



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

126/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Erica Fiorini

CUSTODE:

Avv. Diego Santuari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simone Gentili

CF: GNTSMN79M07L3780

con studio in TRENTO (TN) Via alla Veduta n. 82

telefono: 0461983151

fax: 0461983151

email: studio@studiogentili.tn.it

PEC: simone.gentili@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TELVE DI SOPRA Località Saline, della superficie commerciale di **17.391,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Particelle fondiari catastalmente definite quali pascoli ed improduttivo urbanisticamente inserite in "aree destinate alle attività agricole – a bosco ed a pascolo" poste nel comune catastale di Telve di Sopra nel comune di Telve di Sopra (TN) - Località Saline

Identificazione catastale:

- C.C. 381 particella fondiaria 1538 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe pascolo - 4, superficie 3762, reddito dominicale 1,5500, reddito agrario 0,5800, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 381 particella fondiaria 1545/2 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe pascolo - 4, superficie 3385, reddito dominicale 1,4000, reddito agrario 0,5200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 381 particella fondiaria 1546/2 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe improduttivo, superficie 2055, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 381 particella fondiaria 1647 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe improduttivo, superficie 532, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 381 particella fondiaria 1648 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe pascolo - 4, superficie 7657, reddito dominicale 3,1600, reddito agrario 1,1900, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato e bosco ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.391,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.811,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.170,00
Data di conclusione della relazione:	14/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà tavolare. I fondi risultano di libero accesso.

Il sopralluogo è stato effettuato in data venerdì 03 gennaio 2025 senza la presenza del soggetto esecutato che non presenziava alle operazioni; i fondi risultava accessibili.

L'Agenzia delle Entrate comunicava l'assenza di contratti di locazione o comodato registrati per i fondi oggetto di valutazione in data 14/01/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non si è a conoscenza di gravami oltre all'ipoteca segnalata. Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari allegati.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca attiva, stipulata il 31/05/2007 , intavolata il 06/06/2007 G.N. 1325/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 60000.00.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1538, p.f. 1545/2, p.f. 1546/2, p.f. 1647, p.f. 1648.

VEDASI ALLEGATO ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 12/02/2015 G.N. 377/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 1538, p.f. 1545/2, p.f. 1546/2, p.f. 1647, p.f. 1648.

VEDASI ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

pignoramento, intavolata il 30/01/2024 G.N. 192/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 1538, p.f. 1545/2, p.f. 1546/2, p.f. 1647, p.f. 1648.

VEDASI ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE:

Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):

proprietà di : persona fisica.

eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): trattasi di terreni agricoli.

SPESE CONDOMINIALI:

nessuna - trattasi di terreni agricoli.

ARREDO:

nessuno - trattasi di terreni agricoli.

Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento all'annuncio di vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura di questa relazione ed a seguito eventuali decisioni del G.E.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 15/11/2006, intavolato il 21/11/2006 G.N. 2611/1.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1538, p.f. 1545/2, p.f. 1546/2, p.f. 1647, p.f. 1648

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI/DOCUMENTALI

pp.ff. 1538 - 1545/2 - 1546/2 - 1647 - 1648 C.C. Telve di Sopra (legge 241/1990, dal DPR 184/2006, dal decreto legislativo n. 33/2013 e dalla legge regionale n. 10/2014)

In riferimento alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi/documentali assunta al prot. n.1266/A dd 11/04/2025 dal Geom. Gentili Simone tesa ad ottenere copia delle pratiche edilizie presentate riguardanti le seguenti po.lf. 1538- 1545/2 - 1546/2 - 1647 - 1648 C.C. Telve di Sopra Si precisa quanto segue.

L'archiviazione delle pratiche edilizie in Comune di Telve di Sopra (TN) avviene mediante

nominativo e n. particella ai quale è intestato i provvedimento autorizzativo.

Ciò premesso, si comunica che, con i numerosi riferimenti forniti, non sono state individuate nell'archivio delle pratiche edilizie di questo Comune, documenti inerenti ad eventuali atti o autorizzazioni rilasciate riferito alle particelle in oggetto. VEDASI ALLEGATO 4.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Provinciale 17 maggio 2019, n. 678, l'immobile ricade in zona Aree destinate alle attività agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

P.F. 1538 del C.C. di TELVE DI SOPRA, di 3762 m2 risulta definita nel seguente modo:

PRG - Sistema Ambientale

Aree di antico insediamento e interesse ambientale e culturale

Per m2 3762,00 (100,00%) e` localizzata in Area a tutela ambientale - Artt. 21

PRG - Sistema Insediativo

Aree destinate alle attività agricole

Per m2 58,31 (1,55%) e` localizzata in Area a bosco - Artt. 40

Aree destinate alle attività agricole

Per m2 3703,69 (98,45%) e` localizzata in Area a pascolo - Artt. 39

I° Aggiornamento - Carta di sintesi della pericolosità

Penalità ordinarie

Per m2 2967,47 (78,88%) e` localizzata in P4 - Elevata - art. 15

Penalità ordinarie

Per m2 182,08 (4,84%) e` localizzata in P2 - Bassa - art. 17

Altri tipi di penalità

Per m2 612,45 (16,28%) e` localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

