

promossa da:

LOTTO 2**Fienile in legno "Barch" con terreni limitrofi e sparsi**

siti in Comune Amministrativo di Canal San Bovo e Mezzano (TN)

in P.T. 6262 II **p.ed. 3371, pp.ff. 4120, 4207/2 e 4207/5 C.C. Canal San Bovo I**in P.T. 2531 II **pp.ff. 4200/2 e 4200/8 C.C. Canal San Bovo I**in P.T. 530 II **p.f. 4502 C.C. Canal San Bovo I**in P.T. 630 II **p.f. 2348/2 C.C. Mezzano****13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI****CLASSIFICAZIONE CATASTALE** In Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune Catastale	Particella	F.M.	P.T.	Coltura	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
Canal San Bovo I	E 3371	-	6262	Edificio	-	16 mq	-	-
Canal San Bovo I	F 4120	-	6262	Prato	4	1049 mq	€ 1,90	€ 1,63
Canal San Bovo I	F 4207/2	-	6262	Prato	4	1407 mq	€ 2,54	€ 2,18
Canal San Bovo I	F 4207/5	-	6262	Prato	4	1130 mq	€ 2,04	€ 1,75
Canal San Bovo I	F 4200/2	-	2531	Prato	4	1723 mq	€ 3,11	€ 2,67
Canal San Bovo I	F 4200/8	-	2531	Prato	4	110 mq	€ 0,20	€ 0,17
Canal San Bovo I	F 4502	-	530	Arativo	4	281 mq	€ 0,36	€ 0,29
Mezzano	F 2348/2	-	630	Prato	6	48 mq	€ 0,01	€ 0,01

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune Catastale	P.ed.	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita	Valore I.M.I.S.
Canal San Bovo I	3371	-	55	-	C/7	1	15 mq	16 mq	€ 5,35	€ 898,80

In allegato Estratto Mappa, Visure Catasto Fondiario, Visure Catasto Fabbricati e Planimetrie Catastali. (All. n. 11, 12 e 13)

DESCRIZIONE TAVOLAREGli immobili **p.ed. 3371, pp.ff. 4120, 4207/2 e 4207/5** sono allibrati in P.T. 6262 II del Distretto di Fiera di Primiero con proprietà iscritta a nome della persona eseguita per la **quota di 1/1**.

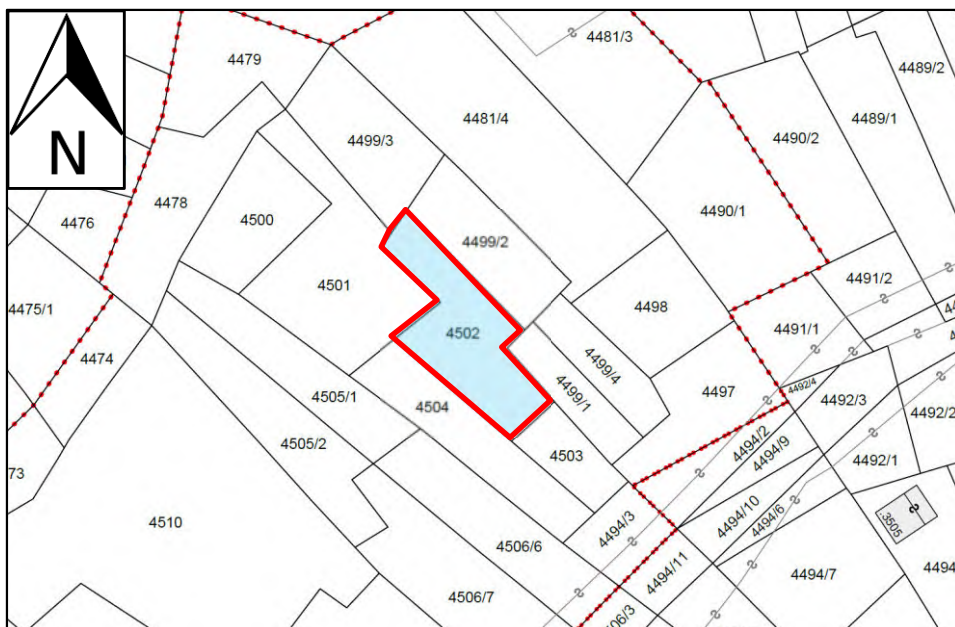
La p.ed. 3371 non è divisa in porzioni materiali.

Gli immobili **pp.ff. 4200/2 e 4200/8** sono allibrati in P.T. 2531 II del Distretto di Fiera di Primiero con proprietà iscritta a nome della persona eseguita per la **quota di 1/1**.L'immobile **p.f. 4502** è allibrato in P.T. 530 II del Distretto di Fiera di Primiero con proprietà iscritta a nome della persona eseguita per la **quota di 1/1**.L'immobile **p.f. 2348/2** è allibrato in P.T. 630 II del Distretto di Fiera di Primiero con proprietà iscritta a nome della persona eseguita per la **quota di 1/1**.I contenuti dei fogli A₁ - A₂ - B - C del Libro Maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell'estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravati. (All. n. 14)

promossa da:

La **p.f. 4502 C.C. Canal San Bovo I** confina:

- a Nord e a Est con pp.ff. 4499/3, 4499/2 e 4499/1, ovvero terreni a bosco e a prato di proprietà di terzi;
- a Sud con p.f. 4503 e 4504, ovvero terreni a bosco e a prato di proprietà di terzi;
- a Ovest con p.f. 4501, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi;



Estratto Mappa C.C. Canal San Bovo I – scala a vista

La **p.f. 2348/2 C.C. Mezzano** confina:

- a Nord e a Ovest con p.f. 5184/2, ovvero terreno a prato/bosco di proprietà della Provincia Autonoma di Trento – Beni Demaniali – Ramo Acque;
- a Est con p.f. 5184/1, ovvero torrente Lozen di proprietà della Provincia Autonoma di Trento – Beni Demaniali – Ramo Acque;
- a Sud con p.f. 2347/2, ovvero terreno a prato/bosco di proprietà di terzi.



