



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 121/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA RURALE VALSUGANA E TESINO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Stefano Aceto

CUSTODE:  
avv. Gorgazzini Roberto

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MAURIZIO PILATI**

CF:PLTMRZ69S08C794J  
con studio in CLES (TN) Via Trento, 29  
telefono: 0463625282  
email: maurizio@s3architettura.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a SAMONE Via alla Scala 10, della superficie commerciale di **150,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.M. 3 della p.ed. 139 in c.c. Samone.** Parte di edificio costituito da un alloggio a piano primo con avvolto e cantine a piano terra e soffitta a piano secondo e sottotetto, in edificio residenziale di antica origine fortemente degradato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella edificiale 192 foglio 5 sub. 2 P.M. 3 partita tavolare 139, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA SCALA n. 8, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Alloggio, superficie catastale 156 mq

Immobile costruito nel 1920.

**B andito di edificio** a SAMONE Via alla Scala 10, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Pp.ff. 76/3 e 81 c.c. Samone.** Fondi contigui all'edificio di cui al Corpo A, costituenti andito dello stesso.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 76/3 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Orto / 5, superficie 38, reddito dominicale 0,1000, reddito agrario 0,0800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 81 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 3, superficie 155, reddito dominicale 0,5200, reddito agrario 0,4000, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>343,34 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.930,54</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.000,00</b>

Data della valutazione:

07/11/2024

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### **MODALITÀ DI ACCESSO:**

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 04/06/2024 alla presenza del figlio dell'esecutato e dell'Avv. Gorgazzini Roberto, in qualità di Custode Giudiziario nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

#### **CONTRATTI IN CORSO:**

Al momento del sopralluogo non risultavano contratti di locazione in essere.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 1).

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 22/12/2023 G.N. 2899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Per l'importo di Euro 83.795,02.

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:

L'edificio non costituisce condominio.

#### **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;
- non sono state realizzate ristrutturazioni negli ultimi 5 anni;
- l'immobile ha caratteristiche tali da essere classificato come abitazione non di lusso, secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.Arredo

#### **ARREDO**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 13/07/1970, intavolato il 21/12/1970 G.N. 1352

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Come risultante dall'elenco dei titoli edilizi e informazioni urbanistiche rese dall'ufficio tecnico del Comune di Samone, per quanto attiene la p.ed. 192 pm. 3 in C.C. Samone, agli atti non risulta depositata alcuna documentazione (vedi all. 6).

#### **AGIBILITA'**

Il certificato non è stato rilasciato.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale del 22/01/2016, l'immobile ricade in zona Insediamento storico categoria di intervento Risanamento, disciplinate

dall'art. 11 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 11 delle norme di attuazione riporta: Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con rimpianto tipologico-organizzativo iniziale. - omissis -. Il titolo è riferito solamente al P.ed. 192

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale del 22/01/2016, l'immobile ricade in zona Aree libere all'interno dell'insediamento storico.. Il titolo è riferito solamente al P.f. 76/3 e 81. L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto B.3. Per un preciso dettaglio si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica già in atti.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**..

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale (vedi all. 6) è emerso che sulle particelle oggetto del presente Lotto non risultano depositati e/o rilasciati titoli edilizi. Per quanto potuto accertare è plausibile che l'immobile sia stato realizzato prima dell'anno 1967, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, pertanto, ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86bis della L.P. 15/2015, sarà possibile attestare lo stato legittimo dell'immobile. Rimane comunque a carico dell'acquirente l'onere della prova dello stato legittimo desumendolo dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altri atti, pubblici o privati, di cui sia dimostrata la provenienza.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**..

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositato presso gli Uffici Catastali (vedi all. 5).

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Vedi conformità edilizia.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

#### **CONFORMITA' TAVOLARE**

L'immobile risulta **conforme**..

Gli accertamenti eseguiti non hanno evidenziato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria di divisione in porzioni materiali.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN SAMONE VIA ALLA SCALA 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAMONE Via alla Scala 10, della superficie commerciale di **150,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.M. 3 della p.ed. 139 in c.c. Samone.** Parte di edificio costituito da un alloggio a piano primo con avvolto e cantine a piano terra e soffitta a piano secondo e sottotetto, in edificio residenziale di antica origine fortemente degradato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella edificiale 192 foglio 5 sub. 2 P.M. 3 partita tavolare 139, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA SCALA n. 8, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Alloggio, superficie catastale 156 mq

Immobile costruito nel 1920.



Foto n° 1: Vista fronte sud



Foto n° 2: Vista fronte sud e ovest



Foto n° 3: Fronte ovest - Scala di accesso al primo piano



Foto n° 4: Fronte ovest - Scala di accesso al secondo piano



Foto n° 5: Fronte ovest - Accesso al deposito di primo piano



Foto n° 3: Vista fronte nord

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## **UBICAZIONE**

### **UBICAZIONE:**

Il Comune di Samone è un agglomerato urbano popolato da circa 550 persone posto a circa 700 metri sul livello del mare. È situato a est di Trento, nella Valsugana Orientale. L'abitato sorge ai piedi del Monte Cima, che fa parte del Gruppo di Rava, il suo territorio confina solo con quello di Spera e con quello di Strigno, dal quale è quasi circondato. Dista circa 6 km dalla strada statale n. 47 della Valsugana, che verso ovest si dirige a Trento e in direzione opposta scende attraversando il Veneto fino a Padova. L'autostrada A22 Brennero-Modena è accessibile a 48 km tramite il casello di Trento Centro. La più vicina stazione ferroviaria è a 6 km e appartiene alla linea Trento-Venezia. Appartiene alla Comunità montana "Comprensorio Bassa Valsugana e Tesino". Polo di gravitazione è Borgo Valsugana.

Il fabbricato in oggetto è situato appena nella parte del centro storico situata più a nord rispetto alla piazza centrale e si inserisce in un edificio di antica origine, mediamente in discreto o scadente stato di conservazione.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto A e B.1.

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1.

### **MAPPA CATASTALE E COERENZE:**

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto B.2, l'immobile in oggetto confina: a sud con la p.f. 1175/1 strada pubblica denominata via alla Scala; a ovest con le p.f. 80/1 e 80/3, rispettivamente orto e andito dell'edificio in oggetto di proprietà di terzi; a nord con la p.f. 81 andito dell'edificio in oggetto che costituisce parte del presente Lotto; a est con la p.f. 76/1 andito di proprietà di terzi e con la p.f. 76/3 andito dell'edificio in oggetto che costituisce parte del presente Lotto.

### **ACCESSO:**

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica denominata via alla Scala.

## **SITUAZIONE TAVOLARE**

### **PLANIMETRIA TAVOLARE:**

Con riferimento alla planimetria di divisione in porzioni materiali (vedi all. 2), la porzione di fabbricato oggetto di stima confina con altre unità immobiliari, come desumibile dall'estratto della planimetria tavolare riportata in appendice al punto C.1 sulla quale è stato evidenziato in arancione i beni individuati come P.M. 3, e in giallo gli spazi comuni con altre porzioni materiali.

### **DESCRIZIONE TAVOLARE:**

L'immobile è allibrato nella P.T. 794 del mandamento di Mezzana con proprietà iscritta a nome dell'esecutata per l'intero. La descrizione delle porzioni materiali in oggetto è di seguito riportata:

- **P.M. 3:** A pianoterra - sotterraneo: una stanza a mezzodì -sera, l'altra a settentrione avanti l'entrata a mezzodì -sera, un avvolto uso cantina a settentrione della casa con entrata dal portico consortale. A primo piano - pianoterra: il poggiolo a mezzodì ed una stanza a mezzodì

- mattina aderente cucina a mattina - settentrione, una stanza a settentrione ed una cucina a settentrione - sera. A secondo piano - primo piano: il fienile a settentrione - sera della casa la porzione di soffitta che dal trave maestro di sostegno del coperto guarda verso settentrione.

• **PARTI COMUNI:**

- alle pp.mm. 1-2-3: il portico a pianoterra - sotterraneo sito a mezzodi della casa, i salotti sovrappostivi a primo piano - pianoterra ed a secondo piano - primo piano, ed il giroscale esistente nei sopra descritti locali che dal portico conduce alla soffitta.
- alle pp.mm. 1 e 3: l'andito, scale e ponte in pietra (già formanti la p.ed. 191).

I contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà, servitù attive e passive ed aggravati (all. 1).

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **FABBRICATO:**

Edificio a blocco di tipo rurale, isolato a destinazione prevalentemente abitativa. Esso è disposto su quattro livelli dei quali il primo parzialmente interrato ove trovano posto avvolti e cantine. I livelli superiori ospitano alloggi residenziali e spazi destinati a deposito o fienile. Nella zona centrale dei primi due livelli è presente una grande sala collegata da una scala interna, dalla quale si accede alle varie unità immobiliari. Complessivamente il fabbricato è costituito da tre alloggi.

### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

#### *Solai:*

Primo solaio ad avvolto, altri solai in legno o legno e malta.

#### *Strutture verticali:*

Struttura a muratura portante in pietrame.

#### *Copertura:*

Tetto con struttura principale e secondaria in legno.

## **DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA**

### **COMPOSIZIONE:**

Trattasi di un'unità abitativa disabitata da parecchi anni e che allo stato non presenta le caratteristiche per l'abitabilità. La p.m. 3 sub. 2 ha esposizione a sud, est e nord, mentre il quarto lato è in aderenza con parti comuni del fabbricato. Nel dettaglio l'abitazione internamente si compone di cucina, due stanze, dispensa, ripostiglio e poggiolo accessibile dalla sala comune. Non sono presenti bagni. A complemento dell'alloggio è presente un deposito situato sullo stesso livello dell'appartamento con accesso indipendente dal fronte ovest e comunicante anche con una delle stanze. A piano terra sono inoltre presenti un avvolto accessibile dalla sala comune, e due locali originariamente adibiti a stalla accessibili indipendentemente dall'esterno. Infine a piano secondo è presente un fienile collegato con parte del sottotetto posto ad un livello superiore, accessibile da una piccola e ripida scala esterna. I locali dell'alloggio hanno un'altezza interna compresa tra circa 2,40 e 2,60 metri, il deposito a P2 ha un'altezza di circa 2,75, mentre il fienile presenta un'altezza di circa 4,00 metri. Gli spazi esterni

esclusivi sono descritti nel seguente Corpo B. Non sono presenti spazi esterni comuni.  
Vedi *Planimetria dell'immobile* in appendice al punto C.2.

**CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE:**

*Pavimenti:*

A piano terra: in calcestruzzo.

A piano primo: cucina in piastrelle ceramiche, una stanza in legno, altri locali in calcestruzzo al grezzo.

A piano secondo: in assito.

*Pareti:*

A piano terra: avvolto con intonaco, altri locali con muratura in pietrame a vista.

A piano primo: con intonaco a civile e idropittura, deposito con muratura in pietrame a vista.

A piano secondo: parte con muratura in pietrame a vista, parte in assito.

*Serramenti esterni:*

In legno con vetro semplice.

*Serramenti interni:*

In legno.

*Servizi igienici:*

Non presenti.

*Riscaldamento e acqua calda:*

Assente.

*Altra impiantistica:*

Impianto elettrico carente.

*Idoneità dei locali:*

L'unità abitativa non è idonea all'alloggio.

*Stato di conservazione:*

In virtù dell'esame visivo operato dallo scrivente, si può ritenere che il fabbricato si presenti in carente stato di conservazione. La struttura portante (muri e solai) presentano evidenti fessurazioni e segni di instabilità statica. L'impiantistica e gli elementi di finitura esterni ed interni sono del tutto carenti e/o inadeguati.

Alcune foto degli interni sono di seguito riportate, a completamento della *documentazione fotografica* si rimanda all'appendice al punto C.3.



Foto n° 7: Piano terra, avvolto nord-est



Foto n° 8: Piano primo, cucina



Foto n° 9: Piano primo, stanza sud-est



Foto n° 10: Piano primo, stanza nord



Foto n° 11: Piano primo, deposito



Foto n° 12 Piano secondo, deposito

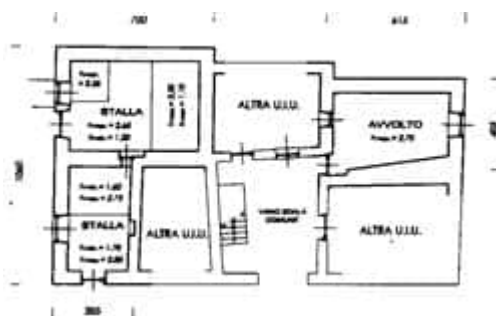
CONSISTENZA:

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

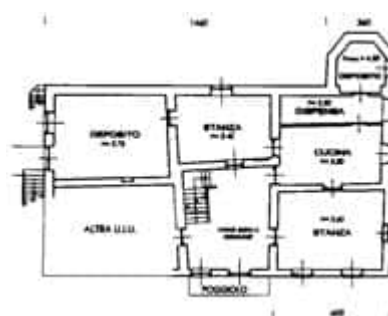
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sala comune a piano terra (quota parte)	9,80	x	35 %	=	3,43
Avvolti e locali a piano terra	75,90	x	25 %	=	18,98
Sala comune a piano primo (quota parte)	9,80	x	35 %	=	3,43
Alloggio a piano primo	95,10	x	100 %	=	95,10

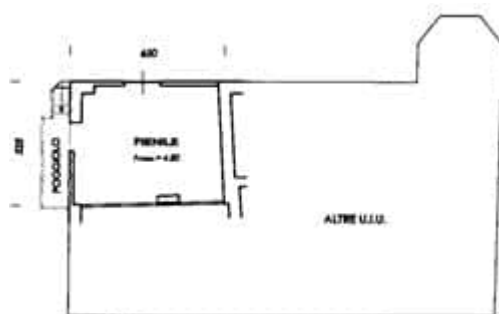
Poggiolo a piano primo	4,30	x	30 %	=	1,29
Deposito a piano primo	34,70	x	40 %	=	13,88
Fienile a piano secondo	36,20	x	25 %	=	9,05
Poggiolo a piano secondo	4,90	x	20 %	=	0,98
Soffitta/sottotetto	21,00	x	20 %	=	4,20
<b>Totale:</b>	<b>291,70</b>				<b>150,34</b>



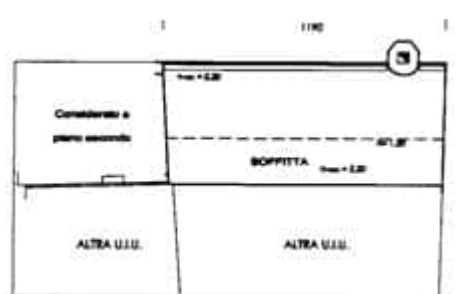
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO-SOTTOTETTO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/350 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: residenziale;

tipologia immobiliare: fabbricato danneggiato;

tipologia edilizia: appartamento in edificio residenziale;  
dimensione: media;  
forma di mercato: concorrenza monopolistica  
caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

## **PRINCIPI DI VALUTAZIONE**

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

## **VALORE DI MERCATO**

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

## **PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, come parametro di misurazione e quantificazione.

Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di edificio.

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 reale.

## **VALORE UNITARIO ZONALE MASSIMO DI RIFERIMENTO**

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

L'indagine di mercato immobiliare, riferita alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ha consentito di identificare quotazioni variabili, come di seguito indicato, dai quali è stato ricavato un prezzo medio ponderato di un immobile considerato al nuovo, da comparare con quello in oggetto:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Anno 2023 - Semestre 2

Fascia/zona: SAMONE, B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Abitazioni civili, stato conservativo normale € 1.000/1.100

Abitazioni civili, stato conservativo ottimo € 1.300/1.400

F.I.M.A.A. Trentino – guida prezzi immobili 2024

SAMONE, appartamenti nuovo € 1.350/1.450

Da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare

SAMONE, appartamenti nuovo € 1.300/1.400

Valore unitario medio ponderato in considerazione dell'attuale momento di contrazione del mercato, con tendenza al ribasso dei prezzi:

per la destinazione residenziale o terziario **€ 1.370**

## **CARATTERISTICHE INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO**

Dalla disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si riportano i

coefficienti correttivi considerati al fine della corretta valutazione dell'immobile valutati distintamente in funzione del piano e della destinazione:

1. Coefficiente di vetustà: Parametro di vetustà strutturale e funzionale dell'immobile
2. Coefficiente di ubicazione: In funzione dell'ubicazione (centrale o periferico rispetto al centro urbano del comune), dell'accessibilità (rete viabile, strade, marciapiedi, parcheggi), nonché della disponibilità dei servizi (mercati, negozi, reti degli impianti tecnologici)
3. Coefficiente di esposizione e affaccio: In funzione delle caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, della vista più o meno panoramica, oppure della prospicenza con strade, giardini, cortili ecc.;
4. Coefficiente di piano: In funzione del livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costruiti da almeno tre piani fuori terra, tenuto conto della presenza o meno dell'ascensore;
5. Coefficiente di conservazione e manutenzione: In funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Valore unitario corretto = Valore iniziale x coeff. 1 x coeff. 2 x coeff. 3 x coeff. 4 x coeff. 5

Valore unitario corretto arrotondato = € 1.370 x 0,40 x 0,90 x 0,95 x 1,00 x 0,60 = € 281

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,34 x 281,00 = 42.245,54

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 42.245,54

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.245,54

BENI IN SAMONE VIA ALLA SCALA 10

## ANDITO DI EDIFICIO

DI CUI AL PUNTO B

**andito di edificio** a SAMONE Via alla Scala 10, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Pp. ff. 76/3 e 81 c.c. Samone.** Fondi contigui all'edificio di cui al Corpo A, costituenti andito dello stesso.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 76/3 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Orto / 5, superficie 38, reddito dominicale 0,1000, reddito agrario 0,0800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 81 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 3, superficie 155, reddito dominicale 0,5200, reddito agrario 0,4000, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## UBICAZIONE

#### UBICAZIONE:

Si rimanda a quando già riportato per il Corpo A del presente Lotto.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1

#### MAPPA CATASTALE E COERENZE:

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto B.2, il fondo p.f. 81 confina: a sud con l'edificio p.ed. 192 parte del quale è compreso nel presente Lotto, e con la p.f. 80/1 orto pertinenziale dell'edificio in oggetto di proprietà di terzi; a ovest con le p.f. 82 andito di proprietà di terzi; a nord con la p.f. 1175/1 strada pubblica denominata via ai Tisi; a est con la p.f. 76/1 andito di proprietà di terzi. Il fondo p.f. 76/3 confina invece: a sud con la p.f. 1175/1 strada pubblica denominata via alla Scala; a est con l'edificio p.ed. 192 parte del quale è compreso nel presente Lotto; a nord e a ovest con la p.f. 76/1 andito di proprietà di terzi.

#### ACCESSO:

All'immobile si accede dalla strada pubblica denominata via alla Scala, nel caso della p.f. 81 transitando sull'andito dell'immobile p.ed. 192, oggetto di stima.

## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

Le due particelle costituiscono l'andito dell'immobile p.ed. 192, oggetto di stima. La p.f. 76/3 è collocata lungo il lato est dell'immobile e rappresenta un fondo prativo con presenza di arbusti, di forma rettangolare con un accentuata pendenza in direzione sud. La p.f. 81 è invece collocata lungo il lato nord dell'immobile e rappresenta anch'esso un fondo prativo con presenza di arbusti anche di dimensioni importanti. Di forma abbastanza regolare, in parte pianeggiante, in parte pendente in direzione sud, è delimitato a nord da un alto muro che sostiene la svastante strada pubblica. Tra la vegetazione è presente una tettoia, della quale però non sono stati reinvenuti titoli edilizi idonei.



Foto n° 19: Vista p.f. 81



Foto n° 20: Vista p.f. 76/3

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella fondiaria 76/3	38,00	x	100 %	=	38,00
Particella fondiaria 81	155,00	x	100 %	=	155,00
<b>Totale:</b>	<b>193,00</b>				<b>193,00</b>



PLANIMETRIA

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: aree pertinenziali;

tipologia immobiliare: terreno;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

## PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

## VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

## PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di destinazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. 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 reale.

## VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	193,00	x	45,00	=	<b>8.685,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 8.685,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 8.685,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento e ufficio tavolare di Trento distretto Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Samone, agenzie: dislocate sul Comune di Borgo Valsugana e Strigno, osservatori del mercato immobiliare OMI - P.A.T., ed inoltre: Guida FIMMA - Trentino

### 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	appartamento	150,34	0,00	42.245,54	42.245,54
B	andito di edificio	193,00	0,00	8.685,00	8.685,00
				<b>50.930,54 €</b>	<b>50.930,54 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

*Quota pignorata*

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

*Separazione della quota*

Non è necessario separare la quota pignorata.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.930,54**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 1.527,92**

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

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

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 402,62</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **due alloggi in casa a schiera centrale** a SAMONE Via alla Scala 13/A, 13/B, della superficie commerciale di **230,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.ed. 171/2 in c.c. Samone.** Edificio a schiera, parte di edificio in linea costituito da due alloggi a piano terra, primo e secondo con cantine a piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella edificiale 171/2 foglio 5 sub. 2 partita tavolare 444, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA SCALA n. 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Alloggio, superficie catastale 142 mq
- C.C. Samone particella edificiale 171/2 foglio 5 sub. 1 partita tavolare 444, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA SCALA n. 5, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Alloggio, superficie catastale 89 mq

Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1982.

**B** **andito di edificio** a SAMONE Via alla Scala 13/A, 13/B, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.f. 79 c.c. Samone.** Fondo prossimo all'edificio di cui al Corpo A, costituente pertinenza dello stesso.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 79 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Orto / 5, superficie 104, reddito dominicale 0,2700, reddito agrario 0,2100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>334,66 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 153.331,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 149.000,00</b>

Data della valutazione:

07/11/2024

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

L'alloggio di piano terra è attualmente occupato ed utilizzato come residenza stabile dal figlio dell'esecutato sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . L'alloggio di piano primo e secondo è invece attualmente occupato ed utilizzato come residenza stabile dalla moglie dell'esecutato sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### **MODALITÀ DI ACCESSO:**

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 04/06/2024 alla presenza del figlio dell'esecutato e dell'Avv. Gorgazzini Roberto, in qualità di Custode Giudiziario nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

#### **CONTRATTI IN CORSO:**

Gli occupanti riferiscono che non vi sono contratti di locazione in essere.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **DIRITTI REALI**

Si segnala l'evidenza di consorzialità della p.ed. 171/2 (oggetto di stima) con le p.ed. 169/1 e 169/2. Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 1).

