
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata – RIUNITA PROCEDURA

RGE n. 49-21/2019 - RGE n. 8/2023 e ai beni oggetto della delega di vendita di cui all'atto del fallimento depositato il 4 luglio 2023

Giudice delegato dott. B. Sieff

Promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



LOTTO 2:

P.fond. 880/1, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 863, 887/3, 2490, 2493 (RG49-21/2019) e P.fond. 2459, 2460, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2491, 2492, 5543/1, 5543/2, 892, 899/4 (RG8/2023) e P.fond. 887/4, 888, 889, 2501, 917/1, 917/2 (beni all'atto del fallimento depositato il 04/07/2023) identificano un'ampia area estrattiva all'interno della Cava di San Mauro ad esclusione delle due P.fond. 917/1 e 917/2 che si trovano esternamente al perimetro identificato dal Piano Provinciale di utilizzazione delle sostanze minerarie (P.P.U.S.M.) in zona bosco e anche gran parte delle P.fond. 880/1, 881, 882 e una piccola parte delle P.fond. 883 e 885/1 sono esterne in area agricola, site n Loc. San Mauro, nel Comune di Baselga di Pinè (Tn)

Tecnico incaricato: geom. Giorgio Felicetti

Con studio in Telve, Via Paradiso n. 5

Tel. 0461/766401 – e-mail: st.felicetti@gmail.com

SECONDO LOTTO3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
2. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO
3. UBICAZIONE E CONTESTO
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. CONSISTENZA
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA
11. VALUTAZIONE
12. VALORE DI STIMA
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA
14. VALORE CORRETTO
15. CONCLUSIONI

La perizia del lotto si compone di n. 35 pagine e di n. 1 allegato¹.

Allegati:

- 1) Visura catasto fondiario;
- 2) Copia estratti tavolari;
- 3) Programma pluriennale-attuazione_Tav1-Tav2 e stralcio volumetrie max previste;
- 4) Stralcio volumetrie max in base al progetto di coltivazione-prima fase del programma di attuazione – 6 anni.
- 5) Copia Certificato Destinazione Urbanistica
- 6) Elenco titoli edilizi;
- 7) Comunicazione trasmissione deliberazione Comitato tecnico interdisciplinare cave n. 23;
- 8) Schede statistica mineraria cave e torbiere – anni 2017-2015-2016-2017-2018;
- 9) Ordinanza n. 82 del 15/09/2023 – istituzione limitazioni al transito nell'abitato di San Mauro e nella vicina area estrattiva.

¹ NB: Gli allegati sono forniti alle parti della procedura ma non sono a disposizione degli interessati offerenti in quanto contengono dati sensibili per la privacy e soprattutto perché i contenuti essenziali degli stessi sono esposti nella relazione.

SECONDO LOTTO

Area estrattiva - Loc. San Mauro

C.C. Baselga di Pinè I

P.fond. 880/1, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 863, 887/3, 2490, 2493 (RG49-21/2019) e P.fond. 2459, 2460, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2491, 2492, 5543/1, 5543/2, 892, 899/4 (RG8/2023) e P.fond. 887/4, 888, 889, 2501, 917/1, 917/2 (beni all’atto del fallimento depositato il 04/07/2023) identificano un’ampia area estrattiva all’interno della Cava di San Mauro ad esclusione delle due P.fond. 917/1 e 917/2 che si trovano esternamente al perimetro identificato dal Piano Provinciale di utilizzazione delle sostanze minerarie (P.P.U.S.M.) in zona bosco e anche gran parte delle P.fond. 880, 881, 882 e una piccola parte delle P.fond. 883 e 885/1 sono esterne in area agricola, site n Loc. San Mauro, nel Comune di Baselga di Pinè (Tn)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

In Catasto l’immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

All’ ufficio Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune Cat.	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Baselga di Pinè	F 2490	1974 II	11	Pascolo	6	162 mq	0,01	0,01
Baselga di Pinè	F 2493	1974 II	11	Arativo	8	518 mq	0,03	0,03
Baselga di Pinè	F 863	1717 II	11	Arativo	7	535 mq	0,41	0,30
Baselga di Pinè	F 880/1	1717 II	11	Bosco	3	578 mq	1,04	0,24
Baselga di Pinè	F 881	1717 II	10-11	Bosco	3	361 mq	0,65	0,15
Baselga di Pinè	F 882	1717 II	11	Bosco	3	306 mq	0,55	0,13
Baselga di Pinè	F 883	1717 II	10-11	Arativo	6	589 mq	0,61	0,76
Baselga di Pinè	F 884	1717 II	11	Arativo	6	683 mq	0,71	0,88
Baselga di Pinè	F 885/1	1717 II	11	Arativo Arativo	7 6	362 mq 335 mq	0,28 0,35	0,21 0,43
Baselga di Pinè	F 885/2	1717 II	11	Arativo	7	644 mq	0,50	0,37
Baselga di Pinè	F 887/3	1717 II	11	Arativo	7	895 mq	0,69	0,51

Comune Cat.	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Baselga di Pinè	F 2491	2756 II	10	Pascolo	6	176 mq	0,01	0,01
Baselga di Pinè	F 2492	2756 II	10	Arativo	8	683 mq	0,04	0,04
Baselga di Pinè	F 2485	2605 II	3,2	Arativo	7	950 mq	0,74	0,54
Baselga di Pinè	F 2488	2605 II	3,2	Pascolo	5	313 mq	0,03	0,02
Baselga di Pinè	F 2489	2605 II	3,2	Arativo	8	198 mq	0,01	0,01
Baselga di Pinè	F 2494	2605 II	11	Pascolo	6	306 mq	0,02	0,02
Baselga di Pinè	F 2497	2605 II	11	Arativo	8	295 mq	0,02	0,02

Baselga di Pinè	F	2459	2593 II	11	Arativo	7	539 mq	0,42	0,31
Baselga di Pinè	F	2460	2593 II	11	Prato	7	198 mq	0,03	0,02
Baselga di Pinè	F	892	2670 II	11	Impr.	0	1967 mq	-	-
Baselga di Pinè	F	899/4	2670 II	11	Arativo	6	643 mq	0,66	0,83
Baselga di Pinè	F	5543/1	2669 II	11	Strada	0	44 mq.	-	-
Baselga di Pinè	F	5543/2	2669 II	11	Strada	0	50 mq.	-	-

Particelle non oggetto di pignoramento rientranti nell'atto del fallimento depositato il 4 luglio 2023

Comune Cat.	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Baselga di Pinè	F 2501	3552 II	11	Pascolo	4	1834 mq	0,47	0,19
Baselga di Pinè	F 887/4	3552 II	11	Arativo	6	837 mq	0,86	1,08
Baselga di Pinè	F 888	3552 II	13	Pascolo	5	126 mq	0,01	0,01
Baselga di Pinè	F 889	3552 II	11	Pascolo	5	164 mq	0,02	0,01
Baselga di Pinè	F 917/1	3555 II	11	Bosco	3	515 mq	0,93	0,21
Baselga di Pinè	F 917/2	3555 II	11	Bosco	3	149 mq	0,27	0,06

(vedi allegato 1: copia visura catasto fondiario)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Gli immobili identificati con le P.fond. 863, P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 887/3, P.fond. 2490, P.fond. 2493, sono allibrati nelle Partite Tavolari 1974 II, 1717 II, del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome della società eseguita “----- Srl” per la quota dell'intero (1/1).

Gli immobili identificati con le P.fond. 2491, P.fond. 2492 sono allibrati nella Partita Tavolare 2756 II, del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome delle persone eseguite “----- e -----” per la quota dell'intero (1/2 + 1/2).

