



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GUBER BANCA PER BUONCONSIGLIO 3

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessio Moschen

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TERRENI RICOMPRESI IN AREA DI LOTTIZZAZIONE a SCURELLE VIA DEL PERERO, della superficie commerciale di **5.561,00** mq per la quota di :

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 79/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 237/300 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreni ricadenti nel Piano Regolatore Generale del comune di Scurelle in area soggetta a piano di lottizzazione edilizia sita in località "Arco" in comune amministrativo di Scurelle.

La presente relazione di stima non ricomprende tutta l'area di lottizzazione, ma solo alcuni lotti come previsti dal piano di lottizzazione approvato (lotti C-D-E-F-G-H).

Non sono compresi nella relazione di stima perché in capo ad altra proprietà i lotti A-B, la viabilità interna e alcuni spazi comuni.

Si vuole sottolineare che per procedere nell'edificazione dei lotti è preventivamente necessaria una convenzione in capo ad un unico soggetto (incaricato dai singoli proprietari dei beni) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Opere di urbanizzazione primaria sono i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Senza la realizzazione di tali opere l'edificazione dei lotti non è ammessa.

Ad oggi la situazione sull'area di lottizzazione è la seguente:

- Il piano di lottizzazione è valido,
- La convenzione fatta dalla ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è scaduta, sono state realizzate alcune opere sull'area, ma quanto realizzato non è stato collaudato (opere incomplete)
- Sono state eseguite scarifiche del terreno, realizzati muretti, pavimentato parzialmente gli accessi e posato tubi interrati.

Identificazione catastale:

- C.C. 343 particella 962/2 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Arativo, superficie 652, reddito dominicale 2,6900, reddito agrario 1,3500, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
- C.C. 343 particella 958/2 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Prato, superficie 864, reddito dominicale 2,9000, reddito agrario 2,2300, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

- C.C. 343 particella 957/6 foglio 23 partita tavolare 1945, qualità classe Frutteto, superficie 329, reddito dominicale 3,7400, reddito agrario 1,8700, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 79/100

- C.C. 343 particella 958/10 foglio 23 partita tavolare 1207, qualità classe Arativo, superficie 59, reddito dominicale 0,2700, reddito agrario 0,1500, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 237/300

- C.C. 343 particella 958/6 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Arativo, superficie 1135, reddito dominicale 5,2800, reddito agrario 2,9300, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

- C.C. 343 particella 958/7 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Arativo, superficie 1045, reddito dominicale 4,8600, reddito agrario 2,7000, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

- C.C. 343 particella 958/8 foglio 23 partita tavolare 1945, qualità classe Arativo, superficie 434, reddito dominicale 2,0200, reddito agrario 1,1200, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 79//100

- C.C. 343 particella 961/4 foglio 23 partita tavolare 1946, qualità classe Arativo, superficie 605, reddito dominicale 2,8100, reddito agrario 1,5600, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

- C.C. 343 particella 961/5 foglio 23 partita tavolare 1946, qualità classe Arativo, superficie 603, reddito dominicale 2,8000, reddito agrario 1,5600, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

- C.C. 343 particella 956/3 foglio 23 partita tavolare 1938, qualità classe Prato, superficie 10, reddito dominicale 0,0300, reddito agrario 0,0300, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 79/100

B terreno agricolo a SCURELLE VIA DEL PERERO, della superficie commerciale di **1.058,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due terreni posti a margine dell' area soggetta a piano di lottizzazione edilizia sita in località "Arco" in comune amministrativo di Scurelle attualmente a prato.

Identificazione catastale:

- C.C. 343 particella 958/9 foglio 23 partita tavolare 1947, qualità classe Arativo, superficie 165, reddito dominicale 0,7700, reddito agrario 0,4300, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

- C.C. 343 particella 962/1 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Arativo, superficie 893, reddito dominicale 3,6900, reddito agrario 1,8400, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

Presenta una forma regolare (rettangolare la maggiore) e triangolare la più piccola, sono state

rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.619,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 306.659,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 291.326,30
Data della valutazione:	19/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto di terreni risulta in parte libero ed in stato di abbandono. Parte del lotto è attualmente utilizzato quale deposito di materiale (terre e rocce).