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 22/12/2023 G.N. 2899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Per l'importo di Euro 83.795,02.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
L'edificio non costituisce condominio.	

### **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;
- non sono state realizzate ristrutturazioni negli ultimi 5 anni;
- l'immobile ha caratteristiche tali da essere classificato come abitazione non di lusso, secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.Arredo

### **ARREDO**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.  
Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Sentenza d.d. 19/12/1984, intavolato il 16/04/1986 G.N. 915.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 171/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 13/07/1970, intavolato il 21/12/1970 G.N. 1352.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 79

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'elenco dei titoli edilizi e le informazioni urbanistiche rese dal Comune di Samone è riportato nell' *all. 6*.

### **AGIBILITA'**

Il certificato non è stato rilasciato.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 34, per lavori di Ristrutturazione poggiolo in legno, sostituzione porte, rilasciata il 16/11/1981

Concessione edilizia N. 36, per lavori di Ristrutturazione casa d'abitazione, rilasciata il 29/06/1982

Concessione edilizia N. 1, per lavori di Tinteggiatura casa d'abitazione, rilasciata il 04/02/1987

Concessione edilizia N. 17, per lavori di Parziale sostituzione dei serramenti esterni della p.ed. 171 e 171/2, rilasciata il 03/12/2003

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale del 22/01/2016, l'immobile ricade in zona Insediamento storico categoria di intervento Risanamento, disciplinate dall'art. 11 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 11 delle norme di attuazione riporta: Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con rimpianto tipologico-organizzativo iniziale. - omissis -. Il titolo è riferito solamente al P.ed. 192

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale del 22/01/2016, l'immobile ricade in zona Aree libere all'interno dell'insediamento storico.. Il titolo è riferito solamente al P.f. 76/3 e 81. L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto B.3. Per un preciso dettaglio si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica già in atti.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato alcune irregolarità riguardanti in particolare la disposizione degli spazi interni e dei fronti esterni. Tali accertamenti sono stati eseguiti raffrontando lo stato di fatto con la documentazione reperita a seguito di accesso agli atti. Il raffronto è stato effettuato visivamente, nonché rilevando a campione e ove ritenuto opportuno alcune delle misure più significative. In particolare si è rilevato quanto segue: diversa distribuzione dei tramezzi interni dell'alloggio a piano primo, trasformazione d'uso e realizzazione dei locali a piano secondo non autorizzata, apertura di quattro fori finestra sui fronti nord e sud non autorizzata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- In prima approssimazione, per la regolarizzazione di quanto riscontrato si indica l'importo a corpo comprensivo di pratica edilizia, sanzione pecuniaria e oneri di urbanizzazione stimato in: €7.800,00

L'importo esatto, in particolare della sanzione pecuniaria, dovrà essere definito dal competente ufficio Comunale.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso gli Uffici Catastali (vedi all. 5).

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi conformità edilizia.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN SAMONE VIA ALLA SCALA 13/A, 13/B

**DUE ALLOGGI IN CASA A SCHIERA CENTRALE**

DI CUI AL PUNTO A

**due alloggi in casa a schiera centrale** a SAMONE Via alla Scala 13/A, 13/B, della superficie commerciale di **230,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.ed. 171/2 in c.c. Samone.** Edificio a schiera, parte di edificio in linea costituito da due alloggi a piano terra, primo e secondo con cantine a piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella edificiale 171/2 foglio 5 sub. 2 partita tavolare 444, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA SCALA n. 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Alloggio, superficie catastale 142 mq
- C.C. Samone particella edificiale 171/2 foglio 5 sub. 1 partita tavolare 444, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA SCALA n. 5, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Alloggio, superficie catastale 89 mq

Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1982.



Foto n° 21: Vista d'insieme fronte nord



Foto n° 22: Vista fronte nord



Foto n° 23: Vista d'insieme fronte sud



Foto n° 24: Vista fronte sud

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## UBICAZIONE

### UBICAZIONE:

Il Comune di Samone è un agglomerato urbano popolato da circa 550 persone posto a circa 700 metri sul livello del mare. È situato a est di Trento, nella Valsugana Orientale. L'abitato sorge ai piedi del Monte Cima, che fa parte del Gruppo di Rava, il suo territorio confina solo con quello di Spera e con quello di Strigno, dal quale è quasi circondato. Dista circa 6 km dalla strada statale n. 47 della Valsugana, che verso ovest si dirige a Trento e in direzione opposta scende attraversando il Veneto

fino a Padova. L'autostrada A22 Brennero-Modena è accessibile a 48 km tramite il casello di Trento Centro. La più vicina stazione ferroviaria è a 6 km e appartiene alla linea Trento-Venezia. Appartiene alla Comunità montana "Comprensorio Bassa Valsugana e Tesino". Polo di gravitazione è Borgo Valsugana.

Il fabbricato in oggetto è situato appena nella parte del centro storico situata più a nord rispetto alla piazza centrale e si inserisce in un edificio di antica origine, mediamente in discreto o scadente stato di conservazione.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto A e B.1.

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1.

#### **MAPPA CATASTALE E COERENZE:**

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto B.2, l'immobile in oggetto confina: a nord con la p.f. 1175/1 strada pubblica denominata via alla Scala; a est in aderenza con la p.ed. 171/3 edificio residenziale di proprietà di terzi; a sud con la p.ed. 169/1 stradina di proprietà congiunta tra le p.ed. 168, 171/1, 171/2, 171/3, 172, 176 P.M. 2, 176 P.M. 1; a ovest in aderenza con la p.ed. 171/1 edificio residenziale di proprietà di terzi.

#### **ACCESSO:**

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica denominata via alla Scala.

### **SITUAZIONE TAVOLARE**

#### **PLANIMETRIA TAVOLARE:**

L'edificio non è diviso in porzioni materiali.

I contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (all. 1).

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **FABBRICATO:**

Edificio in linea di tipo rurale, costituito da più blocchi ristrutturati in epoche diverse trasformati in edifici ad esclusiva destinazione abitativa. L'immobile oggetto di stima è parte di uno di questi blocchi, la cui proprietà si estende da terra a cielo. Esso è disposto su quattro livelli dei quali il primo parzialmente interrato ove trovano posto gli scantinati e un locale di servizio. I livelli superiori ospitano gli alloggi residenziali, il primo posto a piano terra con accesso diretto dalla strada pubblica; il secondo posto su due livelli a primo e secondo piano con accesso da una scala esterna che inizia anch'essa dalla strada pubblica.

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

*Solai:*

Primo solaio parte in laterocemento, parte ad avvolto, solai superiori in laterocemento.

*Strutture verticali:*

Struttura a muratura portante in pietrame.

*Copertura:*

Tetto con struttura principale e secondaria in legno.

## **DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA**

### **COMPOSIZIONE:**

Il primo alloggio è rappresentato dall'unità abitativa posta a piano terra P.ed. 171/2 sub 1, essa ha esposizione nord e sud mentre gli altri due lati sono in aderenza con altre unità abitative. Nel dettaglio l'abitazione internamente si compone di disbrigo, cucina, due stanze, w.c. e poggiolo. Sono catastalmente collegati al sub 1 le due cantine e il locale tecnico posti a piano seminterrato. Nel locale tecnico è ubicata la centrale termica a servizio di entrambi gli alloggi. I locali dell'alloggio hanno un'altezza interna di circa 2,74 metri.

Il secondo alloggio è rappresentato dall'unità abitativa posta a piano primo e secondo P.ed. 171/2 sub 2, come la prima ha esposizione nord e sud mentre gli altri due lati sono in aderenza con altre unità abitative. Nel dettaglio l'abitazione internamente si compone a primo piano da ingresso, cucina, stanza, w.c., poggiolo e scala che conduce al piano superiore, a secondo piano disbrigo, tre stanze e w.c.. I locali a piano primo presentano un'altezza di circa 2,63 metri, mentre quella dei locali a secondo piano varia da 1,95, lungo i lati nord e sud, a 2,55 metri. Non sono presenti spazi esterni di proprietà, se non un minuscolo andito posto lungo il lato nord.

Vedi *Planimetria dell'immobile* in appendice al punto C.4.

### **CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE:**

*Pavimenti:*

A piano seminterrato: una cantina in ciottolato, altri locali in calcestruzzo.

A piano terra, primo e secondo: stanze in legno, altri locali in piastrelle ceramiche. La stanza nord di piano secondo risulta attualmente priva del pavimento e di alcuni elementi di finitura e attualmente è adibita a soffitta/deposito.

*Pareti:*

A piano seminterrato: con intonaco a civile.

A piano terra, primo e secondo: con intonaco a civile e idropittura, parte.

A piano secondo: parte con muratura in pietrame a vista, parte del bagno e della zona cucina in piastrelle ceramiche.

*Serramenti esterni:*

A piano seminterrato: portone in legno massiccio, finestre in legno con vetro semplice.

A piano terra e primo: portoncino d'ingresso in legno massiccio parzialmente vetrato, finestre in legno con vetrocamera.

A piano secondo: finestre in legno con vetrocamera.

*Serramenti interni:*

In legno tamburato.

*Servizi igienici:*

N. 1 servizi a piano terra, finestrato, con lavabo, w.c. e vasca.

N. 1 servizi a piano primo, cieco, con lavabo, w.c., bidet e vasca.

N. 1 servizi a piano secondo, finestrato, con lavabo, w.c. e doccia.

*Riscaldamento e acqua calda:*

Riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzata con generatore di calore a gasolio posto a piano seminterrato in apposito locale. Impianto di distribuzione del calore dotato di pompa autonoma per ogni piano, realizzato mediante termosifoni.

*Altra impiantistica:*

Impianto elettrico sottotraccia. Si precisa che i due alloggi sono dotati di un'unica utenza, sia per l'acqua che per l'energia elettrica.

*Idoneità dei locali:*

L'unità abitativa di piano terra è idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 2/3 persone, mentre quella posta ai piani superiori è idonea all'alloggio permanente di un nucleo di 4/5 persone

*Stato di conservazione:*

In virtù dell'esame visivo operato dallo scrivente, si può ritenere che il fabbricato, per quanto attiene la parte strutturale, si presenti in buono stato di conservazione, gli elementi di finitura esterni risentendo del normale degrado dovuto alla vetustà si presentano in discreto stato di conservazione. L'alloggio di piano primo e secondo è stato realizzato nel 1982, mentre quello sottostante, di epoca precedente, non è stato oggetto di rilevanti interventi manutentivi. Va rilevato che il bagno di piano terra risulta piuttosto vetusto, come pure il generatore di calore e alcuni elementi di finitura. Lo stato di conservazione si può ritenere sufficiente.

Alcune foto degli interni sono di seguito riportate, a completamento della *documentazione fotografica* si rimanda all'appendice al punto C.5.



Foto n° 25: Piano seminterrato, cantina sud



Foto n° 26: Piano terra, cucina

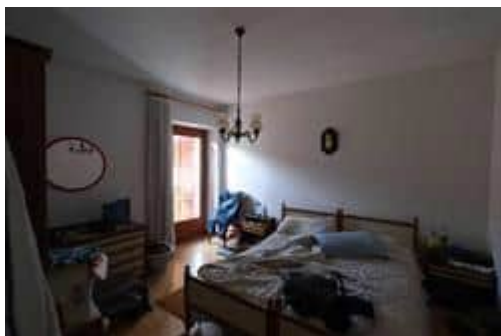


Foto n° 27: Piano terra, stanza sud



Foto n° 28: Piano primo, cucina



Foto n° 29: Piano primo, stanza nord



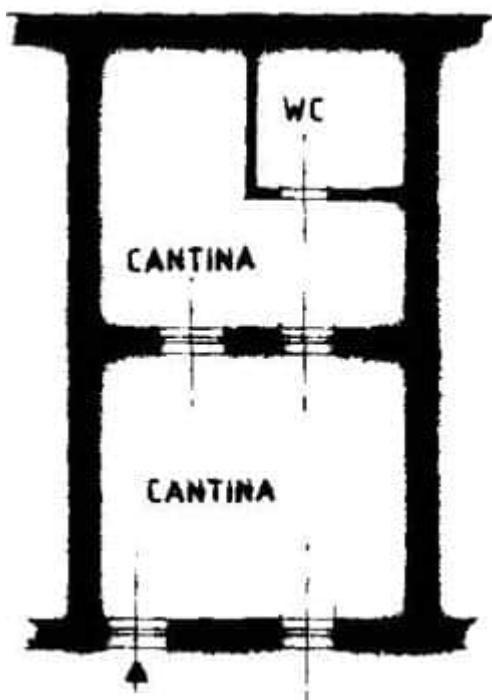
Foto n° 30: Piano primo, stanza sud-est

CONSISTENZA:

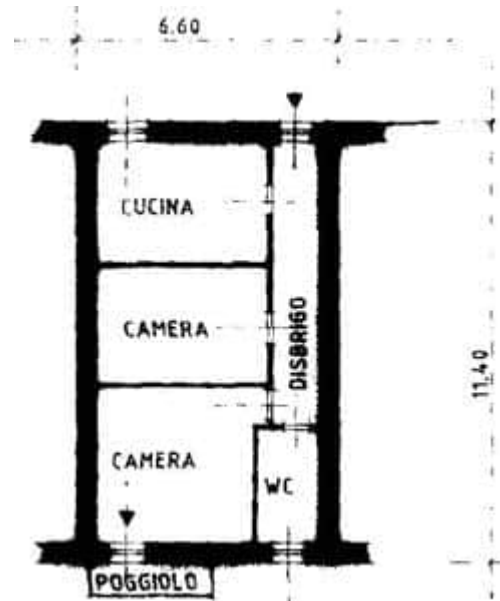
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

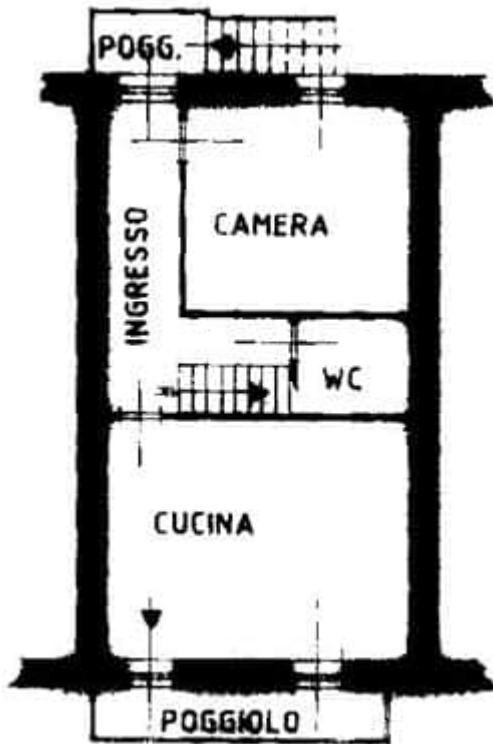
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Andito	3,30	x	14 %	=	0,46
Cantine e locali a piano seminterrato	69,50	x	25 %	=	17,38
Alloggio a piano terra	69,50	x	100 %	=	69,50
Poggiolo a piano terra	4,00	x	30 %	=	1,20
Alloggio a piano primo	69,50	x	100 %	=	69,50
Poggioli e scale esterne a piano primo	10,40	x	30 %	=	3,12
Alloggio a piano secondo	69,50	x	100 %	=	69,50
<b>Totale:</b>	<b>295,70</b>				<b>230,66</b>



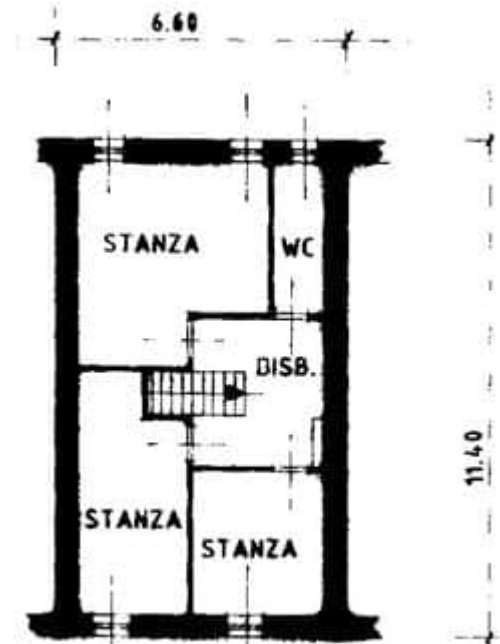
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### **ASSUNZIONI**

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/350 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: residenziale;

tipologia immobiliare: fabbricato danneggiato;

tipologia edilizia: appartamento in edificio residenziale;

dimensione: media;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

### **PRINCIPI DI VALUTAZIONE**

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

### **VALORE DI MERCATO**

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, come parametro di misurazione e quantificazione.

Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di edificio.

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 reale.

### **VALORE UNITARIO ZONALE MASSIMO DI RIFERIMENTO**

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

L'indagine di mercato immobiliare, riferita alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ha consentito di identificare quotazioni variabili, come di seguito indicato, dai quali è stato ricavato un prezzo medio ponderato di un immobile considerato al nuovo, da comparare con quello in oggetto:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
Anno 2023 - Semestre 2

Fascia/zona: SAMONE, B1/Centrale/CENTRO ABITATO  
 Abitazioni civili, stato conservativo normale € 1.000/1.100  
 Abitazioni civili, stato conservativo ottimo € 1.300/1.400

F.I.M.A.A. Trentino – guida prezzi immobili 2024  
 SAMONE, appartamenti nuovo € 1.350/1.450

Da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare  
 SAMONE, appartamenti nuovo € 1.300/1.400

Valore unitario medio ponderato in considerazione dell'attuale momento di contrazione del mercato, con tendenza al ribasso dei prezzi:

per la destinazione residenziale o terziario **€ 1.370**

### CARATTERISTICHE INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO

Dalla disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si riportano i coefficienti correttivi considerati al fine della corretta valutazione dell'immobile valutati distintamente in funzione del piano e della destinazione:

1. Coefficiente di vetustà: Parametro di vetustà strutturale e funzionale dell'immobile
2. Coefficiente di ubicazione: In funzione dell'ubicazione (centrale o periferico rispetto al centro urbano del comune), dell'accessibilità (rete viabile, strade, marciapiedi, parcheggi), nonché della disponibilità dei servizi (mercati, negozi, reti degli impianti tecnologici)
3. Coefficiente di esposizione e affaccio: In funzione delle caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, della vista più o meno panoramica, oppure della prospicenza con strade, giardini, cortili ecc.;
4. Coefficiente di piano: In funzione del livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari o situate in immobili costruiti da almeno tre piani fuori terra, tenuto conto della presenza o meno dell'ascensore;
5. Coefficiente di conservazione e manutenzione: In funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Valore unitario corretto = Valore iniziale x coeff. 1 x coeff. 2 x coeff. 3 x coeff. 4 x coeff. 5

Valore unitario corretto arrotondato:

- Locali a piano seminterrato e terra = € 1.370 x 0,70 x 0,90 x 0,91 x 1,00 x 0,75 = **€ 590**
- Locali a piano primo = € 1.370 x 0,74 x 0,90 x 0,92 x 1,00 x 0,85 = **€ 715**
- Locali a piano secondo = € 1.370 x 0,74 x 0,90 x 0,94 x 1,00 x 0,85 = **€ 730**

### VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene opportuno proporre, per le superfici in oggetto, in considerazione dei valori di stima unitari sopra calcolati, i seguenti valori parziali:

- Locali a piano seminterrato e terra = sup. conv. mq 88,53 x valore unitario € 590 = **€ 52.232,70**
- Locali a piano primo = sup. conv. mq 72,62 x valore unitario € 715 = **€ 51.923,30**
- Locali a piano secondo = sup. conv. mq 69,50 x valore unitario € 730 = **€ 50.735,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**154.891,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.891,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.891,00**

BENI IN SAMONE VIA ALLA SCALA 13/A, 13/B

## ANDITO DI EDIFICIO

DI CUI AL PUNTO B

**andito di edificio** a SAMONE Via alla Scala 13/A, 13/B, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.f. 79 c.c. Samone.** Fondo prossimo all'edificio di cui al Corpo A, costituente pertinenza dello stesso.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 79 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Orto / 5, superficie 104, reddito dominicale 0,2700, reddito agrario 0,2100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## UBICAZIONE

### UBICAZIONE:

Si rimanda a quanto già riportato per il Corpo A del presente Lotto.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1

### MAPPA CATASTALE E COERENZE:

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto B.2, il fondo p.f. 79 confina: a nord, a est e in parte a ovest con la p.f. 1175/1 strada e viabilità pubblica denominata via alla Scala; a sud in aderenza con la p.ed. 259 edificio rustico di proprietà di terzi, e con la p.f. 78 fondo pertinenziale di proprietà di terzi; a ovest in parte con la p.f. 84/2 fondo pertinenziale di proprietà di terzi.

### ACCESSO:

All'immobile si accede dalla strada o dal camminamento pubblici denominata via alla Scala.

## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

Ubicato in prossimità dell'immobile p.ed. 171/2, oggetto di stima, il fondo è delimitato da muretti in calcestruzzo con rete metallica. Di forma quasi rettangolare, in parte pianeggiante, in parte pendente in direzione sud, era un tempo coltivato a orto, mentre attualmente si presenta incolto.



Foto n° 42: Vista p.f. 79

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella fondiaria 79	104,00	x	100 %	=	104,00
<b>Totale:</b>	<b>104,00</b>				<b>104,00</b>



PLANIMETRIA

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**ASSUNZIONI**

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: aree pertinenziali;

tipologia immobiliare: terreno;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

**PRINCIPI DI VALUTAZIONE**

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

**VALORE DI MERCATO**

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di destinazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. 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 reale.

**VALUTAZIONE**

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,00	x	60,00	=	<b>6.240,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 6.240,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 6.240,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento e ufficio tavolare di Trento distretto Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Samone, agenzie: dislocate sul Comune di Borgo Valsugana e Strigno, osservatori del mercato immobiliare OMI - P.A.T., ed inoltre: Guida FIMMA - Trentino

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	due alloggi in casa a schiera centrale	230,66	0,00	154.891,00	154.891,00
B	andito di edificio	104,00	0,00	6.240,00	6.240,00
				<b>161.131,00 €</b>	<b>161.131,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

*Quota pignorata*

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

*Separazione della quota*

Non è necessario separare la quota pignorata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.331,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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 **€. 4.599,93**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 149.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a SAMONE Via Monte Cima, della superficie commerciale di **1.587,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Pp.ff. 117/1, 118 e 1191 c.c. Samone.** Fondo edificabile a margine del paese attualmente coltivato a prato.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 117/1 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Pascolo / 5, superficie 206, reddito dominicale 0,0300, reddito agrario 0,0200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 118 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Arativo / 5, superficie 1266, reddito dominicale 1,6300, reddito agrario 1,3100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 119 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 5, superficie 115, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,1800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.587,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 119.025,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 119.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non coltivati o concessi bonariamente a coltivatori del posto per lo sfalcio.