Estratto Mappa C.C. Mezzano – scala a vista



promossa da:

14. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>La proprietà della p.ed. 3371, pp.ff. 4120, 4207/2 e 4207/5 C.C. Canal San Bovo I (P.T. 6262 II) è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:</p> <p style="text-align: right;">– quota 1/1</p> <p>07/12/2006 – G.N. 1095/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Atto d.d. 15/11/2006 riguarda p.f. 4207/2</p> <p>07/12/2006 – G.N. 1095/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 riguarda p.f. 4207/5</p> <p>07/12/2006 – G.N. 1095/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 riguarda p.ed. 3371, p.f. 4120</p> <p>La proprietà delle pp.ff. 4200/2 e 4200/8 C.C. Canal San Bovo I (P.T. 2531 II) è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:</p> <p style="text-align: right;">– quota 1/1</p> <p>26/05/2000 – G.N. 379/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 27/04/2000 riguarda p.f. 4200/2, p.f. 4200/8</p> <p>La proprietà della p.f. 4502 C.C. Canal San Bovo I (P.T. 530 II) è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:</p> <p style="text-align: right;">– quota 1/1</p> <p>09/07/1998 – G.N. 499/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Atto di divisione dd. 10/06/1998 riguarda p.f. 4502</p> <p>La proprietà della p.f. 2348/2 C.C. Mezzano (P.T. 5849 II) è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:</p> <p style="text-align: right;">– quota 1/1</p> <p>09/07/1998 – G.N. 499/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Atto di divisione dd. 10/06/1998 riguarda p.f. 2348/2</p> <p>(All. n. 14)</p>
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	<p>Al momento del sopralluogo alcuni immobili oggetto della presente risultavano occupati in forza del contratto di comodato ancora in corso. I rimanenti risultano liberi e a disposizione, ad eccezione della p.f. 2348/2 C.C. Mezzano che individua un torrente demaniale.</p>
CONTRATTI IN CORSO	<p>Come da comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Belluno – risulta un atto che riporta il numero 134 serie 3 del 26/03/2019 e trattasi di un comodato d'uso gratuito riferito alle pp.ff. 4227/2, 4227/11, 4227/12, 4227/13, 4224, 4225, 4230/4, 4230/3, 4217, 4229/1 e 4226/1 oggetto del lotto 1 e alle pp.ff. 4200/2, 4120, 4207/2, 4207/5 ricomprese nel presente lotto. (All. n. 15)</p>
MODALITÀ DI ACCESSO	<p>In data 24/09/2022 la sottoscritta ha inviato Raccomandata A/R per comunicare la data di sopralluogo fissato per il giorno 24/10/2022. In tale data l'accesso è stato permesso dalla persona eseguita.</p>
DATA DEL SOPRALLUOGO	<p>24/10/2022</p>



promossa da:

15. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente sono localizzati perlopiù nel Comune di Canal San Bovo, circa 1400 abitanti in Provincia Autonoma di Trento, situato nella Valle del Vanoi, tra la Valle del Cismon, la Val di Fiemme e l'Altopiano del Tesino. Solo la p.f. 2348/2 C.C. Mezzano insiste sul Comune Amministrativo di Mezzano, in loc. Lozen.

Per facilitare l'individuazione delle particelle si riporta la sottostante vista aerea con indicazione approssimativa delle stesse (cerchio rosso).



Vista aerea – scala a vista

ACCESSO

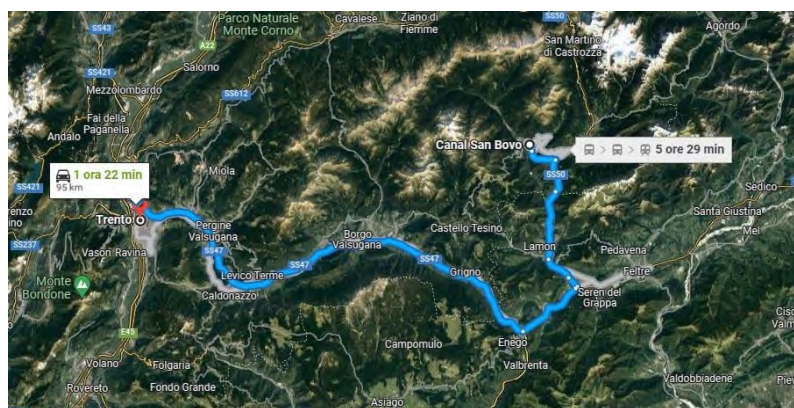
Per raggiungere e/o avvicinarsi alle particelle in parola si possono percorrere le strade pubbliche principali che attraversano la valle. Alcune particelle sono raggiungibili esclusivamente attraversando terreni di proprietà di terzi, senza servitù iscritte per l'accesso.

CARATTERISTICHE ZONA

Gli immobili sono inseriti in zone tranquille di montagna, poco servite.

SERVIZI DELLA ZONA

Per poter fruire di servizi e strutture di primaria importanza come negozi di alimentari, farmacie, sportelli bancari, uffici postali e scuola elementare è necessario raggiungere l'abitato Feltre e/o Canal San Bovo. Quest'ultimo dista circa 95 Km da Trento (capoluogo di Provincia).



Vista aerea – indicazioni stradali per raggiungere Trento (capoluogo di Provincia)

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

C. FIENILE "BARCH" E TERRENO PERTINENZIALE: P.ED. 3371 E P.F. 4120

POSIZIONE E DESCRIZIONE

P.ed. 3371 C.C. Canal San Bovo I: identifica un tipico fienile in legno della zona denominato "Barch". Ha struttura portante e copertura completamente in legno di abete con unico accesso sul lato sud/est (verso monte) per mezzo di un portone a due ante. Si sviluppa per due piani fuori terra collegati fra loro da una scala interna. Le dimensioni di progetto sono pari a 4,00 m x 4,00 m (misure esterne).

p.f. 4120 C.C. Canal San Bovo I: trattasi di terreno a prato circostante al fienile di cui sopra e quindi pertinenziale allo stesso. Risulta in parte recintato per permettere la coltivazione di un piccolo orto. In generale presenta giacitura di media pendenza digradante da sud/est verso nord/est.

Sia il terreno che l'edificio sono raggiungibili esclusivamente attraversando terreni di terzi, senza servitù di passo intavolate.

COMPOSIZIONE

L'immobile **p.ed. 3371** è nella realtà così composto:

a piano terra: locale "Barch" (deposito) e scala da piano terra a piano sottotetto;

a piano sottotetto: soffitta.