Gli immobili identificati con le P.fond. 2485, P.fond. 2488, P.fond. 2489, P.fond. 2494, P.fond. 2497, P.fond. 2459, P.fond. 2460 sono allibrati nelle Partite Tavolari 2605 II, 2593 II del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome della persona eseguita e società eseguita “----- e ----- Srl” per la quota dell'intero (1/2 + 1/2).

Gli immobili identificati con le P.fond. 892, P.fond. 899/4 sono allibrati nella Partita Tavolare 2670 II, del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome della persona eseguita e società eseguita “----- e ----- Srl” per la quota dell'intero (931/1280 + 349/1280).

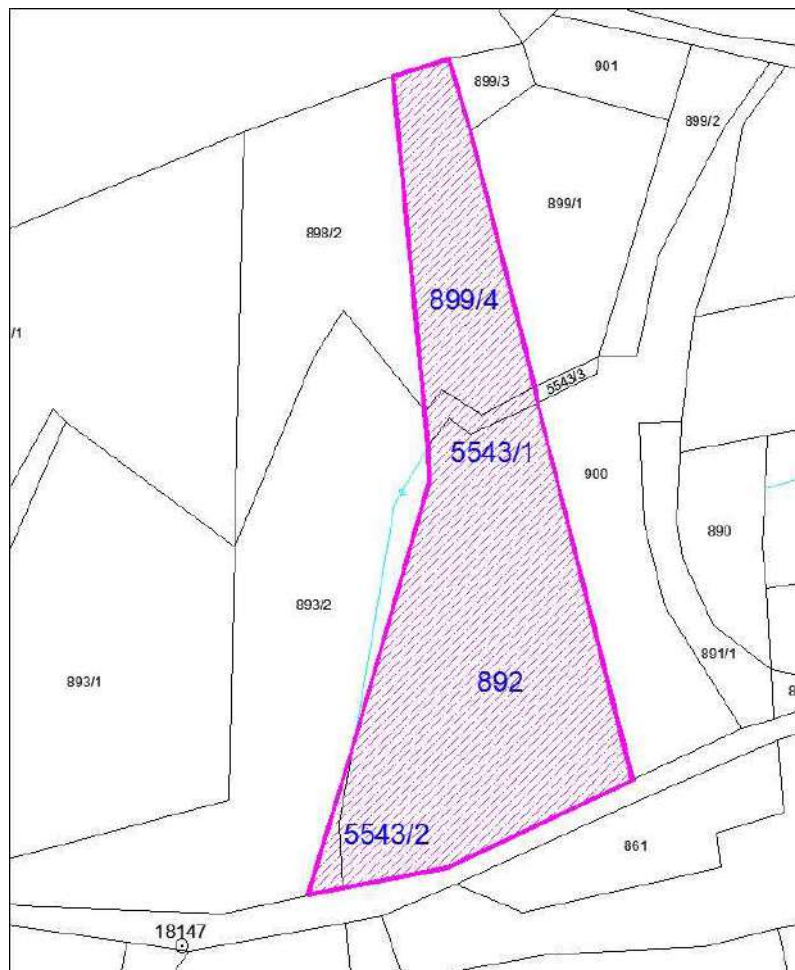
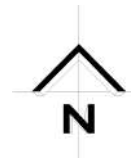
Gli immobili identificati con le P.fond. 5543/1, P.fond. 5543/2 sono allibrati nella Partita Tavolare 2669 II, del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome della persona eseguita e società eseguita “----- e ----- Srl” per la quota dell'intero (3/4 + 1/4).

Gli immobili identificati con le P.fond. 2501, P.fond. 887/4, P.fond. 888, P.fond. 889, P.fond. 917/1, P.fond. 917/2 sono allibrati nelle Partite Tavolari 3552 II, 3555 II del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome della società esecutata “Flintstone Srl” per la quota dell’intero (1/1). I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell' estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

(vedi allegato 2: copia estratti tavolari)

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

ESTRATTO MAPPA
C.C. BASELGA DI PINE’ - Scala a Vista
P.fond. 899/4, 5543/1, 892, 5543/2



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA Le proprietà P.fond. 2490 e 2493 in P.T. 1974II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:
----- - **quota 1/1**
Atto d.d. 20/11/2015
08/01/2021 - G.N. 35/2 ANNOTAZIONE
della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----
-----, sede di Modena C.F. -----

Le proprietà P.fond. 863, 880/1, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2 e 887/3 in P.T. 1717 II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:
----- - **quota 1/1**
Atto d.d. 20/11/2015
08/01/2021 - G.N. 35/1 ANNOTAZIONE
della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----
--- S.R.L. sede di Modena C.F. -----

Le proprietà P.fond. 2491 e 2492 in P.T. 2756II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:

----- - **comunione legale - quota 1/2**
----- nato/nata il 24/03/1938 a Baselga di Piné
Contratto d.d. 02/09/1987

----- - **comunione legale - quota 1/2**
----- nato/nata il 28/01/1943 a Baselga di Piné
Contratto d.d. 02/09/1987

Le proprietà P.fond. 2485, 2488, 2489, 2494 e e 2497 in P.T. 2605II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:

----- - **quota 1/2**
Contratto d.d. 22/10/1981 e Contratto d.d. 22/04/1982
----- - **quota 1/2**
Atto d.d. 20/11/2015
08/01/2021 - G.N. 35/4 ANNOTAZIONE
Riguarda p.f. 2485, p.f. 2488, p.f. 2489, p.f. 2494, p.f. 2497
della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----
----- S.R.L. sede di Modena C.F. -----.

Le proprietà P.fond. 2459 e 2460 in P.T. 2593II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:

----- - **quota 1/2**
Contratto d.d. 30/09/1982
-----, ----- - **quota 1/2**
Atto d.d. 20/11/2015
08/01/2021 - G.N. 35/3 ANNOTAZIONE
Riguarda p.f. 2459, p.f. 2460
della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----

S.R.L. sede di Modena C.F. -----

Le proprietà P.fond. 892 e 899/4 in P.T. 2670II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:

----- - **quota 349/1280**

Atto d.d. 20/11/2015

08/01/2021 - G.N. 35/6 ANNOTAZIONE

Riguarda p.f. 892, p.f. 899/4

della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----

---S.R.L. sede di Modena C.F. -----

----- - **quota 931/1280**

Atto di divisione d.d. 12/02/1982 - Atto di divisione d.d. 22/05/1992

Le proprietà P.fond. 5543/1 e 5543/2 in P.T. 2669II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:

----- - **quota 1/4**

Atto d.d. 20/11/2015

08/01/2021 - G.N. 35/6 ANNOTAZIONE

Riguarda p.f. 5543/1, p.f. 5543/2

della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----

-- S.R.L. sede di Modena C.F. -----,

----- - **quota 3/4**

Atto di divisione d.d. 12/02/1982 - Atto di divisione d.d. 22/05/1992

Le proprietà P.fond. 2501, 887/4, 888 e 889 in P.T. 3552II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:

-----, ----- - **quota 1/1**

Atto d.d. 20/11/2015

08/01/2021 - G.N. 35/8 ANNOTAZIONE

della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----

--S.R.L. sede di Modena C.F. -----

Le proprietà P.fond. 917/1 e 917/2 in P.T. 3555II, sono iscritte al Libro Fondiario a nome di:

-----, ----- - **quota 1/1**

Atto d.d. 20/11/2015

08/01/2021 - G.N. 35/8 ANNOTAZIONE

della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----

--- S.R.L. sede di Modena C.F. -----

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

In data attuale 07/12/2023 le particelle non risultano occupate e oggetto di lavori di escavazione.

CONTRATTI IN CORSO

Non risultano contratti di locazione in corso.