**MODALITÀ DI ACCESSO:**

L'accesso ai beni è avvenuto in proprio il giorno 04/06/2024.

**CONTRATTI IN CORSO:**

Il figlio dell'esecutato riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 1).

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

servitù: passaggio volontario, intavolata il 06/06/1983 G.N. 992, derivante da Atto d.d. 26/03/1983, Atto d.d. 29/04/1983.

Passo e ripasso da esercitarsi a piedi e con ogni mezzo e di attraversamento e posa in opera con condutture aeree e sotterranee e più esattamente a carico di una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 3,30 segnata con tratteggio nella planimetria. A carico di p.f. 117/1, p.f. 118 A favore di p.ed. 342, p.ed. 433

servitù: passaggio volontario, intavolata il 05/04/2000 G.N. 616, derivante da Contratto d.d. 24/02/2000.

Passo a piedi e con ogni mezzo meccanico nonchè di passaggio con tubazioni interrato per reti tecnologiche a carico di una striscia di terreno indicata con tratteggio nella planimetria allegata. A carico di p.f. 117/1, p.f. 118, p.f. 119 A favore di p.ed. 414, p.f. 129/1, p.f. 130/1, p.f. 131/5, p.f. 131/6, p.f. 131/7

*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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 22/12/2023 G.N. 2899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Per l'importo di Euro 83.795,02.

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
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 persona fisica.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 13/07/1970, intavolato il 21/12/1970 G.N. 1352

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale del 22/01/2016, l'immobile ricade in zona Aree residenziali di nuova espansione "C", disciplinate dall'art. 26 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 26 delle norme di attuazione riporta: - omissis - 2. Il PRG indica topograficamente le parti di queste zone dove l'edificazione deve essere preceduta da un Piano Esecutivo: Piano di Lottizzazione, se di iniziativa privata, o Piano Attuativo, se di iniziativa comunale. 3. La progettazione delle nuove espansioni residenziali deve mirare a realizzare complessi a carattere unitario, organicamente strutturati e attentamente inseriti nel paesaggio circostante. 4. Nella cartografia del PRG sono indicate, mediante appositi cartigli, l'altezza massima e l'indice di fabbricabilità territoriale da assumere nei Piani Esecutivi. 5. Ove tali parametri non fossero indicati, si assumono i seguenti: \* [Hf] altezza a metà falda = 10.00 ml \* [m] altezza del fronte o della facciata = 8.50 ml \* [Uf] indice di utilizzazione fondiaria = 0.47 mq/mq \* [Hp] altezza per numero di piani = 3 piani fuori terra \* distanza dai confini = mt.5.00 \* distanza fra fabbricati = mt.10.00 6. Spetta ai Piani attuativi definire planimetricamente e volumetricamente la distribuzione spaziale degli edifici e le loro caratteristiche tecniche, la localizzazione, il tipo e le caratteristiche fisiche dei servizi di zona, la viabilità interna, le aree verdi pubbliche e private e le aree per parcheggio. - omissis -. Il titolo è riferito solamente al P.f. 117/1 per 184 mq, P.f. 118, 119 per intero

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale del 22/01/2016, l'immobile ricade in zona Viabilità locale esistente, disciplinate dall'art. 38 delle norme d'attuazione.. Il titolo è riferito solamente al P.f. 117/1 per 22 mq

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale del 22/01/2016, l'immobile ricade in zona Fascie di rispetto stradale, disciplinate dall'art. 10 e 38 delle norme d'attuazione.. Il titolo è riferito solamente al P.f. 117/1 per 87 mq, P.f. 118 per 73 mq. L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto D.3. Per un preciso dettaglio si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica già in atti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAMONE VIA MONTE CIMA

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a SAMONE Via Monte Cima, della superficie commerciale di **1.587,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Pp.ff. 117/1, 118 e 1191 c.c. Samone.** Fondo edificabile a margine del paese attualmente coltivato a prato.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 117/1 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Pascolo / 5, superficie 206, reddito dominicale 0,0300, reddito agrario 0,0200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 118 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Arativo / 5, superficie 1266, reddito dominicale 1,6300, reddito agrario 1,3100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 119 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 5, superficie 115, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,1800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## **UBICAZIONE**

### **UBICAZIONE:**

I fondi sono situati nell'immediata periferia dell'abitato di Samone, a nord-est dello stesso. Essi sono ubicati a margine dell'abitato in un'area di recente espansione edilizia, in parte edificata con la presenza di fondi principalmente coltivati a prato.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto A e D.1

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto D.1

### **MAPPA CATASTALE E COERENZE:**

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto D.2, i fondi in oggetto confinano: a nord con la p.f. 129/1 fondo boschivo di proprietà di terzi; a est con le pp. ff. 1179/4, 117/2, 117/3 la prima rappresenta in parte un fondo prativo le altre la viabilità pubblica denominata via Monte Cima tutte di proprietà del Comune di Samone Beni Demaniali; a sud-est con gli anditi della p.ed. 432 e in piccola parte della p.ed. 411 edifici residenziali di proprietà di terzi; a sud-ovest con l'andito della p.ed. 342 edificio residenziale di proprietà di terzi; a nord-ovest con le pp. ff. 131/5 e 131/7 fondi in parte prativi e in parte boschivi e, lungo il confine con i fondi in oggetto, destinati a strada.

### **ACCESSO:**

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica denominata via Monte Cima.

## **DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA**

Le tre particelle costituiscono un unico fondo di forma irregolare allungata leggermente declive in direzione in direzione sud-est, attualmente coltivato a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggiere. L'appezzamento ha destinazione urbanistica residenziale. Il PRG indica topograficamente le parti di queste zone dove l'edificazione deve essere preceduta da un Piano di Lottizzazione. E' consentita l'edificazione di edifici assumendo i seguenti parametri: altezza a metà falda = 10.00 ml, altezza del fronte o della facciata = 8.50 ml, indice di utilizzazione fondiaria = 0.47 mq/mq, altezza per numero di piani = 3 piani fuori terra, distanza dai confini e dalle strade = mt.5.00, distanza fra fabbricati = mt.10.00. Va rilevato che la presenza delle due servitù di passo, identificabili visivamente con la strada posta lungo il confine sud-est e quella attraversa l'appezzamento nell'angolo nord-est (vedi planimetria), di fatto riduce l'usufruibilità del fondo e la superficie utilizzabile, determinata in circa 1275 mq.



Foto n° 43: Vista in direzione sud-ovest



Foto n° 44: Vista in direzione sud-ovest



Foto n° 45: Vista in direzione ovest



Foto n° 46: Vista in direzione nord-ovest

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella fondiaria 117/1	206,00	x	100 %	=	206,00
Particella fondiaria 118	1.266,00	x	100 %	=	1.266,00
Particella fondiaria 119	115,00	x	100 %	=	115,00
<b>Totale:</b>	<b>1.587,00</b>				<b>1.587,00</b>



PLANIMETRIA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/01/2007

Fonte di informazione: Atto notarile G.N. 349/2007

Descrizione: Fondo edificabile p.f. 140/3 c.c. Samone

Superfici principali e secondarie: 1022

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.400,00 pari a 58,12 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/05/2010

Fonte di informazione: Atto notarile G.N. 1269/2010

Descrizione: Fondo edificabile p.f. 997/5 (attuale p.ed. 510) c.c. Samone

Superfici principali e secondarie: 898

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.920,00 pari a 40,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: aree pertinenziali;

tipologia immobiliare: terreno;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

## PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

## VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

## PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di destinazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. 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 reale.

## VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente e tenuto conto delle servitù che insistono su di essi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.587,00	x	75,00	=	<b>119.025,00</b>
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 119.025,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 119.025,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento e ufficio tavolare di Trento distretto Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Samone, agenzie: dislocate sul Comune di Borgo Valsugana e Strigno

### 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 residenziale	1.587,00	0,00	119.025,00	119.025,00
				<b>119.025,00 €</b>	<b>119.025,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

*Quota pignorata*

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

*Separazione della quota*

Non è necessario separare la quota pignorata.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.025,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 25,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 119.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **rustico** a CASTEL IVANO Località Campazzo, della superficie commerciale di **26,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.ed. 1149 in c.c. Strigno.** Edificio rustico ad uso agricolo.

Identificazione catastale:

- C.C. Strigno particella edificiale 1149 foglio 12 sub. 0 partita tavolare 296, categoria C/7, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CAMPAZZO, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Alloggio, superficie catastale 89 mq

Immobile costruito nel 1997.

**B** **terreno agricolo** a CASTEL IVANO Località Campazzo, della superficie commerciale di **7.726,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.f. 833 c.c. Samone e pp.ff. 1739, 1756, 1831, 1832, 1833, 1834, 2103, 2104 c.c. Strigno.** Fondi ubicati in zona prevalentemente agricola, in parte coltivati con piante da frutto, in parte a prato ed in parte boschivi.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 833 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Arativo / 7, superficie 475, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Strigno particella 1739 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 1424, reddito dominicale 0,5100, reddito agrario 0,2200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Strigno particella 1756 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 2755, reddito dominicale 1,0000, reddito agrario 0,4300, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Strigno particella 1831 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 43, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Strigno particella 1832 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 162, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0300, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Strigno particella 1833 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Orto / 3, superficie 2180, reddito dominicale 10,1300, reddito agrario 5,6300, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Strigno particella 1834 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Orto / 3, superficie 486, reddito dominicale 2,2600, reddito agrario 1,2500, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- C.C. Strigno particella 2103 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 136, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Strigno particella 2104 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 65, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7.752,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.212,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/11/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'edificio rustico è attualmente utilizzato dal figlio dell'esecutato sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Le pp. ff. 1833, 1834 c.c. Strigno sono oggetto di affitto agrario e coltivate dal locatore. Le altre particelle che compongono il Lotto, al momento del sopralluogo, risultavano invece non coltivate o concesse bonariamente a col vatori del posto per lo sfalcio.

### MODALITÀ DI ACCESSO:

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 04/06/2024 alla presenza del figlio dell'esecutato e dell'Avv. Gorgazzini Roberto, in qualità di Custode Giudiziario nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

### CONTRATTI IN CORSO:

Contratto di locazione ad uso agricolo, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolare dell'omonima azienda agricola, per iscritto in data 16/02/2022 della durata di anni 12 con decorrenza 16/02/2022 e termine 10/11/2033. Il canone di affitto è stato convenuto in un importo annuo pari a € 50,00 (vediall. 8).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 1).

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

##### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

usufrutto, intavolata il 21/12/1970 G.N. 1352, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Certificato di eredità d.d. 13/07/1970.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 1149, p.f. 1739, p.f. 1756, p.f. 1831, p.f. 1832, p.f. 1833, p.f. 1834, p.f. 2103, p.f. 2104

##### *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: Nessuna.*

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 22/12/2023 G.N. 2899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Per l'importo di Euro 83.795,02.

##### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
L'edificio non costituisce condominio.	

#### **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;
- non sono state realizzate ristrutturazioni negli ultimi 5 anni;
- l'immobile ha caratteristiche tali da essere classificato come abitazione non di lusso, secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.Arredo

#### **ARREDO**

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 13/07/1970, intavolato il 21/12/1970 G.N. 1352

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'elenco dei titoli edilizi e le informazioni urbanistiche rese dal Comune di Castel Ivano è riportato nell' *all. 7*.

### **AGIBILITA'**

Il certificato non è stato rilasciato.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **10/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un deposito attrezzi agricoli sulla p.f. 1833 c.c. Strigno, rilasciata il 01/04/1997

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale del 22/01/2016, l'immobile ricade in zona Area agricola, disciplinate dall'art. 13 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 13, ed in particolare l'art. 13.1 delle norme di attuazione del P.R.G. di Samone riporta: 1. Le aree agricole sono individuate nella cartografia del P.R.G. secondo quanto stabilito dall'art. 37 del PUP; Nelle aree agricole l'attività edilizia è disciplinata: - dalla legge per il governo del territorio 15/2015 che definisce le disposizioni per le aree agricole al Capo II del Titolo V "Recupero del patrimonio edilizio esistente e disciplina urbanistica ed edilizia per specifiche finalità"; - dal Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale che al Titolo IV Capo I definisce la Disciplina edilizia per specifiche finalità; - omissis -. Il titolo è riferito solamente al P.f. 833 c.c. Samone

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 450 del 28/03/2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole del PUP, disciplinate dall'art. 12 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 12 delle norme di attuazione del P.R.G. di Strigno riporta: 1. Le Aree agricole del PUP (art.37 delle Norme di attuazione del PUP) sono quelle, dove per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali e potenziali e per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale. 2. Le aree agricole del PUP sono individuate nella cartografia del sistema insediativo e reti infrastrutturali del PUP; tali aree sono soggette a quanto previsto nell'art. 37 delle Norme di attuazione del PUP. - omissis -. Il titolo è riferito solamente al P.f. 1756 per 1526 mq, pp.ff. 1739, 1833, 1834, 2104 per intero

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 450 del 28/03/2014, l'immobile ricade in zona Aree a bosco, disciplinate dall'art. 16 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 16 delle norme di attuazione del P.R.G. di Strigno

riporta: 1. Sono quelle aree caratterizzate dalla presenza di boschi di qualsiasi tipo e funzione, destinati alla protezione del territorio ed alla coltivazione. Esse sono indicate topograficamente dal PRG. - omissis - 4. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere ammesse solo le attività e gli interventi previsti dal Piano Generale Forestale della Provincia, dai Piani di Assestamento Forestale, nonché lavori di sistemazione idraulico-forestale programmati dal Servizio Azienda Speciale di Sistemazione Montana. 5. Sono vietati nuovi insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione. - omissis - 8. Nelle aree boscate di ridotte dimensioni, ubicate all'interno delle zone agricole o incuneate in esse, è ammesso il cambio di coltura, qualora l'area non abbia le caratteristiche specifiche di bosco in relazione alle specie, all'epoca e al tipo di impianto. - omissis -. Il titolo è riferito solamente al P.f. 1756 per 1229 mq, pp. ff. 1831, 1832 per intero

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 450 del 28/03/2014, l'immobile ricade in zona Strade di interesse locale di potenziamento, disciplinate dall'art. 42 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 42 delle norme di attuazione del P.R.G. di Strigno riporta: 1. Il PRG indica le strade esistenti, da potenziare e di progetto: le strade di interesse principale esistenti, le strade di interesse principale di progetto, le strade di interesse locale esistenti, di potenziamento e di progetto. - omissis -. Il titolo è riferito solamente al P.f. 2103. L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto E.3. Per un preciso dettaglio si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica già in atti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato alcune irregolarità. Tali accertamenti sono stati eseguiti raffrontando lo stato di fatto con la documentazione reperita a seguito di accesso agli atti. Il raffronto è stato effettuato visivamente, nonché rilevando a campione e ove ritenuto opportuno alcune delle misure più significative. In particolare si è rilevato quanto segue: il volume edilizio risulta più lungo di circa 40 cm, esternamente sono stati realizzati dei fori finestra aggiuntivi oltre a quelli previsti dal progetto, internamente è stata realizzata una partizione verticale e una partizione orizzontale, entrambe non previste dal progetto. Esternamente è stato inoltre realizzato un ampliamento laterale che, ai fini della presente, verrà considerato come elemento da demolire.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- In prima approssimazione, per la regolarizzazione di quanto riscontrato si indica l'importo a corpo comprensivo di pratica edilizia, sanzione pecuniaria e oneri di urbanizzazione stimato in: € 6.600,00
- Per la demolizione del corpo laterale in ampliamento.: € 1.500,00

L'importo esatto, in particolare della sanzione pecuniaria, dovrà essere definito dal competente ufficio Comunale.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo sono emerse

alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso gli Uffici Catastali (vedi all. 5), in particolare: parte del sottotetto non è rappresentata nelle planimetrie.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- La regolarizzazione delle difformità ravvisate richiede l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica, sanzioni e oneri fiscali: €490,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi conformità edilizia.

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

BENI IN CASTEL IVANO LOCALITÀ CAMPAZZO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a CASTEL IVANO Località Campazzo, della superficie commerciale di **26,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.ed. 1149 in c.c. Strigno.** Edificio rustico ad uso agricolo.

Identificazione catastale:

- C.C. Strigno particella edificabile 1149 foglio 12 sub. 0 partita tavolare 296, categoria C/7, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: LOCALITÀ CAMPAZZO, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Alloggio, superficie catastale 89 mq

Immobile costruito nel 1997.



Foto n° 47: Vista fronte sud e ovest



Foto n° 48: Vista fronte est



Foto n° 49: Vista fronte nord

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## UBICAZIONE

### UBICAZIONE:

Il fabbricato in oggetto è situato alla periferia dell'abitato di Samone a sud-est dello stesso in una zona prettamente agricola collocata tra gli abitati di Samone e Strigno.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto A e E.1.

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto E.1.

### MAPPA CATASTALE E COERENZE:

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto E.2, l'immobile in oggetto confina su tutti i lati con la p.f. 1833, anch'essa oggetto del prente Lotto.

### ACCESSO:

All'immobile si accede dalla viabilità pubblica comunale e nell'ultimo tratto percorrendo la stradina agricola p.f. 1230 e 1228 c.c. Samone e p.f. 2102 c.c. Strigno, di proprietà pubblica.

## SITUAZIONE TAVOLARE

### PLANIMETRIA TAVOLARE:

L'edificio non è diviso in porzioni materiali.

I contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà, servitù attive e passive ed aggravati (all. 1).

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### FABBRICATO:

Edificio rustico inserito in un contesto ambientale tipicamente rurale, caratterizzato dalla presenza di fondi agricoli alternati a macchie boschive. L'immobile, concepito e realizzato come struttura a servizio della coltivazione agricola, è tutt'ora utilizzato a tale scopo oltre che come struttura di rifugio durante l'attività agricola. La costruzione è disposta su due livelli ed è realizzata principalmente in legno, ad esclusione delle pareti esterne interrato realizzate in muratura. Il tetto è anch'esso in legno, a due falde, con struttura principale e secondaria in legno. Lungo il lato est una parte del tetto si estende a copertura di un piccolo volume seminterrato, realizzato però in assenza di titolo edilizio.

Internamente l'unità oggetto di stima si compone di due vani comunicanti. Il primo vano ha accesso dall'esterno tramite un portone in legno, dal vano più interno invece, per mezzo di una ripida scala in legno si accede al sottotetto. I vani a piano terra presentano un'altezza di circa 2,24 metri, mentre nel sottotetto l'altezza varia da circa 0,50 a 1,70 metri.

L'immobile non è stato oggetto di interventi manutentivi e attualmente si presenta in discreto stato di conservazione.



Foto n° 50: Piano terra, vano sud



Foto n° 51: Piano terra, vano nord



Foto n° 52: Piano terra, vano nord



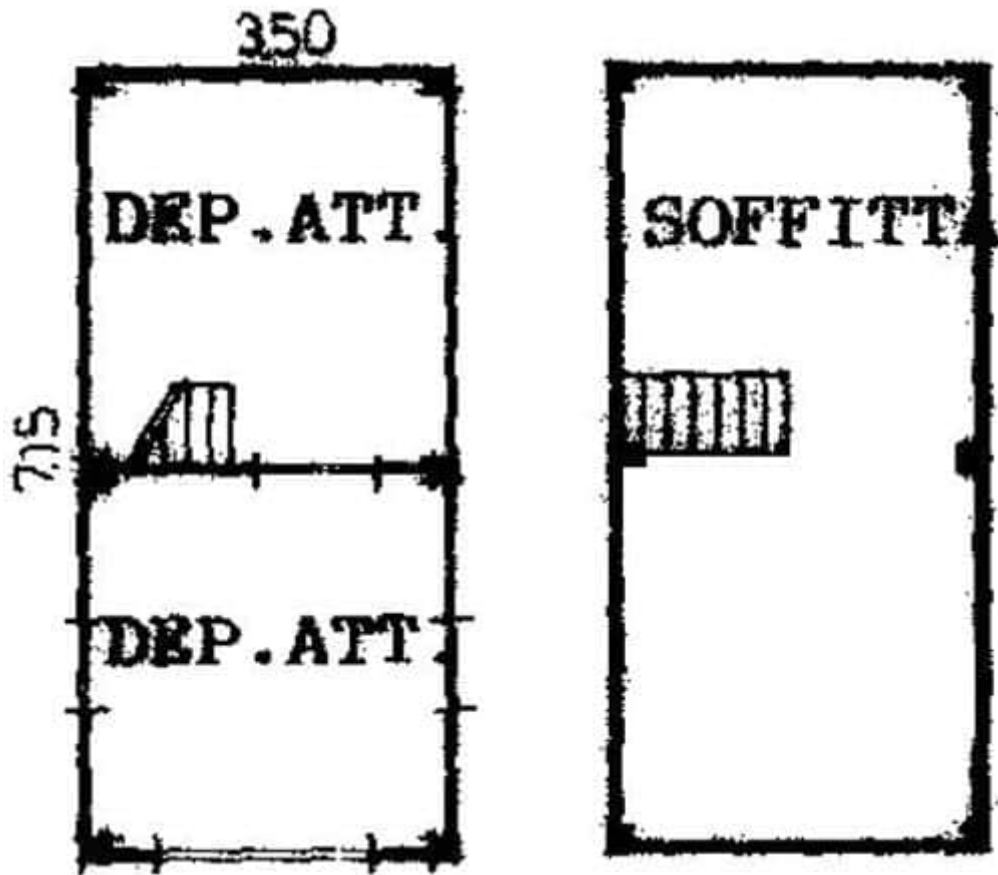
Foto n° 53: Sottotetto

### 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
Vani edificio rustico	26,20	x	100 %	=	26,20
<b>Totale:</b>	<b>26,20</b>				<b>26,20</b>



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA SOTTOTETTO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/350 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: agricolo;

tipologia immobiliare: fabbricato rustico;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

## PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

## VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

## PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento, viene fatta con metodo comparativo-sintetico, utilizzando la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, come parametro di misurazione e quantificazione.

Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di edificio.

