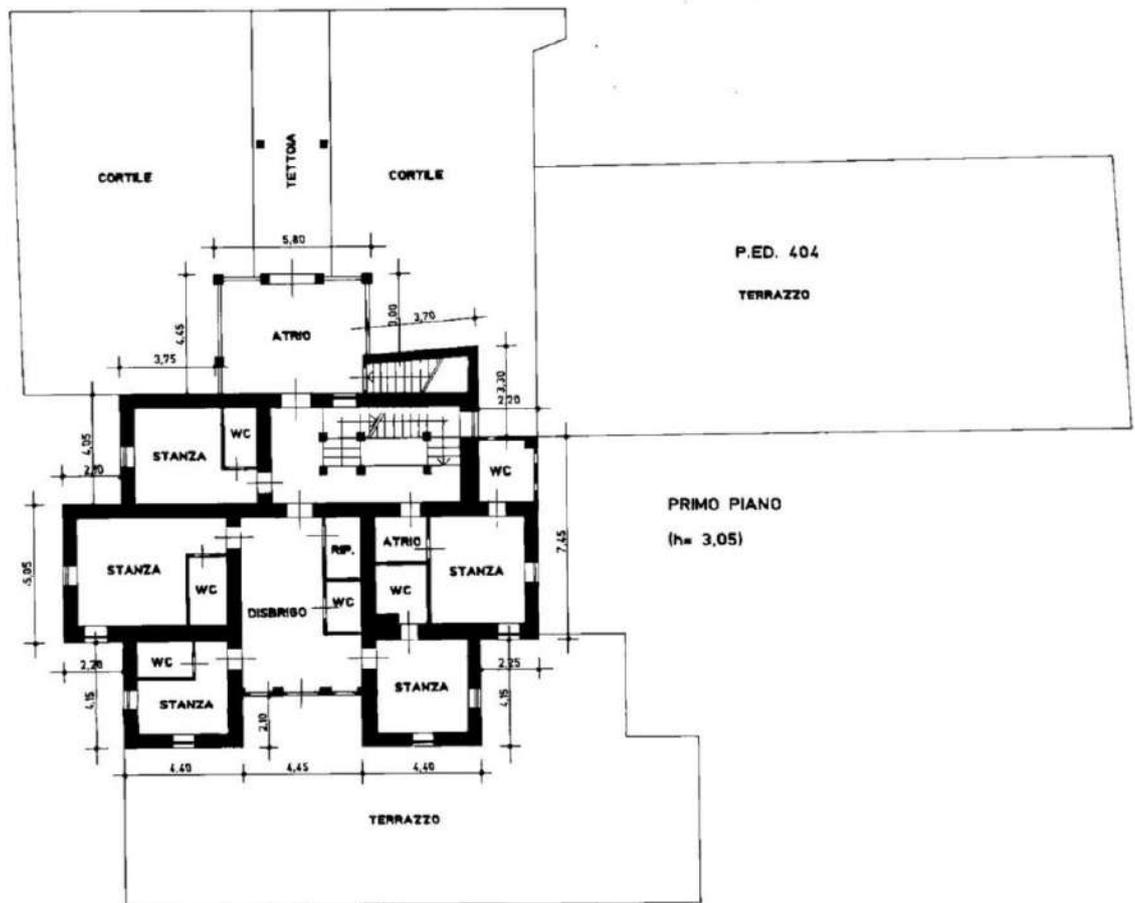
Proseguendo in direzione est attraversando una tettoia di accede alla struttura adibita ad albergo.

Risulta composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a due livelli interrati con annesso un ampio spazio esterno sul quale vi è un campo da tennis oltre ad un pozzo di proprietà. L'immobile al piano terra risulta

adibito a ristorante mentre parte del piano terra e i piani superiori ospitano dodici stanze per gli ospiti. Risulta presente un serbatoio GPL autorizzato ma non è stato possibile accertare se in grado di alimentare l'impianto.