Il sopralluogo è stato effettuato in autonomia in data 29/8/2023 per le parti liberamente accessibili ed in data 19/09/2023 assieme al legale rappresentante della ditta proprietaria.

Presso Agenzia delle Entrate, sede di Borgo Valsugana, in data 30/8/2023 non risultavano contratti di locazione o comodato registrati a nome della ditta proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE- CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE , intavolato il 03/05/2016 G.N. 1130/9.

La formalità è riferita solamente a PF. 958/10, 958/1 parte, 958/6 parte

ANNOTAZIONE- CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE , intavolato il 03/05/2016 G.N. 1130/13.

La formalità è riferita solamente a PF. 958/2, P.F. 958/9

ANNOTAZIONE- CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE , intavolato il 03/05/2016 G.N. 1130/12.

La formalità è riferita solamente a PF. 961/4, 961/5

ANNOTAZIONE- CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE , intavolato il 03/05/2016 G.N. 1130/10.

La formalità è riferita solamente a PF. 958/6, 958/7, 962/2, 958/1 parte, 958/6 parte, 957/6 parte

ANNOTAZIONE- CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE , intavolato il 03/05/2016 G.N. 1130/11.

La formalità è riferita solamente a PF. 958/1 parte, P.F. 958/6 parte, P.F. 957/6 parte, 957/6, 958/8

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, intavolata il 29/06/2012 G.N. 1552/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2400000.

Importo capitale: 1600000.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 2/3 P.F. 958/10

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 21/10/2008 G.N. 2758/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2400000.

Importo capitale: 1600000.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 79/100 PP.FF. 957/6, 958/8

ipoteca **volontaria**, intavolata il 29/06/2012 G.N. 1552/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2400000.

Importo capitale: 1600000.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 2/3 PP.FF. 958/2, 958/9

ipoteca **volontaria**, intavolata il 26/09/2012 G.N. 2283/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2400000.

Importo capitale: 1600000.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 1/3 PP.FF. 958/2, 958/9

ipoteca **volontaria**, intavolata il 27/01/2009 G.N. 234/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2400000.

Importo capitale: 1600000.

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 961/4, 961/5

ipoteca **volontaria**, intavolata il 21/10/2008 G.N. 2758/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2400000.

Importo capitale: 1600000.

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 958/6, 958/7, 962/1, 962/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 14/02/2023 G.N. 317/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a QUOTA 79/100 P.F.956/3

pignoramento, intavolata il 14/02/2023 G.N. 317/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a QUOTA DI 2/3 P.F. 958/10

pignoramento, intavolata il 14/02/2023 G.N. 317/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a QUOTA 79/100 PP.FF. 957/6, 598/8

pignoramento, intavolata il 14/02/2023 G.N. 317/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 958/2, 958/9

pignoramento, intavolata il 14/02/2023 G.N. 317/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 961/4, 961/5

pignoramento, intavolata il 14/02/2023 G.N. 317/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 958/6, 958/7, 962/1, 962/2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 237/300, in forza di CONTRATTO.

Il titolo è riferito solamente a P.F. 958/10.

PT 1207 GN 1483/23 DD 20/06/2012 PER 2/3 GN 2282/1 DD 26/9/2012 PER 37/300

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO.

Il titolo è riferito solamente a PP.FF. 958/6, 958/7, 962/1, 692/2.

PT 1944 GN 2126/12 DD 5/8/2008 GN 2126/13 DD 5/8/2008 GN 2757/16 DD 21/10/2008 GN 2757/17 DD 21/10/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO.

Il titolo è riferito solamente a PP.FF. 961/4, 961/5.

PT 1946 GN 186/8 DD 22/1/2009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO.

Il titolo è riferito solamente a PP.FF. 958/2, 958/9.

PT 1947 GN 1483/26 DD 20/6/2012 PER 2/3 GN 2282/3 DD 26/9/2012 PER 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 79/100, in forza di CONTRATTO.

Il titolo è riferito solamente a P.F. 956/3.