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 reale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,20 x 550,00 = **14.410,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.410,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.410,00**

BENI IN CASTEL IVANO LOCALITÀ CAMPAZZO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a CASTEL IVANO Località Campazzo, della superficie commerciale di **7.726,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.f. 833 c.c. Samone e pp.ff. 1739, 1756, 1831, 1832, 1833, 1834, 2103, 2104 c.c. Strigno.** Fondi ubicati in zona prevalentemente agricola, in parte coltivati con piante da frutto, in parte a prato ed in parte boschivi.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 833 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Arativo / 7, superficie 475, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Strigno particella 1739 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 1424, reddito dominicale 0,5100, reddito agrario 0,2200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\*

- C.C. Strigno particella 1756 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 2755, reddito dominicale 1,0000, reddito agrario 0,4300, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*
- C.C. Strigno particella 1831 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 43, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*
- C.C. Strigno particella 1832 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 162, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0300, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*
- C.C. Strigno particella 1833 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Orto / 3, superficie 2180, reddito dominicale 10,1300, reddito agrario 5,6300, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*
- C.C. Strigno particella 1834 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Orto / 3, superficie 486, reddito dominicale 2,2600, reddito agrario 1,2500, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*
- C.C. Strigno particella 2103 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 136, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*
- C.C. Strigno particella 2104 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Prato / 6, superficie 65, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## UBICAZIONE

### UBICAZIONE:

Si rimanda a quanto già riportato per il Corpo A del presente Lotto.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto B.1

## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

### CORPO B.1 (PP.FF. 1832, 1833, 1834, 2103, 2104 C.C. STRIGNO)

*Mappa catastale e coerenze:*

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto E.2, i fondi in oggetto

confinano: a nord con la p.f. 1846 fondo agricolo di proprietà di terzi; a est con la p.f. 1829 fondo boschivo di proprietà di terzi; a sud con la p.f. 2102 strada agricola di proprietà pubblica; a ovest con le pp. ff. 1835, 1836 fondi agricoli di proprietà di terzi.

*Accesso:*

Ai fondi si accede direttamente dalla stradina pubblica sopra menzionata.

*Descrizione:*

Trattasi di un gruppo di particelle che costituiscono un unico fondo avente superficie catastale di 3029 mq, di forma quasi rettangolare allungata, leggermente pendente in direzione sud e facilmente coltivabile con mezzi meccanici. All'interno dell'appezzamento è ubicato l'edificio rustico p.ed. 1149 precedentemente descritto. Va rilevato che la strada comunale che delimita il fondo lungo il lato sud, continua poi attraversando il fondo in oggetto sulla proprietà privata. Tale tratto è individuato come p.f. 2103. Attualmente una parte del fondo di circa 1180 mq è coltivata a piccoli frutti in serre. Tale superficie è dotata di impianto irriguo a goccia gestito dal Consorzio di miglioramento fondiario di Strigno. La rimanente superficie è in parte coltivata a prato (circa 1170 mq), soprattutto la zona circostante al rustico, ed in parte a bosco con presenza di latifoglie. Urbanisticamente l'appezzamento è classificato come area agricola, ad esclusione della p.f. 1832, classificata area a bosco, e della p.f. 2103 classificata come strada di interesse locale di potenziamento.

### **CORPO B.2 (PP.FF. 1756, 1831 C.C. STRIGNO)**

*Mappa catastale e coerenze:*

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto E.2, i fondi in oggetto confinano: a nord con la p.f. 2102 strada agricola di proprietà pubblica; a est con le pp. ff. 1757, 1760 fondi in parte boschivi (lungo il confine) di proprietà di terzi; a sud con le pp. ff. 1752, 1754 fondi in parte boschivi (lungo il confine) di proprietà di terzi; a ovest con la p.f. 1745 fondo boschivo di proprietà di terzi e con le pp. ff. 1743/1, 1743/2 fondi agricoli di proprietà di terzi.

*Accesso:*

Ai fondi si accede direttamente dalla stradina pubblica sopra menzionata.

*Descrizione:*

Trattasi di un gruppo di particelle che costituiscono un unico fondo avente superficie catastale di 2798 mq, di forma rettangolare allungata, quasi pianeggianti e facilmente coltivabile con mezzi meccanici. Attualmente una parte del fondo di circa 980 mq è coltivata a a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggiere. La rimanente superficie presenta coltura a bosco con presenza in particolare di latifoglie. Urbanisticamente l'appezzamento è classificato per circa metà della superficie come area agricola, e per l'altra metà area a bosco.

### **CORPO B.3 (PP.FF. 1739 C.C. STRIGNO, P.F. 833 C.C. SAMONE)**

*Mappa catastale e coerenze:*

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto E.2, i fondi in oggetto confinano: a nord con la p.f. 1740 c.c. Strigno e p.f. 834 c.c. Samone fondi prativi di proprietà di terzi, nonchè, in piccola parte, con la p.f. 1228 c.c. Samone strada agricola di proprietà pubblica che poi continua come p.f. 2102 c.c. Strigno sopra citata; a est con la p.f. 1742 c.c. Strigno fondo agricolo coltivato a piccoli frutti di proprietà di terzi; a sud con la p.f. 2097 c.c. Strigno e con la p.f. 1227 c.c. Samone che rappresentano una strada agricola di proprietà pubblica; a ovest con la p.f. 829 c.c. Samone fondo boschivo di proprietà di terzi.

*Accesso:*

Ai fondi si accede direttamente dalla stradina pubblica con cui confina lungo il lato sud.

*Descrizione:*

Trattasi di un fondo avente superficie catastale di 1899 mq, di forma irregolare allungata, leggermente declive in direzione sud e facilmente coltivabile con mezzi meccanici. Attualmente è coltivata a a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggiere, con la presenza di alcune piante di latifoglie che occupano in particolare parte della p.f. 833 c.c. Samone.



Foto n° 54: Pf. 1833 e strada p.f. 2102 c.c. Strigno, vista in direzione est



Foto n° 55: Pf. 1833, 1834 c.c. Strigno, vista in direzione sud-ovest



Foto n° 56: Pf. 1833 c.c. Strigno, vista angolo est in direzione est



Foto n° 57: Pf. 1756 c.c. Strigno, vista in direzione sud-est



Foto n° 58: Pf. 1739 c.c. Strigno, vista in direzione ovest



Foto n° 59: Pf. 833 c.c. Samone, vista in direzione ovest

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fondi agricoli	5.229,00	x	100 %	=	5.229,00
Fondi boschivi	2.497,00	x	100 %	=	2.497,00
<b>Totale:</b>	<b>7.726,00</b>				<b>7.726,00</b>



PLANIMETRIA CORPO B.1, B.2



PLANIMETRIA CORPO B.3

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/08/2021

Fonte di informazione: Atton notarile G.N. 1726/2021

Descrizione: Fondo agricolo p.f. 791 c.c. Strigno e p.f. 727 c.c. Samone

Superfici principali e secondarie: 864

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.000,00 pari a 3,47 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**ASSUNZIONI**

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;  
tipo di contratto: compravendita;  
destinazione: aree pertinenziali;  
tipologia immobiliare: terreno;  
forma di mercato: concorrenza monopolistica  
caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

## PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

## VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

## PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di destinazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. 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 reale.

## VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente.

- Corpo B.1 (Pp.ff. 1832, 1833, 1834, 2103, 2104 c.c. Strigno)
  - Superficie coltivata a piccoli frutti mq 1180 x valore unitario € 7,50 =€ **8.850,00**
  - Superficie coltivata a prato mq 1170 x valore unitario € 5,00 =€ **5.850,00**
  - Superficie coltivata a bosco mq 679 x valore unitario € 3,50 =€ **2.376,50**
- Corpo B.2 (Pp.ff. 1756, 1831 c.c. Strigno)
  - Superficie coltivata a prato mq 980 x valore unitario € 5,00 =€ **4.900,00**
  - Superficie coltivata a bosco mq 1818 x valore unitario € 3,50 =€ **6.363,00**
- Corpo B.3 (Pp.ff. 1739 c.c. Strigno, p.f. 833 c.c. Samone)
  - Superficie coltivata a prato mq 1899 x valore unitario € 5,00 =€ **9.495,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**37.834,50**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
In considerazione del vigente contratto di affitto in scadenza il 10/11/2033, si applica una riduzione pari al 15% del valore dei fondi oggetto di affitto	-2.442,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 35.392,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 35.392,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento e ufficio tavolare di Trento distretto Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Samone e Castel Ivano, agenzie: dislocate sul Comune di Borgo Valsugana e Strigno, osservatori del mercato immobiliare OMI - P.A.T., ed inoltre: Guida FIMMA - Trentino

## 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	rustico	26,20	0,00	14.410,00	14.410,00
B	terreno agricolo	7.726,00	0,00	35.392,50	35.392,50
				<b>49.802,50 €</b>	<b>49.802,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

*Quota pignorata*

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

*Separazione della quota*

Non è necessario separare la quota pignorata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.590,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.212,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 212,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo e boschivo a SAMONE, della superficie commerciale di **1.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Pp.ff. 1122, 1125, 1126 c.c. Samone.** Fondi ubicati lungo la strada comunale in zona prevalentemente boschiva, coltivati a prato.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 1122 foglio 4, 5 partita tavolare 112, qualità classe Arativo / 6, superficie 780, reddito dominicale 0,8100, reddito agrario 0,2400, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 1756 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Arativo / 6, superficie 550, reddito dominicale 0,5700, reddito agrario 0,1700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 1126 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 6, superficie 390, reddito dominicale 0,1400, reddito agrario 0,0600, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B** terreno boschivo a SAMONE, della superficie commerciale di **8.855,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Pp.ff. 863/1, 863/2, 878/2, 879, 880/2 c.c. Samone.** Fondi boschivi ubicati alla periferia di Samone.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 878/2 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 7, superficie 1424, reddito dominicale 0,2200, reddito agrario 0,0700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 879 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 7, superficie 2823, reddito dominicale 0,4400, reddito agrario 0,1500, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 880/2 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 7, superficie 1586, reddito dominicale 0,2500, reddito agrario 0,0800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 863/1 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 7, superficie 1302, reddito dominicale 0,2000, reddito agrario 0,0700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 863/2 foglio 5 partita tavolare 444, qualità classe Prato / 7, superficie 1720, reddito dominicale 0,2700, reddito agrario 0,0900, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10.575,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.556,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/11/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I fondi prativi, al momento del sopralluogo, risultavano non coltivate o concesse bonariamente a coltivatori del posto per lo sfalcio.

### **MODALITÀ DI ACCESSO:**

L'accesso ai beni è avvenuto in proprio il giorno 04/06/2024.

### **CONTRATTI IN CORSO:**

Il figlio dell'esecutato riferisce che non vi sono contratti di locazione in essere.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 1).

### **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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 22/12/2023 G.N. 2899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Per l'importo di Euro 83.795,02.

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
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 persona fisica.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 13/07/1970, intavolato il 21/12/1970 G.N. 1352.

Il titolo è riferito solamente a pp.ff. 863/1, 878/2, 880/2, 1122, 1125, 1126

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 18/05/1995, intavolato il 06/06/1995 G.N. 1128.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 879

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 01/04/1987, intavolato il 04/05/1987 G.N. 1054.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 863/2

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **10/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un deposito attrezzi agricoli sulla p.f. 1833 c.c. Strigno, rilasciata il 01/04/1997

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 450 del 28/03/2014, l'immobile ricade in zona Aree a bosco, disciplinate dall'art. 16 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 16 delle norme di attuazione del P.R.G. di Strigno riporta: 1. Sono quelle aree caratterizzate dalla presenza di boschi di qualsiasi tipo e funzione, destinati alla protezione del territorio ed alla coltivazione. Esse sono indicate topograficamente dal PRG. - omissis - 4. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere ammesse solo le attività e gli interventi previsti dal Piano Generale Forestale della Provincia, dai Piani di Assestamento Forestale, nonché lavori di sistemazione idraulico-forestale programmati dal Servizio Azienda Speciale di Sistemazione Montana. 5. Sono vietati nuovi insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione. - omissis - 8. Nelle aree boscate di ridotte dimensioni, ubicate all'interno delle zone agricole o incunee in esse, è ammesso il cambio di coltura, qualora l'area non abbia le caratteristiche specifiche di bosco in relazione alle specie, all'epoca e al tipo di impianto. - omissis -. Il titolo è riferito solamente al P.f. 1756 per 1229 mq, pp.ff. 1831, 1832 per intero. L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto F.3. Per un preciso dettaglio si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica già in atti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAMONE

### TERRENO AGRICOLO E BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo e boschivo** a SAMONE, della superficie commerciale di **1.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Pp.ff. 1122, 1125, 1126 c.c. Samone.** Fondi ubicati lungo la strada comunale in zona prevalentemente boschiva, coltivati a prato.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 1122 foglio 4, 5 partita tavolare 112, qualità classe Arativo / 6, superficie 780, reddito dominicale 0,8100, reddito agrario 0,2400, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 1756 foglio 12 partita tavolare 296, qualità classe Arativo / 6, superficie 550, reddito dominicale 0,5700, reddito agrario 0,1700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 1126 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 6, superficie

390, reddito dominicale 0,1400, reddito agrario 0,0600, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## UBICAZIONE

### UBICAZIONE:

I fondi in oggetto sono situati alla periferia dell'abitato di Samone a est dello stesso in una zona in cui la strada pubblica fa da separazione tra l'area a valle della strada a destinazione prettamente agricola e l'area a monte a destinazione prettamente boschiva, ove sono collocati i fondi in oggetto.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto A e F.1

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto F.1

### MAPPA CATASTALE E COERENZE:

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto F.2, i fondi in oggetto confinano: a nord-est con le p.f. 1121, 1119/1, 1119/2, 1119/3 fondi boschivi di proprietà di terzi; a sud-est con la p.f. 1127 fondo boschivo di proprietà di terzi; a sud-ovest con la p.f. 1233/3 strada pubblica denominata via Nuova Superiore; a nord-ovest con la p.f. 1123 fondo boschivo, e con la p.f. 1124/2 fondo prativo, entrambe di proprietà di terzi.

### ACCESSO:

Attualmente, ai fondi si accede dalla stradina pubblica sopra menzionata, tramite una rampa posizionata sull'attigua p.f. 1127 (vedi *foto n° 60*). Tale passaggio non risulta intavolato.

## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un gruppo di particelle contigue. Due di esse (p.f. 1125, 1126) presentano forma quasi rettangolare molto allungata il cui lato lungo risulta parallelo alla strada, dalla quale sono separati da un alto muro in pietra. La prima particella (p.f. 1126) presenta una leggera pendenza in direzione sud-ovest, pendenza che poi va accentuandosi lungo la p.f. 1125. Attualmente le due particelle risultano coltivate a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggiere. Dalla p.f. 1125 è possibile accedere alla contigua p.f. 1122, posta più a monte rispetto alla strada. Quest'ultima a forma più irregolare, presenta una discreta pendenza in direzione sud-ovest ed attualmente è in gran parte coltivata a bosco con presenza in particolare di latifoglie.



Foto n° 60: Accesso alla p.f. 1126 dalla p.f. 1127, vista in direzione nord-ovest



Foto n° 61: P.f. 1126, vista in direzione nord-ovest



Foto n° 61: P.f. 1125 e 1122, vista in direzione nord-ovest



Foto n° 62: P.f. 1125, vista in direzione est

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fondi agricoli	940,00	x	100 %	=	940,00
Fondi boschivi	780,00	x	100 %	=	780,00
<b>Totale:</b>	<b>1.720,00</b>				<b>1.720,00</b>



PLANIMETRIA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: aree pertinenziali;

tipologia immobiliare: terreno;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

## PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

## VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

## PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di destinazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. 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 reale.

## VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente.

- Superficie coltivata a prato (P.f. 1125, 1126) mq 940 x valore unitario € 4,00 =€ **3.760,00**
- Superficie coltivata a bosco (P.f. 1122) mq 780 x valore unitario € 1,50 =€ **1.170,00**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.930,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.930,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.930,00**

BENI IN SAMONE

## TERRENO BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno boschivo** a SAMONE, della superficie commerciale di **8.855,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Pp.ff. 863/1, 863/2, 878/2, 879, 880/2 c.c. Samone.** Fondi boschivi ubicati alla periferia di Samone.

Identificazione catastale:

- C.C. Samone particella 878/2 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 7, superficie 1424, reddito dominicale 0,2200, reddito agrario 0,0700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 879 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 7, superficie 2823, reddito dominicale 0,4400, reddito agrario 0,1500, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 880/2 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 7, superficie 1586, reddito dominicale 0,2500, reddito agrario 0,0800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Samone particella 863/1 foglio 5 partita tavolare 112, qualità classe Prato / 7, superficie 1302, reddito dominicale 0,2000, reddito agrario 0,0700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\*

- C.C. Samone particella 863/2 foglio 5 partita tavolare 444, qualità classe Prato / 7, superficie 1720, reddito dominicale 0,2700, reddito agrario 0,0900, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## UBICAZIONE

### UBICAZIONE:

I fondi in oggetto sono situati alla periferia dell'abitato di Samone a sud-est dello stesso in una zona prevalentemente boschiva.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto A e F.1

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto F.1

### MAPPA CATASTALE E COERENZE:

Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto F.2, i fondi in oggetto confinano: a nord-ovest con la p.f. 1142/2 fondo boschivo di proprietà di terzi; a est con le p.f. 877/1, 878/1, 865/2 fondi boschivi di proprietà di terzi; a sud-est con la p.f. 1233/3 strada pubblica denominata via Lunazza; a sud-ovest con le p.f. 862/3, 882, 881/1, 880/1 fondi boschivi di proprietà di terzi.

### ACCESSO:

Attualmente, ai fondi si accede dalla stradina pubblica denominata via Lunazza, sopra menzionata.

## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un fondo di forma irregolare, con una importante pendenza in direzione est (circa 40%). La coltura è a bosco con presenza prevalentemente di latifoglie. Risulta possibile un modesto sfruttamento del prodotto legnoso, mentre i vincoli urbanistici e la localizzazione rendono improbabile la trasformazione culturale.



Foto n° 63: Vista in direzione nord-ovest



Foto n° 64: Vista in direzione sud-ovest



Foto n° 65: Vista in direzione nord



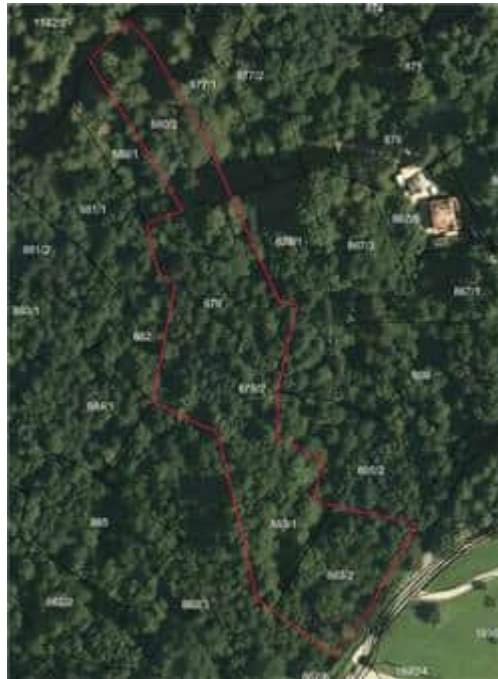
Foto n° 66: Vista di dettaglio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fondi boschivi	8.855,00	x	100 %	=	8.855,00
<b>Totale:</b>	<b>8.855,00</b>				<b>8.855,00</b>



PLANIMETRIA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa;

Fase del mercato: stabile.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 550 abitanti, zona centrale;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: aree pertinenziali;

tipologia immobiliare: terreno;

forma di mercato: concorrenza monopolistica

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori e società;

## PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (02/04/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

## VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima,

non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

### PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di destinazione presente al momento del sopralluogo e dell'attuale destinazione urbanistica e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. 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 reale.

### VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica attuale e possibile futura, nonché della coltura realmente presente.