La **p.f. 4120** identifica il terreno pertinenziale esterno dell'edificio.

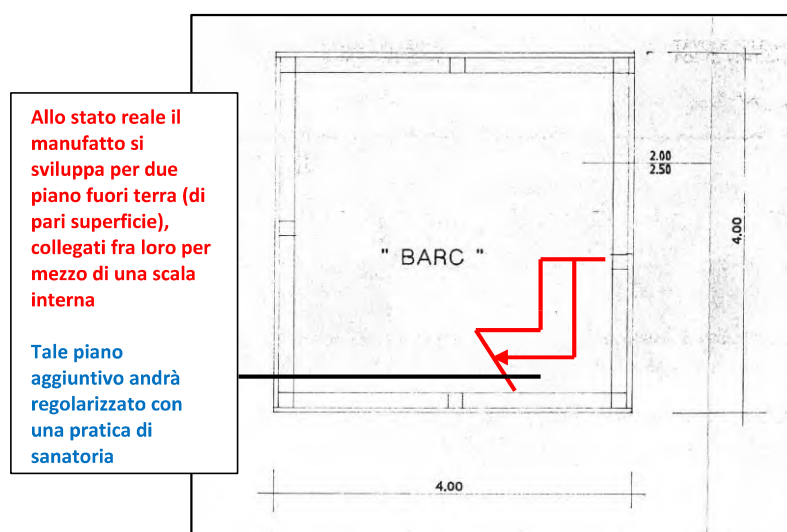
PLANIMETRIE

(SCALA A VISTA)

La composizione distributiva del manufatto si chiarisce nell'elaborato seguente, che risulta allegato all' "Autorizzazione Edilizia N. 260 di data 11/12/1995".

In fase di sopralluogo, per quanto si è riusciti ad appurare, si sono riscontrate delle difformità che verranno evidenziate in maniera sommaria e non esaustiva sulla planimetria di seguito riportata con il colore rosso. Vengono ulteriormente riportate delle note della sottoscritta con il colore blu.

PIANTA PIANO TERRA



promossa da:

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda SEL³, sia con la Superficie Interna netta (SIN). La superficie di calcolo per quanto riguarda l'edificio p.ed. 3371 è ricavata dagli elaborati grafici allegati alla "Autorizzazione Edilizia N. 260 del 11/12/1995" mentre per quanto la p.f. 4120 la superficie deriva dalle visure catastali; le misure utilizzate sono integrate e/o confrontate con il rilievo sommario effettuato. Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM⁴ a cui si collega il Codice delle Valutazioni. Taluni rapporti mercantili possono subire minime variazioni, (in più o in meno) rispetto a quelli consigliati dal SIM, dettate sia dal mercato sia dallo specifico contesto ambientale in cui gli immobili oggetto di valutazione ricadono.

**CALCOLO DELLA SUP. COMMERCIALE IN BASE AL CODICE SIM (Sistema Italiano di Misurazione)
p.ed. 3371 e p.f. 4120**

SUPERFICI PRINCIPALI			
	Mq	Coeff.	Mq
Superficie piano terra "Barch"	8,00	1,00	8,00
SUPERFICI SECONDARIE			
	Mq	Coeff.	Mq
Superficie piano sottotetto "Barch"	8,00	0,60	4,80
AREE SCOPERTE PERTINENZIALI			
	Mq	Coeff.	Mq
Terreno p.f. 4120	1049,00	0,10	104,90
Superficie commerciale complessiva	Mq		117,70

Ai fini della valutazione la p.ed. 3371 e la p.f. 4120, oggetto della presente esecuzione, assumono la seguente consistenza: **superficie commerciale pari a 117,70 mq**

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili per la metodologia, a corpo e non a misura. Si sottolinea che l'area totale netta calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a "superfici commerciali" spesso non definite.

PAVIMENTI

In piastrelle ceramiche a piano terra e in legno al piano sottotetto.

PARETI

Tutta la struttura e tutti i tamponamenti sono in legno massiccio a vista.

SERRAMENTI ESTERNI

In legno massiccio.

³ Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento.

La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm.) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei terrazzi;

⁴ Nuovo Sistema Italiano di Misurazione delle superfici proposto dal prof. Giampiero Bambagioni.

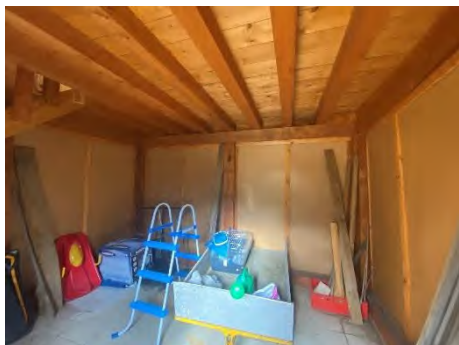


promossa da:

SERRAMENTI INTERNI	Nessuno.
SERVIZI IGIENICI	Nessuno.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Non è dotato di alcun tipo di impianto.
ALTRA IMPIANTISTICA	Nessuna.
IDONEITÀ DEI LOCALI	Idoneo all'utilizzo quale fienile/ricovero attrezzi.
LOCALI ACCESSORI	Nessuno.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Certificazione energetica non reperita.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Giudizio d'assieme: buono.
NOTE	Da segnalare che per raggiungere la p.ed. 3371 e la p.f. 4120 si deve necessariamente transitare su proprietà di terzi, sulle quali non risulta intavolato alcun diritto di passo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

promossa da:



Fienile "Barch"

D. TERRENI A PRATO E A BOSCO SPARSI: PP.FF. 4200/2, 4200/8, 4207/2, 4207/5, 4502 E P.F. 2348/2

POSIZIONE E DESCRIZIONE

I confini di tutte le particelle non risultano materializzati e quindi le stesse sono di difficile individuazione sul posto.

pp. ff. 4200/2, 4200/8, 4207/2 e 4207/5 C.C. Canal San Bovo I: trattasi di terreni a prato di media pendenza localizzati a breve distanza dall'abitato della loc. Revedea e dal "barch" p.ed. 3371. La p.f. 4200/8 risulta staccata rispetto alle altre ma comodamente raggiungibile, anche con mezzi, da una strada pubblica. Anche la p.f. 4200/2 confina con la stessa strada pubblica. Solo transitando sulla p.f. 4200/2 è possibile raggiungere le restanti pp. ff. 4207/2 e 4207/5, oggetto della presente.

p.f. 4502 C.C. Canal San Bovo I: trattasi di terreno a bosco localizzato a valle della località Villanova. Presenta forma irregolare con giacitura di forte pendenza digradante da nord verso sud. E' raggiungibile solo attraversando terreni di proprietà di terzi, senza servitù di passo iscritte.

p.f. 2348/2 C.C. Mezzano: trattasi di un piccolo terreno localizzato nei pressi del "Ristorante Lozen"; individua un torrente e/o la sua sponda.

