

RELAZIONE di STIMA

relativa ai beni immobili di proprietà

Liquidazione n. 3/2024 e 4/2024 del Tribunale di Rovereto



LOTTO 1 - Terreni a prato e bosco con fabbricati in area destinata prevalentemente ad agricampeggio siti in loc. Besta di Molina di Ledro, p.ed. 407 e pp.ff. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 e 694 C.C. Molina

LOTTO 2 - Terreni a prato e bosco siti fra le località Cavi e Nosavai di Molina di Ledro, pp.ff. 628, 629, 692, 767 e 768 C.C. Legos I

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

Cavedine, 16 dicembre 2024

SOMMARIO

1	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA.....	3
2	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA	4
3	INQUADRAMENTO DELLE AREE.....	7
4	LOTTO 1 – TERRENI A PRATO E BOSCO CON FABBRICATI IN AREA DESTINATA PREVALENTEMENTE AD AGRICAMPEGGIO E SITI IN LOC. BESTA DI MOLINA DI LEDRO, P.ED. 407 E PP.FF. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 E 694 C.C. MOLINA.....	9
4.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	9
4.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	14
4.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	16
4.4	VERIFICA CONFORMITÀ.....	23
	4.4.1 Conformità urbanistica	23
	4.4.2 Conformità catastale.....	24
4.5	VALUTAZIONE DEI BENI.....	25
	4.5.1 Valore di mercato dei terreni	26
	4.5.2 Valore di costo di costruzione vetustato degli edifici.....	28
	4.5.3 Valore di trasformazione potenzialità agricompeggio	30
	4.5.4 Riepilogo del valore di mercato.....	33
5	LOTTO 2 – TERRENI A PRATO E BOSCO SITI FRA LE LOCALITÀ CAVI E NOSAVAI DI MOLINA DI LEDRO, PP.FF. 628, 629, 692, 767 E 768 C.C. LEGOS I.....	35
5.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	35
5.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	37
5.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	39
5.4	VERIFICA CONFORMITÀ.....	40
5.5	VALUTAZIONE DEI BENI.....	40
	5.5.1 Valore di mercato dei terreni	40
	5.5.2 Riepilogo del valore di mercato.....	42
6	CONCLUSIONI.....	43
7	ALLEGATI LOTTO 1.....	
8	ALLEGATI LOTTO 2.....	

1 CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA

Lo Studio Professionale geom. Gianni Luchetta con sede in Cavedine via IV novembre n° 23, ha ricevuto l'incarico dall'avv. Luca Turinelli di redigere una perizia di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di proprietà della **Liquidazione Controllata n. 3/2024 e n. 4/2024 del Tribunale di Rovereto**, identificati dalle:

- **P.T. 5 – p.ed. 407 e pp.ff. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 e 694 C.C. Molina;**
- **P.T. 88 - pp.ff. 628, 629, 692, 767 e 768 C.C. Legos I**

Accettato l'incarico, sono state effettuate le verifiche tavolari, catastali, urbanistiche, sono stati eseguiti i sopralluoghi sui luoghi oggetto di relazione, eseguiti i rilievi del caso e raccolta una dettagliata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima.

Al fine di favorire la vendita dei beni, la presente relazione di stima è stata suddivisa in due lotti, come di seguito esposto:

LOTTO 1 - TERRENI A PRATO E BOSCO CON FABBRICATI IN AREA DESTINATA PREVALENTEMENTE AD AGRICAMPEGGIO E SITI IN LOC. BESTA DI MOLINA DI LEDRO, P.ED. 407 E PP.FF. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 E 694 C.C. MOLINA

LOTTO 2 - TERRENI A PRATO E BOSCO SITI FRA LE LOCALITÀ CAVI E NOSAVAI DI MOLINA DI LEDRO, PP.FF. 628, 629, 692, 767 E 768 C.C. LEGOS I

2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

1. vi sia un proprietario orientato alla vendita;
2. il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
3. non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
4. vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Si determinerà quindi il valore di un fabbricato simile al nuovo con dedotto il deprezzamento che, al momento della stima, ha subito per effetto dell'uso e/o di trasformazione o per effetto dello stato di finitura.

L'eventuale obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali; in generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito convenzionalmente in 100 anni per edifici ad uso residenziale (e/o assimilabile al residenziale).

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il **principio dell'ordinarietà** e nel presupposto della **permanenza delle condizioni assunte**.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); **la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata** nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

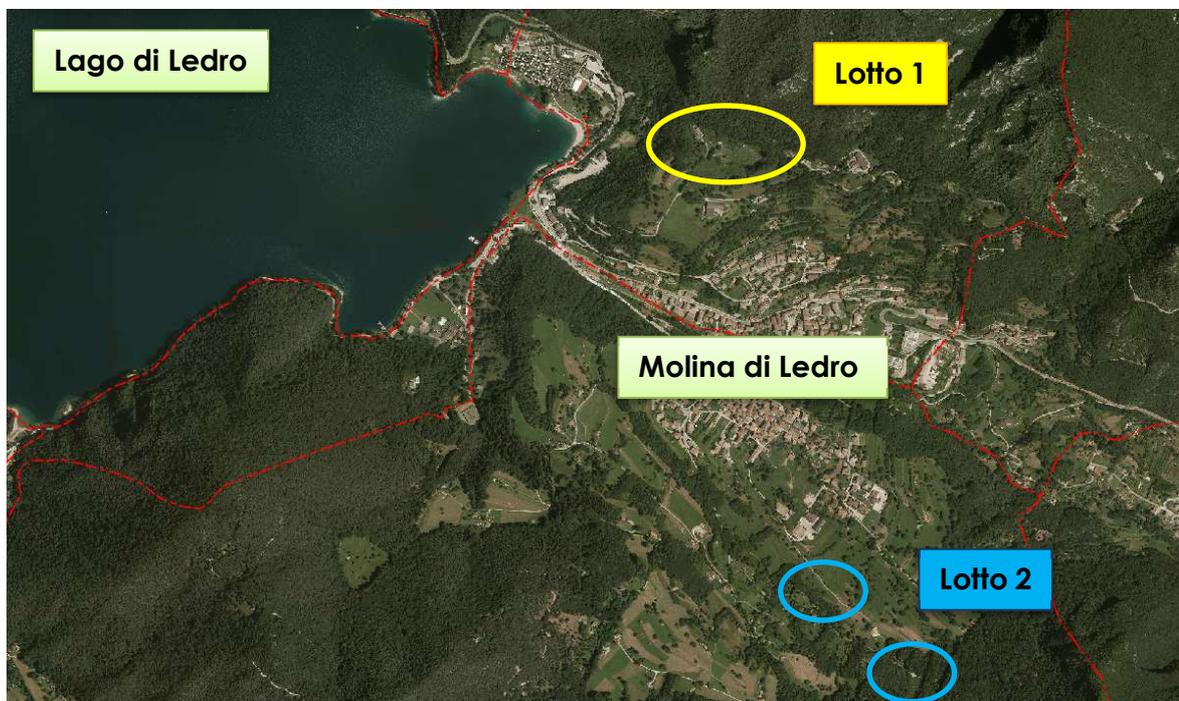
In definitiva oggi si assiste che "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità".

Considerata l'eterogeneità dei beni oggetto di stima, ognuno dei quali richiede un diverso approccio di valutazione, si rimanda ai singoli capitoli per la descrizione dei vari metodi di stima adottati.

3 INQUADRAMENTO DELLE AREE

Ledro è un comune italiano sparso di circa 5.400 abitanti della Provincia Autonoma di Trento, in Trentino-Alto Adige, che comprende il lago di Ledro e si affaccia sul lago di Garda. Il comune fa parte della comunità Alto Garda e Ledro e la sede municipale si trova nella frazione Pieve di Ledro.

Molina di Ledro è una frazione del Comune di Ledro che si trova sulla sponda orientale del lago omonimo, ad una quota di circa 650 metri s.l.m. ed ospita circa 1.550 abitanti. Molina prende il nome dai numerosi mulini che, in antichità, si trovavano lungo il torrente Ponale; il paese ha una frazione poco distante di nome Legos.



Il paese di Molina è famoso soprattutto per il villaggio di palafitte risalente all'età del bronzo, i cui resti sono oggi conservati nel Museo delle Palafitte; il curioso ritrovamento è avvenuto nel 1929, con la costruzione della nuova centrale idroelettrica di Riva del Garda, quando il livello del Lago di Ledro si abbassò notevolmente ed emersero dall'acqua circa 10.000 pali, che tutt'oggi testimoniano uno dei più importanti insediamenti preistorici della zona che viveva qui oltre 4.000 anni fa. Molto particolare e suggestiva la ricostruzione di una palafitta all'esterno del museo, direttamente sulla sponda del lago.

Molina di Ledro è inoltre uno degli Antichi insediamenti sulle Alpi, dal 2011 nell'elenco dei Patrimoni dell'umanità dell'UNESCO; l'area della Val di Ledro è tutelata dall'UNESCO anche come Riserva della Biosfera, per la ricca biodiversità.