- Superficie coltivata a bosco (P.f. 863/1, 863/2, 878/2, 879, 880/2) mq 8855 x valore unitario € 1,20 = **€ 10.626,00**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>10.626,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 10.626,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 10.626,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento e ufficio tavolare di Trento distretto Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Samone e Castel Ivano, agenzie: dislocate sul Comune di Borgo Valsugana e Strigno

#### 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 e boschivo	1.720,00	0,00	4.930,00	4.930,00
	terreno boschivo	8.855,00	0,00	10.626,00	10.626,00
				<b>15.556,00 €</b>	<b>15.556,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

*Quota pignorata*

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

*Separazione della quota*

Non è necessario separare la quota pignorata.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.556,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 56,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.500,00**

data 07/11/2024

il tecnico incaricato  
MAURIZIO PILATI

---

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata

**RGE n. 121/2023**

Giudice delegato dott. Stefano Aceto

Promossa da

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

contro

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

---

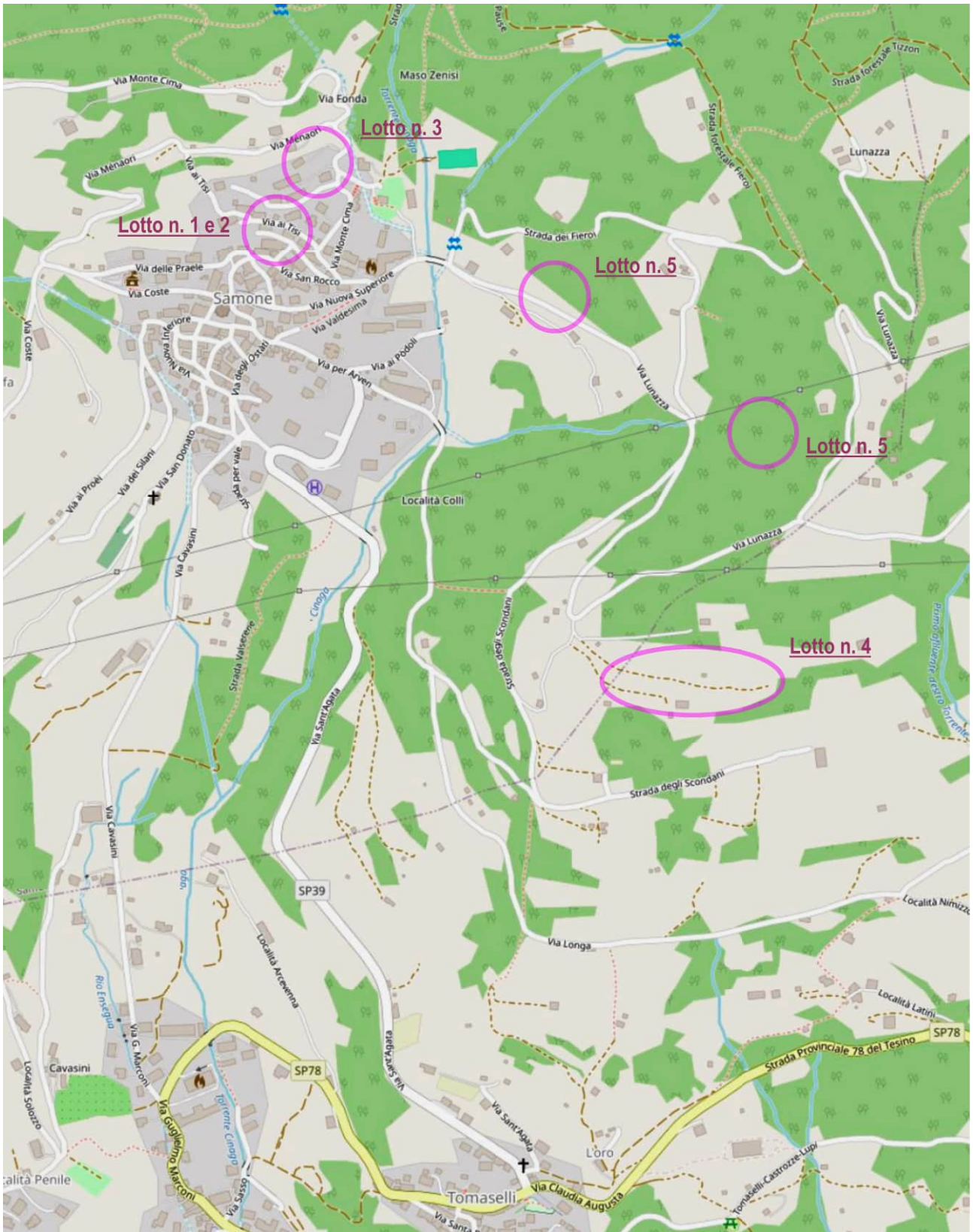
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**APPENDICE**

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Pilati  
Con studio in Cles via Trento n. 29  
tel. 0463/625282 e-mail: maurizio@s3architettura.it

## A) UBICAZIONE DEI LOTTI

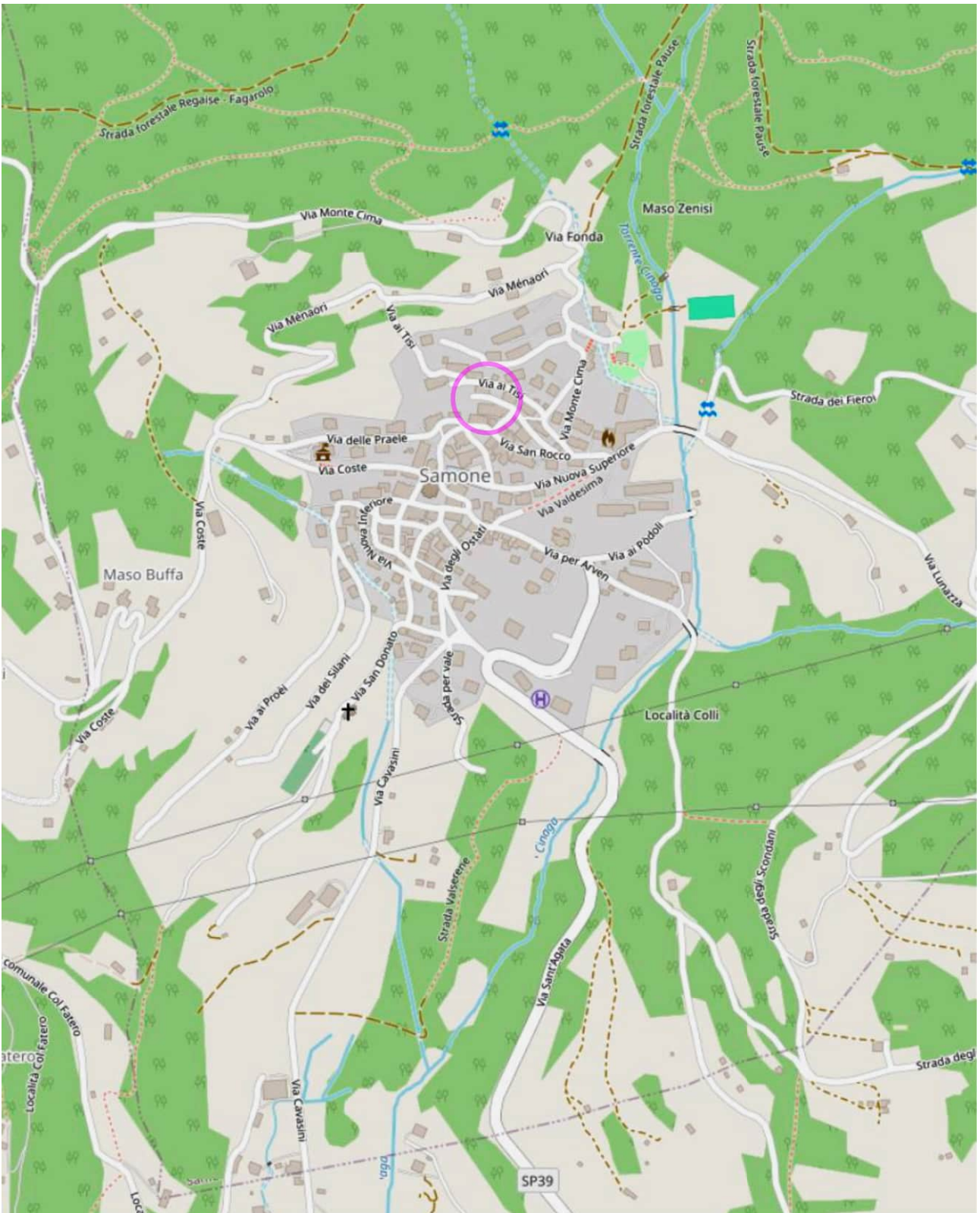
### Cartografia d'assieme della zona di ubicazione dei lotti



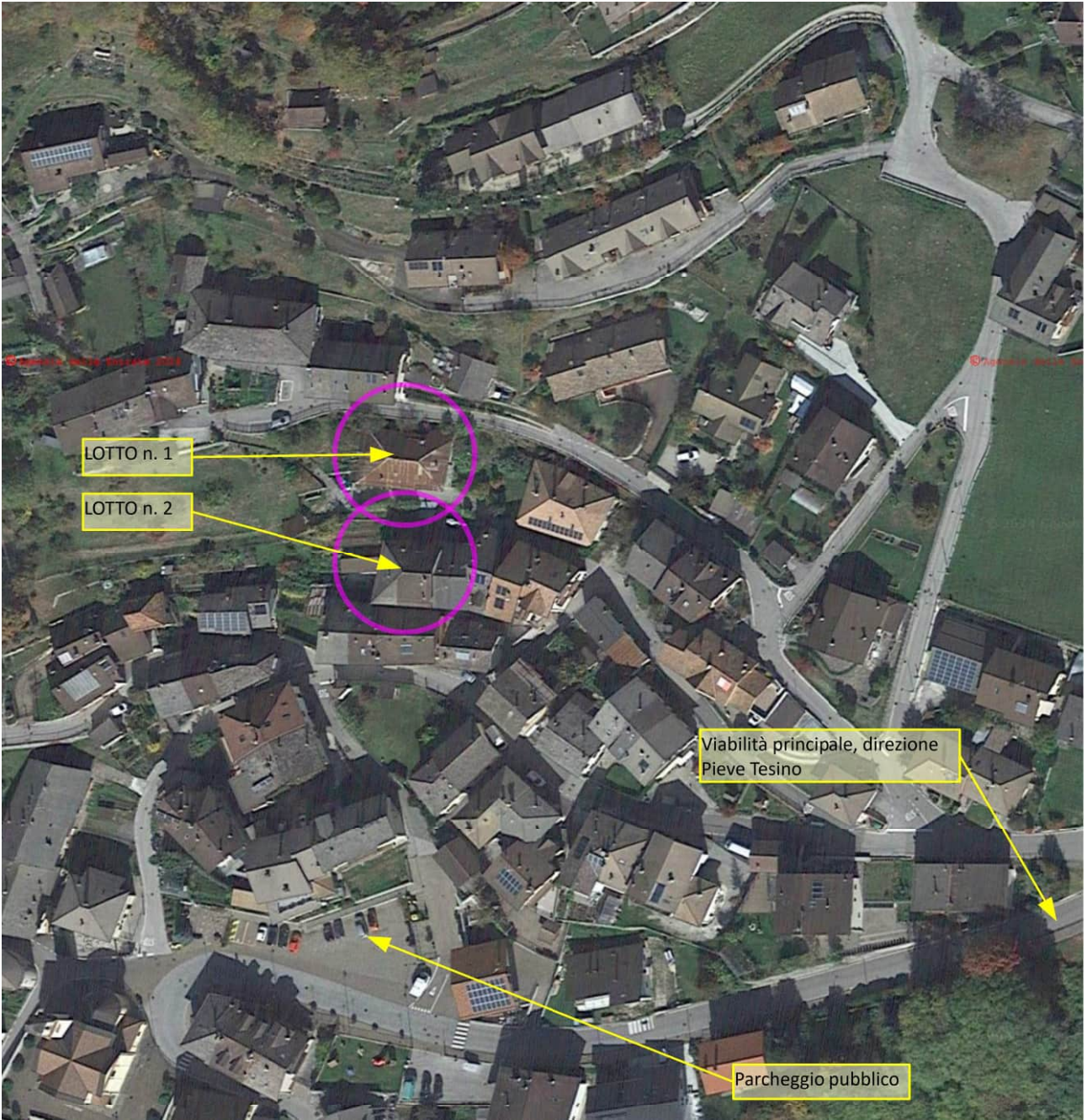
**B) LOTTO n. 1-2**

**B.1) UBICAZIONE E CONTESTO**

Cartografia generale della zona di ubicazione dei lotti

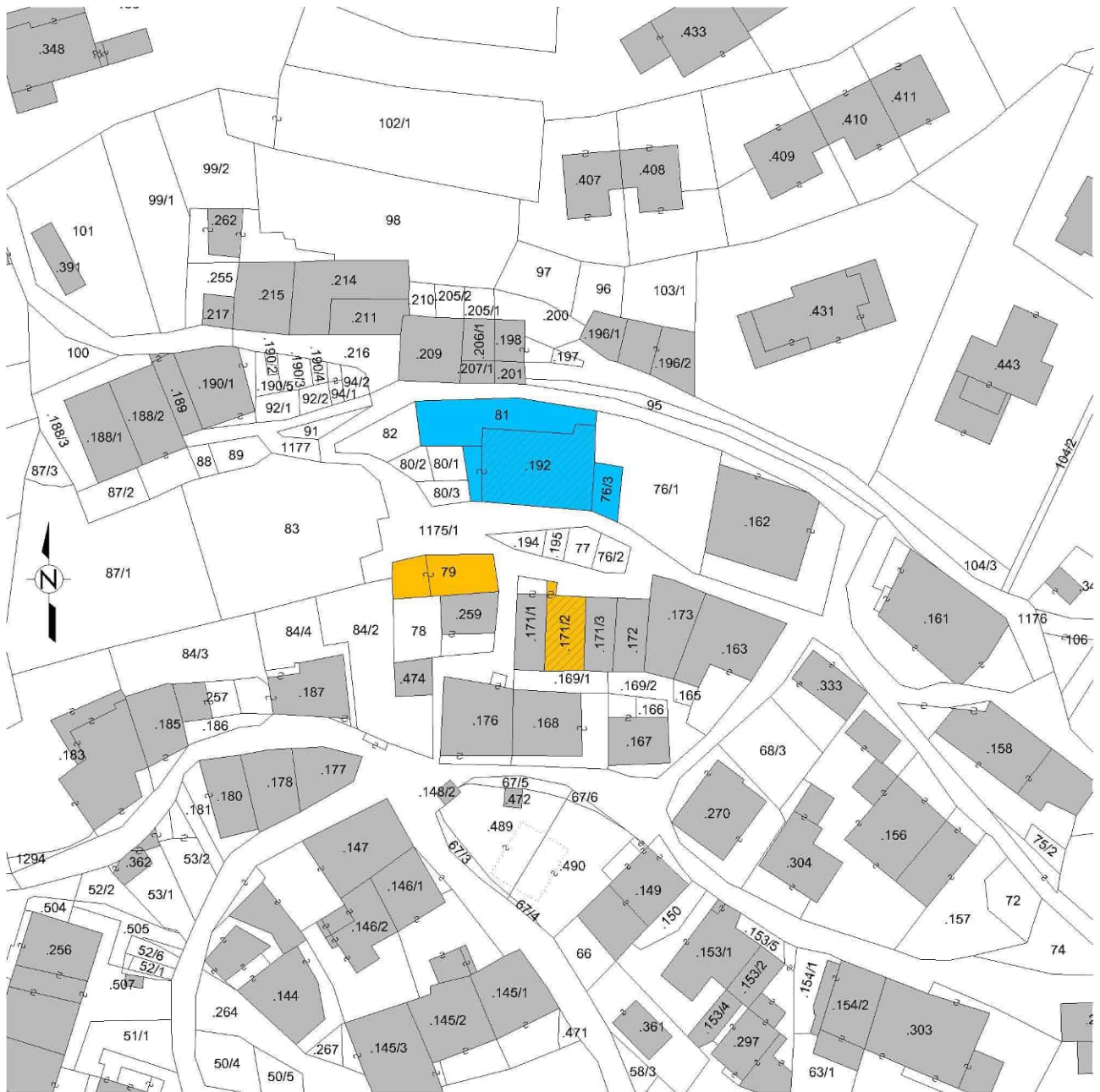


Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



## B.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Estratto mappa c.c. Samone - scala 1:1000

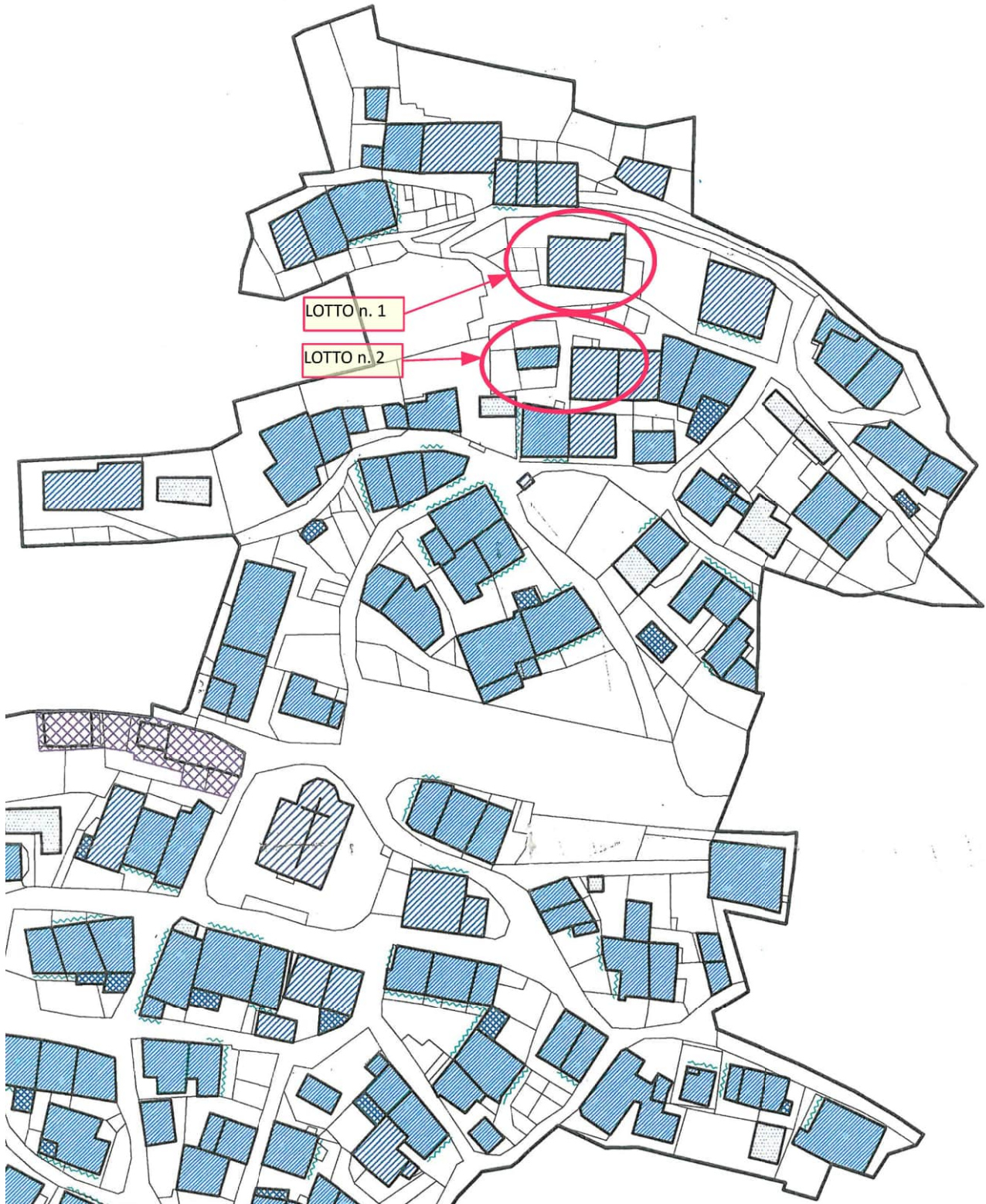


 Lotto 1

 Lotto 2

### B.3) SITUAZIONE URBANISTICA

Estratto cartografia del P.R.G. vigente del Comune di Samone – Piano di tutela dell'insediamento storico