MODALITÀ DI ACCESSO - raccomandata con ricevuta di ritorno per informazione del sopralluogo e lettera normale inviate in data 05/09/2019 e successivi contatti telefonici.

DATA DEL SOPRALLUOGO Accesso all'immobile in data 19/09/2019, 23/12/2019 e successivi sopralluoghi in data 12/12/2023 e 14/12/2023.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

- L'area di escavazione rappresentata dalle P.fond. 863, 884, 883, 885/1, 885/2, 882, 881, 880/1, rispetto l'intera area di scavo si trova in posizione centrale spostata sul lato sud, lungo la linea di confine del limite di escavazione, in prossimità della strada di accesso all'intera cava. Mentre la cava "Lastari" (P.fond. 899/4, 5543/1, 892 e 5543/2) si trova molto vicina a queste particelle sul lato ovest a circa ml. 75,00. Tutte le particelle si trovano all'interno dell'Ambito 4 del Programma generale di attuazione.

- Mentre le particelle rientranti all'interno della cava "Doss di Costa" (P.fond. 2501) e Cava "Doss de l'Oslera"(P.fond. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2493, 2490) si trovano in posizione est all'interno dell'Ambito 5 del Programma generale di attuazione.
(vedi allegato 3: programma pluriennale - attuazione)

ACCESSO

Dalla strada statale della Valsugana si svolta a destra in direzione Trento e a sinistra provenendo da Trento verso Bassano, in prossimità del Centro Commerciale Europa. Si sale lungo la strada Provinciale del Pinè, giungendo ad una rotatoria nei pressi della zona industriale Sille e si svolta a destra. Proseguendo si attraversa l'abitato di Nogarè e salendo per circa 2,7 Km dal paese si giunge al bivio sulla sinistra che porta alla località San Mauro. Proseguendo lungo questa strada per circa 1 Km, in prossimità di un bivio si svolta a destra (proseguendo a sinistra si arriva al "centro urbano" della località).

Per giungere nell'area estrattiva dal bivio con la strada provinciale si prosegue per circa ml. 850 e svoltando a destra lungo una strada asfaltata "Crozzi 2" si giunge all'interno della cava dove nel tratto iniziale sono situate le particelle dell'ambito 4 in prossimità del torrente Silla, mentre proseguendo sulla destra lungo una strada interna di cantiere si giunge alle particelle situate nell'ambito 5.

Inoltre l'area "di cava" è anche accessibile dal collegamento viario denominato "strada del Castelet" che collega l'area estrattiva di San Mauro con la SP 71 del Castelet. (vedi allegato 9:ordinanza n. 82 del 15/09/2023) mentre le particelle poste più a nord/est sono accessibili scendendo da una stradina che si trova a sud/ovest prima dell'abitato della frazione Tressilla.

CARATTERISTICHE ZONA

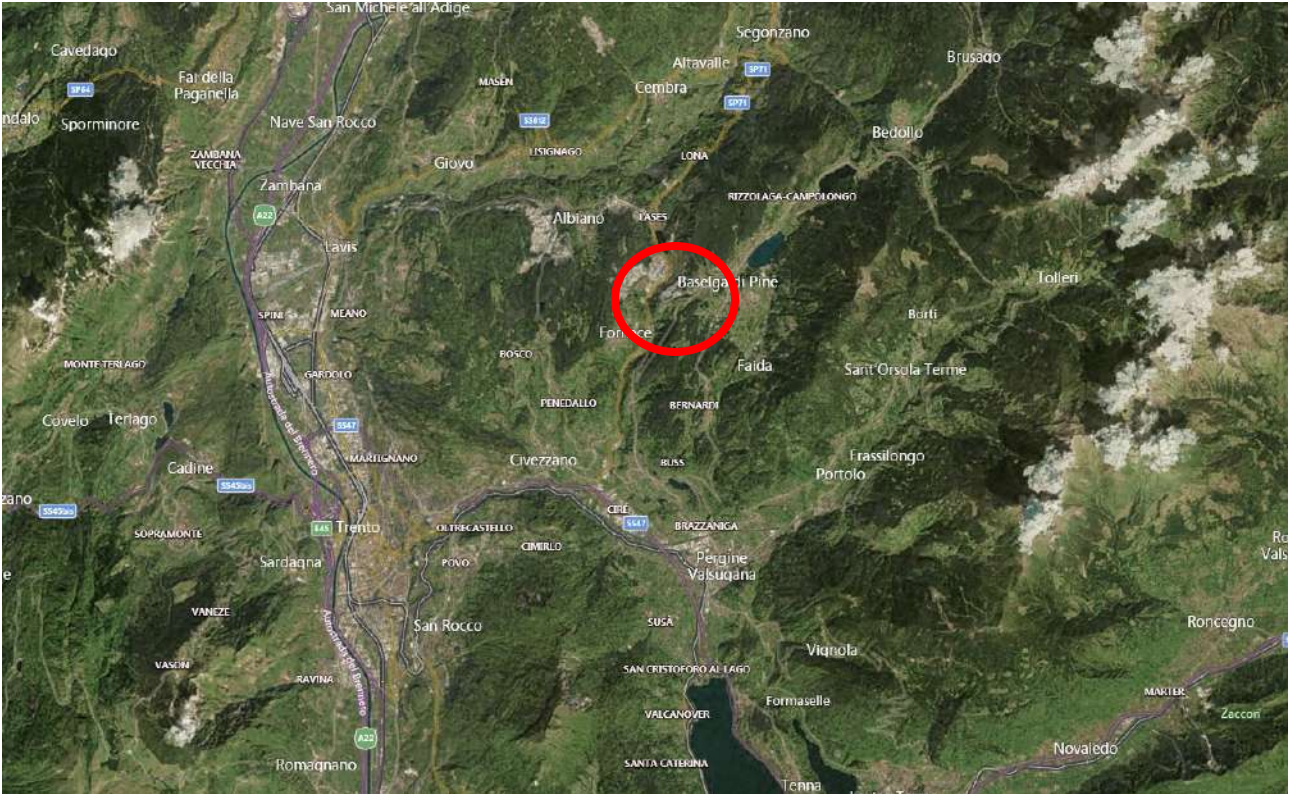
La Località San Mauro, dove sono situate le particelle oggetto della presente esecuzione, è un complesso di cave ricadente nel territorio del Comune di Baselga di Pinè, ad una quota che varia dai 800 ml slm ai 900 ml slm. In prossimità del lato sud scorre il torrente Silla. Salendo lungo la strada provinciale di Pinè le cave sono visibili sul lato sinistro.

La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto. (Ortofoto tratte da Web-Gis dal sito della Provincia Autonoma di Trento - Anno 2015).