CARTOGRAFIA

Dai seguenti estratti si possono cogliere localizzazione e caratteristiche dei beni in questione. Si segnala che l'Ortofoto risale al 2015.



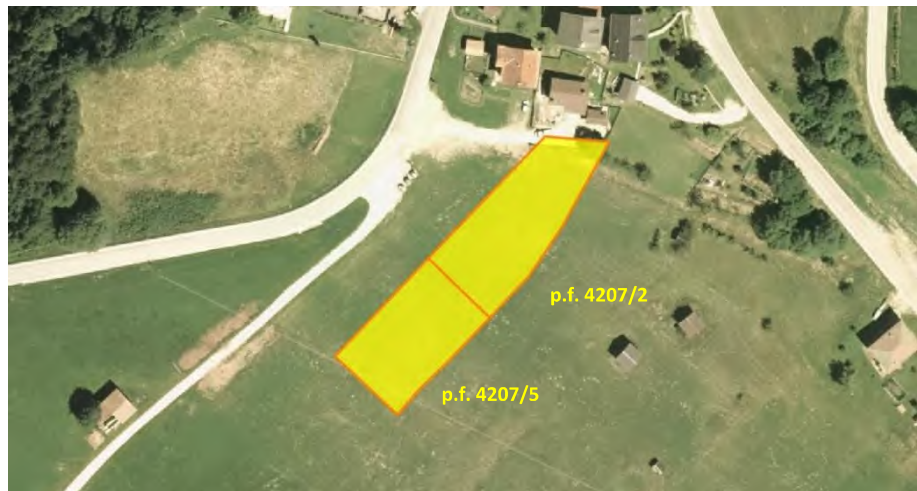
promossa da:



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento – scala a vista



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento – scala a vista



della Provincia Autonoma di Trento – scala a vista



promossa da:



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento – scala a vista



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento – scala a vista

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**



Vista approssimativa p.f. 4207/2



promossa da:



Vista approssimativa p.f. 4200/2, 4200/8, 4207/5 e 4207/2



Vista approssimativa p.f. 4502



promossa da:

CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale in conformità alla normale prassi valutativa per i fondi rustici è riconosciuto con la superficie desunta dal protocollo catastale.

C.C. Canal San Bovo I:

Superficie catastale p.f. 4200/2 = 1723 mq

Superficie catastale p.f. 4200/8 = 110 mq

Superficie catastale p.f. 4207/2 = 1407 mq

Superficie catastale p.f. 4207/5 = 1130 mq

Superficie catastale p.f. 4502 = 281 mq

C.C. Mezzano:

Superficie catastale p.f. 2348/2 = 48 mq

17. SITUAZIONE URBANISTICA**STRUMENTO URBANISTICO**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Canal San Bovo in data 11/10/2022, per le particelle ricomprese in C.C. Canal San Bovo I, si rileva che:

La particella P.Ed. 3371 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:

PUP - Aree agricole*Aree agricole*

Per m² 16,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP

PRG - Sistema Ambientale*Ambientale*

Per m² 16,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG

PRG - Sistema Insediativo*Sistema produttivo*

Per m² 16,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG

Carta di sintesi della pericolosità*Altri tipi di penalità*

Per m² 16,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

PUP - Carta del paesaggio*Carta del paesaggio*

Per m² 16,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP

La particella P.F. 4120 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:

PUP - Carta del paesaggio*Carta del paesaggio*

Per m² 1049,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP

PRG - Sistema Insediativo*Sistema produttivo*

Per m² 1049,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG

Strade

Per m² 0,31 (0,03%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG

Carta di sintesi della pericolosità*Altri tipi di penalità*

Per m² 1049,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

PRG - Sistema Ambientale*Ambientale*

Per m² 1049,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG

PUP - Aree agricole*Aree agricole*

promossa da:

La particella P.F. 4207/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:**PRG - Sistema Insediativo***Strade*Per m² 429,14 (30,50%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG*Sistema produttivo*Per m² 1407,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG**Carta di sintesi della pericolosità***Altri tipi di penalità*Per m² 1407,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18**PRG - Sistema Ambientale***Ambientale*Per m² 1407,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG**PUP - Carta del paesaggio***Carta del paesaggio*Per m² 1407,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP**PUP - Aree agricole***Aree agricole*Per m² 921,44 (65,49%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP**La particella P.F. 4207/5 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:****PRG - Sistema Insediativo***Fasce di rispetto ed altre*Per m² 51,75 (4,58%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG*Strade*Per m² 181,48 (16,06%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG*Sistema produttivo*Per m² 1130,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG**Carta di sintesi della pericolosità***Altri tipi di penalità*Per m² 1130,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18**PUP - Carta del paesaggio***Carta del paesaggio*Per m² 1130,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP**PUP - Aree agricole***Aree agricole*Per m² 1130,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP**PRG - Sistema Ambientale***Ambientale*Per m² 1130,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG**La particella P.F. 4502 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:****Carta di sintesi della pericolosità***Altri tipi di penalità*Per m² 143,59 (51,10%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18*Penalità ordinarie*Per m² 137,41 (48,90%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17**PUP - Carta del paesaggio***Carta del paesaggio*Per m² 281,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP**PRG - Sistema Insediativo***Sistema produttivo*Per m² 281,00 (100,00%) è localizzata in Bosco - Art. 50 delle Norme di attuazione del PRG**PRG - Sistema Ambientale***Ambientale*Per m² 281,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG**La particella P.F. 4200/2 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:****PRG - Sistema Insediativo***Strade*Per m² 213,31 (12,38%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG*Sistema produttivo*Per m² 1723,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG*Fasce di rispetto ed altre*Per m² 344,43 (19,99%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotto - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG**PUP - Carta del paesaggio***Carta del paesaggio*Per m² 1723,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP**Carta di sintesi della pericolosità***Altri tipi di penalità*Per m² 1723,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18**PUP - Aree agricole***Aree agricole*Per m² 1723,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP

promossa da:

La particella P.F. 4200/8 del C.C. di CANAL SAN BOVO I, risulta definita nel seguente modo:

PRG - Sistema Insediativo

Strade

Per m² 110,00 (100,00%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG

Sistema produttivo

Per m² 110,00 (100,00%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 48 delle Norme di attuazione del PRG

Fasce di rispetto ed altre

Per m² 97,57 (88,70%) è localizzata in Fascia di rispetto elettrodotta - Art. 53 delle Norme di attuazione del PRG

PRG - Sistema Ambientale

Ambientale

Per m² 110,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 15 delle Norme di attuazione del PRG

PUP - Carta del paesaggio

Carta del paesaggio

Per m² 110,00 (100,00%) è localizzata in Di interesse edificato tradizionale - Art. 9 del PUP

PUP - Aree agricole

Aree agricole

Per m² 67,21 (61,10%) è localizzata in Aree agricole di pregio - Art. 38 del PUP

Carta di sintesi della pericolosità

Altri tipi di pericolosità

Per m² 110,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

Per quanto riguarda invece la particella ricadente in C.C. Mezzano, si rileva che:

La **P. f. 2348/2** di superficie catastale m² 48 del C.C. di Mezzano risulta vincolata nel seguente modo:

Geologico

per un **100%** è localizzata in Aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva – Tutela assoluta di pozzi e sorgenti aree ad elevata pericolosità geologica e idrologica; per un **100%** è localizzata in Aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico 2f - in particolare Aree a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3);

Piano Regolatore Generale

per un **100%** è localizzata in Aree di tutela ambientale riferibile all'Art. 15 bis del P.R.G.

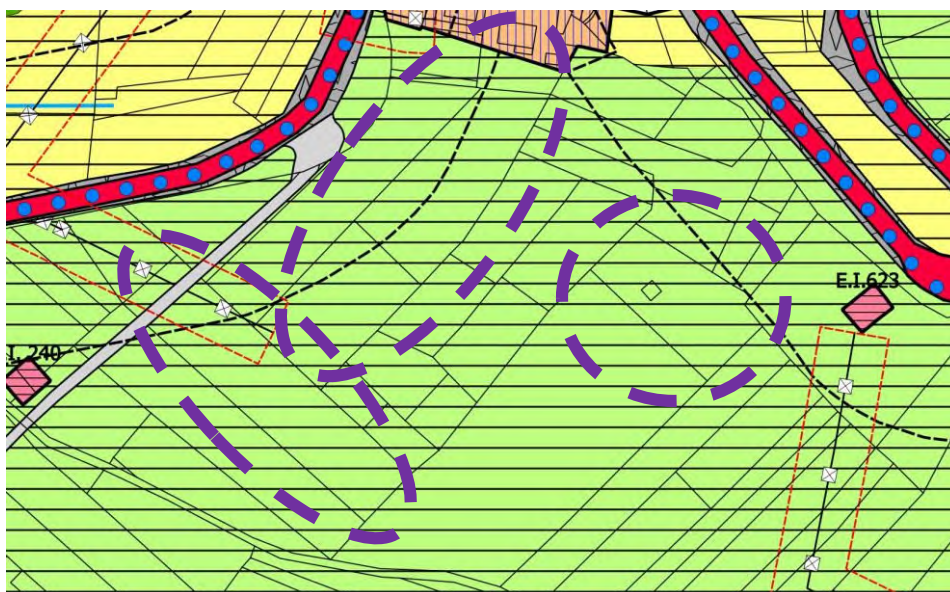
vigente;

per un **100%** è localizzata in Aree fragili – ambiti fluviali riferibile all'Art. 22 comma 4 del P.R.G. vigente;

Carta di sintesi geologica

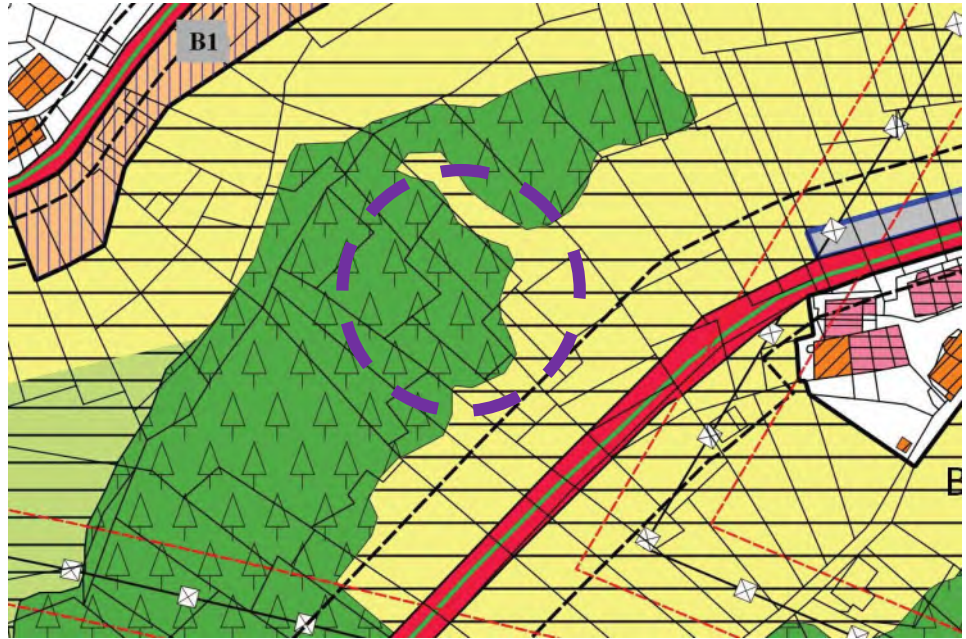
per un **100%** è localizzata in P4 – Elevata,

Si riporta, a completa identificazione, gli estratti grafici del P.R.G. Vigente del Comune di Canal San Bovo: il primo individua i terreni in loc. Revedea e il secondo il terreno in loc. Villanova.