È identificato catastalmente con le p.ed. 240/2 sub 2, 404 sub 1, 602 sub 1 604 sub 1; si accede tramite una porta a doppia anta in legno ad un atrio utilizzata con reception; tramite delle scale si accede al piano inferiore che verrà descritto più avanti, mentre proseguendo si ha accesso a cinque stanze con bagno. Le condizioni riscontrate fanno ritenere che la struttura sia chiusa da molto tempo e le condizioni del pavimento (in moquette nelle stanze) sia da richiedere una sua sostituzione. L'accesso alle stanze avviene tramite un corridoio in discreto stato e proseguendo si accede ad un ampio terrazzo pavimentato con mattonelle in calcestruzzo compresso ed esposto ad est.





Al piano inferiore al quale si accede dalla reception tramite una porta vetro e legno si accede al locale cucina e ad un cantinato posto ad un piano inferiore. Il locale adibito a cucina è ampio e dotato di zone per la preparazione e il lavaggio stoviglie; sono presenti delle celle ricavate anche nella muratura dell'edificio. I pavimenti sono in piastrelle, muri imbiancati e porte antincendio.

Va precisato che una parte dei locali ad uso cucina risultavano adibiti a trasformazione di prodotti insaccati.

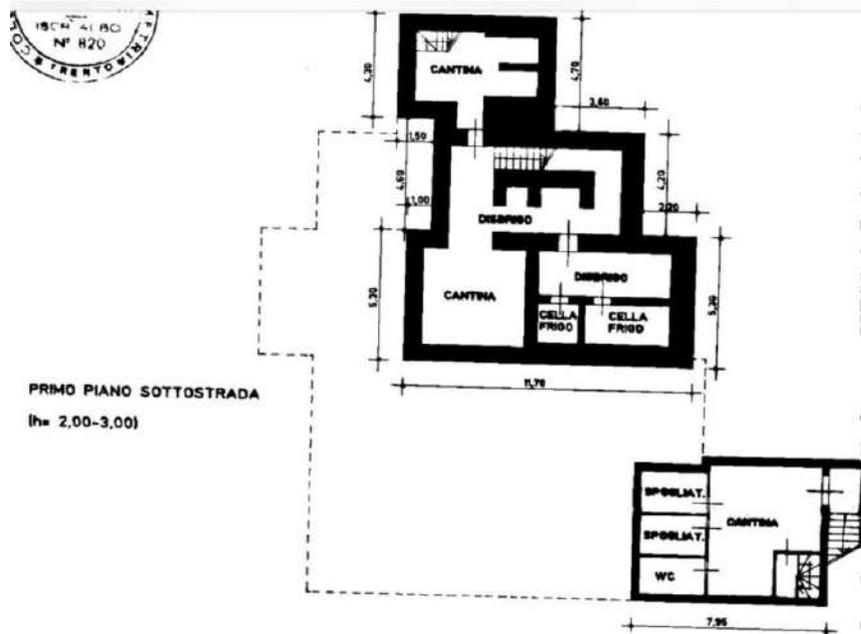
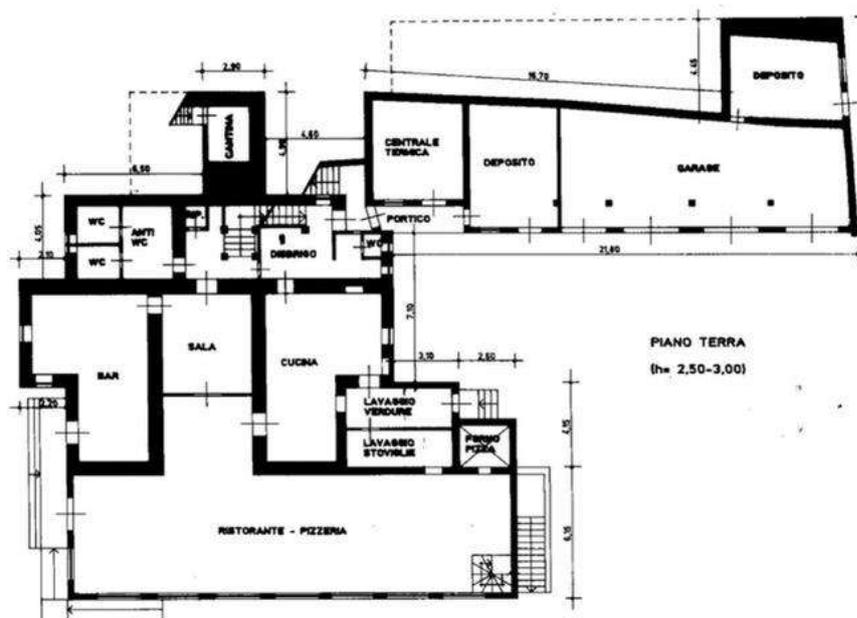




Proseguendo si accede al locale ristorante e al bar; entrambi sono dotati di pavimenti in segato di marmo. Il soffitto è rivestito in legno; gli infissi risultano con scuri entrambi in legno. Tramite una scala a chiocciola si accede ad un vano interrato utilizzato come locale di servizio e ricovero quadri elettrici dal quale si può accedere alla corte esterna. In planimetria risulterebbe un locale wc ma non è stato riscontrato.