Anche il centro di Molina ospita importanti attrazioni storiche fra i quali la chiesa di S. Vigilio, la chiesa dedicata a S. Francesco da Paola nonché la "Casa Demadonna", residenza signorile che fu anche dimora degli Scaligeri nel XIV secolo e "Casa Zecchini", luogo di nascita di Andrea Maffei.

I beni contraddistinti dal **lotto 1** si collocano in un area prevalentemente agricola sita a nord rispetto a Molina di Ledro, in località Besta, poco fuori dall'abitato e di facilmente raggiungibile dal Lago di Ledro.

I beni contraddistinti dal **lotto 2** si collocano a sud-ovest rispetto a Molina di Ledro, fra le località Cavi e Nosavai, poco fuori dall'abitato.

4 LOTTO 1 – TERRENI A PRATO E BOSCO CON FABBRICATI IN AREA DESTINATA PREVALENTEMENTE AD AGRICAMPEGGIO E SITI IN LOC. BESTA DI MOLINA DI LEDRO, P.ED. 407 E PP.FF. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 E 694 C.C. MOLINA

4.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ **Estratto Tavolare P.T. 5 C.C. Molina;**

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 407		Edificio	0	33	-	-
p.f. 660		Pascolo	5	392	0,02	0,02
p.f. 661		Pascolo	5	468	0,02	0,02
p.f. 662		Pascolo	5	403	0,02	0,02
p.f. 664		Arativo	6	356	0,35	0,13
p.f. 665		Bosco	3	1060	1,92	0,38
p.f. 671		Bosco	3	2313	4,18	0,84
p.f. 672		Arativo	7	198	0,05	0,04
p.f. 673		Prato	6	1342	1,11	0,90
p.f. 674		Pascolo	6	270	-	-
p.f. 675		Pascolo	5	565	0,03	0,03
p.f. 677		Pascolo	6	223	-	-
p.f. 678		Pascolo	6	230	-	-
p.f. 679		Pascolo	5	187	0,01	0,01
p.f. 680		Pascolo	5	1065	0,06	0,06
p.f. 681		Pascolo	6	547	-	-
p.f. 682		Prato	5	345	0,45	0,45
p.f. 683		Arativo	7	561	0,14	0,12
p.f. 684		Prato	6	349	0,29	0,23

p.f. 685	Arativo	7	209	0,05	0,04
p.f. 686	Bosco	3	1809	3,27	0,65
p.f. 687	Bosco	3	1363	2,46	0,49
p.f. 688	Arativo	7	410	0,11	0,08
p.f. 689	Prato	6	957	0,79	0,64
	Prato	5	953	1,23	1,23
p.f. 690	Prato	6	637	0,53	0,43
p.f. 694	Bosco	3	1266	2,29	0,46

A2

20/07/1972 - G.N. 823/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo e ripasso a piedi e con veicoli.

a favore p.ed. 407, p.f. 660, p.f. 661, p.f. 662, p.f. 664, p.f. 665, p.f. 671, p.f. 672, p.f. 673, p.f. 674, p.f. 675, p.f. 677, p.f. 678, p.f. 679, p.f. 680, p.f. 681, p.f. 682, p.f. 683, p.f. 684, p.f. 685, p.f. 686, p.f. 687, p.f. 688, p.f. 689, p.f. 690, p.f. 694

a carico p.f. 644, p.f. 650

20/07/1972 - G.N. 823/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo e ripasso a piedi e con veicoli.

a favore p.ed. 407, p.f. 660, p.f. 661, p.f. 662, p.f. 664, p.f. 665, p.f. 671, p.f. 672, p.f. 673, p.f. 674, p.f. 675, p.f. 677, p.f. 678, p.f. 679, p.f. 680, p.f. 681, p.f. 682, p.f. 683, p.f. 684, p.f. 685, p.f. 686, p.f. 687, p.f. 688, p.f. 689, p.f. 690, p.f. 694

a carico p.f. 663

B

- quota 1/1

C

01/03/1931 - G.N. 259/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Elettrodotto e di tollerare i relativi sostegni sotto le modalità precisate ai punti 1,2,3,6,7,8,9,11 e 16.

a carico p.f. 671, p.f. 686, p.f. 687, p.f. 690

a favore Consorzio Industriale dei Comuni di Rovereto e Riva
P.T. 205 Il Mezzolago, P.T. 2157 Il Riva

Atto d.d. 27/12/1930

01/03/1931 - G.N. 259/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Elettrodotto e di tollerare i relativi sostegni sotto le modalità precisate ai punti 1,2,3,6,7,8,9,10 e 16.

a carico p.ed. 407, p.f. 665

a favore Consorzio Industriale dei Comuni di Rovereto e Riva
P.T. 205 Il Mezzolago, P.T. 2157 Il Riva

Atto d.d. 27/12/1930

12/01/1934 - G.N. 26/1 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

Canone enfiteutico annuo di Lire 0.08

a carico p.f. 671

a favore Frazione di Molina di Ledro

Atto d.d. 13/06/1933

12/01/1934 - G.N. 26/2 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

Canone enfiteutico annuo di Lire 0.08

a carico p.f. 686
a favore Frazione di Molina di Ledro
Atto d.d. 13/06/1933

12/01/1934 - G.N. 26/3 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

Canone enfiteutico annuo di Lire 0.04

a carico p.f. 687
a favore Frazione di Molina di Ledro
Atto d.d. 13/06/1933

12/01/1934 - G.N. 27/1 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

Canone enfiteutico annuo di Lire 0.04

a carico p.ed. 407, p.f. 665
a favore Frazione di Molina di Ledro
Atto d.d. 13/06/1933

12/01/1934 - G.N. 62/2 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

Canone enfiteutico annuo di Lire 0.04

a carico p.f. 694
a favore Frazione di Molina di Ledro
Atto d.d. 13/06/1933

06/03/2008 - G.N. 832/7 EVIDENZA TRASPORTO

13/11/1943 - G.N. 473/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Elettrodotto nei termini e modalità precisati nel documento a favore dei Mapp. n. 1840, 1866, 1375, 1842, 1841 in Comune di Vobarno.

a carico p.f. 694
a favore Società Elettrica Bresciana
Atto d.d. 23/08/1943

06/03/2008 - G.N. 832/9 EVIDENZA TRASPORTO

13/11/1943 - G.N. 479/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Elettrodotto nei termini e modalità precisati nel documento a favore dei Mapp. n. 1840, 1866, 1375, 1842, 1841 in comune di Vobarno

a carico p.f. 687
a favore Società Elettrica Bresciana
Atto d.d. 23/08/1943

20/07/1972 - G.N. 823/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Passo e ripasso a piedi e con veicoli da esercitarsi sulla strada di campagna attualmente esistente e segnata sul terreno.

a carico p.f. 660, p.f. 673, p.f. 677, p.f. 678, p.f. 681, p.f. 682, p.f. 683, p.f. 684, p.f. 685, p.f. 686, p.f. 687
a favore p.f. 712, p.f. 713
Contratto d.d. 19/07/1972

20/07/1972 - G.N. 823/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Passo e ripasso a piedi e con veicoli da esercitarsi sulla strada di campagna attualmente esistente e segnata sul terreno.

a carico p.f. 694
a favore p.f. 712, p.f. 713
Contratto d.d. 19/07/1972

06/03/2008 - G.N. 832/11 EVIDENZA TRASPORTO

25/09/2008 - G.N. 3257/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

quote gravate

a carico

p.ed. 407, p.f. 660, p.f. 661, p.f. 662, p.f. 664, p.f. 665, p.f. 671, p.f. 672, p.f. 673, p.f. 674, p.f. 675, p.f. 677, p.f. 678, p.f. 679, p.f. 680, p.f. 681, p.f. 682, p.f. 683, p.f. 684, p.f. 685, p.f. 686, p.f. 687, p.f. 688, p.f. 689, p.f. 690, p.f. 694

a favore

Atto di donazione d.d. 22/09/2008

24/05/2024 - G.N. 1899/5 ANNOTAZIONE

Sentenza di data 07/05/2024 che dispone l'apertura della procedura di liquidazione controllata ai sensi degli artt. 268 ss. C.C.I.I. nei confronti della sig.