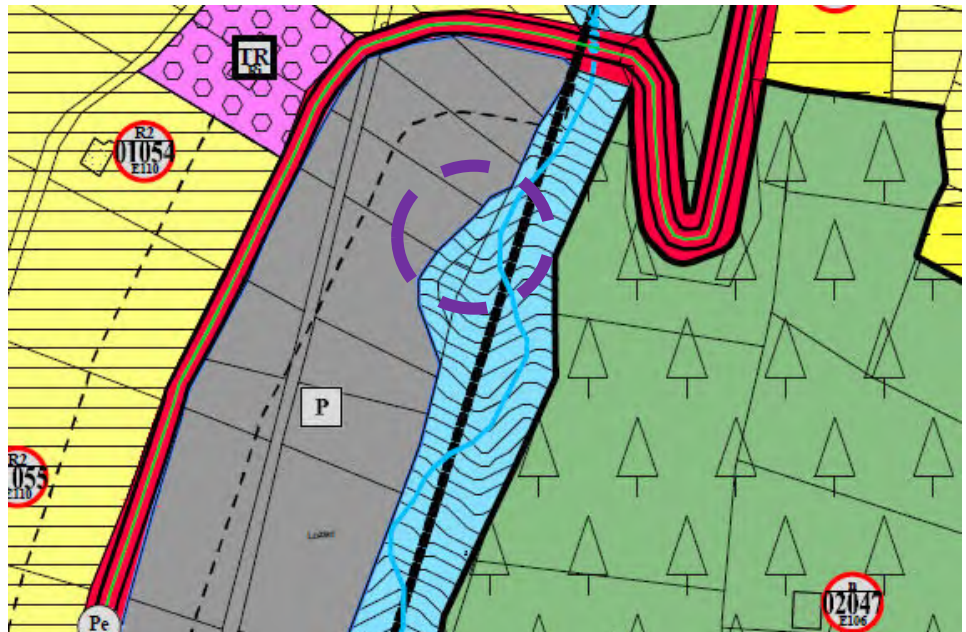
Estratto P.R.G. Vigente del Comune di Canal San Bovo – scala a vista

promossa da:



Estratto P.R.G. Vigente del Comune di Canal San Bovo – scala a vista

Per la particella ricadente in C.C. Mezzano, si riporta invece l'estratto grafico del P.R.G. Vigente del Comune di Mezzano.



Estratto P.R.G. Vigente del Comune di Mezzano – scala a vista

In allegato "C.D.U." rilasciato dal Comune di Canal San Bovo e dal Comune di Mezzano.
(All. n. 16)

PRATICHE EDILIZIE

Per la corretta certificazione si rinvia agli elenchi prodotti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canal San Bovo, i quali riportano la lista completa delle pratiche edilizie rilasciate per ogni immobili oggetto del presente lotto. Si allega inoltre anche la certificazione rilasciata dal Comune di Mezzano in riferimento alla p.f. 2348/2. (All. n. 17)



promossa da:

Si elencano nella tabella sottostante, per maggior chiarezza, le uniche pratiche rilasciate in riferimento agli immobili oggetto della presente valutazione:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Autorizzazione Edilizia	260	11/12/1995	Costruzione di un fienile in legno "barch" sulla p.f. 4120 in località Revedea – Canal San Bovo (TN) p.ed. 3371
Autorizzazione Edilizia	9	16/01/1997	Costruzioni di una recinzione all'interno della p.f. 4120 p.f. 4120

Si allegano alla presente gli elaborati grafici e la documentazione delle pratiche riportate nella tabella soprastante. (All. n. 18)

AGIBILITÀ Non risultano agibilità collegate agli immobili oggetto della presente.

18. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Gli accertamenti eseguiti in loco hanno evidenziato la mancata individuazione sugli elaborati autorizzativi del piano sottotetto della p.ed. 3371. Una volta verificata la regolarità dell'opera realizzata sotto il profilo urbanistico, sarà possibile depositare una pratica di sanatoria per la sua completa regolarizzazione. La zona esterna recintata risulta maggiore di quella indicata sul progetto autorizzativo (c.a. 5x5 m).	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Si prevede per regolarizzare la situazione in essere, in prima approssimazione ed in via sommaria una spesa complessiva arrotondata (opere edili, spese tecniche, sanzioni ecc.) pari a	€ 5.000,00
CONFORMITÀ IMPIANTI	Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo, la p.ed. 3371 non è dotata di impianti.	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non reperita.	
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a	€ 500,00
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità fra lo stato autorizzato e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali: non è rappresentato il piano sottotetto della p.ed. 3371 presente in loco; la coltura catastale di alcune particelle non corrisponde alla situazione reale. Il futuro proprietario degli immobili potrà aggiornare tale incongruenza.	
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la variazione catastale si quantifica sommariamente un costo a forfait pari a	€ 600,00
CONFORMITÀ TAVOLARE	Immobili non divisi in porzioni materiali.	
COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE		Nessuno.



promossa da:

Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo. Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale con la loro trattazione separata per la decurtazione del valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita.

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

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

19. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO

IN P.T. 6262 II C.C. CANAL SAN BOVO I

09/06/2011 – G.N. 495/119 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

di fognatura, nelle modalità, estensione e condizioni di cui alla determina n. 76 dd.

7.2.2011 e delle allegate planimetrie.-

a carico p.f. 4207/2 parte

a favore p.f. 3193/5

Determinazione del dirigente d.d. 07/02/2011

DOMANDE GIUDIZIALI O

Nessuna.

ALTRE TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

CONVENZIONI

Nessuna.

MATRIMONIALI

ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI

Nessuna.

ATTI DI ASSERVIMENTO

Nessuno.