Proseguendo dal piano terra tramite una scala si accede al piano superiore dove insistono sei stanze ciascuna con bagno esclusivo. Anche in questa zona le condizioni sono tali da prevedere un intervento di rimozione della pavimentazione essendo in materiale sintetico. I bagni sono completi di sanitari e box doccia. Le altezze massime rispetto alle stanze del piano inferiori risultano inferiori (tra 2,40 e 2,60 m) per via della conformazione della copertura.



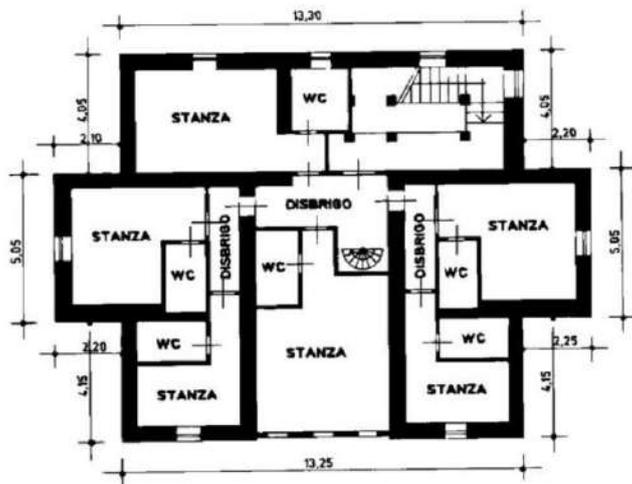
Attraverso una scala a chiocciola si accede al piano ultimo composto da due stanze di cui una con camino con infissi al tetto e un locale wc.

Tramite una piccola apertura si accede a due vani non abitabili e corrispondenti alla copertura.

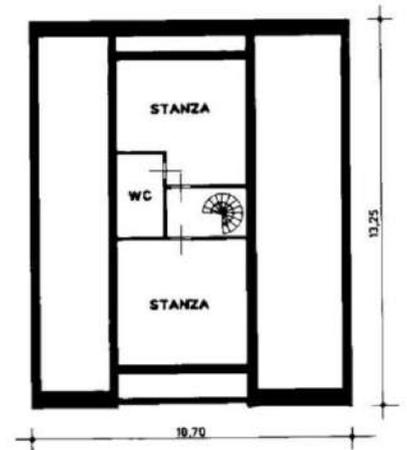




SECONDO PIANO  
(h= 2,40-2,60)



TERZO PIANO  
(h= 1,70-2,60)



Esternamente è presente un ampio terrazzo al di sotto del quale insistono dei locali ad uso garage (catastalmente risulterebbe indiviso mentre sono presenti muri divisori) e la centrale termica.

Al di sopra del locale garage vi è una terrazza identificata con la p.ed. 404; risulta pavimentata e quindi calpestabile.