12/02/2020 - G.N. 519/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

iscrizioni gravate G.N. 3257/2008 - 4 Intavolazione Diritto di Usufrutto

Grava Corpo tavolare

Atto d.d. 06/02/2020

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 88 Il Legos I G.N.519/2 - 2020

28/09/2023 - G.N. 3171/1 ANNOTAZIONE

iscrizioni gravate G.N. 3257/2008 - 4 Intavolazione Diritto di Usufrutto

a carico

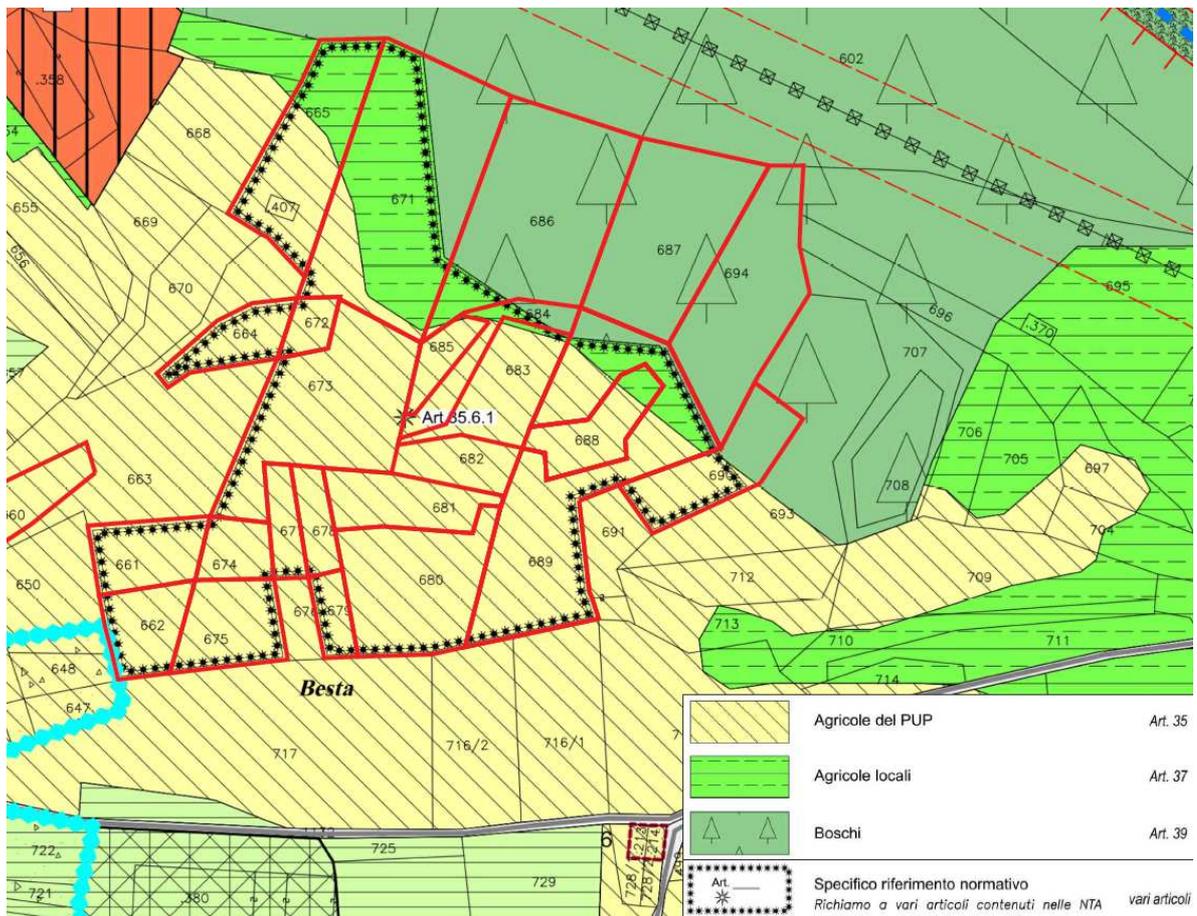
p.ed. 407, p.f. 660, p.f. 661, p.f. 662, p.f. 664, p.f. 665, p.f. 671, p.f. 672, p.f. 673, p.f. 674, p.f. 675, p.f. 677, p.f. 678, p.f. 679, p.f. 680, p.f. 681, p.f. 682, p.f. 683, p.f. 684, p.f. 685, p.f. 686, p.f. 687, p.f. 688, p.f. 689, p.f. 690, p.f. 694

❖ **Estratto mappa catastale C.C. Molina;**



4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

- ❖ Estratto P.R.G. di Ledro p.ed. 407 e pp.ff. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 e 694 C.C. Molina;



Come si evince dallo strumento urbanistico sopra riprodotto le realtà oggetto di stima ricadono per lo più in un'area perimetrata e normata da specifico riferimento normativo che prevede la realizzazione di un **"agricampeggio"** e ricade parte in **"area agricola del PUP"** e parte in **"aree agricole locali"** normate rispettivamente dagli **artt. 35.6.1, 35 e 37 delle NdA del PRG** di Ledro.

La porzione nord della proprietà ricade in area **"boschi"** ed è normata dall' **art. 39 delle NdA del PRG** di Ledro.

Per una precisa definizione della destinazione urbanistica delle aree si rimanda alla lettura dell'allegato CDU.

Di seguito uno stralcio delle specifiche norme di attuazione del PRG

Art. 35 Aree agricole individuate dal Piano urbanistico provinciale art. 37

C 6. Per il territorio del territorio dell'ex Comune di Molina sono individuati i seguenti specifici riferimenti normativi [Z602]:

6.1 Nell' area composta dalle pp.ff. 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 688, 689, 690, C.C. Molina in località Besta, si prevede la possibilità di realizzare un agricomparto a supporto dell'attività agrituristica esistente, costituito da 10 piazzole da ubicare all'interno dell'area, con un progetto che preveda adeguate misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico per le quali dovranno essere rispettate le norme di tutela delle acque con adeguate infrastrutture di condizionamento igienico sanitario.

L'edificio esistente all'interno dell'area, p.ed. 407 C.C. Molina, si prevede la possibilità di un ampliamento puntuale del 20% delle superfici lorde esistenti ai fini di realizzare un laboratorio ed eventuale spazio vendita a completamento dell'offerta turistica. Ogni opera di miglioramento delle infrastrutture di accesso all'area e di distribuzione interna necessarie per l'attuazione del progetto dovranno essere realizzate a cura e spese del richiedente del titolo edilizio. Data l'esposizione dell'area nel settore di monte ad una pericolosità da crolli rocciosi si prescrive che la realizzazione di qualunque intervento è subordinato ad un'analisi geologica sui crolli rocciosi atta a valutare il concreto grado di rischio ed evidenziare le eventuali opere di mitigazione da realizzare che dovranno essere realizzate a cura e spese del richiedente del titolo edilizio.

Nel caso l'intervento si ponga nelle vicinanze degli elettrodotti esistenti dovranno inoltre essere predisposte le opportune verifiche di tutela verso i rischi di inquinamento elettromagnetico.

I beni oggetto di stima, secondo la normativa relativa al vincolo geologico e idrogeologico sono normati dalla *Carta di Sintesi della Pericolosità* e ricadono per lo più in aree classificate con penalità "P3 – media", parte in area con penalità "P1 – trascurabile o assente" e per una fascia in area con penalità "P2 – media".

4.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Le p.ed. 407 e pp.ff. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 e 694 C.C. Molina identificano un ampio appezzamento di terreno per lo più accorpato che si colloca in località Besta di Molina di Ledro, a nord ovest rispetto all'abitato del piccolo paesino e a meno di 500 m in linea d'aria dal lago di Ledro.

I terreni ricadono per lo più in area agricola con specifico riferimento normativo che prevede la possibilità di realizzare un'attività ad uso agricam-



peggio e solo in parte, nelle aree marginali in area a bosco, peraltro di questa solo una ridotta porzione realmente boscata.

Confini e accessi

La proprietà si sviluppa su una superficie di circa complessivi 18.511 mq cata-



stali, per lo più accorpata, ad eccezione della p.f. 660, di circa 392 mq, che è poco distante dal resto dei terreni ma con accesso dalla viabilità sulla quale si transita per accedere al compendio principale. L'ampio appezzamento è di fatto interclusa e l'accesso dalla viabilità pub-

blica avviene transitando per poco più di un centinaio di metri su particelle private. Si evidenzia che con G.N. 823 d.d. 20/07/1972 è trascritta servitù di passo a piedi e

con veicoli a favore delle realtà oggetto di stima ed a carico delle pp.ff. 644, 650 e 663 C.C. Molina, ma non essendo dette particelle materializzate in loco non è stato possibile accertare con assoluta precisione l'insistenza sulle stesse della viabilità d'accesso di fatto presente in loco; da una verifica sommaria effettuata sovrapponendo la mappa catastale con l'ortofoto, sembrerebbe che la viabilità di accesso insista in parte anche su altre particelle. Sarà quindi onere dell'aggiudicatario farsi carico di questa verifica, che esula dall'incarico affidato al sottoscritto, nonché dell'eventuale onere per la regolarizzazione delle servitù di accesso ai fondi.

La proprietà si sviluppa su una superficie di forma irregolare e confina sommariamente a nord con un'area a bosco, mentre sugli altri lati con aree agricole a prato; i confini di proprietà non sono materializzati in loco, non è stato possibile accertarli nel corso del sopralluogo e sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico di questa attività di definizione.

La proprietà si sviluppa su terreni che si estendono all'interno di una conca, aperta sul lato ovest con vista verso il Lago e con giacitura in pendenza, variabile fino al 20%, ad eccezione di una piccola porzione marginale boscata, a nord, che raggiunge pendenze anche superiori al 20%.

Descrizione dei luoghi

L'ampio appezzamento è coltivato per lo più a prato stabile e solamente in parte (circa 1.600 mq da una ricostruzione sommaria) è coltivato a mirtillo, peraltro ad oggi in stato di abbandono. Si evidenzia che da una ricostruzione dello stato dei luoghi eseguito sovrapponendo la mappa catastale con l'ortofoto georeferenziata, sembrerebbe che parte della coltivazione a mirtillo insista anche su altre proprietà non oggetto di stima (p.f. 663



C.C. Molina); sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico anche di questa verifica e procedere con la riconfinazione della proprietà.