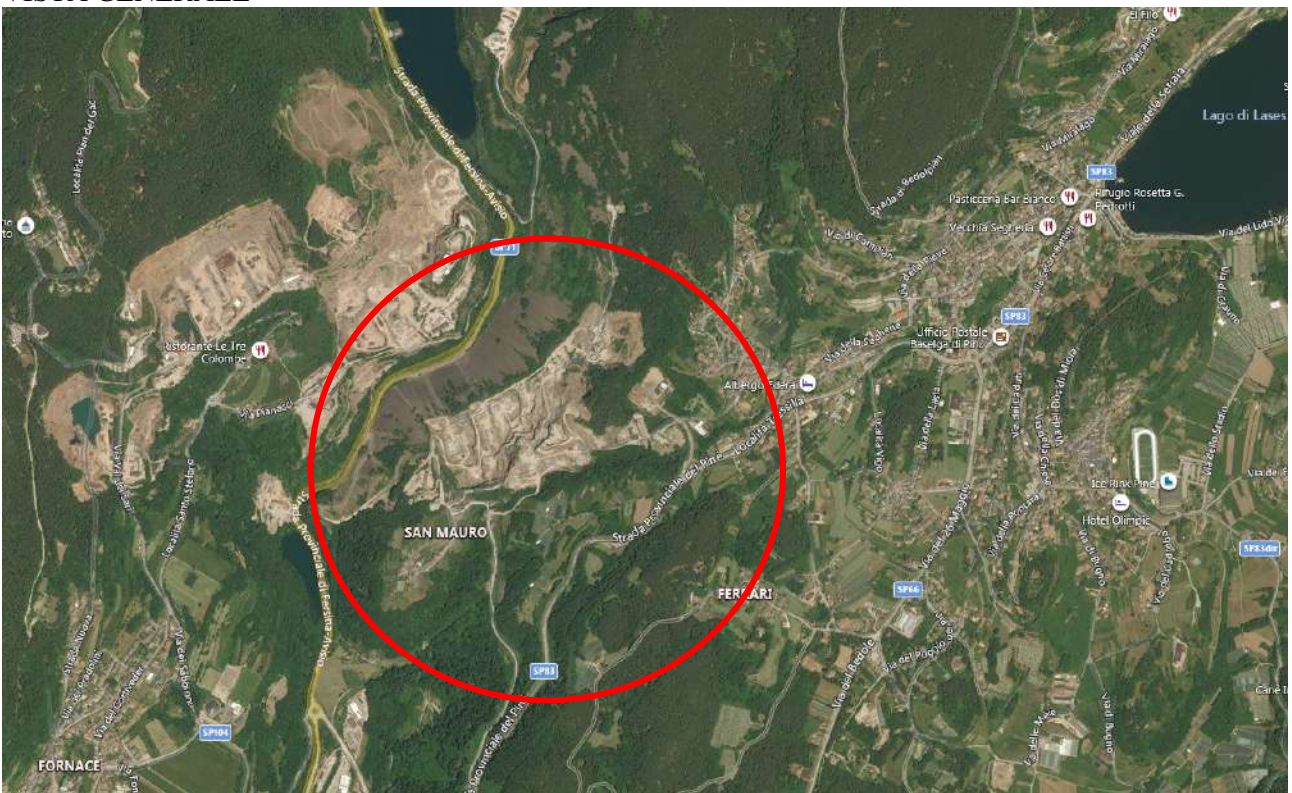
SERVIZI DELLA ZONA

Le zone dove sono inseriti gli immobili oggetto della presente esecuzione sono carenti di servizi pubblici principali, che si trovano presso l’abitato di Baselga di Pinè (negozi, parco pubblico, farmacia, scuole, istituti di credito.....)