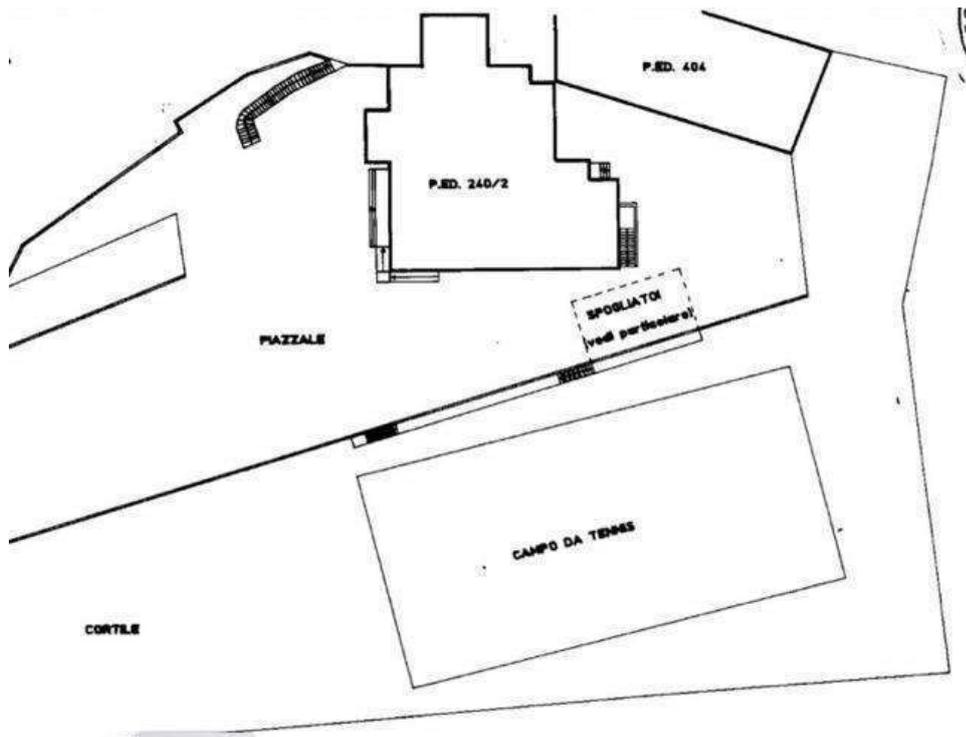


garage non  
corrispondente

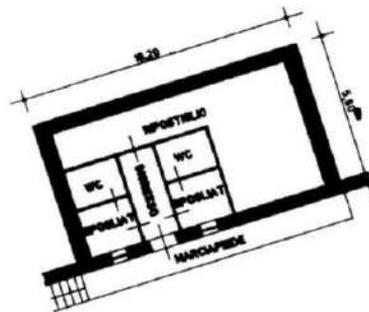


A ridosso dell'edificio vi è un ampio spazio adibito a parcheggio che limita con uno spazio un tempo utilizzato come campo da tennis dove è presente uno spogliatoio e un ulteriore parcheggio esclusivo.



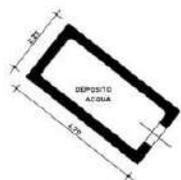


**SPOGLIATOI P.ED. 604**



**PIANO TERRA**  
(h= 2,60)

Con la p.ed. 600 viene identificato un deposito acqua posto all'interno del bosco adiacente (p.f. 2023/1).



**PIANO TERRA (h= 2,20)**



In prossimità di una strada sterrata che lambisce la strada provinciale Sp 20 si raggiunge un'altra porzione edificiale esattamente la 603 che consiste in una struttura in cemento che ospita un pozzo regolarmente iscritto al servizio utilizzazione acque pubbliche con numero C/8993; risulta recintato e non è stato possibile verificare lo stato interno.



PIANO TERRA (h= 1.70-2.20)

Prima di descrivere le altre unità immobiliari lo scrivente ritiene utile una descrizione di alcune porzioni che non ricadono in prossimità dell'albergo e che hanno assunto una diversa destinazione:

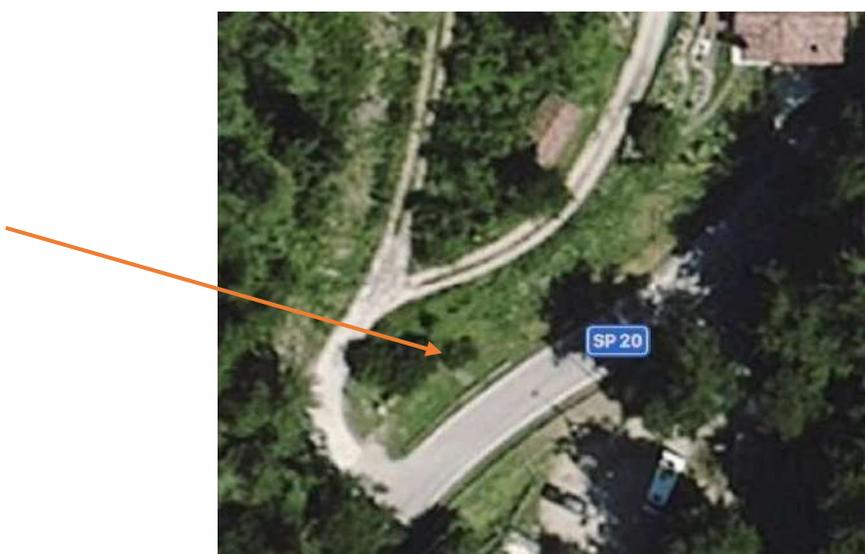
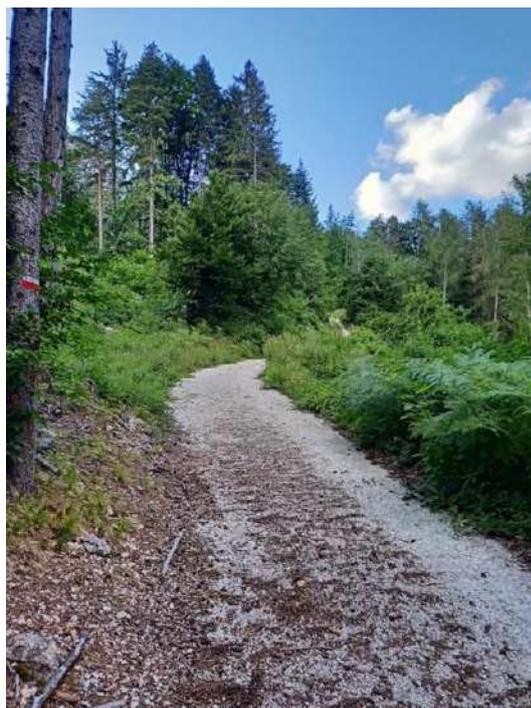
la p.f. 2023/1 risulta essere adibita a strada per l'accesso alle p.ed. 685, 686,687.



La p.f. 2021/12 risulta una porzione di terreno limitante con le p.ed. 685,685, 687 e una strada asfaltata e risulta prato con due piante di pino ed un palo in legno per passaggio di cavi.



Le p.f 2023/14 e 2023/15 risultano a margine dell'accesso ad una strada forestale. La 2023/14 dà accesso ad un complesso di abitazioni.



La p.ed. 602 risulta un campo bocce di circa 53 mq mentre è risultata annessa alla p.f. 683 e coltivato a prato.



La p.ed. 261 si trova in prossimità della p.f. 2323/1 ed è immersa nel bosco. Non sono presenti costruzione al di fuori di un ammasso di pietrame che potrebbe essere ricondotto alla costruzione esistente.



La p.f 2323/1 risulta bosco e occupa una superficie di oltre 2 ettari. Sono presenti piante di larici e abeti e lo stato generale delle piante appare buono con qualche zona interessata da infestazione da bostrico. È raggiungibile mediante una strada forestale.



Le pf. 2133, 2134, 2135, 2136/21, 2136/2, 2137/1, 2137/2, 2138/1, 2138/2, 2139, 2140/1, 2140/2, 2141/1 e 2145 risultano accorpate e sulle stesse insiste un fitto bosco a margine dell'albergo.

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

**BENE 1**

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

- Caratteristiche estrinseche:

1. Ubicazione dell'immobile posta in zona montana

2. Buona accessibilità alla zona dove è ubicato

3. - Caratteristiche intrinseche:

Anno di costruzione del fabbricato

Categoria catastale

Contesto in cui si trova collocato

Si sono svolte indagini tese ad accertare i valori del mercato immobiliare con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto, tenendo presente anche le stime già effettuate in zone limitrofe di fabbricati simili o consimili presenti nella zona.