URBANISTICO

IPOTECHE

IN P.T. 530 II C.C. CANAL SAN BOVO I

08/10/2013 – G.N. 1049/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare

EUR 500.000,00

“GIUDIZIALE”

Importo massimo, comprensivo di EUR 353.955,38.= per capitale, interessi, spese occorse ed occorrente a sensi del documento.-

Decreto Ingiuntivo d.d. 10/09/2013

Annotazione simultaneità con principale P.T. 6262 II G.N. 1049/1 – 2013

04/08/2014 – G.N. 661/5 ANNOTAZIONE

“GIUSTIFICAZIONE PRENOTAZIONE”

27/08/2014 – G.N. 729/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare

EUR 1.500.000,00

Decreto Ingiuntivo d.d. 20/08/2014

Annotazione simultaneità con principale P.T. 6262 II G.N. 729/1 – 2014

24/05/2022 – G.N. 476/19 ANNOTAZIONE

“GIUSTIFICAZIONE PRENOTAZIONE”

IN P.T. 2531 II C.C. CANAL SAN BOVO I

08/10/2013 – G.N. 1049/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare

EUR 500.000,00

“GIUDIZIALE”



21. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento notificato in data 01/06/2022 colpisce l'intero delle proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Per i beni colpiti per l'intero della proprietà non è necessario separare la quota pignorata.

22. VALUTAZIONE

PRECISAZIONI E LIMITAZIONI	<p>Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.</p> <p>Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è definito come segue: <i>"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"</i>.</p>
----------------------------	---

CRITERIO DI STIMA P.ED. 3371 E P.F. 4120

Sulla scorta di personali esperienze e ricerche presso le agenzie immobiliari della zona, considerato che non esiste un mercato specifico per quanto riguarda la tipologia di edificio in parola, tenuto conto della sua localizzazione, si ritiene di proporre un valore a corpo del fabbricato denominato "Barch" – p.ed. 3371 - pari a: **€ 15.000,00**

Per quanto riguarda invece la p.f. 4120 da considerarsi quale terreno a prato pertinenziale al fienile, si ritiene verosimile assimilare un valore unitario, pari a **€/mq 8,00**.

Definito il valore unitario si moltiplica per la superficie catastale:

$$1.409 \text{ mq} \times \text{€/mq } 8,00 = \text{€ } 11.272,00$$

CRITERIO DI STIMA TERRENI SPARSI

Tenuto conto degli elementi in narrativa, considerata la posizione, la configurazione della superficie, la possibilità di accesso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche agronomiche colturali dei fondi, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, considerate e valutate le informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco assunti presso operatori, tecnici e specializzati nel settore, la scrivente determina il più probabile valore di mercato degli immobili con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO DI MERCATO

TERRENI A PRATO - pp.ff. 4200/2, 4200/8, 4207/2 e 4207/5 C.C. Canal San Bovo I:

La scrivente ritiene verosimile assimilare il valore unitario desumibile dal "Listino dei valori Immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Trento – listino 2020 – rilevazione anno 2019" (editore Exeo) per i terreni a prato. Quest'ultimi infatti seppur localizzati nei pressi dell'abitato della località Revedea, risultano nel complesso di scarso valore economico. Si ritiene tuttavia di considerare per i suddetti immobili il valore massimo riscontrabile.

Osservatorio dei valori agricoli – Provincia di Trento – Rilevazione 2019

Comune di Canal San Bovo

$$\text{Prato} = \text{€/Ha max } 44.000,00 = \text{€/mq } 4,40$$



promossa da:

TERRENI A BOSCO – p.f. 4502 C.C. Canal San Bovo I:

Tenuto conto che la realtà in trattazione con coltura a bosco è complessivamente di scarso valore commerciale per difficoltà di accesso, per assenza di coltura agraria in essere, pendenza ecc., si ritiene verosimile assimilare il valore unitario, comprensivo del soprassuolo, a quello tabellare desumibile dal "Listino dei valori Immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Trento – listino 2020 – rilevazione anno 2019" (editore Exeo).

Osservatorio dei valori agricoli – Provincia di Trento – Rilevazione 2019

Comune di Canal San Bovo

Bosco ceduo = €/Ha media 10.100,00 = **€/mq 1,01 – arrotondato €/mq 1,00**

TERRENI INCOLTI / TORRENTE – p.f. 2348/2 C.C. Mezzano:

Infine, per quanto riguarda la p.f. 2348/2, terreno individuante un torrente e/o la sponda dello stesso, si ritiene di considerare un valore pari a **€ 0,00/mq**. Il torrente infatti è da ritenersi un bene demaniale a prescindere dall'effettiva proprietà tavolare del bene.

**VALORE DI MERCATO
IMMOBILI**

Definito il valore unitario si moltiplica per la superficie catastale di ogni particella.

Particella	Coltura da estratti catastali e tavolari	Coltura reale	Superficie	€/mq	Totale
F 4200/2	Prato	Prato	1.723 mq	4,40 €	7.581,20 €
F 4200/8	Prato	Prato	110 mq	4,40 €	484,00 €
F 4207/2	Prato	Prato	1.407 mq	4,40 €	6.190,80 €
F 4207/5	Prato	Prato	1.130 mq	4,40 €	4.972,00 €
F 4502	Arativo	Bosco	281 mq	1,00 €	281,00 €
F 2348/2	Prato	Torrente	48 mq	0,00 €	0,00 €
			Mq. Tot. = 7.130		19.509,00 €

**VALORE COMPLESSIVO
IMMOBILI**

Il valore complessivo degli immobili oggetto del presente lotto è il seguente:

Valore p.ed. 3371 =	15.000,00 €
Valore p.f. 4120 (terreno pertinenziale) =	11.272,00 €
Valore complessivo terreni sparsi =	19.509,00 €
Probabile valore complessivo =	45.781,00 €

CORREZIONE DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nel Cap. 18. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5% del valore complessivo.

