

LOTTO n. 3

Nel comune di Porte di Rendena, località Oltresarca, trotiltura con opere di derivazione, terreni in zona itticola e terreni agricoli per una superficie catastale complessiva di 18.779 metri quadri.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

CLASSIFICAZIONE
CATASTALE

Fa parte del presente lotto le seguenti particelle:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella
Javrè	732	F	466
Villa Rendena	340	E	562
Villa Rendena	340	F	577/2
Villa Rendena	340	F	577/1
Villa Rendena	340	F	578/2
Villa Rendena	340	F	578/1
Villa Rendena	340	F	578/1
Villa Rendena	340	F	580
Javrè	732	F	632/2
Javrè	732	F	632/1
Javrè	697	F	649
Javrè	732	F	661
Javrè	732	F	662
Javrè	732	F	663
Javrè	697	F	682
Javrè	732	F	700/1
Javrè	732	F	701
Javrè	732	F	702
Javrè	732	F	703
Javrè	732	F	704
Javrè	732	F	706/1
Javrè	732	F	707/2
Javrè	732	F	713

Al Catasto Fondiario le particelle risultano inserite in mappa come da estratto mappa riportato alla pagina seguente.

Estratto mappa zona sud con contornate in rosso le particelle oggetto del presente lotto (scala a vista)



Estratto mappa zona nord con contornate in rosso le particelle oggetto del presente lotto (scala a vista)



DESCRIZIONE
TAVOLARE

Si riportano di seguito proprietà, descrizione tavolare, catastale, aggravii e superfici relativi a ciascuna particelle oggetto del presente lotto:

C.C.	P.T.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Coltura catastale	Classe	Sup. catastale Mq	Aggravi / diritti / annotazioni (per l'esatta descrizione si rimanda agli estratti tavolari riportati in allegato alla presente relazione) - NOTE
Javrè	732	F	466	15	Prato	7	470	
Villa Rendena	340	E	562	9	Edificio	-	80	
Villa Rendena	340	F	577/2	9	Improduttivo	-	65	
Villa Rendena	340	F	577/1	9	Pascolo	4	546	
Villa Rendena	340	F	578/2	9	Improduttivo	-	614	
Villa Rendena	340	F	578/1	9	Prato	5	2139	
Villa Rendena	340	F	578/1	9	Improduttivo	-	400	
Villa Rendena	340	F	580	9	Prato	6	640	
Javrè	732	F	632/2	15	Improduttivo	-	4751	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	732	F	632/1	15	Improduttivo	-	678	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma. Diritto di usufrutto a carico p.f. 649, p.f. 682
Javrè	697	F	649	15	Arativo	5	345	Diritto di servitù elettrodotto ai sensi del documento e della planimetria sub G.N.2752/85 a carico p.f. 649, p.f. 682 a favore Ente Nazionale Per L' Energia Elettrica sede di Roma.
Javrè	732	F	661	15	Prato	5	545	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	732	F	662	15	Prato	7	469	
Javrè	732	F	663	15	Prato	5	798	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	697	F	682	15	Arativo	6	421	Diritto di usufrutto a carico p.f. 649, p.f. 682 a favore
Javrè	732	F	700/1	15	Prato	5	409	Diritto di servitù elettrodotto come da contratto e da planimetria a carico p.f. 661, p.f. 663, p.f. 700/1, p.f. 632/1, p.f. 632/2 a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL sede di Roma.
Javrè	732	F	701	15	Bosco	3	2791	
Javrè	732	F	702	15	Arativo	8	572	
Javrè	732	F	703	15	Arativo	8	183	
Javrè	732	F	704	15	Bosco	3	1363	
Javrè	732	F	706/1	15	Bosco	3	18	
Javrè	732	F	707/2	15	Arativo	8	194	
Javrè	732	F	713	15	Bosco	3	288	

Si evidenzia che, oltre a quanto sopra riportato, a carico di tutte le particelle in P.T. 340 II e in P.T. 732 II è iscritto, con GN 205 del 17/01/2008, il “vincolo di indivisibilità quindicennale ai sensi dell' art. 11 della legge 14.8.1971, n. 817 modificato con la Legge Provinciale 28 marzo 2003 n. 4, con decorrenza dal 12 dicembre 2006”.