Sono state prese in considerazione anche le compravendite di immobili nuovi nella stessa zona o in zone limitrofe e si sono applicati successivamente dei coefficienti al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Il valore emerso da queste indagini ha portato ai seguenti risultati:

Valore minimo € 1.300,00

Valore massimo € 1.500,00

Tenendo conto dello stato dell'immobile il quale necessita di opere di risanamento al più probabile valore di € 1.300,00 viene applicata una riduzione del 40% per cui il più probabile valore commerciale del bene dovrebbe essere prossimo a € 780,00/mq. Pertanto, il valore complessivo dell'intero immobile che è pari a: **€ 131.820,00.**

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 240 - Subalterno: 1 - PM: 1	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

#### UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cons.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore M.L.S. (%)	
1	079	240/1	1	6	1	-	-	C/1	1	120 mq	160 mq	Euro 890,46 Euro 47.955,07	VARIAZIONE n. 2856/001/2006 del 17-07-2006 in atti del 17-07-2006. AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo						LOCALITA' LAGO DI CEB, Piano: T							
Notifica						946/2006		Partita					
Legenda comuni catastali						079 - CASTELLANO							

## BENE 2

Per la valutazione del compendio adibito ad albergo lo scrivente ha effettuato una stima mediante il metodo di capitalizzazione del reddito. La scelta di questa metodologia è dipesa dalla mancanza di dati di riferimento per una stima comparativa.

Il metodo di capitalizzazione del reddito converte il reddito di un immobile nel valore di mercato, mediante la seguente formula:

$$V_m = R / r_c$$

dove:

$V_m$  è il valore di mercato del bene

R rappresenta il reddito netto

$r_c$  è il saggio di capitalizzazione dei redditi

Per calcolare il reddito annuo della struttura in esame è stata applicata la seguente formula:  $R_L = N \times CC \times N_g \times P$  dove:

$R_L$  rappresenta il reddito annuo percepibile dall'immobile

N il numero di camere disponibili

CC la percentuale di occupazione (coefficiente di contemporaneità) delle camere disponibili

$N_g$  è il numero di giorni per anno di apertura

P il prezzo medio a camera

Questo calcolo è stato effettuato ipotizzando alcuni fattori in quanto pur avendo eseguito ricerche mirate non è stato possibile avere dati specifici per l'attività esaminata.

Per cui nell'ipotesi di una stagione tipo la percentuale di occupazione è stata valutata al 40%; per il numero di giorni di apertura considerando utili i mesi da aprile ad ottobre oltre alle

vacanze in dicembre/gennaio si è ipotizzato un numero di 230 giorni/anno di apertura e un prezzo medio di € 50,00 per camera.

Per cui:

$$R_L = N \times CC \times N_g \times P$$

$$R_L = 12 \times 45\% \times 230 \times € 50 = € 62.100,00$$

A questa cifra vanno dedotte le somme relative alle spese ordinarie che sono valutate pari al 60% del reddito lordo:

$$R = € 62.100,00 \times 0,4 = € 24.840,00$$

Per individuare il saggio di capitalizzazione sono stati presi dati di compravendite in zona che hanno portato ad ottenere un dato medio di € 1.656,00/mq; i canoni di affitto si assestano su € 5,17/mq:

$$rc = € 5,17 \times 12 / 1.656,00 = 3,74\%$$

Applicando il saggio ricavato avremo:

$$V_m = € 24.840,00 / 0,0374 = \mathbf{€ 664.171,12}$$

Tenendo conto dello stato dell'immobile in misura prudenziale il valore ricavato viene adeguato applicando una riduzione del 20% per le opere necessarie.

Pertanto, il più probabile valore commerciale è pari a: **€ 531.336,89**

A questo valore va aggiunta la parte relativa al ristorante e alle aree scoperte.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE in base al codice SIM (Sistema Italiano di Misurazione)**

	mq	coeff.	mq
<i>Superficie ristorante</i>	445,44	1,00	445,44
<i>terrazze</i>	358,60	0,35	125,51
<i>porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale</i>	26,88	0,35	9,41
<i>locali seminterrati abitabili: taverne, lavanderia/stireria, cantina</i>	167,03	0,60	100,22
<i>spazi esclusivi di circolazione esterna con sup. fino a 25 mq</i>	150,00	0,15	22,50
<i>spazi esclusivi con superficie sup a 25 mq</i>	4.557,53	0,02	91,15
<i>superficie commerciale accessori</i>	mq		348,78
<i>superficie commerciale complessiva</i>	mq		794,22

Tenendo conto dello stato dell'immobile il quale necessita di opere di risanamento al più probabile valore di € 1.500,00/mq viene applicata una riduzione del 40% per cui il più probabile valore commerciale del bene dovrebbe essere prossimo a € 900,00/mq.