All'interno della proprietà è presente un pozzo per l'estrazione di acqua da falda, che a detta della proprietà era usato per la coltivazione dei fondi ma del quale, nel corso del sopralluogo, non è stato possibile verificarne la produttività. Il proprietario fa presente che detto pozzo è autorizzato dalla P.A.T. ed è a tempo determinato.

Si evidenzia che nella porzione nord della proprietà, all'interno dell'area boscata, vi transita una linea aerea dell'elettrodotto con palo che potrebbe insistere sui terreni oggetto di stima.

All'interno dell'ampio compendio sono presenti manufatti ad uso agricolo, dei quali solamente uno inserito in mappa ma non ancora censito al catasto fabbricati, in particolare:

- un fabbricato contraddistinto dalla p.ed. 407 C.C. Molina che è stato oggetto di un recente intervento di recupero di un rudere, inserito in mappa e non censito al catasto
- un manufatto parzialmente conto terra che insiste presumibilmente sulla p.f. 686, non inserito in mappa e non censito al catasto
- un manufatto che a detta della proprietà insisterebbe sulla p.f. 664 ma che da una sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto georeferenziata risulta invece di poco esterno alla proprietà oggetto di stima; considerato che non è stato possibile accertare l'esatta posizione in loco, che potrebbe di fatto insistere su altre proprietà e che il valore di mercato del bene, deprezzato degli oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistica è pari alle spese tecniche per effettuare questo accertamento, detto manufatto non è stato valutato nella presente relazione

Fabbricato p.ed. 407 C.C. Molina

Trattasi di un fabbricato a destinazione agricola ricavato dal recupero di un



preesistente rudere e recuperato ai fini produttivi primari e deposito attrezzatura agricola con destinazione di utilizzo dei locali ripresa sugli atti estratti in Comune "casinel" e locali "ripostiglio"; i lavori sono stati eseguiti presumibilmente dal 2011 al 2016.

Il manufatto si sviluppa su

un sedime rettangolare di dimensioni esterne pari a circa 7,3 m x 4,6 m ed è disposto su due livelli con un piano terra ed un piano soppalco, quest'ultimo con accesso plurimo sia dall'interno, sia dall'esterno.

Gli spazi esterni sono per lo più a prato e, da una verifica sommaria in loco, sembrerebbe che l'andito verso ovest insista in parte sulla proprietà di altri enti.

I prospetti sono semplici, con fori finestra protetti da serramenti in legno e privi di elementi oscuranti, pareti intonacate e tinteggiate colore bianco e copertura a due falde, in legno, con lattoneria colore testa di moro. Sul prospetto ovest è presente la scala in legno che immette al piano soppalco.

Al piano terra è presente un unico locale "casinel" sul quale prospetta un bagno, quest'ultimo privo di antibagno e completo di lavabo, WC e doccia; l'altezza interna è pari a circa 2,5 m.



Il piano soppalco si compone di un locale "ripostiglio" che si sviluppa su tutto il sedime del manufatto, in difformità rispetto ai progetti autorizzati; il locale è servito da una finestra in falda e l'altezza interna è variabile da circa 1,45 m a circa 2,15 m.



I locali presentano finiture al civile con pavimenti in piastrelle ceramiche, quelli al piano terra, ed in legno, quelli al piano soppalco, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in legno tamburato.

I locali presentano finiture al civile con pavimenti in piastrelle ceramiche, quelli al piano terra, ed in legno, quelli al piano soppalco, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in legno tamburato.

Il solaio che divide il piano terra con il soppalco è in legno ed è presente una ripida scala interna, anch'essa in legno, che collega i due livelli.

L'impianto elettrico è essenziale, per lo più sotto traccia, ed è alimentato da un impianto ad energia solare composto da un modulo fotovoltaico posizionato sul terreno in prossimità dell'edificio; sulla copertura del fabbricato sono presenti alcuni pannelli fotovoltaici che a detta della proprietà non sono funzionanti. L'edificio è privo di impianto di riscaldamento ed è servito da una cucina economica. Si evidenzia che è presente acqua potabile e che la condotta di adduzione dell'acqua, a detta della proprietà, avviene da uno stacco ricavato da altro edificio vicino e quindi non è collegata direttamente dalla condotta pubblica.

Manufatto su p.f. 686 C.C. Molina

Trattasi di un manufatto ad uso agricolo parzialmente interrato che si sviluppa



su un solo livello e di sedime rettangolare, di dimensioni pari a circa 5 m x 2 m ed altezza pari a circa 2 m.

Il fabbricato è stato realizzato a ridosso di una rampa e quindi presenta un prospetto libero, mentre gli altri tre lati sono in parte contro terra. L'unico prospetto a vista è caratterizzato da

una composizione simmetrica con una porta in legno centrale e due finestre laterali ed è intonacato a grana grossa; la copertura è piana e/o in lieve pendenza, in calcestruzzo, con manto in guaina bituminosa ardesiata, peraltro degradata.

Il fabbricato insiste presumibilmente sulla p.f. 686, non è inserito in mappa e non è censito al catasto. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile ispezionare gli interni.

Previsione urbanistica delle aree

Come previsto dalle norme tecniche di attuazione del PRG del comune di Ledro, art. 35.6.1 nell'area composta dalle pp.ff. 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 688, 689, 690, C.C. Molina in località Besta, si prevede la possibilità di realizzare un agricampeggio a supporto dell'attività agrituristica esistente, costituito da **10 piazzole** da ubicare all'interno dell'area, con un progetto che preveda adeguate misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico per le quali dovranno essere rispettate le norme di tutela delle acque con adatte infrastrutture di condizionamento igienico sanitario.

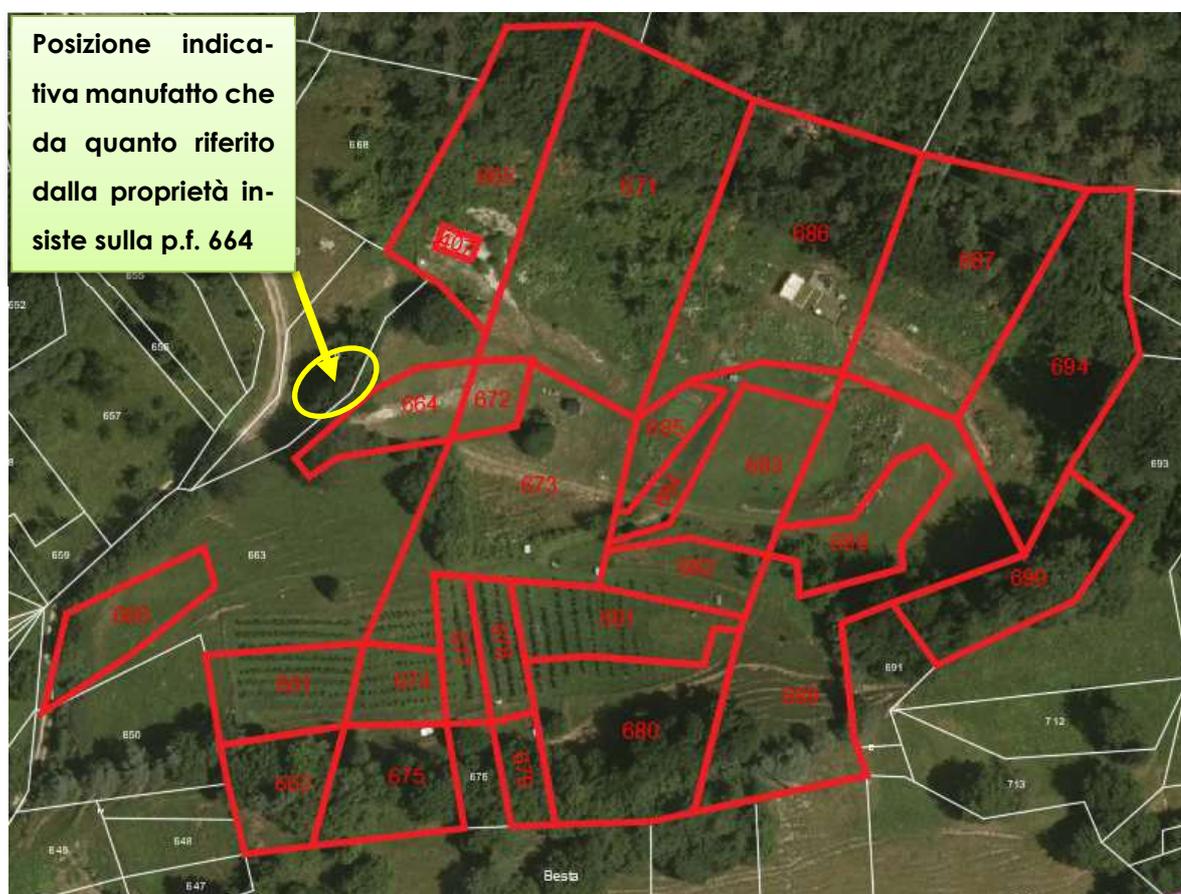
Il PRG prevede, che l'edificio esistente all'interno dell'area, p.ed. 407 C.C. Molina, la possibilità di un ampliamento puntuale del 20% delle superfici lorde esistenti ai fini di realizzare un laboratorio ed eventuale spazio vendita a completamento dell'offerta turistica. Ogni opera di miglioramento delle infrastrutture di accesso

all'area e di distribuzione interna necessarie per l'attuazione del progetto dovranno essere realizzate a cura e spese del richiedente del titolo edilizio.