PT 1938 GN 1 19/11 DD 22/1/2019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 79/100, in forza di CONTRATTO.

Il titolo è riferito solamente a PP.FF. 957/6, 958/8.

PT 1945 GN 2257/18 DD 21/10/2008 P.F. 957/6 GN 2757/19 DD 21/10/2008 P.F. 958/8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Art. 53 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

1 Si tratta di zone attualmente libere, classificate Zone Territoriali Omogenee "C", nelle quali è prevista una nuova edificazione con le destinazioni d'uso ammesse all'Art.51 delle presenti norme.

2 Nella cartografia del PRG sono indicati, mediante apposite retinature, l'indice di fabbricazione fondiario e l'altezza massima.

In queste aree, salvo quanto diversamente espresso al comma 3, si applicano inoltre le seguenti norme:

• Nelle aree cartografate con CARTIGLIO C1

- a) [SUN] pari a 0.65 mq/mq
- b) [m] altezza del fronte o della facciata: 10.50 m
- c) [Hp] 4 piani fuori terra
- d) [De] distanza tra edifici - mt.10.00
- e) [Dc] distanza dai confini - mt. 5.00 o pari a meta` dell'altezza del fabbricato se > di 10 mt.
- f) spazi parcheggio, secondo le specifiche di cui all'art.39 delle presenti N.T.A
- g) distanze dalle strade, secondo le specifiche di cui agli artt.70 e 71
- h) distanza tra edifici non fronteggianti nel rispetto della D.G.P. 2023/2010

• Nelle aree cartografate con CARTIGLIO C2

- a) [SUN] pari a 0.47 mq/mq
- b) [m] altezza del fronte o della facciata: 8.50 m
- c) [Hp] 3 piani fuori terra
- d) [De] distanza tra edifici - mt.10.00
- e) [Dc] distanza dai confini - mt. 5.00 o pari a meta` dell'altezza del fabbricato se > di 10 mt.
- f) spazi parcheggio, secondo le specifiche di cui all'art.39 delle presenti N.T.A
- g) distanze dalle strade, secondo le specifiche di cui agli artt.70 e 71
- h) distanza tra edifici non fronteggianti nel rispetto della D.G.P. 2023/2010

Il limite della viabilità interna all'area di lottizzazione, non acquisita dall'Amministrazione Comunale, non costituisce distanza da confine purché soggetta alla costituzione di servitù come sopra specificato.

3. Il PRG individua topograficamente le parti di queste zone ove gli interventi di edificazione sono subordinati alla preventiva formazione di un Piano di Lottizzazione, per il quale si applicano gli indici del presente articolo.

In particolare:

nella lottizzazione "PL1" valgono gli indici con CARTIGLIO C1.

Nelle aree cartografate con CARTIGLIO C1, ovvero nelle lottizzazioni "PL2" e "PL3" valgono i seguenti indici:p

[sun] pari a 0.65 mq/mq

[m] altezza del fronte o della facciata: 10.50 m

[Hp] 4 piani fuori terra

[De] distanza tra edifici - mt.10.00

[Dc] distanza dai confini - mt. 5.00 o pari a meta` dell'altezza del fabbricato se > di 10 mt.

Il piano di lottizzazione definisce planimetricamente, altimetricamente e volumetricamente la distribuzione spaziale degli edifici e le loro caratteristiche tecniche, la localizzazione, il tipo e le caratteristiche fisiche dei servizi di zona, la viabilità interna, le aree verdi pubbliche e private e le aree per parcheggio.

4. Nelle aree assoggettate a pianificazione subordinata, fino all'approvazione dei relativi piani attuativi, per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume.

5 Anche in assenza di specifica indicazione cartografica nel PRG, la redazione di Piano di Lottizzazione e` sempre obbligatoria ove ricorrano i casi di cui all'art.50 della L.P.15/2015.

6 La progettazione delle nuove espansioni residenziali deve mirare a realizzare complessi a carattere unitario, organicamente strutturati e attentamente inseriti nel paesaggio circostante.

7 In dette zone, la dotazione di standard per spazi di parcheggio, in applicazione dell'art.60 della L.p.15/2015 e art.13 del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale.