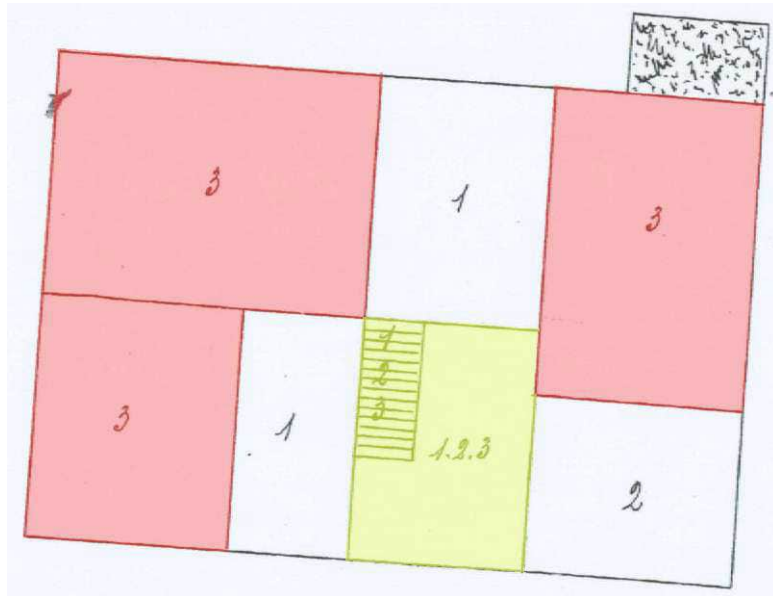


**Risanamento**

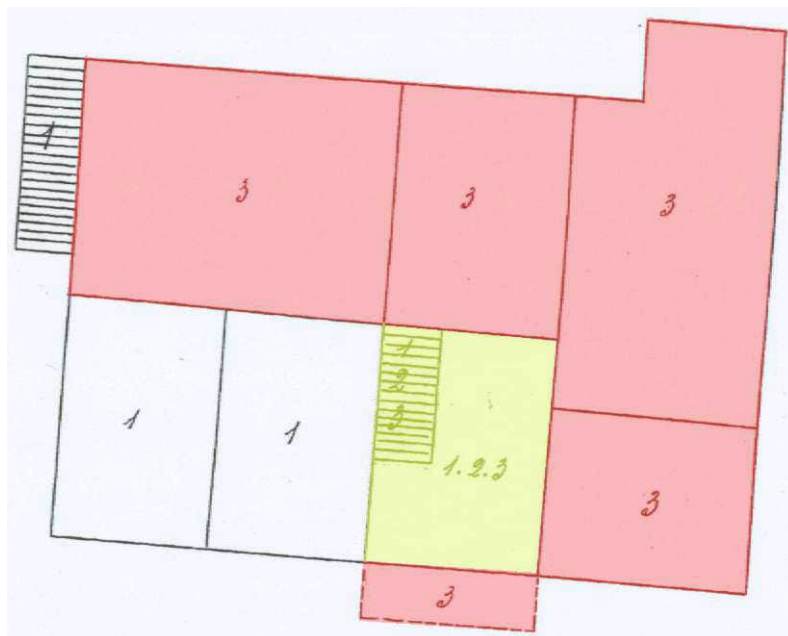
## C) LOTTO N. 1

### C.1) PLANIMETRIA TAVOLARE

Pianta Piano Terra – Scala a vista



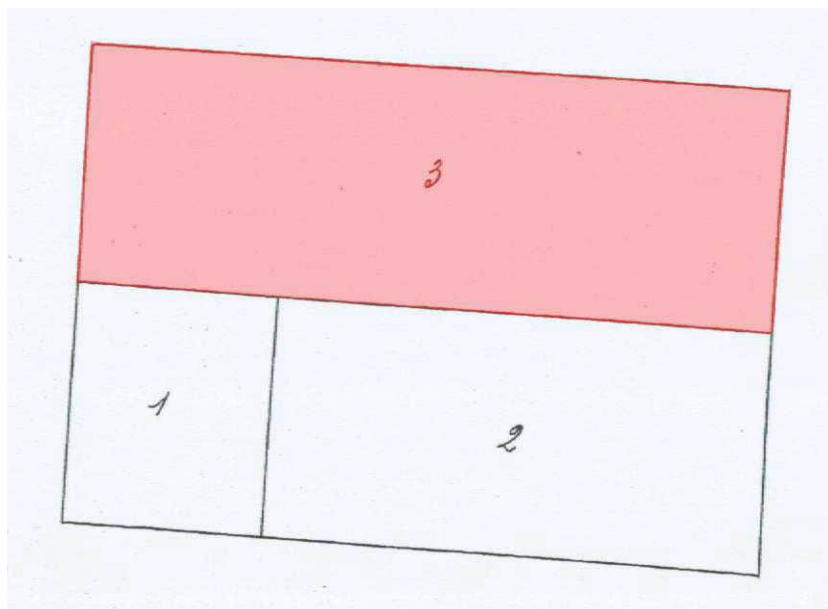
Pianta Piano Primo – Scala a vista



Pianta Piano Secondo – Scala a vista

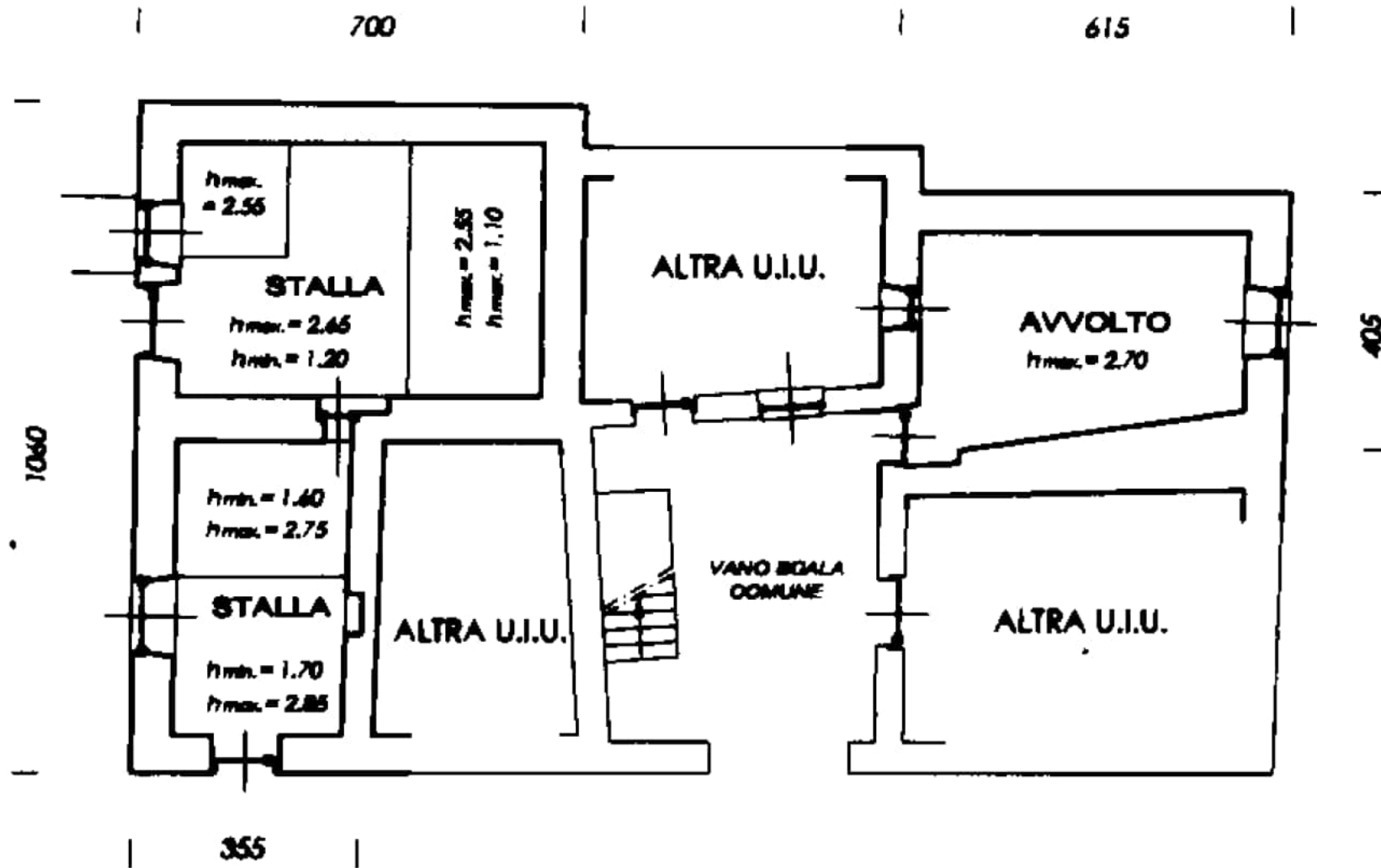


Pianta Piano Terzo sottotetto – Scala a vista

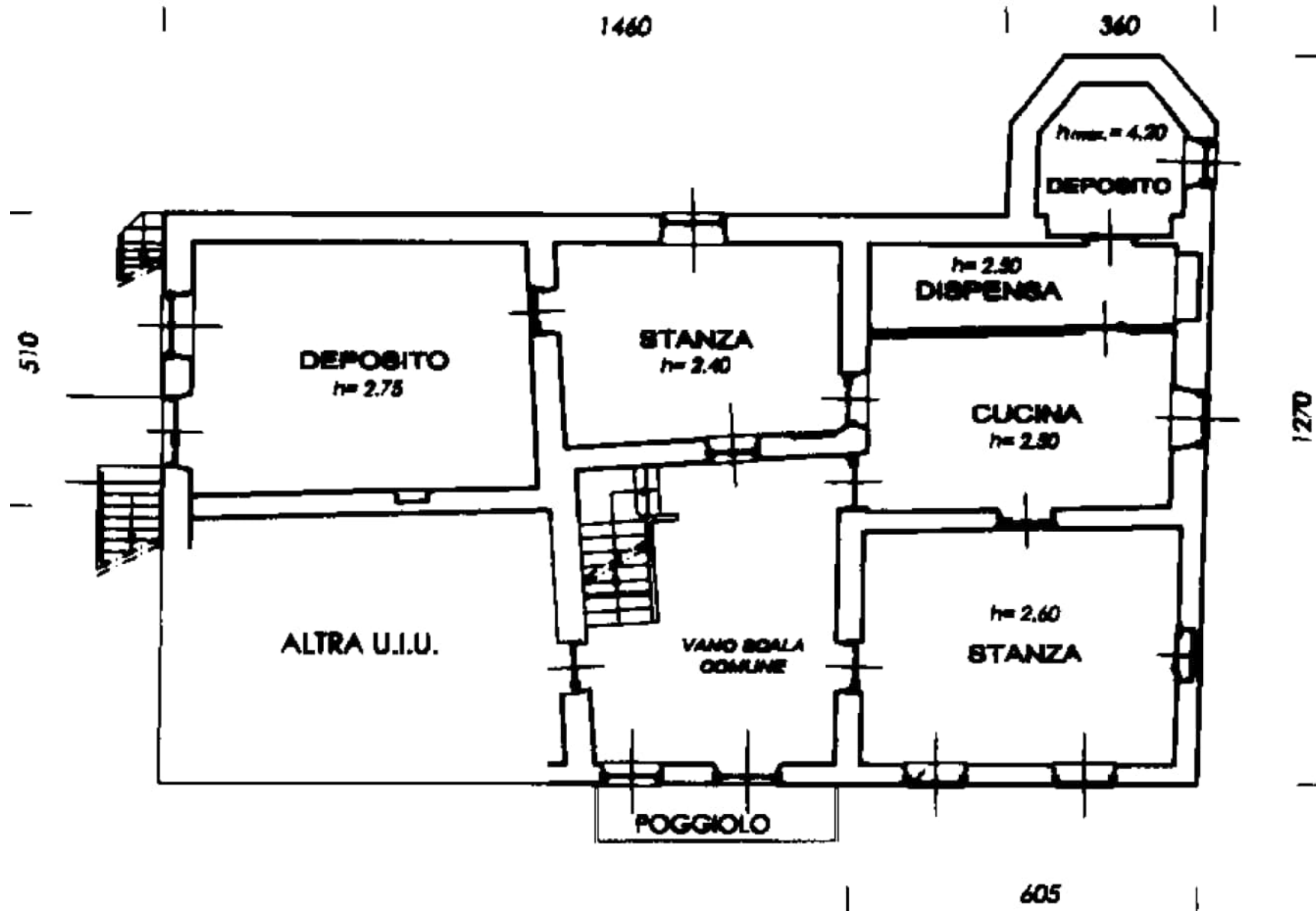


C.2) PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE – Lotto n. 1

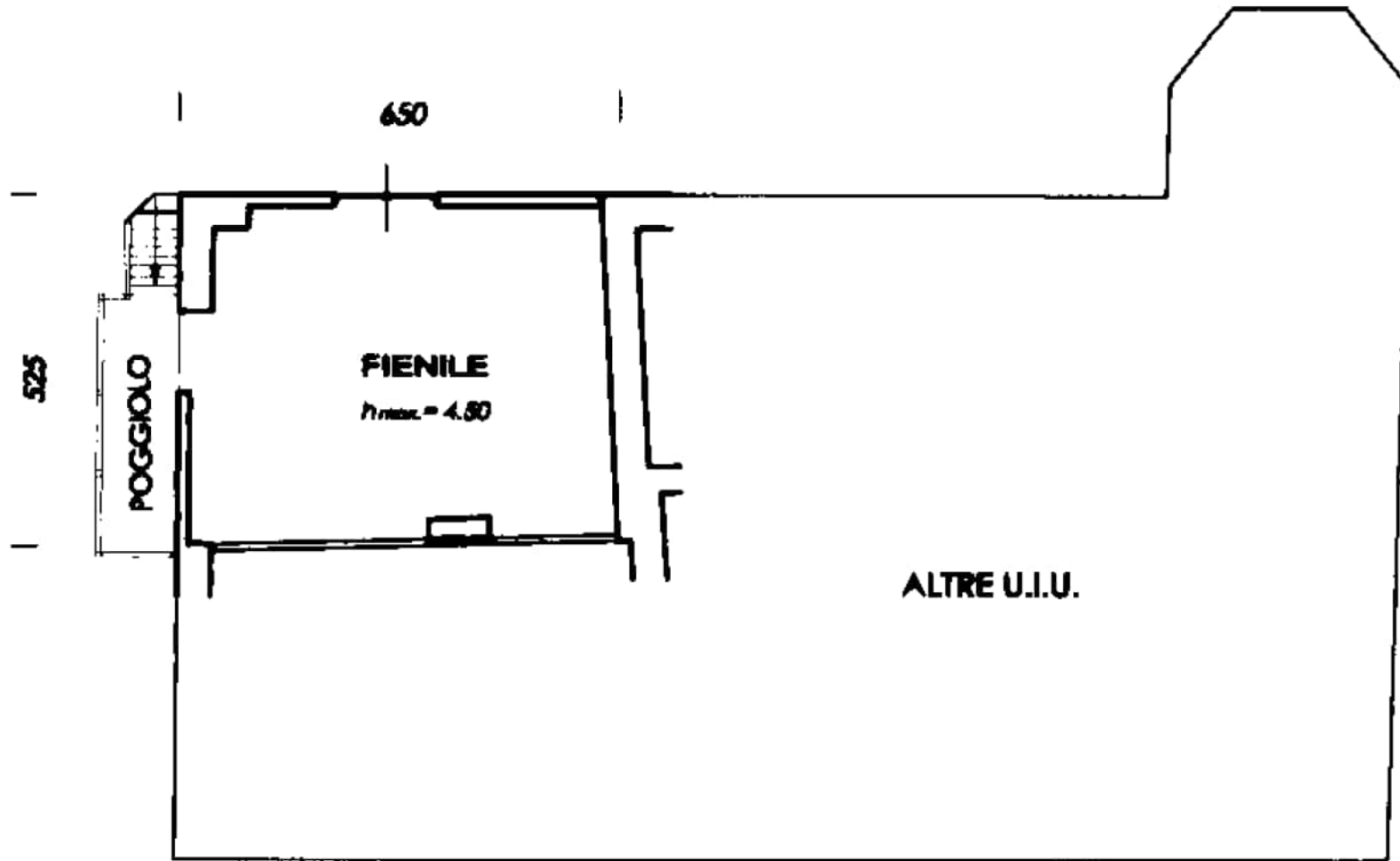
Pianta Piano Terra – Planimetria catastale – Scala 1:100



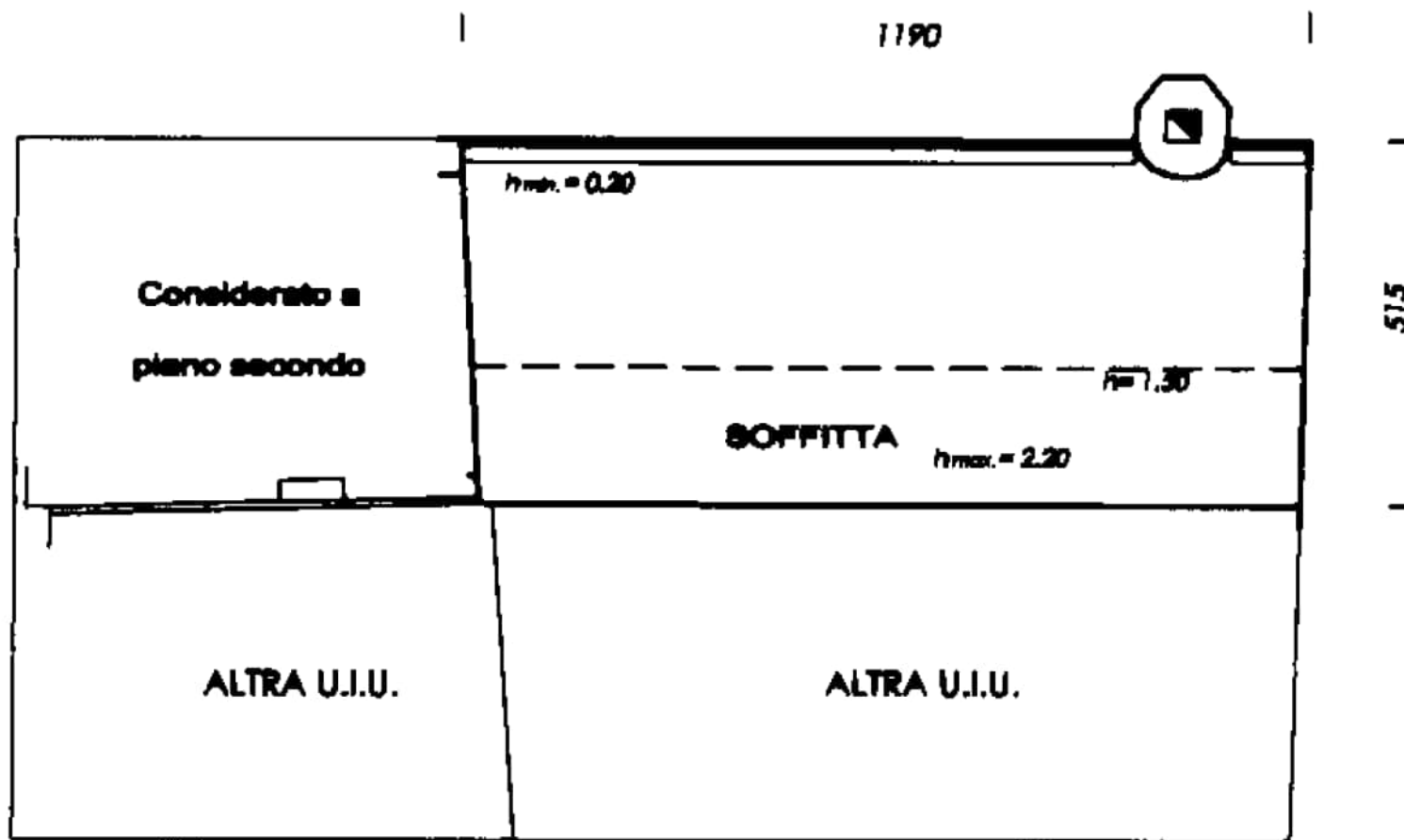
Pianta Piano Primo – Planimetria catastale – Scala 1:100



Pianta Piano Secondo – Planimetria catastale – Scala 1:100



Pianta Piano Terzo Sottotetto – Planimetria catastale – Scala 1:100



### C.3) ULTERIORI FOTO DEGLI INTERNI

**Foto n° 13:** Piano terra, stalla sud-ovest



**Foto n° 14:** Piano terra, stalla nord-ovest



**Foto n° 15:** Piano terra, sala comune



**Foto n° 16:** Piano primo, sala comune



**Foto n° 17:** Piano primo, dispensa

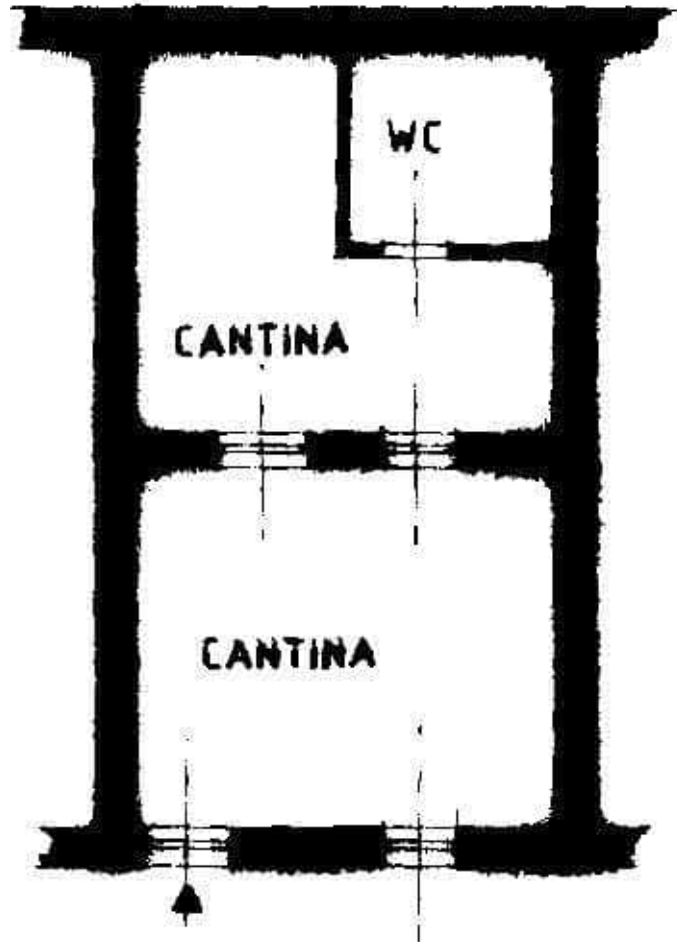


**Foto n° 18:** Piano primo, ripostiglio

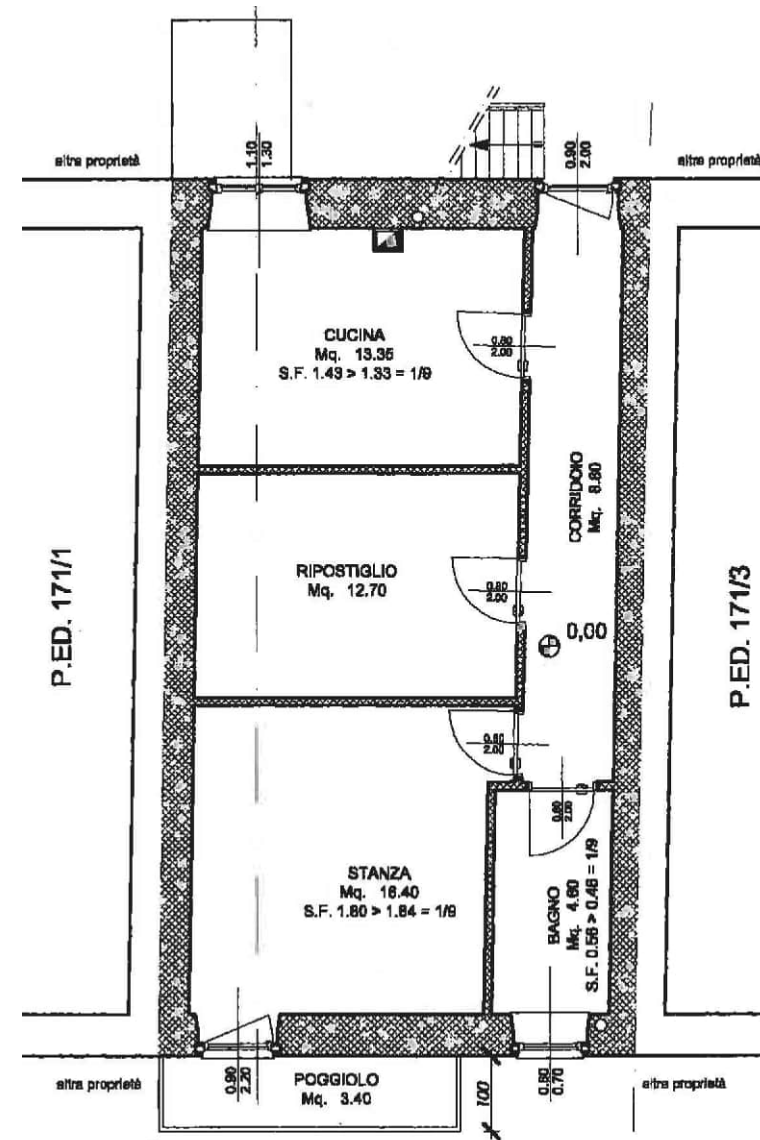


C.4) PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE – Lotto n. 2

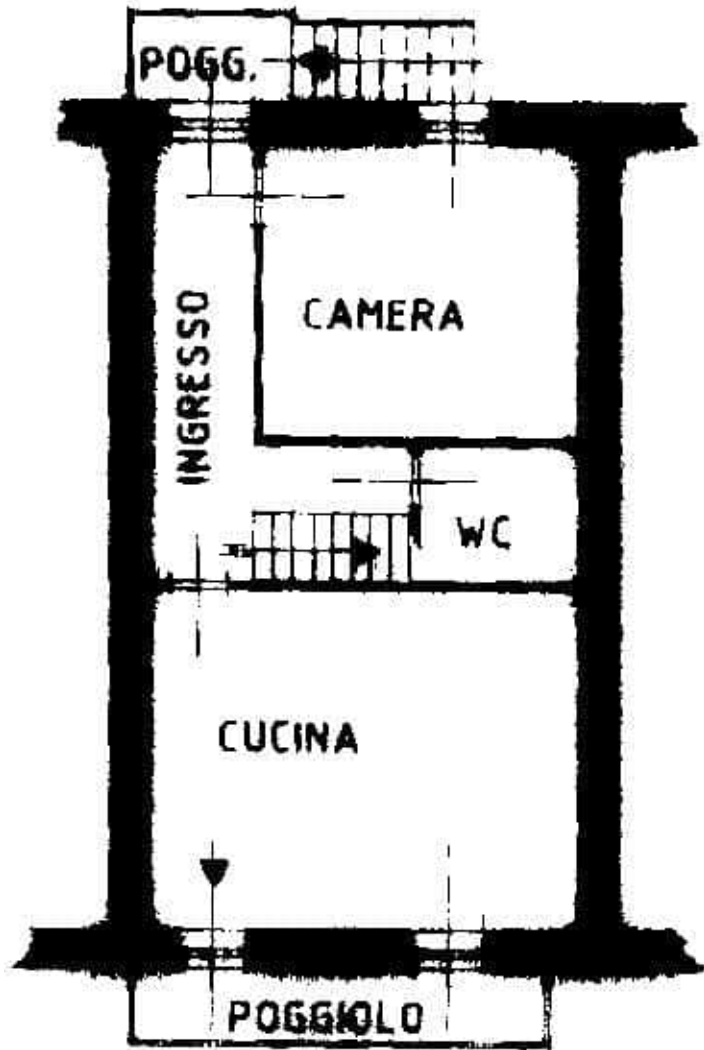
Pianta Piano Seminterrato – Planimetria catastale – Scala 1:100