Data l'esposizione dell'area nel settore di monte ad una pericolosità da crolli rocciosi il PRG prescrive che la realizzazione di qualunque intervento è subordinato ad un'analisi geologica sui crolli rocciosi atta a valutare il concreto grado di rischio ed evidenziare le eventuali opere di mitigazione da realizzare che dovranno essere realizzate a cura e spese del richiedente del titolo edilizio.

Nel caso l'intervento si ponga nelle vicinanze degli elettrodotti esistenti dovranno inoltre essere predisposte le opportune verifiche di tutela verso i rischi di inquinamento elettromagnetico.

Al fine di meglio inquadrare i beni, si riporta di seguito un estratto della sovrapposizione fra la mappa catastale (contorni rossi) e l'ortofoto sulla quale sono state fatte tutte le assunzioni riportate in descrizione e che non è stato possibile accertare sui luoghi senza un puntuale rilievo topografico e ricostruzione storica delle mappe.



4.4 VERIFICA CONFORMITÀ

4.4.1 Conformità urbanistica

Fabbricato ad uso agricolo p.ed. 407 C.C. Molina

Il fabbricato contraddistinto dalla p.ed. 407 C.C. Molina è stato oggetto di un intervento di recupero in base alla concessione edilizia n. 65 del 28.07.2011 che prevedeva il “*recupero del fienile ai fini produttivi primari e deposito attrezzatura agricola*”. Successivamente con SCIA 36/2016 prot. 2954 d.d. 02.03.2016 è stata depositata variante ordinaria alla concessione edilizia iniziale.

Da un esame visivo effettuato sulla base delle misure a campione riprese nel corso del sopralluogo con l'ultima situazione di progetto depositata presso il Comune di Ledro, sono emerse sommariamente le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna e destinazione d'utilizzo dei locali e presenza di una scala di collegamento interna fra il piano terra ed il piano soppalco, non autorizzata;
- maggiore consistenza del locale soppalco rispetto all'autorizzato;
- difformità sulla posizione, dimensione e caratteristiche dei fori sui vari prospetti e presenza di un serramento in falda, non autorizzato;
- difformità sulla consistenza della scala esterna sul prospetto ovest;
- mancata realizzazione del manufatto in parte entroterra a nord dell'edificio;
- diversa consistenza dell'impianto fotovoltaico sulla copertura;
- difformità sulle altezze interne del piano soppalco e quindi presumibilmente dell'altezza dell'edificio.

Agli atti non è presente né la fine lavori né l'agibilità dell'edificio.

Considerato che l'autorizzazione edilizia presente agli atti è ad oggi scaduta, sarà necessario presentare una pratica di regolarizzazione edilizia per sanare quanto non conforme alle autorizzazioni presenti e, per le difformità non regolarizzabili, sarà necessario procedere con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Fabbricato sulla p.f. 686 C.C. Molina

Agli atti non è presente nessuna autorizzazione né edilizia né catastale relativa a detto fabbricato e dall'esito dei sopralluoghi eseguiti sembrerebbe che non sia stato oggetto di interventi edilizi successivi alla costruzione. Sarà onere dell'aggiudicatario procedere con la regolarizzazione e con l'eventuale, se richiesta dal comune, dimostrazione della preesistenza e della data di costruzione. In assenza del buon esito di questi accertamenti si dovrà procedere con la sua demolizione.

Dalle informazioni avute dal Comune di Ledro nessuno dei fabbricati insistenti sulle proprietà oggetto di stima sono catalogati come "cà da mont".

Oneri di regolarizzazione urbanistica

Considerato quanto rilevato nel corso del sopralluogo si stima un costo per predisporre una **pratica di sanatoria** comprensiva di rilievo dei luoghi, stesura di elaborati grafici, relazioni, ricostruzione dello stato legittimo, incontri vari con il comune, elaborazione di raffronti, pratica di fine lavori, agibilità ed eventuale **demolizione delle opere abusive non regolarizzabili**, compreso lo smaltimento del materiale, pari a circa complessivi arrotondati **25.000 €**.

4.4.2 Conformità catastale

Nessuno dei fabbricati presenti in loco è censito al catasto. Solamente il fabbricato contraddistinto dalla p.ed. 407 C.C. Molina è inserito in mappa ma non al catasto fabbricati.

Si evidenzia inoltre che prima di procedere con l'inserimento in mappa dei beni, sarà necessario procedere con la ricostruzione dei confini mappali al fine di individuare l'esatta posizione dei fabbricati.

Considerate le difformità rilevate nel corso del sopralluogo si stima un costo per la riconfinazione delle aree e l'inserimento in mappa del fabbricato insistente presumibilmente sulla p.f. 686 C.C. Molina ed il successivo censimento al catasto fabbricati di tutti i manufatti, pari a circa complessivi arrotondati **20.000 €**.

4.5 VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione dei beni, considerata la disomogeneità della tipologia di beni che caratterizzano la proprietà, si deve ricorrere ad altrettanti differenti procedimenti di stima, in particolare:

- Per la determinazione del valore dei **terreni** si applica il criterio sintetico comparativo del **valore di mercato** in base a valori di beni simili comparabili recentemente compravenduti in zona o zone simili
- Per la determinazione del valore dei **fabbricati**, sulla base delle informazioni assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il prezzo medio di mercato a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per la compravendita di realtà simili, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche e di finitura, considerato che non ci sono sufficienti dati di comparabili in zona, si applica il criterio del **valore di costo** di riproduzione deprezzato
- Per la determinazione del maggior valore dei terreni per la specifica **destinazione urbanistica ad agriturismo**, considerato che non ci sono sufficienti dati di comparabili in zona si applica il criterio del **valore di trasformazione**, che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

4.5.1 Valore di mercato dei terreni

La valutazione dei terreni viene condotta con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.

Detto procedimento prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte da dati e riferimenti, tali da restituire un valore economico di mercato "normale" sul mercato.

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

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

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

Considerato che all'interno dell'area sono presenti una moltitudine di particelle con destinazioni urbanistiche e colture non precisamente definite e difficilmente differenziabili per singole particelle, stante anche le discordanze fra mappa catastale ed ortofoto, si procede con la quantificazione dei singoli valori unitari, in base alla destinazione urbanistica ripresa dal CDU rilasciato dal Comune di Ledro, che si assume sufficientemente rappresentativa anche della situazione reale.

Al valore così stimato va inoltre aggiunto il valore delle colture presenti sul soprasuolo.

AREA AGRICOLA

La specifica indagine svolta per aree agricole ricadenti in aree a prato, con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato:

- Prato/seminativo genericamente compreso fra €/mq 3,20 e €/mq 6,80.

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione, l'accessibilità, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di riferimento pari ad **€/mq 6,00**.

Al valore delle aree si ritiene congruo sommare il costo per la realizzazione degli impianti presenti sul soprasuolo; nel caso specifico su una porzione della proprietà è presente una coltivazione di mirtillo, a terra.

Dalle indagini eseguite, considerata la densità di coltivazione media pari a circa 1 pianta/3 mq, la superficie piantata effettivamente ricadente all'interno della proprietà oggetto di stima pari a circa 1.500 mq ed il costo di impianto pari a circa 10 €/pianta, comprensivo dei costi di acquisto delle piante, sistemazione del terreno e di posa in opera, si stima un costo complessivo di riproduzione dell'impianto pari a:

Costo riproduzione impianto mirtillo = 1.500 mq x 1/3 pianta/mq x 10 €/pianta = 5.000 €

AREA BOSCO

La specifica indagine svolta per aree a bosco con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato:

- bosco ceduo genericamente compreso fra €/mq 0,42 e €/mq 1,60

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione e l'accessibilità si considera congruo applicare un valore unitario medio di riferimento pari ad **€/mq 1,50**.

4.5.2 Valore di costo di costruzione vetustato degli edifici

Il valore di costo di costruzione vetustato di un fabbricato è dato dalla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per produrre il bene oggetto di stima.

Per la determinazione dei costi di costruzione unitari si è fatto riferimento ad indagini eseguite sui costi di costruzione medi di zona, considerata la zona specifica e le caratteristiche di finitura degli immobili, nonché in base alla conoscenza personale dei costi di costruzione recentemente applicati ad interventi comparabili seguiti direttamente dal sottoscritto.