Per l'esatta descrizione e dettaglio di proprietà, servitù attive e passive ed aggravii si rinvia agli estratti tavolari allegati (all. 2).¹⁹

¹⁹ Qualora vi fosse contrasto tra i dati sopra riportati e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

Al Catasto Fabbricati gli immobili non risultano censiti.

COERENZE Si rimanda all'estratto mappa sopra riportato.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA La proprietà di tutte le particelle, ad esclusione delle pp.ff. 649 e 682 in C.C. Javrè, è iscritta presso il Libro fondiario a nome di

La proprietà delle particelle in P.T. 340 II è pervenuta con atto d.d. 12/12/2006 iscritto con G.N. 257/1 del 22/01/2007.

La proprietà delle particelle in P.T. 697 II II è pervenuta con contratto d.d. 16/05/2003 iscritto con G.N. 1774/12 d.d. 17/06/2003.

La proprietà delle pp.ff. 649 e 682 in C.C. Javrè è iscritta a nome quota 1/1, ed è pervenuta con contratto d.d. 16/05/2003, GN 1774/12.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Al momento del sopralluogo gli immobili erano e nella disponibilità dell'esecutata.

CONTRATTI IN CORSO Dalla ricerca effettuata relativamente agli immobili oggetto del presente lotto non sono emersi contratti registrati in corso.

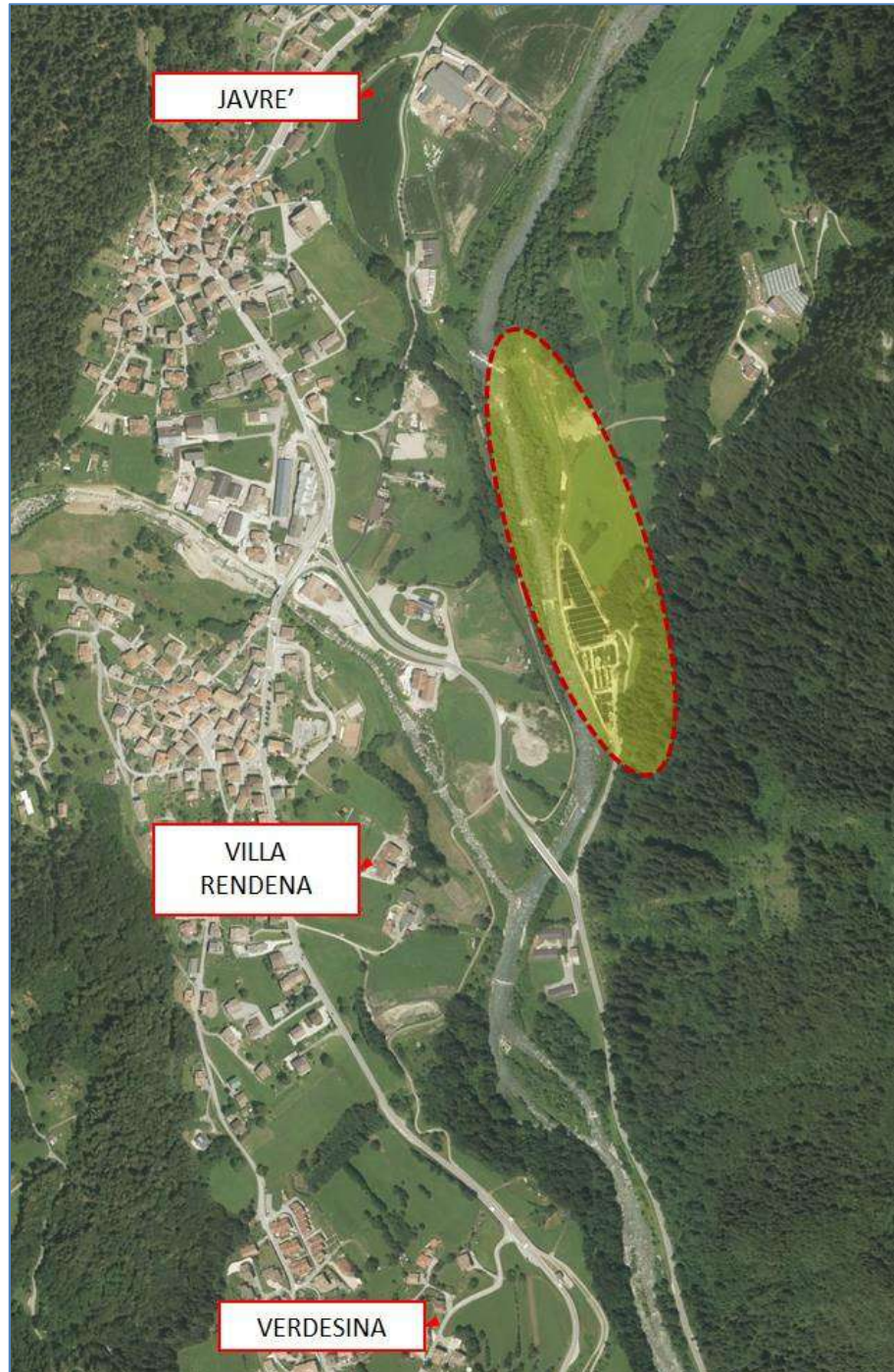
MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo con l'esecutato.