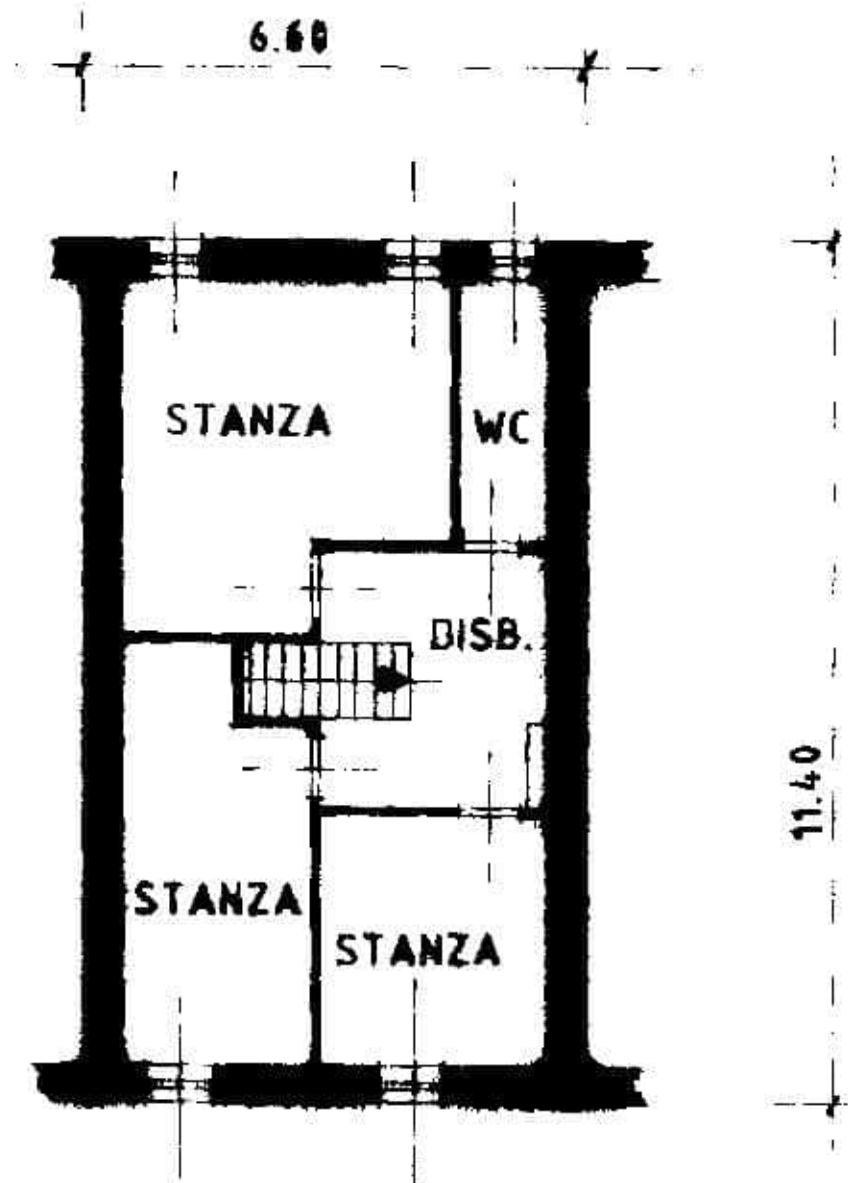
Pianta Piano Terra – Planimetria concessionata – Scala 1:100



Pianta Piano Primo – Planimetria catastale – Scala 1:100



Pianta Piano Secondo – Planimetria catastale – Scala 1:100



## C.5) ULTERIORI FOTO DEGLI INTERNI

**Foto n° 31:** Piano seminterrato, centrale termica



**Foto n° 32:** Piano terra, disbrigo d'ingresso



**Foto n° 33:** Piano terra, camera centrale



**Foto n° 34:** Piano primo, w.c.



**Foto n° 35:** Piano terra, bagno



**Foto n° 36:** Piano primo, ingresso



**Foto n° 37:** Piano primo, scala a P2



**Foto n° 38:** Piano secondo, bagno



**Foto n° 39:** Piano secondo, disbrigo



**Foto n° 40:** Piano secondo, stanza sud-ovest



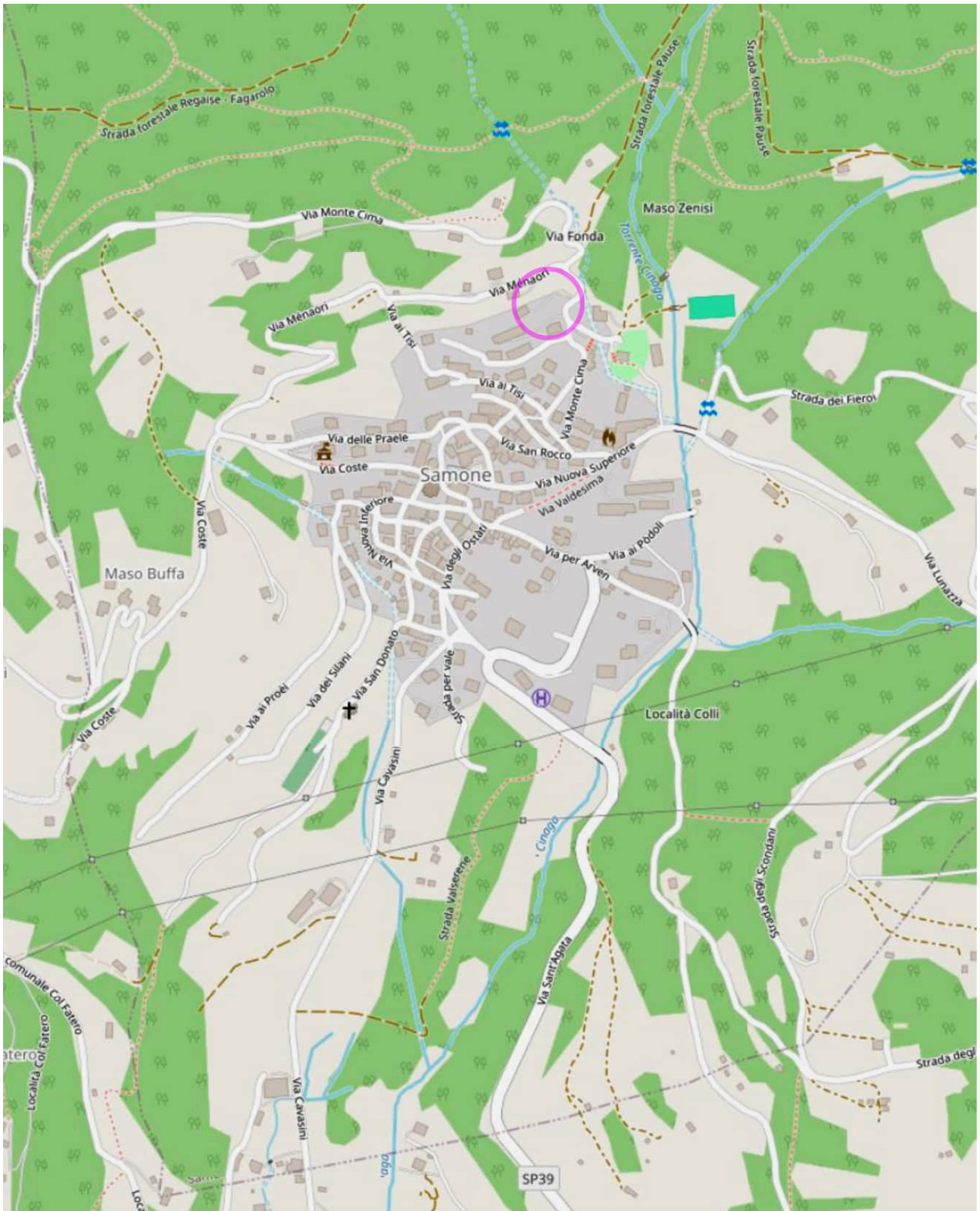
**Foto n° 41:** Piano terra, bagno



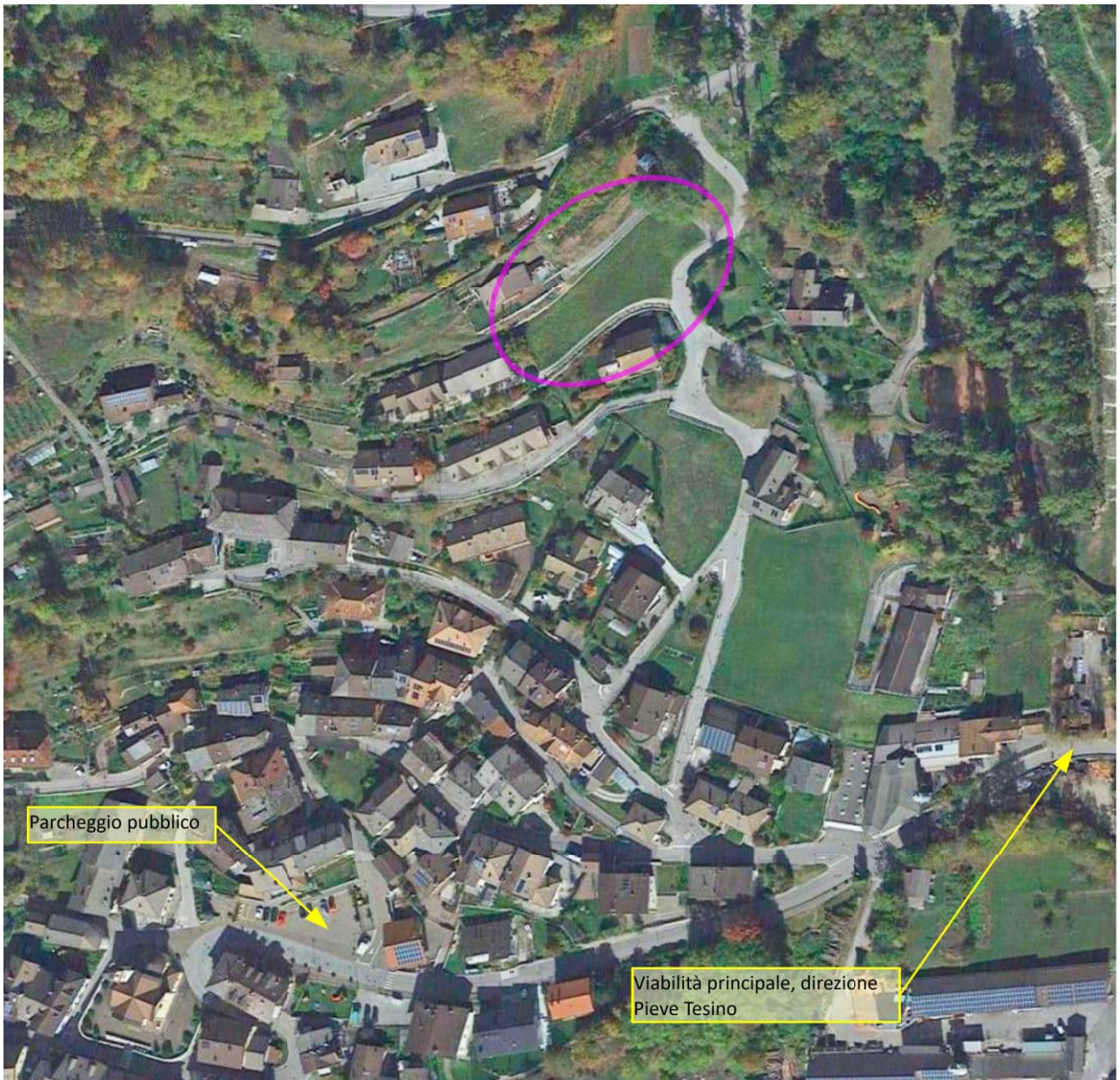
**D) LOTTO n. 3**

**D.1) UBICAZIONE E CONTESTO**

Cartografia generale della zona di ubicazione dei lotti

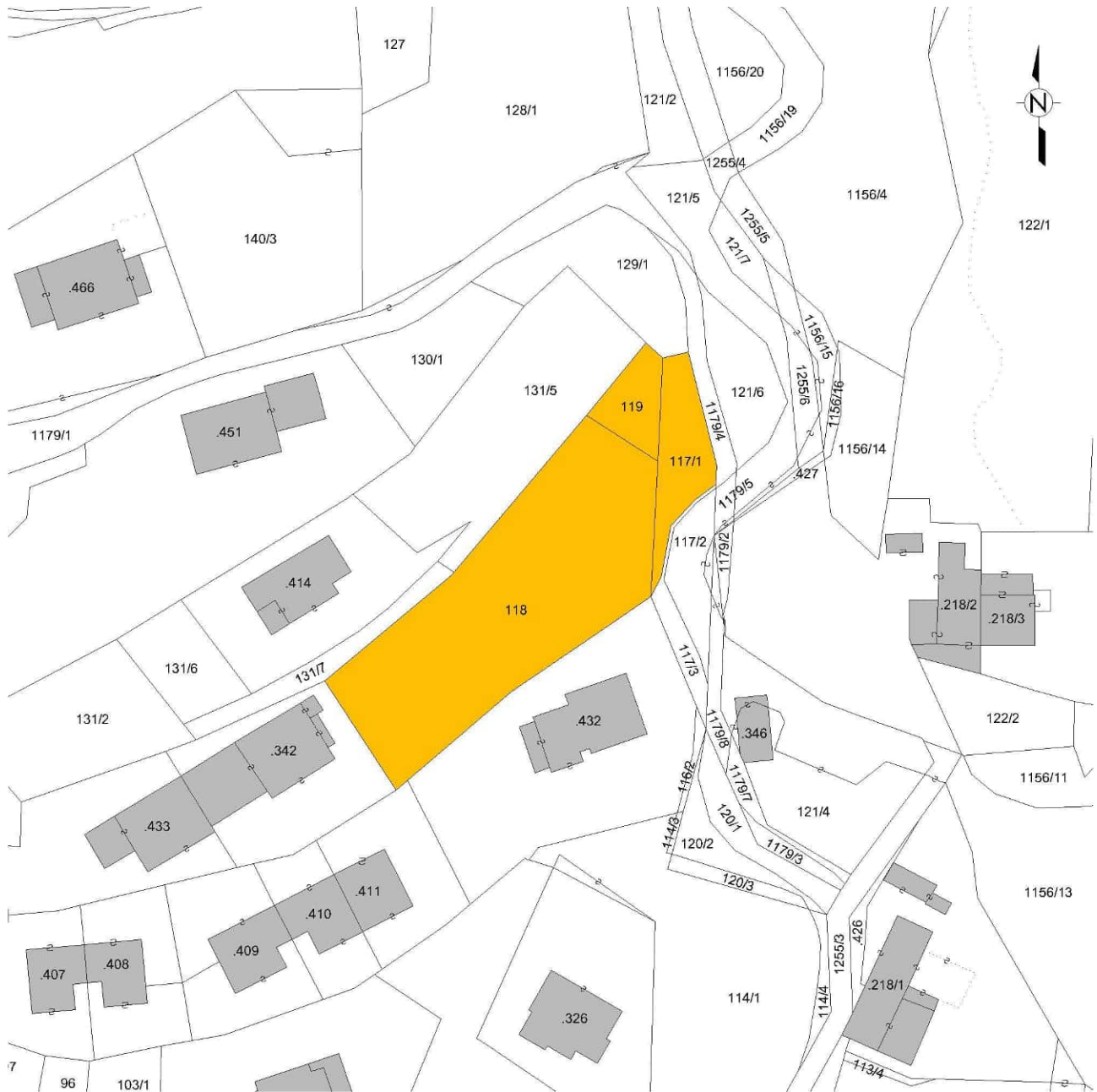


Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



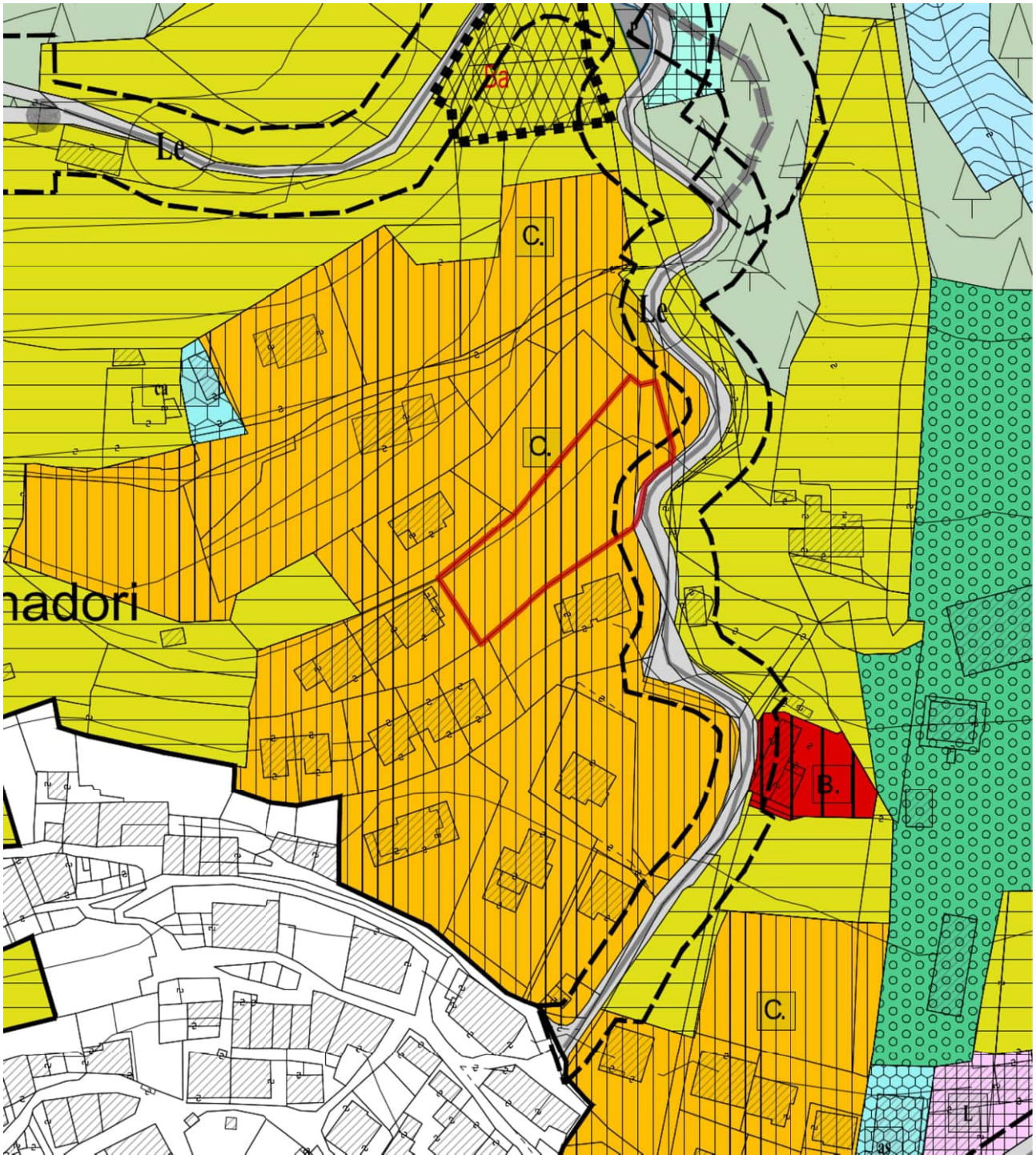
## D.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Estratto mappa c.c. Samone – 1:1000

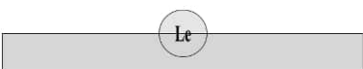


### D.3) SITUAZIONE URBANISTICA

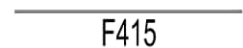
Estratto cartografia del P.R.G. vigente del Comune di Samone – Sistema insediativo



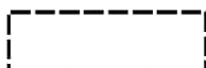
C101 AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE - Art.26