mq 794 x € 900,00 = € 714.600,00

Pertanto, il valore complessivo dell'intero immobile che è pari a:  
 € 531.336,89 + € 714.600,00 = **€ 1.245.936,89**

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 240 - Subalterno: 2	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

UNITÀ IMMOBILIARE														
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		Valore M.I.S. (*)
1	079	240/2	2	6		-	-	D/2	-	-	-	-	Euro 8.624,83 Euro 588.644,65	VARIAZIONE n. 1650.002.2000 del 03-07-2000 in atti dal 01-12-2000; CLASSAMENTO
	079	404	1											
	079	602	1											
	079	604	1											
Indirizzo						LOCALITA' LAGO DI CBI; Piano: S1-T-1-2-3								
Notifica						3611/2000		Partita		1001196				
Legenda comuni catastali						079 - CASTELLANO								

### BENE 3

Il valore della particella viene assegnato a corpo a fronte della sua destinazione ed è pari a € 500,00

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 261	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

UNITÀ IMMOBILIARE														
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		Valore M.I.S. (*)
1	079	261		6		-	-	F/1	-	-	-	-	-	ACCATASTAMENTO n. 1472.001.1982 del 01-01-0001 in atti dal 17-03-1993; COSTITUZIONE
Indirizzo						LOCALITA' GB C.C. CASTELLANO; Piano: T								
Notifica						-		Partita		1001196				
Legenda comuni catastali						079 - CASTELLANO								

### BENE 4

Per il bene in questione non è stato possibile effettuare una comparazione con beni simili e tenuto conto che va a servizio della struttura verrà effettuata una valutazione a corpo e non a misura. Il più probabile valore è **€ 2.500,00.**

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 600	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

UNITÀ IMMOBILIARE													
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		
1	079	600		6		-	-	E9	-	-	-	Euro 29,44	VARIAZIONE n. 1396.001.1992 del 05-05-1992 in atti dal 21-03-2001; CLASSAMENTO
												Euro 0,00	
Indirizzo						LOCALITA' CEI C.C. CASTELLANO; Piano: T							
Notifica						325/2001		Partita		1001196			
Legenda comuni catastali						079 - CASTELLANO							

## BENE 5

L'immobile come per il deposito acqua è parte integrante della struttura e anche in questo caso sarà valutato a corpo e non a misura:

Il più probabile valore è pari a **€ 1.000,00**.

Dati della richiesta	Comune di VILLA LAGARINA (codice: L957) - Comune catastale di CASTELLANO (codice: 79) - Particella edificiale: 603	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	---	--

UNITÀ IMMOBILIARE													
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		
1	079	603		6		-	-	E9	-	-	-	Euro 5,26	VARIAZIONE n. 1397.001.1992 del 05-05-1992 in atti dal 21-03-2001; CLASSAMENTO
												Euro 0,00	
Indirizzo						LOCALITA' CEI C.C. CASTELLANO; Piano: T							
Notifica						325/2001		Partita		1001196			
Legenda comuni catastali						079 - CASTELLANO							

## BENE 6

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,8 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 22.617 x € 2,8/mq) = **€ 63.478,00**

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	68.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/1	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/1	6	1611	Bosco	7	22671	Euro 1,17	Euro 1,17	G.N. 39 del 02.01.2018; Prospetto Nr. 240/2016 30.01.2018

### BENE 7

Trattandosi di una strada che consente l'accesso all'albergo il suo valore è da considerarsi come parte integrante dello stesso per cui sulla base del valore a metro quadro assegnato al fabbricato il valore della strada può assimilarsi al 10% del valore fino a 25 mq e al 2% del valore per le superfici ulteriori per cui avremo: mq 836 x € 18,00 + € 90,00 x mq 25 = € 17.298,00

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/4	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/4	6	1611	Strada	-	861	-	-	

### BENE 8

Trattandosi di una strada che consente l'accesso altra proprietà il suo valore è da considerarsi come parte integrante dello stesso per cui viene assegnato un valore a corpo e non a misura:  
più probabile valore € 500,00.