8 Il lotto individuato catastalmente dalla p.f.301/4, enucleato dal vincolo di lottizzazione, e` soggetto a permesso di costruire, subordinatamente alla sola cessione di una porzione pari al 8% della superficie reale del fondo (presuntivamente mq.110). Il Comune provvedera` all'attuazione di una riconfigurazione di mappa, che ricollochi la p.f.295/2 allo scopo di migliorare la viabilità locale e conseguentemente la conformazione geometrica della p.ed.963, consentendo un piu` razionale utilizzo dell'area pertinenziale di quest'ultima.

10.2 – AREE AGRICOLE DI RILEVANZA LOCALE

1. Sono definite aree agricole di rilevanza locale quelle zone che, in base all'indagine agronomica specifica, presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto a quelle del PUP. Esse sono indicate topograficamente dal PRG.

2. In queste zone sono ammesse esclusivamente le attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.

Sono consentiti interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione delle attrezzature necessarie alle attività agricole e agli allevamenti zootecnici e precisamente:

nei limiti di cui al comma 10 del precedente

art.10.1:

magazzini per le macchine e i prodotti agricoli, silos, fienili, granai, serre, ecc.; ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare;

nei limiti di cui al comma 6 e 7 dell'art.10.1: la residenza del conduttore agricolo;

3. Per le costruzioni di cui alle lettere a) e b) del precedente comma valgono le seguenti norme:

distanza dalle strade = come definito dall'Art.70 e Art.71;

distanza dai confini norme = 5 mt ed in raccordo all'art.6.1 delle presenti norme

distanza fra fabbricati = 10 mt ed in raccordo all'art.6.1 delle presenti norme tecniche di attuazione;

[m] altezza del fronte o della facciata = m. 9.00;

lotto minimo costituente corpo unico = mq.3000;
indice di fabbricabilità fondiaria = 0.15 mc/mq [Vft – Volume fuori terra]
con un Vft – volume fuori terra consentito per attività produttive di tipo agricolo di 1500 mc e di 3000 mc per usi zootecnici.

per le costruzioni di cui alla lettera c) del precedente comma valgono le norme di cui all'art.10.1 comma 6 e 7.

Ai fini del computo della volumetria insediabile totale, l'indice fondiario può essere calcolato utilizzando tutti gli appezzamenti, anche non contigui, facenti parte dell'azienda agricola ed effettivamente utilizzabili, purché compresi nell'ambito comunale od in comuni confinanti e ricadenti in aree con destinazione agricola di pregio, del PUP o di rilevanza locale.

4. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PUC., possono essere ampliati o sopraelevati nel rispetto delle altre norme di zona relativamente alle distanze ed altezze, con le seguenti modalità:

- 20% della SUN della parte abitativa, per scopi abitativi, oppure un ampliamento massimo di 70 mq. qualora la percentuale di ampliamento non raggiunga tale SUN;
- 40% della SUN della parte produttiva, per scopi produttivi.

5 Gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dell'altezza massima stabilita per i nuovi interventi e possono essere costruiti in allineamento ai fronti prospicienti la viabilità, qualora le distanze dalle strade fossero minori di quanto prescritto.

6 Nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche costruttive originarie, è ammesso il recupero a scopo residenziale di edifici rustici esistenti, nel rispetto dell'art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015 con ampliamento del 20%.

7. E' sempre ammessa la costruzione di manufatti di limitate dimensioni secondo quanto previsto ai sensi del regolamento urbanistico edilizio provinciale.

8. Sono altresì sempre possibili, nel rispetto del contesto paesaggistico e con esclusivo impiego di materiali tradizionali, i seguenti interventi:

creazione di sentieri e camminamenti pedonali o veicolari;
recinzioni e muri di delimitazione della proprietà di altezza non superiore a mt.1.20; opere di urbanizzazione primaria totalmente interrato;

9.Si applicano altresì le norme per la conservazione della qualità ambientale di cui all'Art.7.2.4.