La determinazione del costo di costruzione di un fabbricato viene eseguita a mq di costruzione VPP (vuoto per pieno) considerando, oltre al costo delle opere murarie, la presenza di opere impiantistiche interne ai fabbricati (impianti elettrici, idrici, termoidraulici) ed altre specifiche, come meglio riportate sulle singole descrizioni.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

Superfici commerciali

Come parametro di confronto viene utilizzato il **mq commerciale**, adottato sia in commercio che in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà comunemente alle seguenti normative: **UNI 10750 del 2005 e D.P.R. n. 138/98.**

- ❖ **Norma UNI 10750: “Criteri per la valutazione patrimoniale”**
- ❖ **D.P.R. n. 138/98 Allegato C: “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”**

Coefficiente di vetustà

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli

elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per **edifici ad uso agricolo** o assimilabili si può ipotizzare una vita media delle **strutture di 100 anni** mentre quella delle finiture e degli **impianti** può assumersi di pari a **30 anni**.

Fabbricato p.ed. 407 C.C. Molina

Per il fabbricato contraddistinto dalla p.ed. 407 C.C. Molina, sulla base dei risultati delle indagini eseguite e dello stato di manutenzione ed uso del fabbricato, si stima un costo di costruzione al nuovo pari a circa 1.200 €/mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,85.

Considerato che il fabbricato si sviluppa su un sedime di circa 33,5 mq si calcola la superficie commerciale pari a:

Piano terra p.ed. 407 C.C. Molina	33,50 mq
Piano soppalco p.ed. 407 C.C. Molina	33,50 mq x 0,30 = 10,05 mq
Sup. commerciale p.ed. 407 C.C. Molina	43,5 mq

E quindi stima un costo di costruzione vetustato pari a:

Costo di costruzione vetustato p.ed. 407 C.C. Molina =

$$43,50 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} \times 0,85 = 44.370 \text{ €}$$

Fabbricato p.f. 686 C.C. Molina

Per il fabbricato insistente sulla p.f. 686 C.C. Molina, sulla base dei risultati delle indagini eseguite e dello stato di manutenzione ed uso del fabbricato, si stima un costo di costruzione al nuovo pari a circa 1.000 €/mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,70.

Considerato che il fabbricato si sviluppa su un sedime di circa 10 mq si stima un costo di costruzione vetustato pari a:

Costo di costruzione vetustato p.f. 686 C.C. Molina =

$$10 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} \times 0,70 = 7.000 \text{ €}$$

4.5.3 Valore di trasformazione potenzialità agricampeggio

La specifica previsione urbanistica del PRG per l'area in oggetto, che prevede la realizzazione di un agricampeggio con complessive massime 10 piazzole, sarà opportunamente valutata ricorrendo al metodo di stima del valore di trasformazione. Nel caso specifico si stima il valore di detta previsione urbanistica pari alla differenza fra il valore di mercato finale dell'area attrezzata e la somma dei costi da sostenere per renderla tale.

4.5.3.1 Valore di mercato agricampeggio

Si procede inizialmente con la determinazione del valore di mercato dell'area trasformata, applicando il procedimento di stima per comparazione diretta con valori di mercato acquisiti attraverso indagini eseguite su realtà comparabili recentemente compravendute in località analoghe.

Considerata l'ampia estensione dell'area adibita dal PRG di Ledro ad "agricampeggio" (circa 12.000 mq), rispetto alla ridotta quantità di piazzole di fatto realizzabili (max 10 piazzole), si ritiene opportuno, al fine della stima di detta "potenzialità", fare riferimento ad una superficie "teorica" calcolata sulla base dell'effettiva estensione delle piazzole realizzabili, piuttosto che alla superficie reale che di fatto ricade in area "agricampeggio", che porterebbe ad una valutazione eccessiva e non rappresentativa di quanto di fatto realizzabile.

Pertanto, al fine della presente valutazione, si stima detta "potenzialità" un valore pari a quello che avrebbe un'area campeggio di tipo ordinario ed accorpata, atta ad ospitare complessivamente 10 piazzole.

Dall'esito delle indagini eseguite, considerato che normalmente la piazzola di un agricampeggio si estende su una superficie di circa 60 mq e che oltre alla superficie della piazzola è richiesta una superficie di altrettanti 60 mq da adibire a spazi di accesso, di manovra e di servizi comuni, si stima la più probabile superficie necessaria alla realizzazione delle 10 piazzole, pari a circa complessivi 1.200 mq.

Si stima quindi la specifica destinazione urbanistica di fatto realizzabile un valore di mercato comparabile a quello di un'area a destinazione campeggio di estensione pari a complessivi 1.200 mq.

In esito alle indagini svolte, rilevato che le aree a destinazione campeggio in zona Alto Garda sono normalmente compravendute ad un prezzo variabile da 180 €/mq a 220 €/mq, analizzata la zona specifica in cui si collocano le realtà oggetto di stima, la viabilità di accesso e la vicinanza al lago di Ledro, si fissa un valore medio pari ad arrotondati 200 €/mq.

Considerato inoltre che nel caso specifico si tratta di piazzole di agricompeggio per le quali sono richiesti solamente i servizi essenziali quali punti alimentazione acqua ed energia elettrica per singola piazzola e non sono richiesti ulteriori ed onerosi servizi extra normalmente presenti all'interno di un campeggio, si fissa una riduzione rispetto al valore medio di mercato precedentemente quantificato, pari al 20%.

In definitiva si stimano le 10 piazzole realizzabili, pari al valore di un'ipotetica area campeggio di complessivi 1.200 mq, il cui valore nominale medio si fissa pari ad arrotondati 160 €/mq e quindi:

Valore di mercato n. 10 piazzole agricompeggio = 1.200 mq x 160 €/mq = 192.000 €

4.5.3.2 Costi di costruzione piazzole agricompeggio

A questo valore vanno sottratti tutti i costi per la realizzazione dell'area, compresi quindi i costi per la progettazione, la sistemazione del terreno, la realizzazione della viabilità interna, la preparazione delle piazzole, la predisposizione della linea elettrica, l'impianto di gestione automatizzata degli accessi, l'adduzione dell'acqua, dell'impianto di scarico, i servizi, ecc. che in base ad indagini eseguite sulla base di operazioni simili, si è appurato un costo medio pari a circa 13.000/17.000 €/piazzola, compresa l'incidenza del valore delle aree.

Considerato quindi di sfruttare tutta la potenzialità prevista dal PRG, si stima un costo medio complessivo per la preparazione delle aree pari a

Costo di costruzione piazzole agricompeggio = 15.000 €/piazzola x 10 piazzole = 150.000 €.

4.5.3.3 Riepilogo finale valore di trasformazione

Quindi, sulla base delle indagini eseguite, si stima il valore di detta potenzialità pari alla differenza fra il valore di mercato finale dell'area ad uso agricampeggio e la somma dei costi di trasformazione dell'area e quindi:

Valore di trasformazione area agricampeggio ARROTONDATO =

$$= \text{Valore di mercato piazzole agricampeggio} - \text{Costo di costruzione piazzole agricampeggio} =$$
$$192.000 \text{ €} - 150.000 \text{ €} = \mathbf{42.000 \text{ €}}$$

4.5.4 Riepilogo del valore di mercato

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in stima, sulla base di superfici, gravami, destinazione urbanistica, pericolosità geologica, valori e coefficienti definiti ai capitoli precedenti, si riassume nella tabella che si riporta di seguito.

LOTTO 1 – TERRENI A PRATO E BOSCO CON FABBRICATI IN AREA DESTINATA PREVALENTEMENTE AD AGRICAMPEGGIO SITI IN LOC. BESTA DI MOLINA DI LEDRO, P.ED. 407 E PP.FF. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 E 694 C.C. MOLINA								
Identif. particella	Comune catastale	Qualità	Superficie catastale	Destinazione urbanistica PRG	Superficie catastale divisa per destinazione PRG	Carta di sintesi della pericolosità	valore unitario	VALORE di STIMA
			m ^q		m ^q		€/m ^q	
p.ed. 407	Molina	Edificio	33	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	33,00	Area con penalià P3 media	6,00 €	198,00
p.f. 660	Molina	Pascolo	392	Area agricola del PUP	392,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	2 352,00
p.f. 661	Molina	Pascolo	468	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	468,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	2 808,00
p.f. 662	Molina	Pascolo	403	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	403,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	2 418,00
p.f. 664	Molina	Arativo	356	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	356,00	Per lo più in area con penalià P3 media e parte in area con penalià P2 bassa	6,00 €	2 136,00
p.f. 665	Molina	Bosco	1 060	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	647,55	Per lo più in area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	3 885,32
	Molina			Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricompeggio	412,45		6,00 €	2 474,68
p.f. 671	Molina	Bosco	2 313	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	390,90	Area con penalià P3 media	6,00 €	2 345,38
	Molina			Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricompeggio	1 324,66		6,00 €	7 947,93
	Molina			Boschi	597,68		1,50 €	896,52
p.f. 672	Molina	Arativo	198	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	198,00	Area con penalià P3 media	6,00 €	1 188,00
p.f. 673	Molina	Prato	1 342	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	1 342,00		6,00 €	8 052,00
p.f. 674	Molina	Pascolo	270	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	270,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	1 620,00
p.f. 675	Molina	Pascolo	565	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	565,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	3 390,00
p.f. 677	Molina	Pascolo	223	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	223,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	1 338,00
p.f. 678	Molina	Pascolo	230	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	230,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	1 380,00
p.f. 679	Molina	Pascolo	187	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	187,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	1 122,00
p.f. 680	Molina	Pascolo	1 065	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	1 065,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	6 390,00
p.f. 681	Molina	Pascolo	547	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	547,00	Area con penalià P1 trascurabile o assente	6,00 €	3 282,00
p.f. 682	Molina	Prato	345	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	345,00	Per lo più in area con penalià P1 trascurabile o assente e parte in area con penalià P2 bassa	6,00 €	2 070,00
p.f. 683	Molina	Arativo	561	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	536,32	Parte in area con penalià P3 media e parte in area con penalià P2 bassa	6,00 €	3 217,90
	Molina			Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricompeggio	22,44		6,00 €	134,64
	Molina			Boschi	2,24		1,50 €	3,37
p.f. 684	Molina	Prato	349	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	205,91	Per lo più in area con penalià P3 media e parte in area con penalià P2 bassa	6,00 €	1 235,46
	Molina			Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricompeggio	61,08		6,00 €	366,45
	Molina			Boschi	82,02		1,50 €	123,02
p.f. 685	Molina	Arativo	209	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	207,12	Per lo più in area con penalià P3 media e parte in area con penalià P2 bassa	6,00 €	1 242,71
	Molina			Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricompeggio	1,88		6,00 €	11,29
p.f. 686	Molina	Bosco	1 809	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	11,22	Area con penalià P3 media	6,00 €	67,29
	Molina			Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricompeggio	156,30		6,00 €	937,79
	Molina			Boschi	1 641,49		1,50 €	2 462,23
p.f. 687	Molina	Bosco	1 363	Boschi	1 363,00	Area con penalià P3 media	1,50 €	2 044,50
p.f. 688	Molina	Arativo	410	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricompeggio	345,63	Per lo più in area con penalià P2 bassa e parte in area con penalià P3 media e P1 trascurabile o assente	6,00 €	2 073,78
	Molina			Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricompeggio	64,37		6,00 €	386,22