DATA DEL SOPRALLUOGO 29/01/2019.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Le particelle fondiari oggetto del presente lotto, ad esclusione della p.f. 466 in C.C. Javrè, sono situate sulla sponda orografica sinistra del fiume Sarca, in un'area compresa tra una stradina comunale secondaria che parte dalla strada provinciale 34 del Lisano e prosegue verso nord, e il fiume stesso. La p.f. 466 è invece situata sul lato opposto rispetto al fiume e confina con la pista ciclabile di valle.



ACCESSO

Alla zona tritolitura si accede principalmente verso sud da un passo carraio che si dirama dalla strada comunale. Vi si può accedere anche da una strada comunale sterrata che la costeggia lungo il lato a monte. Alle altre particelle si accede invece percorrendo quest'ultima strada e

proseguendo verso nord lungo una pista inerbita, salvo la p.f. 682 che è accessibile dalla strada comunale asfaltata che porta al ponte di Darè e la p.f. 713 che è invece interclusa.

vista accesso da sud



strada sterrata a monte

pista inerbita



pista inerbita



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il comune di Porte di Rendena è nato il 1° gennaio 2016 dalla fusione dei comuni di Darè, Vigo Rendena e Villa Rendena e conta circa 1.800 abitanti. E' il primo dei comuni che si incontra salendo la Val Rendena percorrendo al S.S. 432 del Caffaro. In posizione strategica si trova a pochi chilometri dall'area sciistica di Pinzolo e Madonna di Campiglio Folgarida – Marilleva e dal meraviglioso Gruppo del Brenta, Adamello e Presanella. Punto di partenza di numerosi sentieri escursionistici che portano alla laterale valle di San Valentino e ai monti dell'abitato. La troscicoltura è situata in zona periferica della frazione di Villa Rendena.

SERVIZI DELLA ZONA

La zona è vicina alla strada provinciale 34 del Lisano, per cui facilmente accessibile dai mezzi di trasporto.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