10. La planimetria degli edifici rurali, ristrutturati o di nuova costruzione, da presentare allegata alla domanda di Permesso di costruire, deve comprendere anche tutti gli annessi e gli eventuali altri manufatti pertinenti all'azienda.

11. In località S. Antonio delle Cenge – Val Campelle – è individuata da Specifico Riferimento Normativo l'area che include le p.ed.572 e 573 e la viabilità locale di proprietà comunale. Tale ambito è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 84 della L.P.15/2015 che qualifica un intervento di ristrutturazione urbanistica, così come definito alla lettera h) dell'art.77 c.1 della medesima legge provinciale. È ammesso il trasferimento volumetrico derivante dalla demolizione della p.ed.572, in aggregazione alla p.ed.573. La riedificazione dovrà avvenire nel rispetto della distanza minima di mt.5.00 dal tracciato stradale regolarizzato. È inoltre consentito un incremento della SUN complessiva del 20%, calcolato con riferimento alle SUN esistenti delle p.ed.572 e 573, nel rispetto dell'altezza del fronte pari a mt.7.50.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2531, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE in PP.FF. 957/2, 958/1, 958/2, 961/1, 962/2, rilasciata il 21/04/2016 con il n. 2531 di protocollo.

INIZIO LAVORI DD 02/05/2016

CILA N. 700, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PREDISPOSIZIONE AL PIANO DI POSA PP.FF. 957/2, 958/1, 958/2, 961/1, 962/2, presentata il 29/09/2017 con il n. 5701 di

protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (C1) art. 53 DELLE NORME DI ATTUAZIONE, SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE EDILIZIA. Il titolo è riferito solamente al PP.FF. 957/2, 958/1, 958/2, 961/1, 961/2. PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.8 DD 11/02/2016 ASSIEME ALLA CONVENZIONE REP.681 DD 19/04/2016 SI SEGNA LA DIFFIDA AD ADEMPIERE AGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI PER LA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE EMessa DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN DATA 18/09/2023 N.PROT. 7750

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità

dei beni sul mercato libero.

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

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SCURELLE VIA DEL PERERO

TERRENI RICOMPRESI IN AREA DI LOTTIZZAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENI RICOMPRESI IN AREA DI LOTTIZZAZIONE a SCURELLE VIA DEL PERERO, della superficie commerciale di **5.561,00** mq per la quota di :

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 79/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 237/300 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreni ricadenti nel Piano Regolatore Generale del comune di Scurelle in area soggetta a piano di lottizzazione edilizia sita in località "Arco" in comune amministrativo di Scurelle.

La presente relazione di stima non ricomprende tutta l'area di lottizzazione, ma solo alcuni lotti come previsti dal piano di lottizzazione approvato (lotti C-D-E-F-G-H).

Non sono compresi nella relazione di stima perché in capo ad altra proprietà i lotti A-B, la viabilità interna e alcuni spazi comuni.

Si vuole sottolineare che per procedere nell'edificazione dei lotti è preventivamente necessaria una convenzione in capo ad un unico soggetto (incaricato dai singoli proprietari dei beni) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Opere di urbanizzazione primaria sono i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Senza la realizzazione di tali opere l'edificazione dei lotti non è ammessa.

Ad oggi la situazione sull'area di lottizzazione è la seguente:

- Il piano di lottizzazione è valido,
- La convenzione fatta dalla ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è scaduta, sono state realizzate alcune opere sull'area, ma quanto realizzato non è stato collaudato (opere incomplete)
- Sono state eseguite scarifiche del terreno, realizzati muretti, pavimentato parzialmente gli accessi e posato tubi interrati.