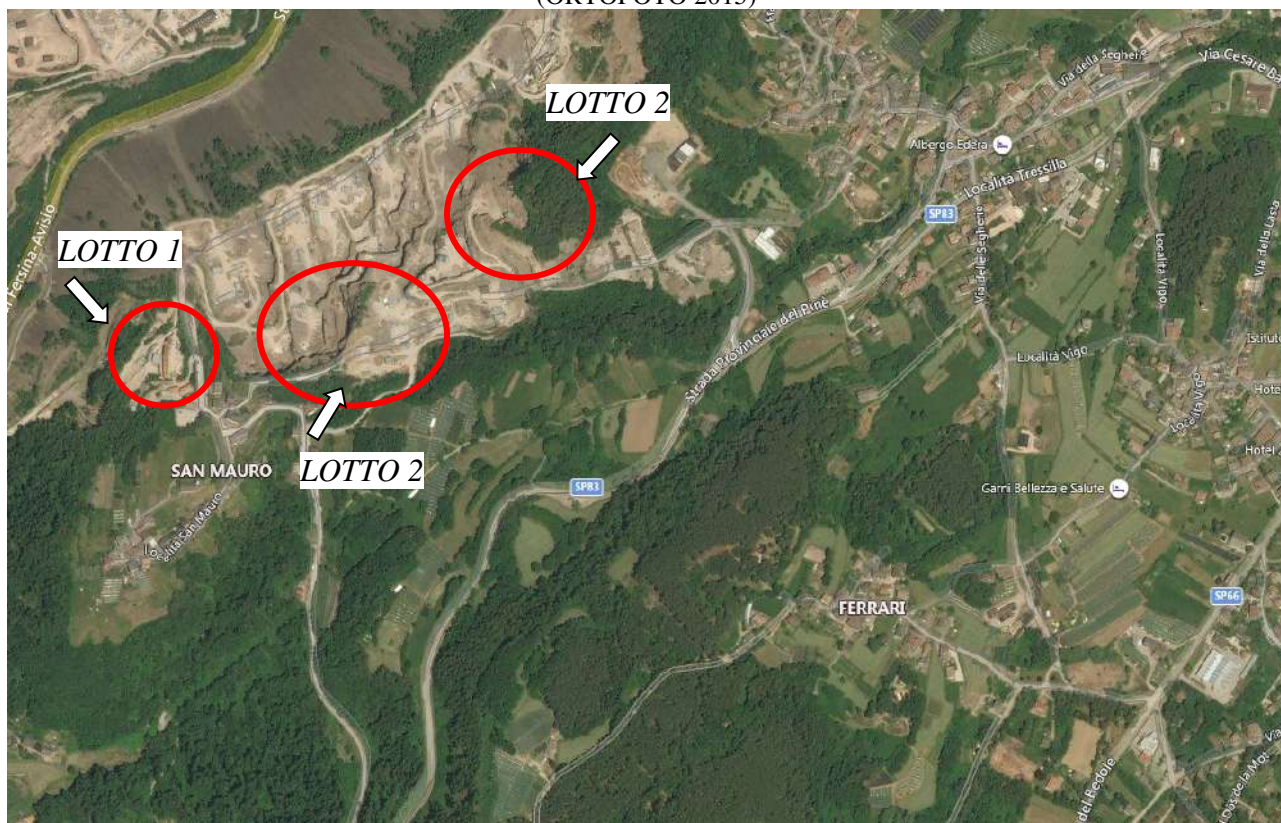
VISTA GENERALE



VISTA GENERALE

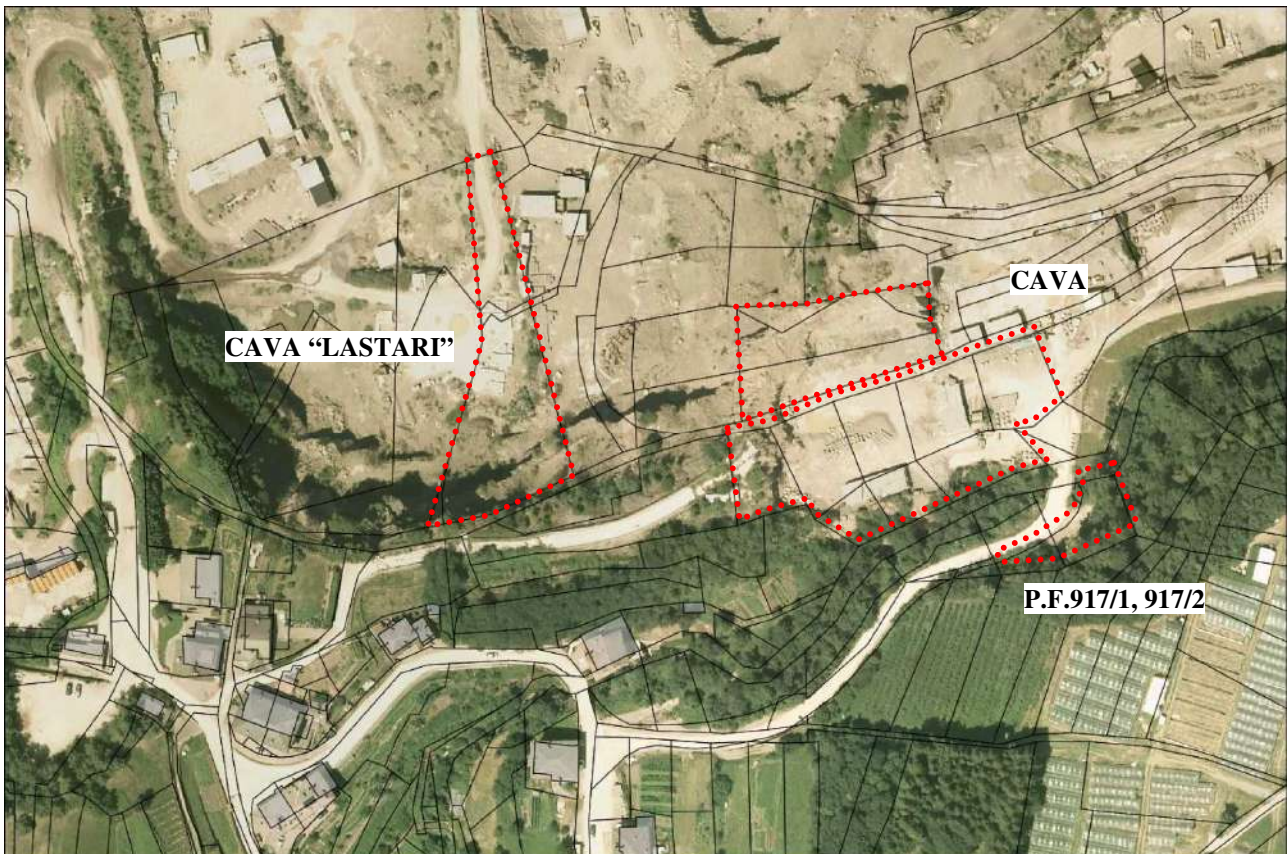


VISTA D'INSIEME – POSIZIONE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO
(ORTOFOTO 2015)



ORTOFOTO (2015) DA WEBGIS Area estrattiva

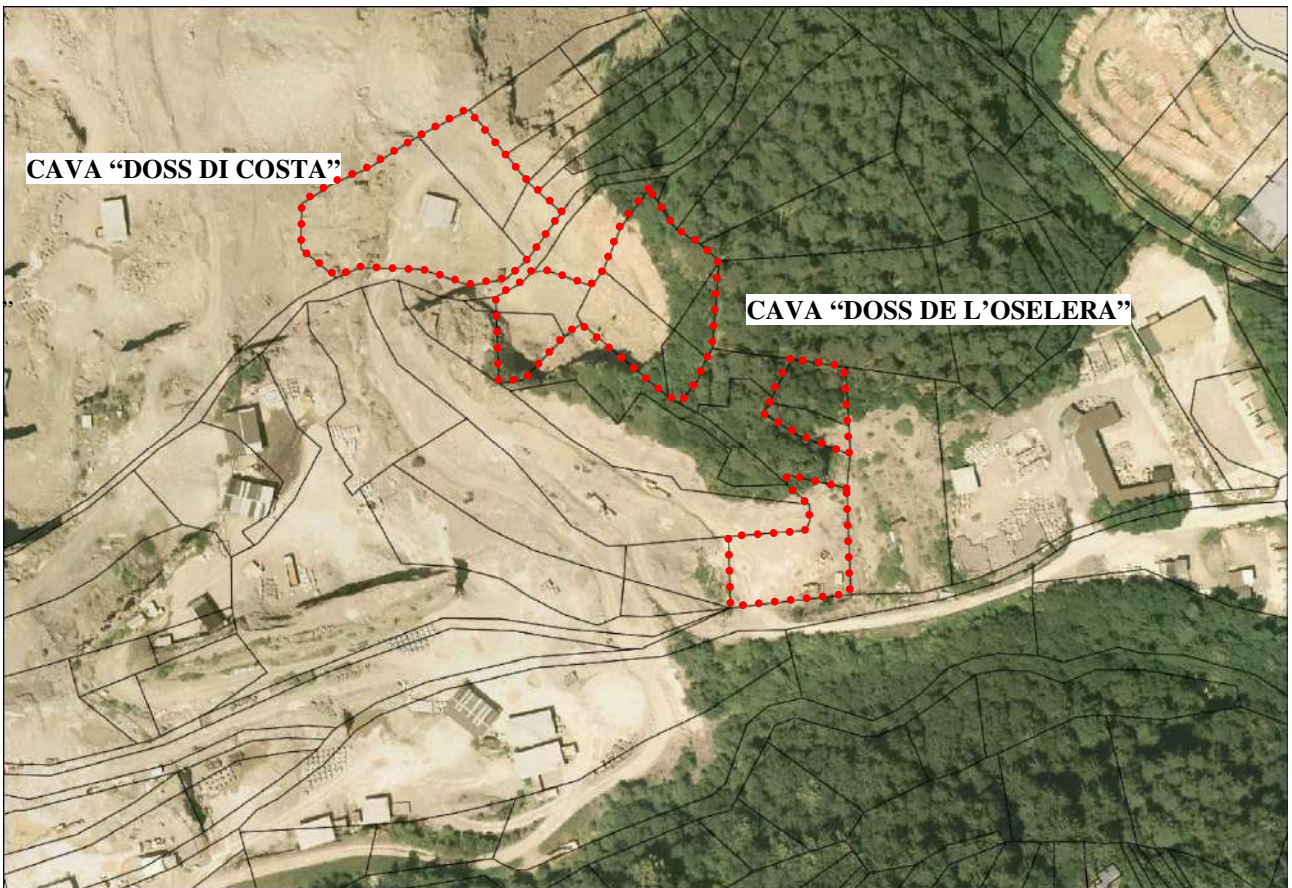
Cava “Lastari” – P.fond. 899/4, 5543/1, 892,5543/2;
Cava – P.fond. 888, 889, 887/4;
Cava – P.fond. 887/3, 863, 884, 883, 885/1, 885/2, 882, 881, 880/1;
P.fond. 917/1, 917/2



Le P.fond. 917/1 e 917/2 si trovano in area a bosco esterne al perimetro dell'area estrattiva.
Gran parte delle P.fond. 880/1, 881 e 882 e una piccola parte delle P.fond. 883 e 885/1 si trovano in area agricola esterne al perimetro dell'area estrattiva.