. Il titolo è riferito solamente al P.f. 1538 C.C. TELVE DI SOPRA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Provinciale 17 maggio 2019, n. 678, l'immobile ricade in zona Aree destinate alle attività agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

P.F. 1545/2 del C.C. di TELVE DI SOPRA, di 3385 m2 risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Ambientale

Aree di antico insediamento e interesse ambientale e culturale

Per m2 3385,00 (100,00%) e` localizzata in Area a tutela ambientale - Artt. 21

PRG - Sistema Insediativo

Aree destinate alle attività agricole

Per m2 1805,90 (53,35%) e` localizzata in Area a bosco - Artt. 40

Aree destinate alle attività agricole

Per m2 1579,10 (46,65%) e` localizzata in Area a pascolo - Artt. 39

I° Aggiornamento - Carta di sintesi della pericolosità

Penalità ordinarie

Per m2 3363,00 (99,35%) e` localizzata in P4 - Elevata - art. 15

Penalita` ordinarie

Per m2 5,42 (0,16%) e` localizzata in P3 - Media - art. 16

Penalita` ordinarie

Per m2 16,59 (0,49%) e` localizzata in P2 - Bassa - art. 17

. Il titolo è riferito solamente al P.F. 1545/2 C.C. TELVE DI SOPRA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Provinciale 17 maggio 2019, n. 678, l'immobile ricade in zona Aree destinate alle attivita` agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

P.F. 1546/2 del C.C. di TELVE DI SOPRA, di 2055 m2 risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Ambientale

Aree di antico insediamento e interesse ambientale e culturale

Per m2 2055,00 (100,00%) e` localizzata in Area a tutela ambientale - Artt. 21

PRG - Sistema Insediativo

Aree destinate alle attivita` agricole

Per m2 1,23 (0,06%) e` localizzata in Area a bosco - Artt. 40

Aree destinate alle attivita` agricole

Per m2 2053,77 (99,94%) e` localizzata in Area a pascolo - Artt. 39

I° Aggiornamento - Carta di sintesi della pericolosita`

Penalita` ordinarie

Per m2 2055,00 (100,00%) e` localizzata in P4 - Elevata - art. 15

. Il titolo è riferito solamente al P.F. 1546/2 C.C. di TELVE DI SOPRA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Provinciale 17 maggio 2019, n. 678, l'immobile ricade in zona Aree destinate alle attivita` agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

P.F. 1647 del C.C. di TELVE DI SOPRA, di 532 m2 risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Ambientale

Aree di antico insediamento e interesse ambientale e culturale

Per m2 532,00 (100,00%) e` localizzata in Area a tutela ambientale - Artt. 21

PRG - Sistema Insediativo

Aree destinate alle attivita` agricole

Per m2 532,00 (100,00%) e` localizzata in Area a pascolo - Artt. 39

I° Aggiornamento - Carta di sintesi della pericolosita`

Penalita` ordinarie

Per m2 532,00 (100,00%) e` localizzata in P4 - Elevata - art. 15

. Il titolo è riferito solamente al P.F. 1647 C.C. TELVE DI SOPRA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Provinciale 17 maggio 2019, n. 678, l'immobile ricade in zona Aree destinate alle attivita` agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

P.F. 1648 del C.C. di TELVE DI SOPRA, di 7657 m2 risulta definita nel seguente modo: PRG - Sistema Ambientale

Aree di antico insediamento e interesse ambientale e culturale

Per m2 7657,00 (100,00%) e` localizzata in Area a tutela ambientale - Artt. 21

PRG - Sistema Insediativo

Aree destinate alle attività agricole

Per m2 204,44 (2,67%) e' localizzata in Area a bosco - Artt. 40

Aree destinate alle attività agricole

Per m2 7452,56 (97,33%) e' localizzata in Area a pascolo - Artt. 39

I° Aggiornamento - Carta di sintesi della pericolosità

Penalità ordinarie

Per m2 3507,67 (45,81%) e' localizzata in P4 - Elevata - art. 15

Penalità ordinarie

Per m2 2332,32 (30,46%) e' localizzata in P3 - Media - art. 16

Penalità ordinarie

Per m2 1817,01 (23,73%) e' localizzata in P2 - Bassa - art. 17

. Il titolo è riferito solamente al P.F. 1648 C.C. TELVE DI SOPRA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che le realtà immobiliari in oggetto siano conformi alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

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 legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi di terreni liberi da fabbricati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi di terreni liberi da fabbricati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.
Trattasi di terreni liberi da fabbricati.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Trattasi di terreni liberi da fabbricati.