Identificazione catastale:

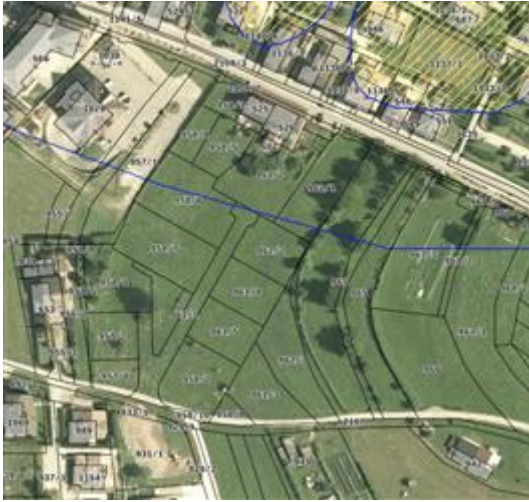
- C.C. 343 particella 962/2 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Arativo, superficie 652, reddito dominicale 2,6900, reddito agrario 1,3500, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
- C.C. 343 particella 958/2 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Prato, superficie 864, reddito dominicale 2,9000, reddito agrario 2,2300, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
- C.C. 343 particella 957/6 foglio 23 partita tavolare 1945, qualità classe Frutteto, superficie 329, reddito dominicale 3,7400, reddito agrario 1,8700, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 79/100
- C.C. 343 particella 958/10 foglio 23 partita tavolare 1207, qualità classe Arativo, superficie 59, reddito dominicale 0,2700, reddito agrario 0,1500, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 237/300
- C.C. 343 particella 958/6 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Arativo, superficie 1135, reddito dominicale 5,2800, reddito agrario 2,9300, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
- C.C. 343 particella 958/7 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Arativo, superficie 1045, reddito dominicale 4,8600, reddito agrario 2,7000, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
- C.C. 343 particella 958/8 foglio 23 partita tavolare 1945, qualità classe Arativo, superficie 434, reddito dominicale 2,0200, reddito agrario 1,1200, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 79//100
- C.C. 343 particella 961/4 foglio 23 partita tavolare 1946, qualità classe Arativo, superficie 605, reddito dominicale 2,8100, reddito agrario 1,5600, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
- C.C. 343 particella 961/5 foglio 23 partita tavolare 1946, qualità classe Arativo, superficie 603, reddito dominicale 2,8000, reddito agrario 1,5600, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
- C.C. 343 particella 956/3 foglio 23 partita tavolare 1938, qualità classe Prato, superficie 10, reddito dominicale 0,0300, reddito agrario 0,0300, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 79/100



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.





mappa catastale, individuazione del lotto

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attuale divisione dei lotti ed i confini di alcune delle particelle sono definiti da muretti in calcestruzzo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
PARTICELLE IN AREA DI LOTTIZZAZIONE	5.561,00	x	100 %	= 5.561,00
Totale:	5.561,00			5.561,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITAZIONI

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

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

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

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

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

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

Valore di mercato dell'intera proprietà

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

RICERCA DEL VALORE DEL TERRENO (area edificabile)

Il procedimento di stima che si intende utilizzare è quello sul probabile valore di trasformazione dell'area.

Il valore di trasformazione si ottiene stimando i ricavi e le spese legate al processo immobiliare di sfruttamento del lotto di fabbrica.

Per probabile valore di trasformazione si intende il valore venale del terreno edificabile. Tale si ottiene operando la differenza tra i seguenti termini:

- probabile valore di mercato del prodotto edilizio realizzabile sull'area considerata.
- probabile valore del costo di costruzione.

Il risultato sarà poi depurato degli interessi concernenti il tempo tecnico di realizzo, del profitto speculativo del promotore immobiliare.

RICERCA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2023 fornita dall'Agenzia delle Entrate si apprende un valore di mercato per abitazioni civili in stato ottimo nuove pari a massimo 1.700 Euro a metro quadrato.

Da A.N.A.M.A (Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari) e F.I.M.A. Trentino (federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari per immobili - Guida Casa edizione 2023) si apprende un valore di mercato per abitazioni civili in stato normale nuove pari a massimo 1.800 Euro a metro quadrato.

RICERCA DEL PROBABILE VALORE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Mediante una stima sintetica si cerca una previsione del più probabile costo di costruzione fondata sul confronto dell'opera da realizzare con opere simili già realizzate.

Per confronto si usano costi parametrici riferiti ad una unità di misura del prodotto edilizio che nel caso in esame è euro/metro quadro.

Il costo parametrico utilizzato è tratto da pubblicazioni specialistiche di ordini professionali (prezzi tipologie edilizie 2019, edizione dei) e da dati statistici della provincia di Trento.