Detrazione peculiarità di vendita = 45.781,00 € x 0,05 = 2.289,05 €

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo degli immobili.



promossa da:

Costo per:

→	Regolarizzazione Edilizia	= €	5.000,00
→	Certificazione Energetica	= €	500,00
→	Regolarizzazione Catastale	= €	600,00
→	Peculiarità di vendita	= €	2.289,05

	Somma detrazioni	= €	8.389,05
--	------------------	-----	----------

Si applica pertanto la detrazione al Valore Complessivo:

€ 45.781,00 - € 8.389,05 = 37.391,95 €

VALORE COMPLESSIVO ARR.**€ 37.000,00****INDICAZIONE FINALE**

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

23. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA**LOTTO 2**

p.ed. 3371 e pp.ff. 4120, 4207/2, 4207/5, 4200/2, 4200/8 e 4502 C.C. Canal San Bovo I e p.f. 2348/2 C.C. Mezzano, che identificano un fienile in legno "Barch" con terreni limitrofi e distaccati siti nel Comune Amministrativo di Canal San Bovo e Mezzano (TN), allo stato attuale, possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato pari ad Euro:

€ 37.000,00**(Euro trentasettemila/00)**

CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare la consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

LOTTO 1

p.ed. 2949 e pp.ff. 4227/12, 4227/13, 4226/1, 4227/2, 4227/11, 4230/3, 4230/4, 4229/1, 4224, 4225 e 4217 C.C. Canal San Bovo I, che identificano un edificio con locali ad uso artigianale a piano terra, abitazione a piano primo e terreni limitrofi siti in Loc. Revedea, nel Comune Amministrativo di Canal San Bovo (TN), allo stato attuale, possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato pari ad Euro:

€ 429.500,00

(Euro quattrocentoventinovemilacinquecento/00)

La quote colpite da pignoramento hanno un valore pari ad Euro:

€ 274.000,00

(Euro duecentosettantaquattromila/00)

LOTTO 2

p.ed. 3371 e pp.ff. 4120, 4207/2, 4207/5, 4200/2, 4200/8 e 4502 C.C. Canal San Bovo I e p.f. 2348/2 C.C. Mezzano, che identificano un fienile in legno "Barch" con terreni limitrofi e distaccati siti nel Comune Amministrativo di Canal San Bovo e Mezzano (TN), allo stato attuale, possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato pari ad Euro:

€ 37.000,00

(Euro trentasettemila/00)



ELENCO DEGLI ALLEGATI

LOTTO 1:

Allegato n. 1: Certificati Anagrafici di Stato Civile

Allegato n. 2: Estratto Mappa

p.ed. 2949 e pp.ff. 4227/12, 4227/13, 4226/1, 4227/2, 4227/11, 4230/3, 4230/4, 4229/1, 4224 e 4225 e 4217 C.C. Canal San Bovo I

Allegato n. 3: Visure Catasto Fondiario

p.ed. 2949 e pp.ff. 4227/12, 4227/13, 4226/1, 4227/2, 4227/11, 4230/3, 4230/4, 4229/1, 4224 e 4225 e 4217 C.C. Canal San Bovo I

Allegato n. 4: Visure Catasto Fabbricati e Planimetrie Catastali

p.ed. 2949 sub. 3 e 4 C.C. Canal San Bovo I

Allegato n. 5: Copia Particolare del Libro Maestro – Stato Attuale

p.ed. 2949 e pp.ff. 4227/12, 4227/13, 4226/1, 4227/2, 4227/11, 4230/3, 4230/4, 4229/1, 4224 e 4225 e 4217 C.C. Canal San Bovo I

Allegato n. 6: Comunicazione Agenzia Entrate e “Atto di Comodato” consegnato durante il sopralluogo

Allegato n. 7: C.D.U.

p.ed. 2949 e pp.ff. 4227/12, 4227/13, 4226/1, 4227/2, 4227/11, 4230/3, 4230/4, 4229/1, 4224 e 4225 e 4217 C.C. Canal San Bovo I

Allegato n. 8: Elenco Pratiche edilizie

p.ed. 2949 e pp.ff. 4227/12, 4227/13, 4226/1, 4227/2, 4227/11, 4230/3, 4230/4, 4229/1, 4224 e 4225 e 4217 C.C. Canal San Bovo I

Allegato n. 9: Pratiche edilizie

LOTTO 2:

Allegato n. 10: Certificati Anagrafici di Stato Civile

Allegato n. 11: Estratto Mappa

p.ed. 3371 e pp.ff. 4120, 4207/2, 4207/5, 4200/2 e 4200/8 C.C. Canal San Bovo I e p.f. 2348/2 C.C. Mezzano

Allegato n. 12: Visure Catasto Fondiario

p.ed. 3371 e pp.ff. 4120, 4207/2, 4207/5, 4200/2 e 4200/8 C.C. Canal San Bovo I e p.f. 2348/2 C.C. Mezzano

Allegato n. 13: Visure Catasto Fabbricati e Planimetrie Catastali

p.ed. 3371 Canal San Bovo I

Allegato n. 14: Copia Particolare del Libro Maestro – Stato Attuale

p.ed. 3371 e pp.ff. 4120, 4207/2, 4207/5, 4200/2 e 4200/8 C.C. Canal San Bovo I e p.f. 2348/2 C.C. Mezzano

Allegato n. 15: Comunicazione Agenzia Entrate

Allegato n. 16: C.D.U.

p.ed. 3371 e pp.ff. 4120, 4207/2, 4207/5, 4200/2 e 4200/8 C.C. Canal San Bovo I e p.f. 2348/2 C.C. Mezzano

Allegato n. 17: Elenco Pratiche edilizie e Certificazione Urbanistica

p.ed. 3371 e pp.ff. 4120, 4207/2, 4207/5, 4200/2 e 4200/8 C.C. Canal San Bovo I e p.f. 2348/2 C.C. Mezzano

Allegato n. 18: Pratiche edilizie

Con la presente, costituita da 76 pagine dattiloscritte e 18 allegati, la scrivente ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatole e dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia.

Giovedì, 28 febbraio 2023

L'Esperto

Geom. Ilenia Pellegrini

(FIRMATO DIGITALMENTE)



ANNUNCI PER LA PUBBLICAZIONE**LOTTO 1**

In zona tranquilla di montagna, poco distante dall'abitato di Canal San Bovo, si vede complesso immobiliare composto da un'unità artigianale a piano terra con ampio piazzale, loc. deposito, magazzini, ufficio ed esposizione e un'unità abitativa a piano primo. Completano la proprietà dei terreni limitrofi a verde.

PREZZO BASE ASTA € 429.500,00

QUOTE PIGNORATE € 267.000,00

LOTTO 2

In zona tranquilla di montagna, poco distante dall'abitato di Canal San Bovo, si vende manufatto completamente in legno tipico del posto denominato "Barch" con terreno pertinenziale a prato e altri terreni a prato e a bosco limitrofi e sparsi.

PREZZO BASE ASTA € 37.000,00