ORTOFOTO (2015) DA WEBGIS
Area estrattiva

Cava “Doss di Costa”- P.fond. 2501
Cava “Doss de L’Oselera” – P.fond. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2493, 2490



4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 863, P.fond. 887/3





Foto verso le P.fond. 887/4, P.fond. 888 e P.fond. 889

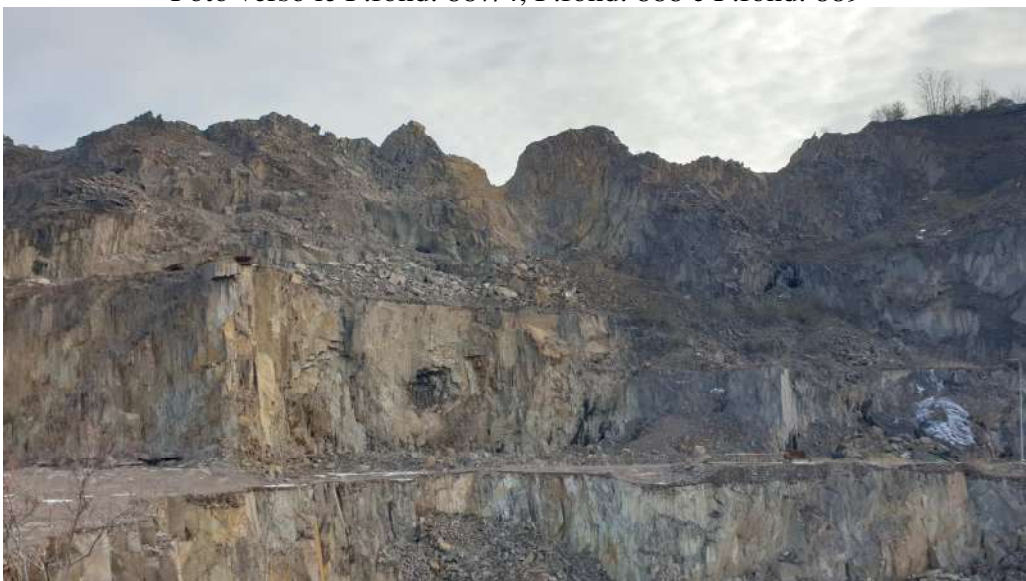


Foto verso le P.fond. 899/4, P.fond. 892, P.fond. 5543/1 e P.fond. 5543/2

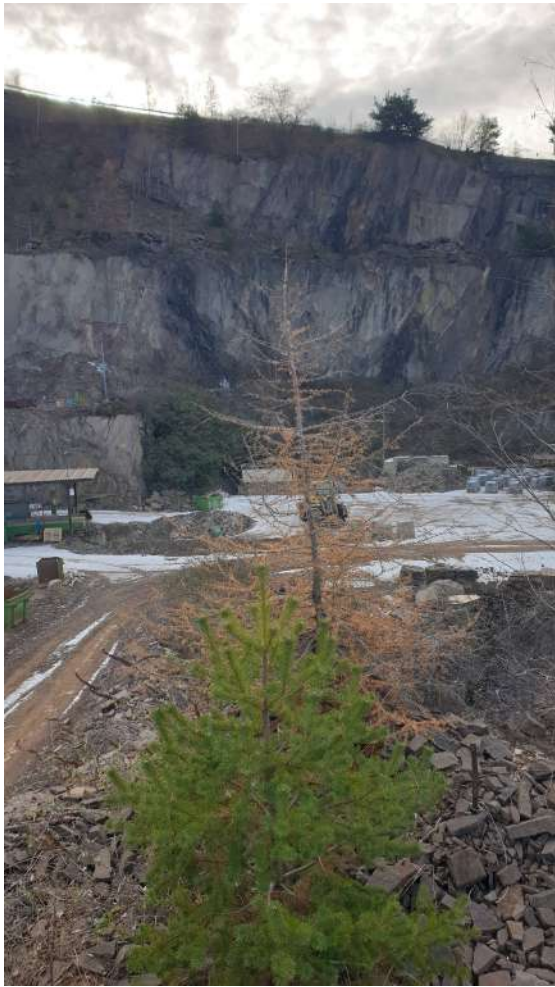


Foto da valle verso la P.fond. 2485



Foto da monte verso la P.fond. 2485



Foto verso le P.fond. 2488 e P.fond. 2489



Foto verso le P.fond. 2494 e P.fond. 2497



Foto verso le P.fond. 2490, P.fond. 2493, P.fond. 2491, P.fond. 2492





Foto verso le P.fond. 2459 e P.fond. 2460



Foto da monte verso la P.fond. 2501



Foto da valle verso monte P.fond. 2501



Foto da valle verso monte P.fond. 2501



Foto verso le P.fond. 917/1 e P.fond. 917/2



5. CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, si definisce con la superficie fondiaria catastale del comune catastale di Baselga di Pinè.

Particelle rientranti nell’area di cava:

Particelle Fondiarie	Superficie catastale - mq.
2490	162,00
2493	518,00
863	535,00
880/1	38,00
881	8,00
882	76,00
883	563,00
884	683,00
885/1	668,00
885/2	644,00
887/3	895,00
2491	176,00
2492	683,00
2485	950,00
2488	323,00
2489	198,00
2494	306,00
2497	295,00
2459	539,00
2460	198,00
892	1967,00
899/4	643,00
5543/1	44,00
5543/2	50,00
2501	1834,00
887/4	837,00
888	126,00
889	164,00
TOTALE SUPERFICIE IN AREA CAVA	14123,00

Particelle esterne all’area di cava:

Particelle Fondiarie	Superficie catastale - mq.
917/1	515,00
917/2	149,00
880/1	540,00
881	353,00
882	230,00
883	26,00
885/1	29,00
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA AREA CAVA	1842,00

In base al progetto di coltivazione – Prima fase del programma di attuazione
il volume di scavo massimo ammesso in 6 anni in riferimento alle particelle in oggetto ammonta a:
M.C. 188.654,00
(vedi allegato 4 – programma pluriennale_6 anni)

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del **C.C. di Baselga di Pinè** le particelle oggetto della presente esecuzione immobiliare sono vincolate nel seguente modo:
(vedi all. 5: Certificato Destinazione Urbanistica)

<p>che la P.F. 882 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata: Carta di sintesi della pericolosità 78 % è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 della CSP ⁽¹⁾; 7 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP ⁽¹⁾; 15 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾; PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo 100 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;</p> <p>che la P.F. 883 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata: Carta di sintesi della pericolosità 35 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾; 65 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾; PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo 54 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; 46 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;</p> <p>che la P.F. 884 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata: Carta di sintesi della pericolosità 34 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾; 66 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾; PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo 65 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; 35 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;</p> <p>che la P.F. 885/1 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata: Carta di sintesi della pericolosità 33 % è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 della CSP ⁽¹⁾; 19 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾; 48 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾; PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo 67 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; 33 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;</p> <p>che la P.F. 885/2 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata: Carta di sintesi della pericolosità 76 % è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 della CSP ⁽¹⁾; 5 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾; 19 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾; PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo 42 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; 58 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;</p> <p>che la P.F. 863 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata: Carta di sintesi della pericolosità 13 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;</p>
--

87 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;
PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo
97 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;
3 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 887/3 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità
2 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP ⁽¹⁾;
8 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;
90 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP
PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo
100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 2490 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità
100 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;
PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo
100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 2493 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità
2 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;
98 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;
PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo
100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 2459 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità
15 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;
85 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;
PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo
100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 2460 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità
9 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;
91 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;
PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo
100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 2485 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità
10 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;
90 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;
PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 2488 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

4 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP⁽¹⁾;

96 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 2489 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

29 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP⁽¹⁾;

71 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 2494 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

12 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP⁽¹⁾;

88 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 2497 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 2491 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 2492 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 5543/1 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato “Variante 2019” – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 5543/2 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

71 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP⁽¹⁾;

26 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP⁽¹⁾;

3 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 892 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

36 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP⁽¹⁾;

15 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP⁽¹⁾;

49 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 899/4 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 2501 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

27 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP⁽¹⁾;

28 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP⁽¹⁾;

45 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 887/4 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

16 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP⁽¹⁾;

13 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP⁽¹⁾;

71 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 888 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66 N.t.a. del P.R.G.⁽²⁾;

che la P.F. 889 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

50 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP ⁽¹⁾;

34 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

16 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾; Zone per attività estrattive - Art. 66

N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 917/1 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

64 % è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 della CSP ⁽¹⁾;

4 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP ⁽¹⁾;

32 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

14 % è localizzata in Area agricola di pregio - Art. 69 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

83 % è localizzata in Area a bosco - Art. 75 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

3 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 917/2 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