Metodologia:

Si determina l'opera realizzabile in relazione al parametro tecnico adeguato (il metro quadrato di superficie).

Si individua il corrispondente costo parametrico.

Si calcola il costo totale (costo parametrico * quantità).

Il costo base unitario di costruzione si pone pari ad arrotondati euro/mq 1.500 per l'intervento ipotizzato.

Valore di trasformazione: differenza tra il valore del bene realizzabile ed il costo per la sua stessa realizzazione per le assunzioni sopra riportate.

Per la determinazione del valore di stima dell'area nuda è necessario decurtare il valore dell'utile del promotore finanziario e degli interessi concernenti il tempo tecnico di realizzo.

ASSUNZIONI

In base al potenzialita` edificatoria prevista in lottizzazione ed alle attuali norme di attuazione del Piano Regolatore Generale si e` redatta la presente simulazione ipotizzando che vi sia l'accordo tra le parti per una nuova convenzione con il comune per realizzare le opere di urbanizzazione primaria.. Viene pertanto fatta una simulazione sul possibile prodotto edilizio realizzabile.

In zona si nota l' assenza di compravendite di terreni edificabili dovuta alla contrazione del mercato.

Nella presente stima si e` ipotizzato un prezzo di vendita del nuovo prodotto realizzato poco sopra ai valori massimi di mercato; e` stato contestualmente tenuto molto basso l'utile dell'imprenditore con conseguente aumento del rischio d'impresa per l'operazione immobiliare.

Per il calcolo della potenziale superficie lorde realizzabili (abitazioni, poggiali,posti auto, ...) sono state considerate delle percentuali sulla superficie principale.

Non si prevede di realizzare volumi o garage interrati.

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.561,00 x 49,66 = **276.159,26**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet ): **€. 276.159,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 276.159,26**

BENI IN SCURELLE VIA DEL PERERO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SCURELLE VIA DEL PERERO, della superficie commerciale di **1.058,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet  (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due terreni posti a margine dell' area soggetta a piano di lottizzazione edilizia sita in localita` "Arco" in comune amministrativo di Scurelle attualmente a prato.

Identificazione catastale:

- C.C. 343 particella 958/9 foglio 23 partita tavolare 1947, qualità classe Arativo, superficie 165, reddito dominicale 0,7700, reddito agrario 0,4300, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
- C.C. 343 particella 962/1 foglio 23 partita tavolare 1944, qualità classe Arativo, superficie 893, reddito dominicale 3,6900, reddito agrario 1,8400, indirizzo catastale: Scurelle, intestato a *** DATO OSCURATO ***
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

Presenta una forma regolare (rettangolare la maggiore) e triangolare la più piccola, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno



particella fondiaria 962/1



particella fondiaria 958/9

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



mapa catastale, individuazione del lotto

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno a destinazione agricola di piccola dimensione a forma regolare a bassa pendenza di piccola dimensione.

Un secondo terreno di piccolissima estensione a forma triangolare a lato della strada comunale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
PARTICELLE IN AREA AGRICOLA, UBICATE ATTIGUE ALL'AREA DI LOTTIZZAZIONE	1.058,00	x	100 %	=	1.058,00
Totale:	1.058,00				1.058,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerando la prossimità con zone a diversa destinazione urbanistica (residenziale e residenziale di lottizzazione) si ritiene di aumentare il valore del fondo agricolo per la potenzialità delle stesse particelle di essere ricomprese

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BORGIO VALSUGANA, ufficio del registro di BORGIO VALSUGANA, ufficio tecnico di SCURELLE, osservatori del mercato immobiliare ANAMA, FIMA, OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	TERRENI				
A	RICOMPRESI IN AREA DI LOTTIZZAZIONE	5.561,00	0,00	276.159,26	276.159,26
B	terreno agricolo	1.058,00	0,00	30.500,00	30.500,00
				306.659,26 €	306.659,26 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

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

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 306.659,26**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.332,96**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 291.326,30**

data 19/10/2023

il tecnico incaricato
Alessio Moschen