F601 VIABILITA' LOCALE ESISTENTE



F415

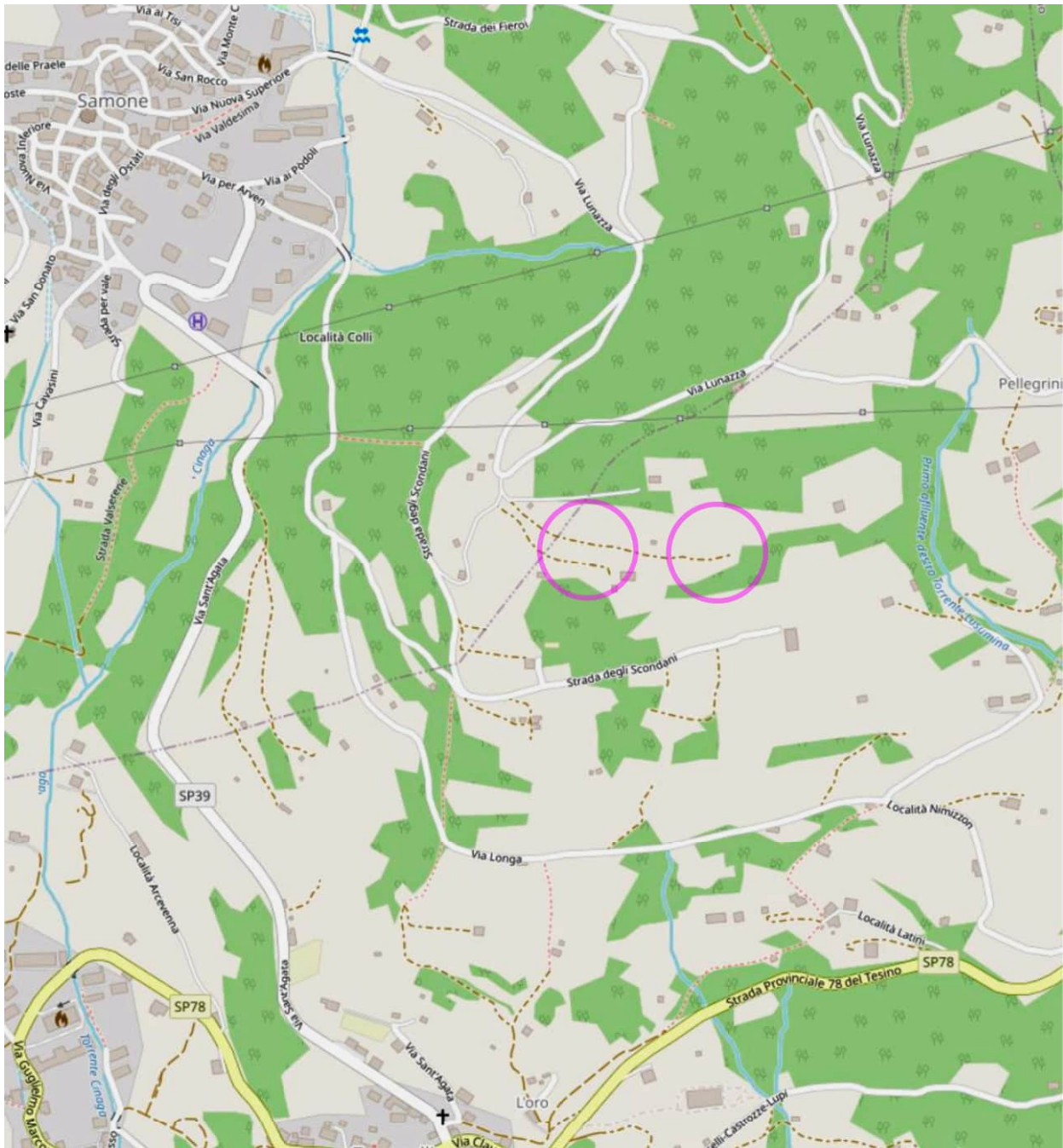


G103 RISPETTO STRADALE - Art.10 / 38

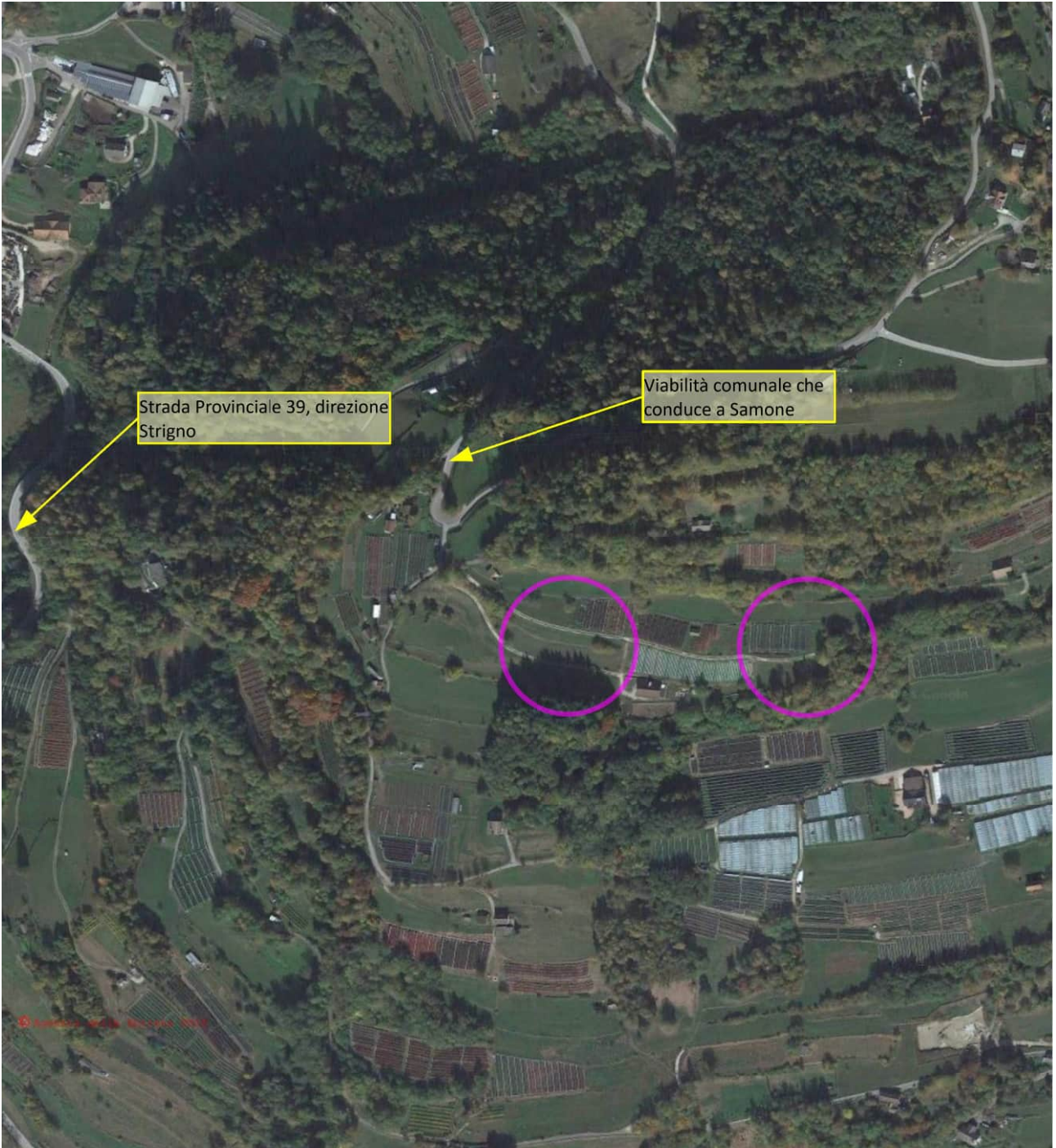
**E) LOTTO n. 4**

**E.1) UBICAZIONE E CONTESTO**

Cartografia generale della zona di ubicazione dei lotti



Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



## E.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

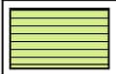
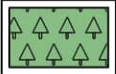
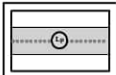
Estratto mappa c.c. Strigno e Samone – 1:2000



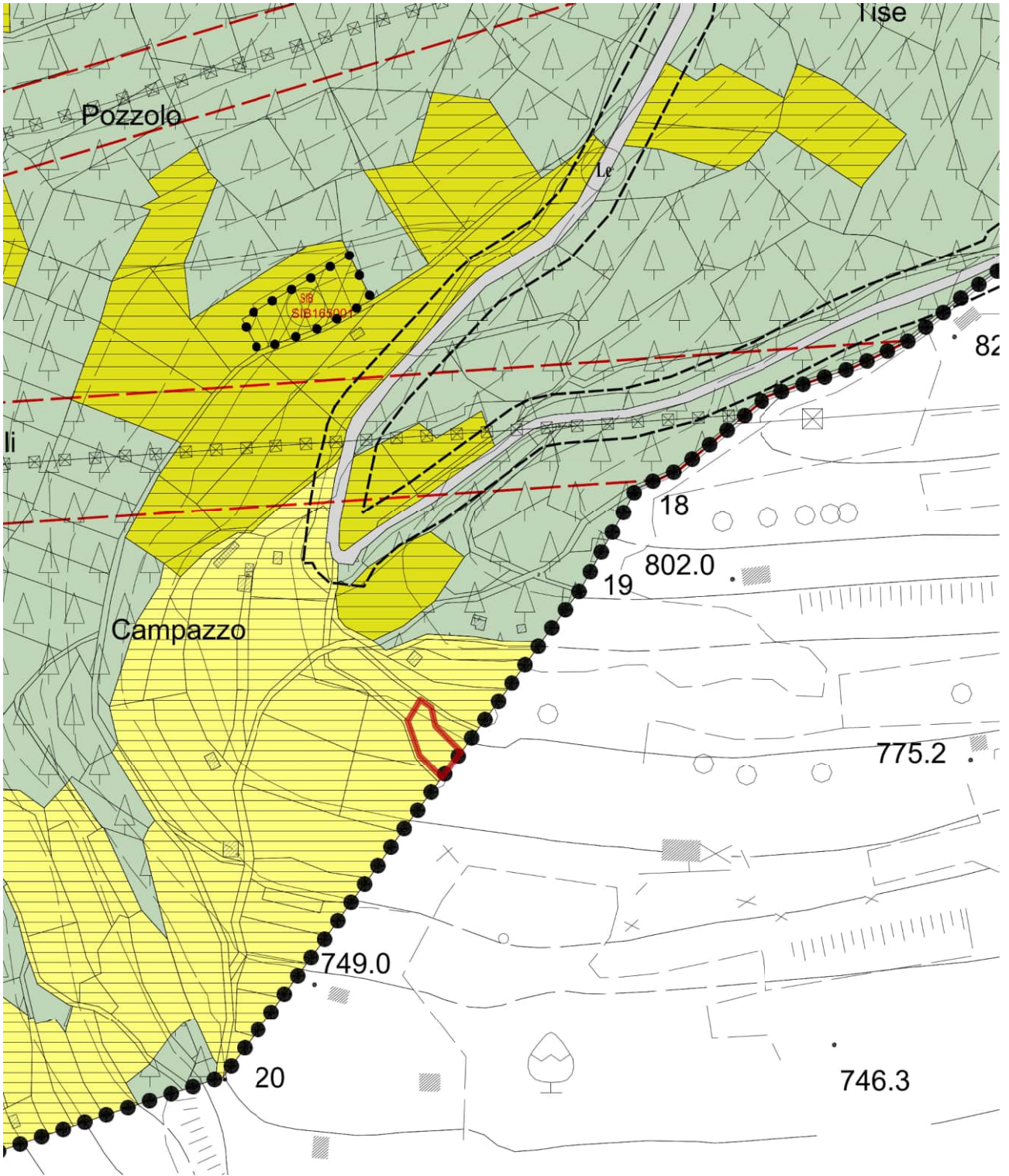
### E.3) SITUAZIONE URBANISTICA

Estratto cartografia del P.R.G. vigente del Comune di Strigno – Sistema insediativo



- |         |   |   |
|---------|---|---|
| ART. 12 |  | Aree agricole del PUP                       |
| ART. 16 |  | Aree a bosco                                |
| ART. 42 |  | Strade di interesse locale di potenziamento |

Estratto cartografia del P.R.G. vigente del Comune di Samone – Sistema insediativo

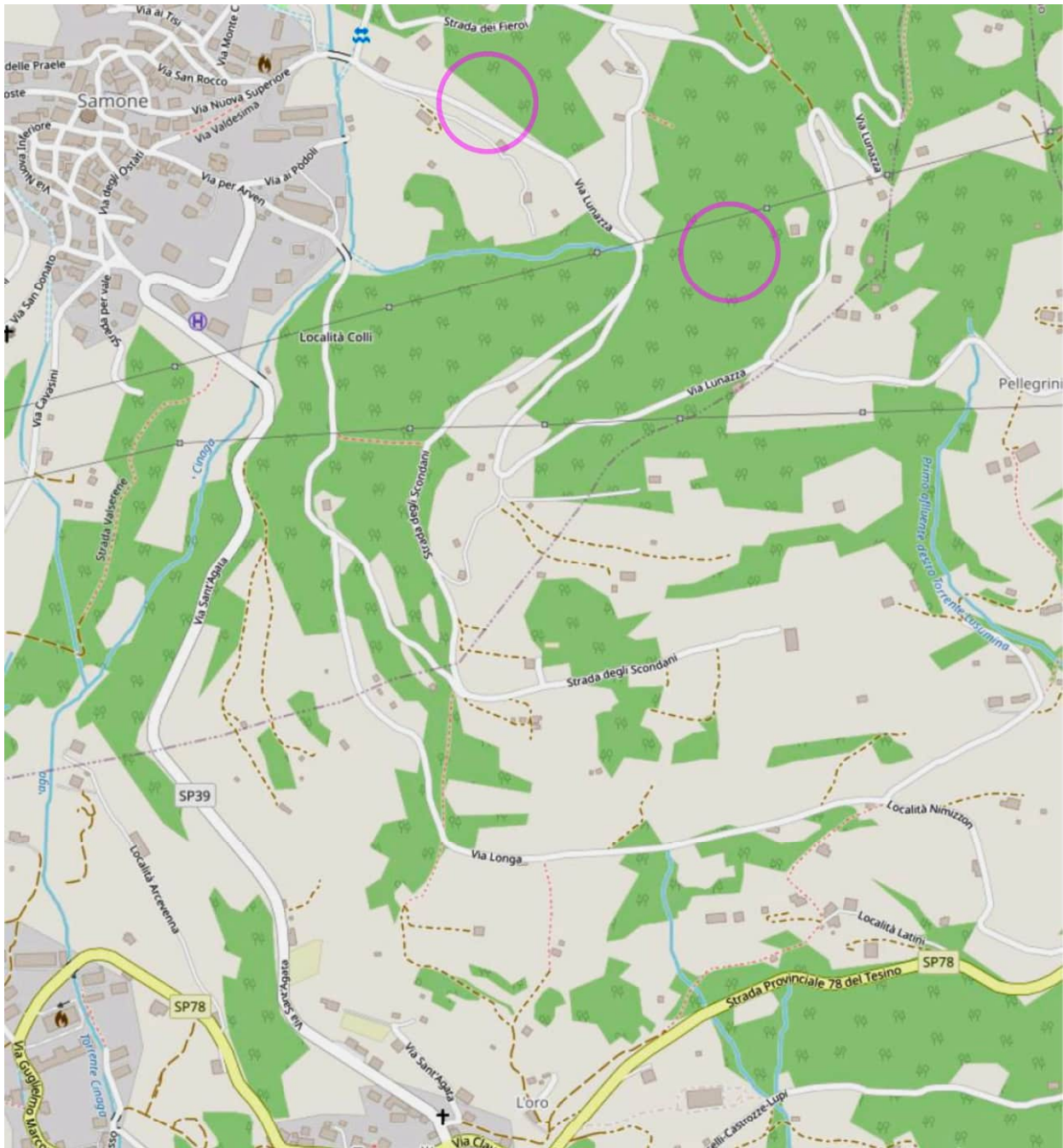


 E103 AREA AGRICOLA - Art.13

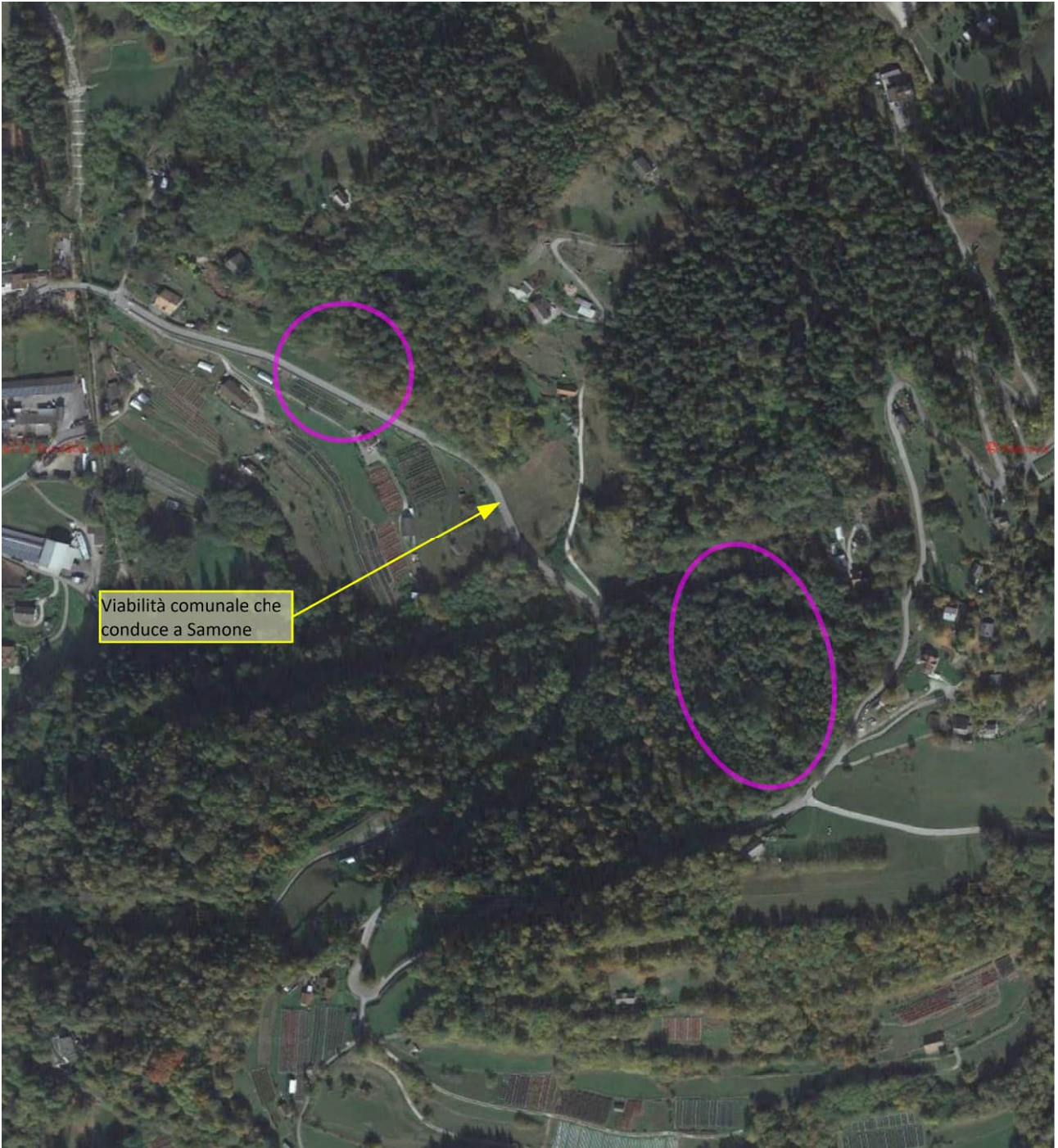
**F) LOTTO n. 5**

**F.1) UBICAZIONE E CONTESTO**

Cartografia generale della zona di ubicazione dei lotti



Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



## F.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Estratto mappa c.c. Samone – 1:1000

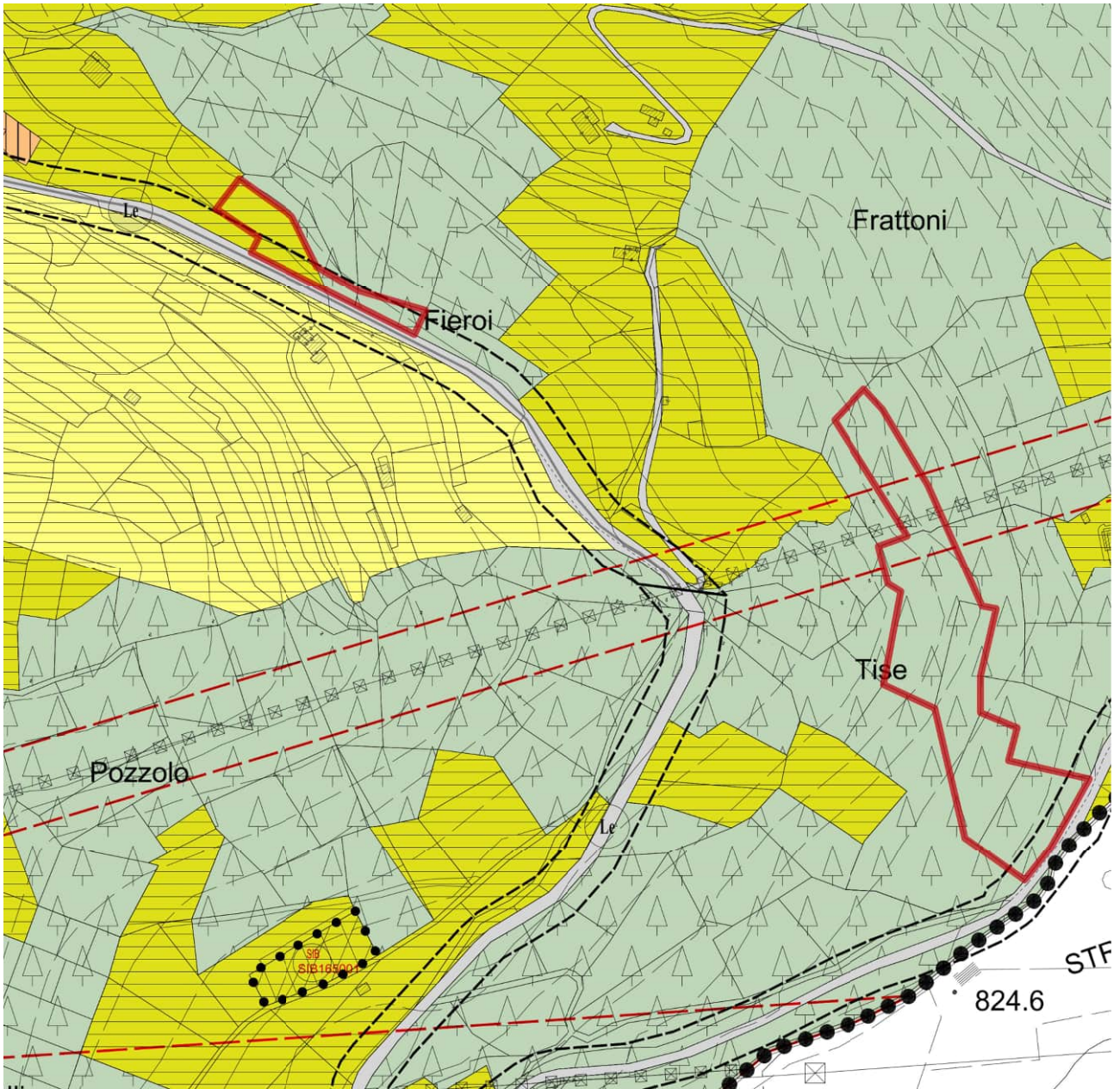


Estratto mappa c.c. Samone – 1:2000



### F.3) SITUAZIONE URBANISTICA

Estratto cartografia del P.R.G. vigente del Comune di Samone – Sistema insediativo



 E102 AREA AGRICOLA SECONDARIA - Art.14

 E106 AREA A BOSCO - Art.17

La presente appendice costituisce parte integrante della perizia, con il deposito della quale si considera in tal modo espletato l'incarico affidato.

Trento, novembre 2024

**L'esperto**

geom. Maurizio Pilati

.....