BENI IN TELVE DI SOPRA LOCALITÀ SALINE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TELVE DI SOPRA Località Saline, della superficie commerciale di **17.391,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Particelle fondiarie catastalmente definite quali pascoli ed improduttivo urbanisticamente inserite in "aree destinate alle attività agricole – a bosco ed a pascolo" poste nel comune catastale di Telve di Sopra nel comune di Telve di Sopra (TN) - Località Saline

Identificazione catastale:

- C.C. 381 particella fondiaria 1538 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe pascolo - 4, superficie 3762, reddito dominicale 1,5500, reddito agrario 0,5800, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 381 particella fondiaria 1545/2 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe pascolo - 4, superficie 3385, reddito dominicale 1,4000, reddito agrario 0,5200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 381 particella fondiaria 1546/2 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe improduttivo, superficie 2055, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 381 particella fondiaria 1647 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe improduttivo, superficie 532, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 381 particella fondiaria 1648 foglio 5,7 partita tavolare 300, qualità classe pascolo - 4, superficie 7657, reddito dominicale 3,1600, reddito agrario 1,1900, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato e bosco ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Borgo Valsugana a circa 6 Km).

Trattasi di un appezzamento che ricade in base al PRG di Telve di Sopra in “area destinate alle attività agricole”, in parte "a bosco" ed in parte a pascolo".

Da quanto potuto osservare nel corso del sopralluogo l'intero compendio si trova in stato di abbandono in quanto localizzato in area di difficile accesso.

La superficie boscata è di fatto una rampa in pendenza che presenta crescita spontanea di piante ed arbusti, peraltro di scarso valore economico.

Non sono presenti elementi fissi che definiscono i confini della proprietà.

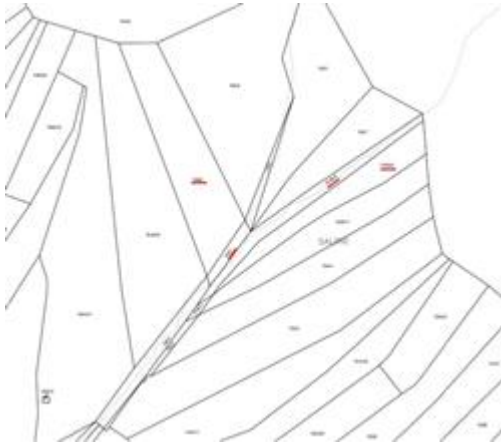


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 1538	3.762,00	x	100 %	=	3.762,00
P.f. 1545/2	3.385,00	x	100 %	=	3.385,00
P.f. 1546/2	2.055,00	x	100 %	=	2.055,00
P.f. 1647	532,00	x	100 %	=	532,00
P.f. 1648	7.657,00	x	100 %	=	7.657,00
Totale:	17.391,00				17.391,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE, PRECISAZIONI E 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 legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore.

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del criterio "Valore di Mercato".

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

Secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione". Tale definizione è significativamente analoga a quella

fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI DI INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato è suddiviso in vari segmenti, per ognuno si hanno conoscenze basate su dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte degli operatori di settore.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrizzazione del mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato "normale" sul mercato.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO DI MERCATO

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

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

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

La specifica indagine svolta per terreni ricadenti in "area a bosco" ed in "area a pascolo" con caratteristiche simili a quelle in oggetto, considerato lo stato analizzato, ha consentito al sottoscritto di identificare:

un valore di mercato pari a circa 1,50 e 1,80 €/mq per l'area boscata

un valore di mercato pari a circa 2,00 €/mq per l'area a pascolo.

SUDDIVISIONE SUPERFICI PER COLTURA

In base al PRG del comune di Telve di Sopra l'appezzamento oggetto di stima ricade in parte in "area a bosco" ed in parte in "area a pascolo". Al fine della presente valutazione si è ritenuto opportuno distinguere e quantificare le superfici adibite alle varie colture. Considerato che il sottoscritto non è stato incaricato ad effettuare un rilievo topografico dei luoghi, si è ritenuto di procedere con una valutazione di massima delle superfici, sulla base delle ortofoto, rapportando i valori "misurati" con la superficie tavolare complessiva dei beni.

VALORE DI MERCATO

In conclusione, considerate le superfici opportunamente suddivise per coltura ed i relativi valori unitari, si stima il valore complessivo dei beni pari a:

Valore di mercato pp.ff. 1538 C.C. Telve di Sopra
3762 mq x 2,00 €/mq = 7.524,00 €

Valore di mercato pp.ff. 1545/2 C.C. Telve di Sopra
3385 mq x 1,80 €/mq = 6.093,00 €

Valore di mercato pp.ff. 1546/2 C.C. Telve di Sopra
2055 mq x 1,50 €/mq = 3.082,00 €

Valore di mercato pp.ff. 1647 Telve di Sopra
532 mq x 1,50 €/mq = 798,00 €

Valore di mercato pp.ff. 1648 C.C. Telve di Sopra
7657 mq x 2,00 €/mq = 15.314,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.811,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.811,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.811,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio del registro di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Telve di Sopra, osservatori del mercato immobiliare Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Rilevazione anno 2024

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreno agricolo	17.391,00	0,00	32.811,50	32.811,50
				32.811,50 €	32.811,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà pari alla quota di 1/1.

Separazione della quota: non necessaria.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.811,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.640,58**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,93**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.170,00**

data 14/05/2025

il tecnico incaricato
Simone Gentili