90 % è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 della CSP ⁽¹⁾;

10 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area agricola di pregio - Art. 69 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 880/1 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

97 % è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 della CSP ⁽¹⁾;

3 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 881 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

75 % è localizzata in P4 - Elevata - art. 15 della CSP ⁽¹⁾;

4 % è localizzata in P3 - Media - art. 16 della CSP ⁽¹⁾;

21 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area agricola di interesse locale - Art. 70 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

PIANO VIGENTE – VARIANTE GENERALE 2019

Approvato con D.G.P. n.ro 719 di data 29/04/2022

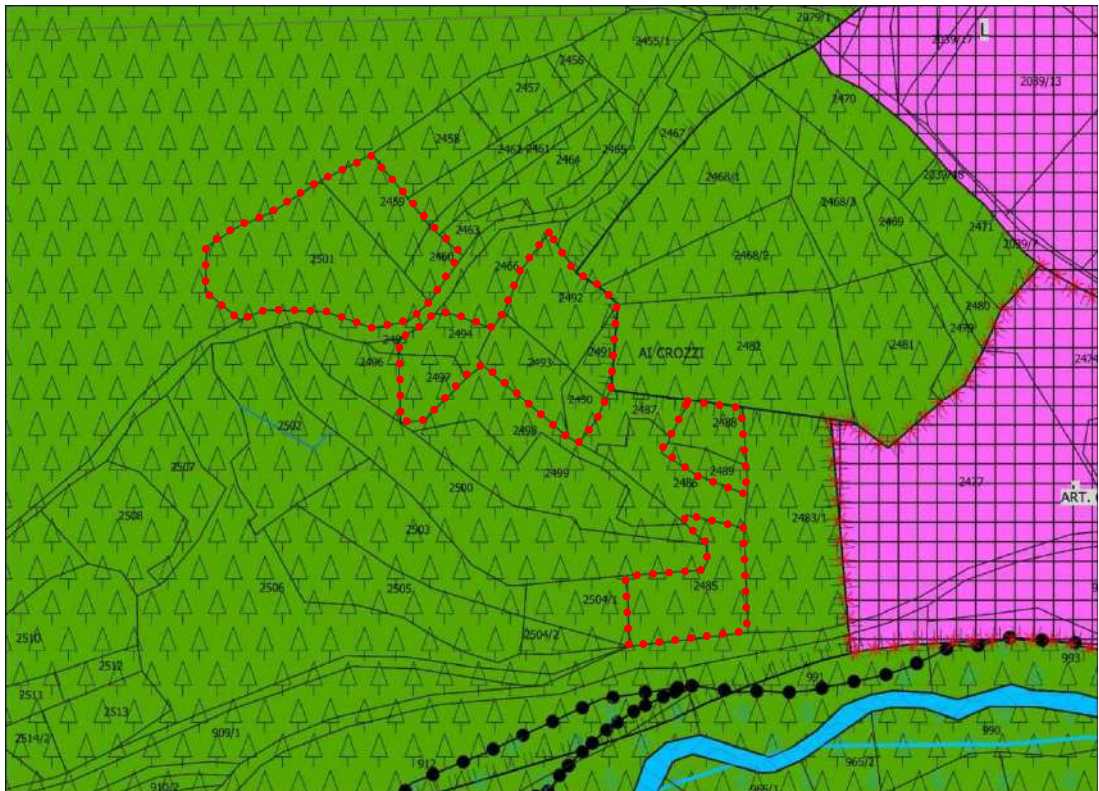
Estratto P.R.G. - scala a vista



P.fond. 899/4, 5543/1, 892, 5543/2, 889, 888, 887/4, 917/1, 917/2

P.fond. 887/3, 863, 884, 883, 885/1, 885/2, 880/1, 881, 882






Estratto P.R.G. - scala a vista



P.fond. 2490, 2493


P.fond. 2501, 2459, 2460, 2494, 2497, 2492, 2491, 2488, 2489, 2485

LEGENDA

	Area a bosco- E106_P (ART. 75)
	Area agricola di rilevanza locale- E110_P (ART. 70)
	Area agricola di pregio- E104_P (ART. 69)
AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE	
	Estrattiva all'aperto- L108_P
	Area di protezione fluviale- Z312_P (ART. 40)
	Ambiti Ecologici Lacustri (ART. 39)

PRATICHE EDILIZIE

L'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per le particelle in esame ha portato a conoscenza delle seguenti pratiche edilizie:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 23/2007 dd. 01.03.2007  Realizzazione tratto di pista di cantiere a servizio area estrattiva pp.ff. 880, 881, 882, 883, 884, 885/1/2
--

(vedi allegato 6 – elenco titoli edilizi)

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

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

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

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

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

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

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VEDI ESTRATTI TAVOLARI ALLEGATI (allegato n.ro 2.)

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):
- la proprietà attuale appartiene una parte a persona giuridica (società s.r.l.) e una parte a soggetti privati.

10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

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

SEPARAZIONE DELLA QUOTA Non è necessario separare la quota pignorata.

11. VALUTAZIONE

Il criterio estimativo utilizzato nella presente valutazione è quello che si basa sulla potenzialità volumetrica estraibile dal sito in oggetto, considerando la relativa resa e definendo, poi, il valore di mercato dei materiali ottenibili.

Col verbale di deliberazione commissario ad acta n.ro 2 d.d. 04/07/2019 è stato approvato in via definitiva il Programma di Attuazione dell'area estrattiva di San Mauro ai sensi dell'art. 6, comma 1 della L.P. 24 ottobre 2006, n. 7 e ss.mm. Il nuovo programma di attuazione stabilisce la massima potenzialità volumetrica di escavazione. Negli elaborati grafici allegati al programma pluriennale di attuazione è stata realizzata una planimetria dell'intera area (luglio 2013 - stato di fatto), frazionandola in 7 ambiti. Il periodo di validità del nuovo piano è di 18 anni.

I terreni oggetto della presente perizia di stima rientrano parte nell'ambito 4 e parte nell'ambito 5:

- Ambito 4: P.fond.899/4, P.fond. 5543/1, P.fond. 892, P.fond. 5543/2, P.fond. 888, P.fond. 889, P.fond. 887/4, P.fond.887/3, P.fond. 863, P.fond. 884, P.fond. 883, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2 e in piccola parte le P.fond. 882 e P.fond. 881. La P.fond. 880 non è stata considerata in quanto rientrante nel perimetro in modo irrisorio. La volumetria estraibile prevista nel nuovo piano per queste particelle è di mc. 151.453,00 (vedi programma attuazione – Deliberazione del Commissario ad acta n.ro 2 d.d. 04/07/2019 – vedi allegato 3).

- Ambito 5: P.fond. 2501, P.fond. 2459, P.fond. 2460, P.fond. 2497, P.fond. 2494, P.fond. 2492, P.fond. 2491, P.fond. 2490, P.fond. 2493, P.fond. 2488, P.fond. 2489, P.fond. 2485. La volumetria estraibile prevista

nel nuovo piano per queste particelle è di mc. 296.917,00 (da evidenziare che all'interno di questa volumetria sono comprese anche le due P.fond. 5637/1 e P.fond. 2466 che sono di proprietà comunale)

(vedi programma attuazione – Deliberazione del Commissario ad acta n.ro 2 d.d. 04/07/2019 – vedi allegato 3).

Da evidenziare che le volumetrie max. sopra riportate in riferimento al Programma di Attuazione (18 anni), approvato in data 04/07/2019 è riferito ad un rilievo dello stato di fatto risalente all'anno 2013. Nel corso degli anni successivi fino alla sua approvazione le varie ditte, compresa quella oggetto della presente esecuzione hanno continuato le operazioni di escavazione richiedendo varie proroghe al comune di Baselga di Pinè nel corso degli anni in riferimento al "vecchio" piano attuativo. Per cui l'attuale volumetria max di escavazione rispetto a quanto inizialmente previsto sarà sicuramente inferiore. Alla data attuale non è possibile sapere di quanto ammonta, se non incaricando dei professionisti/studi operanti nello specifico settore che dovrebbero realizzare un rilievo dello stato attuale dei luoghi e raffrontarlo con quello realizzato nel 2013 calcolando così la volumetria di scavo realizzata nel corso degli anni con le varie proroghe emesse dal comune.

Il Progetto di coltivazione-Prima fase del programma di attuazione, relativo ai primi 6 anni dei 18 previsti, redatto da SO.GE.CA. Srl (vedi deliberazione del Comitato tecnico interdisciplinare cave n. 23 del 24 novembre 2022 – vedi allegato 7), il quale prevede sulle particelle in oggetto una volumetria di scavo massima di mc. 188.654 (vedi allegato 4).

NOTE:

Il settore estrattivo negli ultimi 25 anni ha evidenziato un forte calo di produzione con una diminuzione del valore prodotto e una forte riduzione di personale impiegato. Nel corso di pochi anni molte ditte del distretto del porfido (Baselga di Pinè, Albiano, Fornace, Cembra, Lona Lases) hanno dovuto chiudere ed abbandonare la loro attività. In questo momento il settore estrattivo del porfido versa in forte crisi.

VOLUMETRIA E PESO DEL MATERIALE.

NELLA PRESENTE VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATA LA VOLUMETRIA DI SCAVO MASSIMA DISPONIBILE RISULTANTE DAL NUOVO PROGRAMMA DI ESCAVAZIONE DALLA DURATA DI 6 ANNI APPROVATO DI MC.188.654,00 + UN INCREMENTO PERCENTUALE (50%)

La volumetria calcolata viene trasformata in tonnellate moltiplicandola per il peso specifico della roccia-porfido che è pari a circa 2,55 ton/mc. Per cui il peso complessivo risulta di **ton. 481.068,00.**

Nella sotto riportata tabella, i dati relativi la percentuale di incidenza delle tipologie del prodotto in riferimento al peso in tonnellate del materiale lavorabile e i relativi prezzi unitari, sono stati ricavati facendo una media sugli ultimi cinque anni disponibili (2014-2015-2016-2017-2018) delle schede di statistica

mineraria - cave depositate presso il servizio minerario della provincia Autonoma di Trento, depositate dalla ditta esecutata (vedi allegato 8):

TIPOLOGIE DI PRODOTTO	PERCENTUALE	PESO ton.	VALORE €/ton.	VALORE SINGOLO PRODOTTO
da taglio e pavimentazione lavorato e da posa:				
Lastrame Sottile	3,60%	17 318	105,00	€ 1 818 437
Lastrame Normale	5,10%	24 534	56,00	€ 1 373 930
Lastrame Gigante compreso il gigante sottile	5,60%	26 940	75,00	€ 2 020 486
da taglio e pavimentazione grezzo per essere lavorato:				
in lastre per cubetti e binderi	7,00%	33 675	33,00	€ 1 111 267
Scarto di Lavorazione	78,70%	378 601	0,25	€ 94 650
	100,00%	481 068		
VALORE COMPLESSIVO REALIZZABILE				€ 6 418 770

UTILE NETTO DELL'IMPRESA:

Nel settore estrattivo del porfido, dopo ricerche e sondaggi effettuati in riferimento all'utile d'impresa, il sottoscritto ha potuto riscontrare che la percentuale varia fra il 10% e il 14%. Nel caso specifico viene considerata la percentuale del 13%:

$$€ 6.418.770,00 \times 0,13 = € 834.440,00 \text{ (pari a €/mc. 4,42)}$$

In considerazione che, come descritto in precedenza la presente perizia di stima è stata basata sulla volumetria di scavo risultante dal progetto esecutivo (6 anni) e non sul programma di attuazione (18 anni) che prevede un maggior quantitativo di mc di scavo, attualmente non quantificabili in modo preciso per le motivazioni sopra riportate, si ritiene equo incrementare il valore di cui sopra di una percentuale del 50%, per cui:

VALORE AREA ESTRATTIVA

€ 1.251.660,00

In posizione esterna all'area estrattiva, oggetto d'esecuzione sono comprese in area a bosco le P.fond. 917/1 e P.fond. 917/2 di mq. catastali 664,00 e in area agricola parte delle P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883 e P.fond. 885/1 di mq.catastali 1.1178,00

A queste particelle si può attribuire un valore unitario a mq. di € 3,00, pari ad un valore di:

$$\text{mq. } 1.842,00 \times \text{€/mq. } 3,00 = € 5.526,00.$$

VALORE COMPLESSIVO BENI OGGETTO D'ESECUZIONE:

€ 1.257.186,00

(1.251.660,00 + 5.526,00)

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 messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore.

Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati nonché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

12. VALORE DI STIMA

Le P.fond. 880/1, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 863, 887/3, 2490, 2493 (RG49-21/2019) e P.fond. 2459, 2460, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2491, 2492, 5543/1, 5543/2, 892, 899/4 (RG8/2023) e P.fond. 887/4, 888, 889, 2501, 917/1, 917/2 (beni all'atto del fallimento depositato il 04/07/2023) identificano un'ampia area estrattiva all'interno della Cava di San Mauro ad esclusione delle due P.fond. 917/1 e 917/2 che si trovano esternamente al perimetro identificato dal Piano Provinciale di utilizzazione delle sostanze minerarie (P.P.U.S.M.) in zona bosco e anche gran parte delle P.fond. 880, 881, 882 e una piccola parte delle P.fond. 883 e 885/1 sono esterne in area agricola, site n Loc. San Mauro, nel Comune di Baselga di Pinè (Tn), che nello stato attuale possono essere poste all'asta per un valore iniziale arrotondato di

€ 1.257.200,00

(Euro Unmilione duecentocinquantesette miladuecento/00)

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).
Detrazione = $(1.257.200,00) * 0,05 = 62.860,00$

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

→ Peculiarità di vendita = € - 62.860,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE (arr.) = € - 62.900,00 (Euro sessantadue milanovecento/00)

14. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€ 1.257.200,00
Detrazioni	€ -62.900,00
<u>Sommano</u>	<u>€ 1.194.300,00</u>

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, dei beni oggetto della presente esecuzione è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO = € 1.194.300,00

15. CONCLUSIONI

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

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, delle P.fond. 880/1, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 863, 887/3, 2490, 2493 (RG49-21/2019) e P.fond. 2459, 2460, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2491, 2492, 5543/1, 5543/2, 892, 899/4 (RG8/2023) e P.fond. 887/4, 888, 889, 2501, 917/1, 917/2 (beni all'atto del fallimento depositato il 04/07/2023) identificano un'ampia area estrattiva all'interno della Cava di San Mauro ad esclusione delle due P.fond. 917/1 e 917/2 che si trovano esternamente al perimetro identificato dal Piano Provinciale di utilizzazione delle sostanze minerarie (P.P.U.S.M.) in zona bosco e anche gran parte delle P.fond. 880, 881, 882 e una piccola parte delle P.fond. 883 e 885/1 sono esterne in area agricola, site n Loc. San Mauro, nel Comune di Baselga di Pinè (Tn), è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO QUOTA OGGETTO D'ESECUZIONE (1/1) = € 1.194.300,00
(Euro Unmilionecentonovantaquattromilatrecento/00)

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.
Borgo Vals. 22/12/2023.

L'esperto geom. Giorgio Felicetti