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/11	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/11		1611	Bosco	7	185	Euro 0,01	Euro 0,01	G.N. 1648 del 03.04.2007; Prospetto Nr. 56/2007 04.06.2007

## BENE 9

Trattandosi di una porzione di terreno confinante con strada e altra proprietà lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 2,00 e € 5,60 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 5,0 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 348 x € 5,0/mq) = €

**1.740,00**

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/12	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/12		1611	Bosco	7	348	Euro 0,02	Euro 0,02	G.N. 1648 del 03.04.2007; Prospetto Nr. 56/2007 04.06.2007

## BENE 10

Tenuto conto dello stato del fondo lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 2,00 e € 5,60 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 5,0 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 270 x € 5,0/mq) = €

**1.350,00**

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/14	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/14		1611	Bosco	7	270	Euro 0,01	Euro 0,01	G.N. 1648 del 03.04.2007; Prospetto N. 56/2007 04.06.2007

### **BENE 11**

Tenuto conto dello stato del fondo lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 0,5 e € 1,1 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 1,0 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 103 x € 1,0/mq) = € **103,00**

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2023/15	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2023/15		1611	Bosco	7	103	Euro 0,01	Euro 0,01	G.N. 1648 del 03.04.2007; Prospetto Nr. 56/2007 04.06.2007

## BENE 12

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,4 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 281 x € 2,4/mq) = **€ 674,40**

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	68.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000



Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2133	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2133	3,6	1611	Prato	6	281	Euro 0,20	Euro 0,13	

## BENE 13

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro

quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,8 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 1.105 x € 2,8/mq) = € 3.094,00

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000



Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2134	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO							
Particelle										
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
1	F	2134	6	1611	Prato	6	1105	Dominicale Euro 0,80	Agrario Euro 0,51	

#### **BENE 14**

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,5 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 4.086 x € 2,5/mq) = € 10.215,00

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000



Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2135	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2135	3,6	1611	Bosco	4	4086	Euro 3,17	Euro 0,21	

### BENE 15

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,5 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 2.992 x € 2,5/mq) = **€ 7.480,00**

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000



Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2136/1	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2136/1	3,6	1611	Bosco	3	2992	Euro 3,86	Euro 0,31	

### BENE 16

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,5 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 2.108 x € 2,5/mq) = € 5.270,00

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2136/2	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2136/2	3,6	1611	Bosco	3	2108	Euro 2,72	Euro 0,22	

### BENE 17

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,5 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 268 x € 2,5/mq) = € 670,00

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2137/1	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2137/1	3,6	1611	Bosco	3	268	Euro 0,35	Euro 0,03	

### BENE 18

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,5 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 259 x € 2,5/mq) = **€ 647,50**

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	68.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000



Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2137/2	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2137/2	3,6	1611	Bosco	3	259	Euro 0,33	Euro 0,03	

### BENE 19

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,5 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 5.916 x € 2,5/mq) = € 14.790,00

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	68.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2138/1	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2138/1	3,6	1611	Bosco	4	5916	Euro 4,58	Euro 0,31	

## BENE 20

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,5 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 2838 x € 2,5/mq) = € 7.095,00

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	68.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2138/2	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2138/2	3,6	1611	Bosco	4	2838	Euro 2,20	Euro 0,15	

## BENE 21

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro quadro, per cui considerato lo stato dei luoghi viene assegnato il valore di € 2,5 al metro quadro:

Per cui il più probabile valore è: (mq 6.657 x € 2,5/mq) = **€ 16.642,50**

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L378A	37.000	78.000
Orto	L378B	91.000	138.000
Prato	L378M	20.000	56.000
Frutteto	L378D	130.000	290.000
Vigneto D.O.C. IGP	L378C	135.000	270.000
Pascolo	L378H	6.000	10.000
Bosco alto fusto	L378E	11.000	28.000
Bosco ceduo	L378L	4.200	16.000
Meleto Dop-IGP	L378D	145.000	317.000
Piccoli frutti - giardinerie	L378I	66.000	125.000
Incolto sterile	L378G	5.000	8.000



Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di VILLA LAGARINA Comune catastale di CASTELLANO Particella Fondiaria Numero Particella: 2139	codice: L957 codice: 79	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2139	6	1611	Bosco	3	6657	Euro 8,60	Euro 0,69	

## BENE 22

Per la valutazione del fondo esaminato, lo scrivente si è avvalso delle quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori agricoli redatto da Exeo per l'anno 2020.

Dalle ricerche effettuate terreni con caratteristiche simili a quelle in questione hanno valori compresi tra € 1,1 e € 2,8 al metro