p.f. 689	Molina	Prato	1 910	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricampeggio	1 476,05	Per lo più in area con penalità P1 trascurabile o assente e parte in area con penalità P3 media e P2 bassa	6,00 €	€	8 856,29
	Molina			Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricampeggio	280,39		6,00 €	€	1 682,33
	Molina			Boschi	153,56		1,50 €	€	230,35
p.f. 690	Molina	Prato	637	Area agricola del PUP - Specifico riferimento normativo agricampeggio	357,99	Parte in area con penalità P2 bassa, parte in area con penalità P1 trascurabile o assente e parte in area con penalità P3 media	6,00 €	€	2 147,96
				Area agricola locale - Specifico riferimento normativo agricampeggio	0,64				
	Molina			Boschi	278,37		1,50 €	€	417,55
p.f. 694	Molina	Bosco	1 266	Boschi	1 266,00	Per lo più in area con penalità P3 media e per una piccola porzione in area con penalità P2 bassa	1,50 €	€	1 899,00

Valore di mercato delle aree = € 86 000,00

Valore impianto mirtilli = € 5 000,00

Valore di costo fabbricato p.ed. 407 C.C. Molina = € 44 370,00

Valore di costo fabbricato su p.f. 686 C.C. Molina = € 7 000,00

Valore di trasformazione potenzialità agricampeggio = € 42 000,00

Deprezzamenti per difformità e riconfinazione della proprietà -€ 45 000,00

Valore di mercato complessivo LOTTO 1 = € 139 370,00

5 LOTTO 2 – TERRENI A PRATO E BOSCO SITI FRA LE LOCALITÀ CAVI E NOSAVAI DI MOLINA DI LEDRO, PP.FF. 628, 629, 692, 767 E 768 C.C. LEGOS I

5.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ **Estratto Tavolare P.T. 88 C.C. Legos I;**

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 628		Bosco	3	579	1,05	0,21
p.f. 629		Bosco	3	489	0,88	0,18
p.f. 692		Prato	6	802	0,66	0,54
p.f. 767		Prato	4	223	0,58	0,40
p.f. 768		Prato	5	324	0,42	0,42

B

Rizzardi Maria, RZZMRA63R54H330E nato/nata il 14/10/1963 a Riva del Garda - quota 1/1

31/08/1906 - G.N. 284/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ
Rango 14 luglio 1853 salvo uno migliore da comprovarsi.-
Pascolo con duecento pecore e venti vacche, meglio precisato ai punti 1 incl. 7. del succitato regolamento.-

a carico p.f. 628
a favore Comunisti di Legos
Atto d.d. 01/06/1876

12/02/2020 - G.N. 519/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
Grava Corpo tavolare

Atto d.d. 06/02/2020
annotazione simultaneità con principale P.T. 5 Il Molina G.N.519/1 - 2020

28/09/2023 - G.N. 3171/2 ANNOTAZIONE
Atto di pignoramento notificato in data 18/08/2023 a realizzo del credito di Cassa

spese come da atto.
a carico p.f. 628, p.f. 629, p.f. 692, p.f. 767, p.f. 768

❖ **Estratto mappa catastale pp.ff. 628, 629 e 692 C.C. Legos I;**

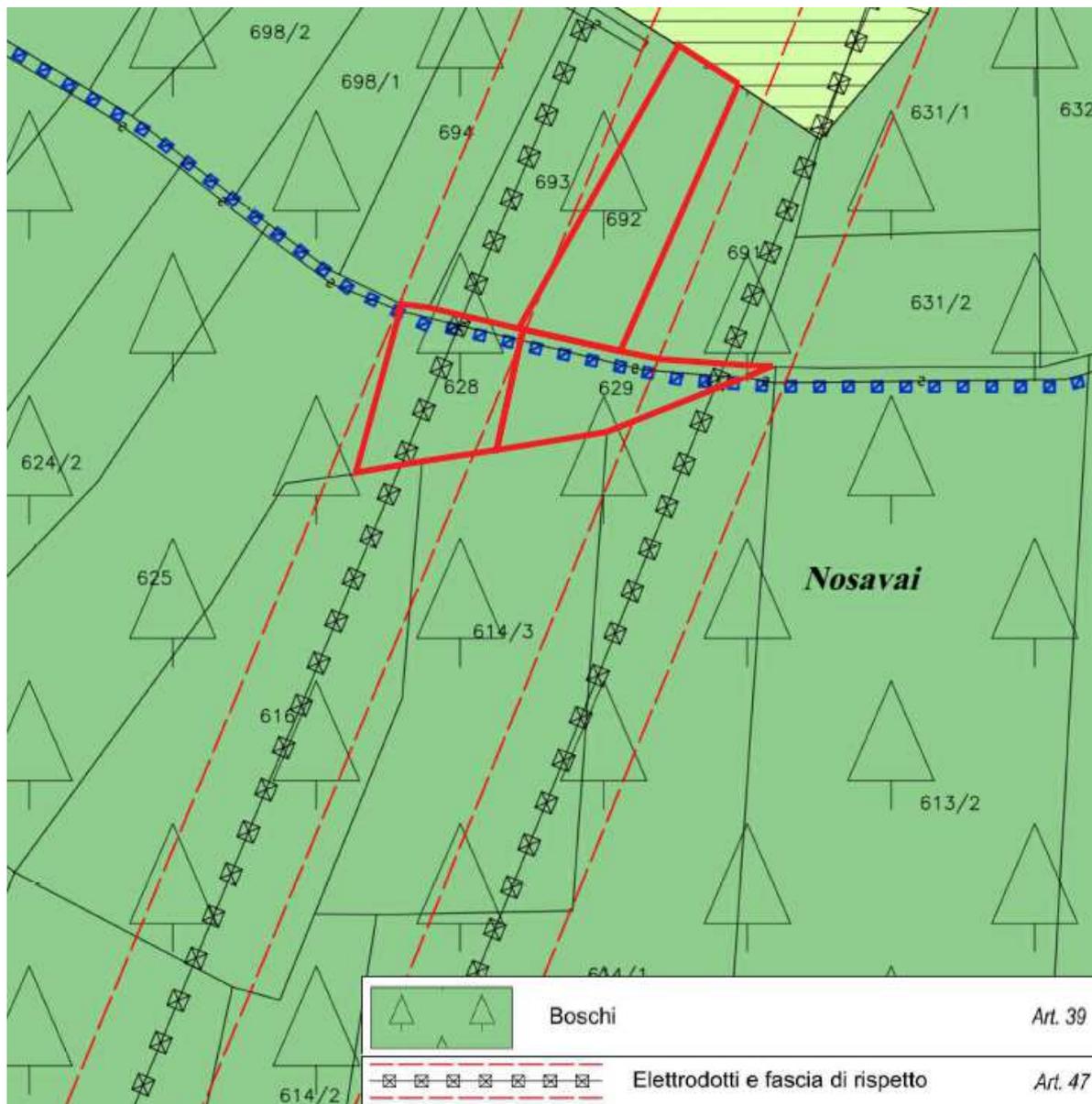


❖ **Estratto mappa catastale pp.ff. 767 e 768 C.C. Legos I;**



5.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Ledro pp. ff. 628, 629 e 692 C.C. Legos I



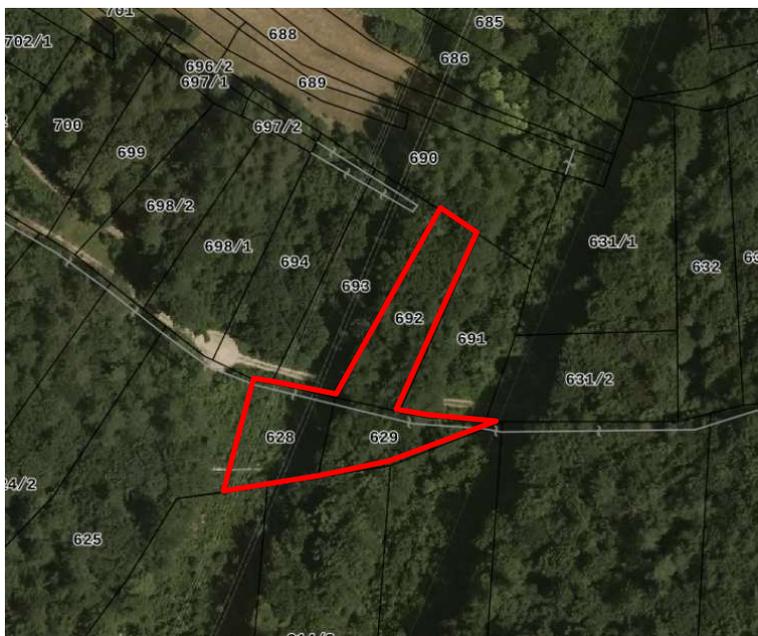
Come si evince dallo strumento urbanistico sopra riprodotto le realtà oggetto di stima ricadono in **“Boschi”** e sono in parte attraversate da **“elettrodotti e fascia di rispetto”**, normati rispettivamente dagli **artt. 39 e 47 delle Nda del PRG** di Ledro.

I beni oggetto di stima, secondo la normativa relativa al vincolo geologico e idrogeologico sono normati dalla *Carta di Sintesi della Pericolosità* e ricadono in area classificate con penalità **“P1 – trascurabile o assente”**.

5.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Boschi pp.ff. 628, 629 e 692 C.C. Legos I

Trattasi di una porzione di bosco che si sviluppa su una superficie di circa complessivi 1.870 mq catastali, in località Nosavai, facilmente raggiungibile da una viabilità forestale che si diparte dal centro storico di Legos e transita sulle varie proprietà private.



I terreni confinano su tutti i lati con area a bosco e

sono attraversati ed interrotti dalla viabilità forestale che di fatto ne garantisce l'accesso e allo stesso momento prosegue verso est e divide la proprietà in due.

La proprietà si sviluppa su una superficie di forma irregolare, con un andamento in pendenza, ascendente da nord verso sud variabile dal 20 % al 35 %, come peraltro si evince anche dalla lettura della "Carta provinciale delle pendenze".

Il soprasuolo è costituita prevalentemente da bosco di tipo faggeta con tasso o agrifoglio, che quindi si presta molto bene per la produzione di legna da ardere.

Si evidenzia che sulle particelle vi transita una linea aerea dell'alta tensione ed un sentiero.

La proprietà non è delimitata, non sono presenti in loco elementi che potrebbero definire i confini della proprietà e quindi sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico di questa attività.

Prati pp.ff. 767 e 768 C.C. Legos I

Le pp.ff. 767 e 768 C.C. Legos I identificano una porzione di prato che si svi-



luppa su una superficie di circa complessivi 547 mq catastali e si colloca in località Cavi, facilmente raggiungibile da una viabilità pubblica bitumata che si diparte dal centro storico di Legos. La proprietà si sviluppa su una superficie di forma regolare, ad una quota rialzata rispetto alla

strada pubblica e con un andamento in lieve pendenza, ascendente da nord verso sud e che si raccorda con una rampa in pendenza, verso la viabilità pubblica. I terreni sono con coltura a prato stabile.

I terreni confinano a nord-est con la strada pubblica, mentre sugli altri lati confinano con altri prati e rampe boscate di proprietà privata.

La proprietà non è delimitata, non sono presenti in loco elementi che potrebbero definire i confini della proprietà e quindi sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico di questa attività.

5.4 VERIFICA CONFORMITÀ

Trattandosi di terreni privi di fabbricati, non è stata condotta la verifica della conformità urbanistica, catastale e tavolare.

5.5 VALUTAZIONE DEI BENI

5.5.1 Valore di mercato dei terreni

La valutazione dei terreni viene condotta con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.

Detto procedimento prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte da dati e riferimenti, tali da restituire un valore economico di mercato "normale" sul mercato.

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

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

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

Si procede di seguito con la definizione dei valori unitari di riferimento, differenziati per le singole colture.

AREA A BOSCO

La specifica indagine svolta per aree a bosco con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato:

- bosco ceduo genericamente compreso fra €/mq 0,42 e €/mq 1,60

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione e l'accessibilità si considera congruo applicare un valore unitario medio di riferimento pari ad **€/mq 1,50**.

AREA A PRATO

La specifica indagine svolta per terreni a prato con caratteristiche simili a quelle in oggetto ha consentito al sottoscritto di identificare la seguente forbice di mercato:

- Prato/seminativo genericamente compreso fra €/mq 3,20 e €/mq 6,80.

Considerata la posizione, la morfologia del terreno, l'esposizione, l'accessibilità, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di riferimento pari ad **€/mq 6,00**.

5.5.2 Riepilogo del valore di mercato

La determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in stima, sulla base di superfici, gravami, destinazione urbanistica, pericolosità geologica, valori e coefficienti definiti ai capitoli precedenti, si riassume nella tabella che si riporta di seguito.

LOTTO 2 – TERRENI A PRATO E BOSCO SITI FRA LE LOCALITÀ CAVI E NOSAVAI DI MOLINA DI LEDRO, PP.FF. 628, 629, 692, 767 E 768 C.C. LEGOS I								
Identif. particella	Comune catastale	Qualità	Destinazione urbanistica PRG	Superficie catastale	Coltura reale	Carta di sintesi della pericolosità	valore unitario	VALORE di STIMA
				mq			€/mq	€
p.f. 628	Legos I	Bosco	Area bosco ricadente in zona elettrodotto e fascia di rispetto	579	Bosco	Area con penalità P1 trascurabile o assente	1,50 €	€ 868,50
p.f. 629	Legos I	Bosco	Area bosco ricadente in parte in zona elettrodotto e fascia di rispetto	489	Bosco	Area con penalità P1 trascurabile o assente	1,50 €	€ 733,50
p.f. 692	Legos I	Prato	Area bosco ricadente per un apiccolissima porzione in zona elettrodotto e fascia di rispetto	802	Bosco	Area con penalità P1 trascurabile o assente	1,50 €	€ 1 203,00
p.f. 767	Legos I	Prato	Area agricola di pregio	223	Prato	Area con penalità P1 trascurabile o assente	6,00 €	€ 1 338,00
p.f. 768	Legos I	Prato	Area agricola di pregio	324	Prato	Area con penalità P1 trascurabile o assente	6,00 €	€ 1 944,00

Valore di mercato complessivo LOTTO 2 = € 6 000,00

6 CONCLUSIONI

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei vari immobili, sia a livello catastale che urbanistico, si sottolinea che ai fini della valutazione estimativa, gli impianti tecnologici, le norme igienico sanitarie, la normativa inerente le barriere architettoniche, la normativa in merito all'acustica, la normativa in merito al risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche, gli allacciamenti alle reti di distribuzione e scarichi in genere e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile, qualora non fosse stato rilasciato specifico certificato, si presume siano state rispettate.

Si evidenzia inoltre che al fine della presente perizia non è stata eseguita una dettagliata verifica di rispondenza dei confini di proprietà ma esclusivamente un accertamento visivo con la mappa catastale e lo stato dei luoghi.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come una ricostruzione esaustiva dei luoghi e delle proprietà.

Premessa fatta il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, tavolari, urbanistici, fotografici e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi e rilievi del caso sui luoghi interessati, può quindi riassumere le risultanze del suo esposto lavoro peritale in risposta al quesito posto, determinando, alla data del **16 dicembre 2024**, il più probabile valore dei beni immobiliari di proprietà della **Liquidazione Controllata n. 3/2024 e 4/2024 del Tribunale di Rovereto**, come di seguito esposto.

- **LOTTO 1** - Terreni a prato e bosco con fabbricati in area destinata prevalentemente ad agriturismo siti in loc. Besta di Molina di Ledro, p.ed. 407 e pp.ff. 660, 661, 662, 664, 665, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 e 694 C.C. Molina si stima un valore di mercato pari ad arrotondati **139.000,00 €**, oltre oneri fiscali
- **LOTTO 2** - Terreni a prato e bosco siti fra le località Cavi e Nosavai di Molina di Ledro, pp.ff. 628, 629, 692, 767 e 768 C.C. Legos I si stima un valore di mercato pari ad arrotondati **6.000,00 €**, oltre oneri fiscali

Si evidenzia che i valori dei diversi lotti sono comprensivi dei deprezzamenti già applicati in considerazione delle difformità catastali, tavolari e urbanistiche presenti.

Cavedine, 16 dicembre 2024

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta