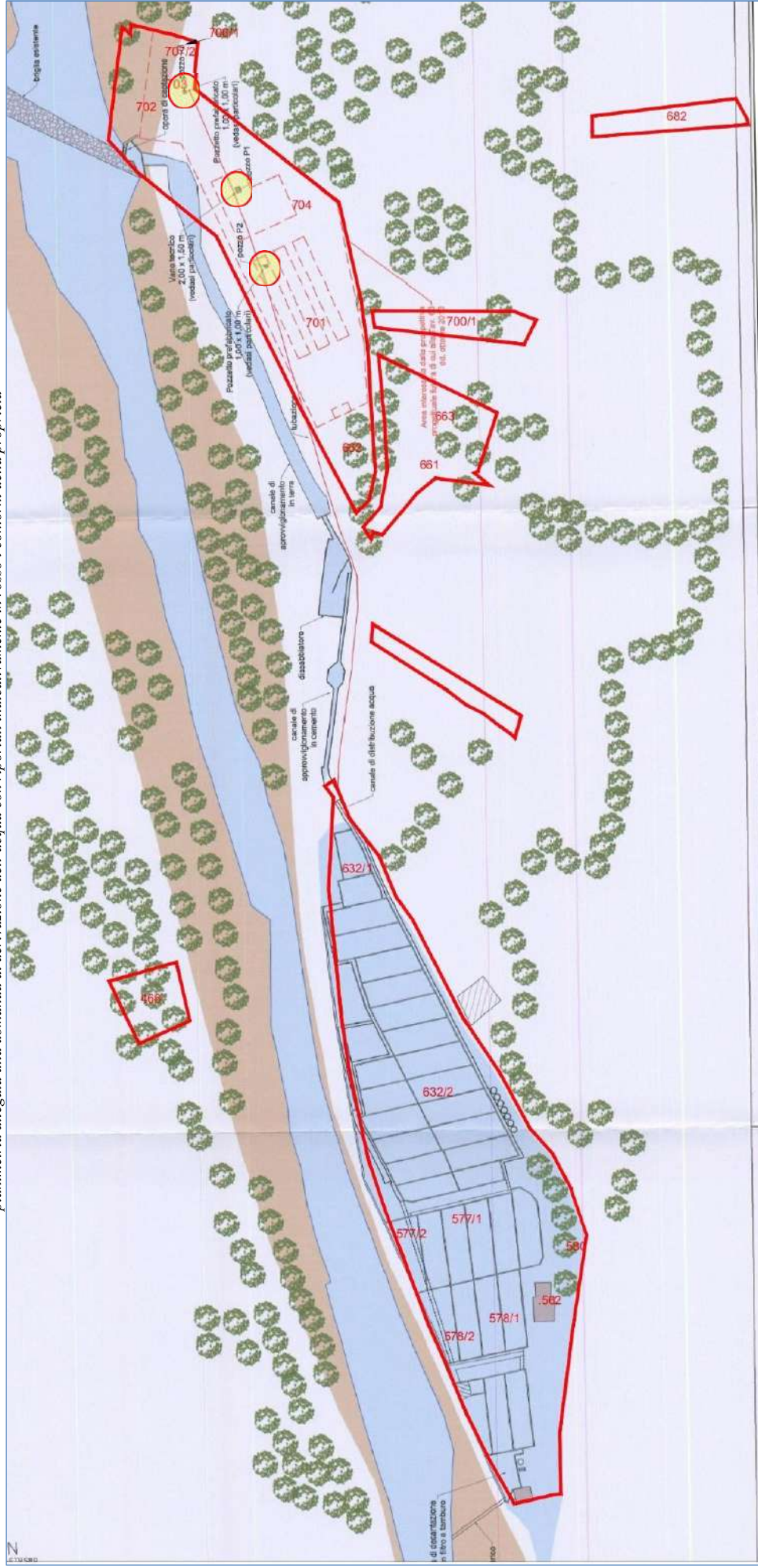
Il lotto comprende principalmente un impianto ittiogeno nella zona a sud, oltre a terreni in parte accorpati situati più a nord. Su questi ultimi sono presenti opere di captazione e adduzione dell'acqua a servizio della orticoltura. La superficie catastale complessiva delle particelle è di 18.779 metri quadri.
(N.B.: per una più chiara visione stampare questo foglio su carta formato A3)

ortofoto con riportati indicativamente in rosso i contorni della proprietà



Si riporta di seguito un estratto della planimetria prodotta nel 2013 dalla società in sede di richiesta della concessione per la derivazione dell'acqua, con indicativamente riportati in rosso i contorni delle particelle di proprietà ed evidenziata la posizione dei pozzi con contorno rosso e retinatura gialla.
(N.B.: per una più chiara visione stampare questo foglio su carta formato A3)

planimetria allegata alla domanda di derivazione dell'acqua con riportati indicativamente in rosso i contorni della proprietà



Si porta l'attenzione sul posizionamento dei pozzi di derivazione in particolare sul fatto che da questa planimetria tutti tre i pozzi di derivazione risultano sulla proprietà dell'esecutata. In realtà il pozzo 3 risulta essere situato su proprietà di terzi. Si veda in proposito più avanti, in questo capitolo, la sezione "IMPIANTO CAPTAZIONE E ADDUZIONE ACQUE" di questo capitolo.

**TROTICOLTURA –
ZONA VASCHE**

La zona a sud del lotto comprende un'area di circa 10.000 metri quadri sulla quale sono presenti principalmente vasche, per un volume complessivo di circa 9.900 metri cubi e manufatti un tempo destinati alla trotilcoltura, oltre ad un edificio contenente un abitazione a primo piano e locali a servizio della trotilcoltura a piano terra. Sono inoltre presenti percorsi carrabili e pedonali per l'accesso agli edifici e alle vasche. Dalla documentazione assunta in sede di espletamento dell'incarico risulta che fino a circa un decennio fa erano presenti 33 vasche di diverse dimensioni per l'allevamento e la crescita di trote, che si svolgeva con l'acquisto, con frequenza annuale di trote giovani, in fase di crescita, che venivano poi alimentate per diversi mesi, dopodiché vendute sul mercato ittico. Era presente un sistema per lo svuotamento delle vasche e il convogliamento del pesce in un sistema di pesatura e carico su mezzi di trasporto.

L'area è completamente recintata e accessibile sia da sud, dalla viabilità comunale che da nord, percorrendo una strada sterrata, anch'essa comunale che costeggia tutto il confine est dell'area stessa.

L'esecutata, dopo il subentro nella proprietà, ha provveduto alla dismissione e demolizione parziale di alcune vasche e alla realizzazione di nuove vasche disposte diversamente dalle preesistenti e di dimensioni maggiori. Le nuove vasche hanno una superficie complessiva di circa 2.000 metri quadri e sono state protette con una copertura costituita da struttura metallica e sovrastante telo impermeabile.

Ortofoto con indicativamente tratteggiate in giallo le nuove vasche e numerati i manufatti descritti più avanti



vista accesso principale



vista da sud



vista zona centrale



vista dall'estremo nord



vista zona centrale



vista vasche sud-est



particolare vasche sud



vista vasca nord



vista interna vasca nord



Sempre nella zona sud del lotto sono presenti alcuni manufatti che erano strumentali all'attività ittica e che ora sono parzialmente dismessi:

1. all'ingresso dell'area è presente un manufatto in muratura, del sedime di circa 6,20 x 4,65 metri, e un'altezza fuori terra di circa 2,50 metri, oltre al sottotetto. Nel manufatto è presente l'impianto elettrico di alimentazione dell'attività, con anche un gruppo elettrogeno che entra in funzione automaticamente in caso di black out elettrico. Si ritiene che quest'ultimo rientri nei beni mobili strumentali all'azienda e che pertanto non sia oggetto di pignoramento;



2. sulla condotta di uscita delle vasche è presente un manufatto delle dimensioni in pianta di circa 4,90 x 4,30 e di altezza di circa 2,30 metri, un tempo "locale spremitura, ora dismesso.



3. Lungo la strada di penetrazione è presente un edificio, costituente la p.ed. 582, composta da:
 - piano seminterrato con un unico locale delle dimensioni di circa 8,45 x 4,40 metri e altezza interna di circa 1,90 metri adibito a deposito, oltre ad una tettoia esterna;
 - primo piano delle dimensioni interne in pianta di circa 8,45 x 6,90 con un piccolo appartamento, pressoché dismesso.





4. poco più a nord, sempre lungo la strada di penetrazione e addossato alla montagna, è presente un manufatto seminterrato delle dimensioni di circa 6,00 x 4,50 metri e altezza di circa 2,60 metri con locali uso taverna ora dismessi;



5. proseguendo verso nord, in vicinanza dei silos per i mangimi è presente un manufatto composto da piano seminterrato e piano terra. Il primo ha dimensioni di circa 14,20 x 4,10 e altezza di circa 2,35 e il piano superiore di circa 14,20 x 4,10 metri e altezza di circa 2,30 metri. Nel piano seminterrato sono presenti vasche per avanotti.



6. In aderenza alla facciata nord del manufatto di cui al punto precedente è presente un locale seminterrato delle dimensioni di circa 9,25 x 3,10 metri e altezza di circa 1,80 metri dismesso.



7. Nelle vicinanze del manufatto di cui punto precedente punto 4, zona vasche, è presente un manufatto delle dimensioni di circa 7,45 x 2,65 metri e altezza di circa variabile, su palizzata e contenente vasche per avanotti.



8. A confine con la strada arginale del fiume Sarca, sulla vecchia canalizzazione di adduzione dell'acqua dal fiume, è presente una costruzione delle dimensioni in pianta di circa 8,20 x 7,50 metri e altezza di circa 2,60 metri, più il sottotetto.



Tutti i manufatti sono di vecchia data e prevalentemente al grezzo, per cui necessitano eventualmente di interventi di demolizione o di ristrutturazione totale.

ALTRE AREE

Oltre alle aree costituenti la trocicoltura storica, sono presenti diverse particelle più a nord, delle quali alcune, per una superficie di circa 5.500 metri quadri, accorpate, e le altre, per una superficie complessiva di circa 2.800 metri quadri, sparse entro un raggio di non oltre 150 metri di distanza dalle prime.

Trattasi di aree pianeggianti, a prato / incolto, salvo quella più a nord che è situata in zona boscata incolta. Le particelle accorpate sono quelle sulle quali sono stati realizzati due dei tre pozzi di cui alla prossima sezione, con relativi manufatti accessori. Si riportano di seguito un'ortofoto con indicativamente riportati in rosso i perimetri delle aree di proprietà e alcune riprese fotografiche della zona.

E' inoltre presente una particella spaiata, la p.f. 466 in C.C. Javrè, situata sulla sponda orografica destra del fiume Sarca, pressoché di fronte alla trocicoltura. Trattasi di un appezzamento pianeggiante a prato di 470 metri quadri catastali confinante con la pista ciclabile della val Rendena.

vista generale della zona nord



vista da sud zona accorpata



vista dal centro zona accorpata



vista zona p.f. 649

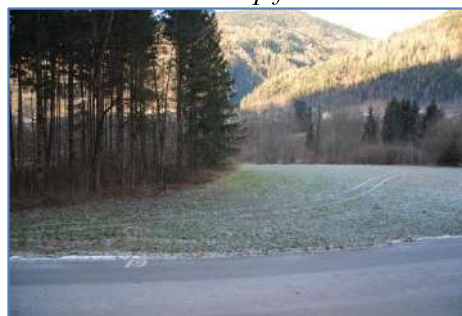
vista da nord zona accorpata



vista zona p.f. 682



vista zona p.f. 466



Si ritiene che parte delle aree di cui sopra abbiano una valenza per quanto riguarda un eventuale sviluppo futuro verso nord della trotticoltura, in considerazione anche della specifica destinazione di zona del P.R.G.. In particolare quelle accorpate sono situate a valle sia dell'opere di presa sul fiume Sarca, che dei pozzi di cui alla prossima sezione, per cui un attività ittica potrebbe essere alimentata, per caduta, dall'acqua derivante dalle relative derivazioni.

**IMPIANTO
CAPTAZIONE E
ADDUZIONE ACQUE**

Originariamente la trotticoltura era alimentata da un sistema di captazione e adduzione delle acque prelevate più a monte dal fiume Sarca.

vista briglia di captazione



vista briglia di captazione



foto storica canale di derivazione*vista vecchio canale ora dismesso**vista dissabbiatore lungo il canale dismesso*

Dalla documentazione acquisita presso il Servizio Utilizzazione Acque pubbliche della P.A.T. risulta che la concessione non è attualmente attiva.

Si evidenzia inoltre come, dalla sovrapposizione indicativa tra la mappa e la planimetria di progetto, risulta che il canale di derivazione e le opere accessorie ricadono, per la maggior parte, su proprietà di terzi e in particolare sulla p.f. 1929 di proprietà della Provincia Autonoma di Trento - beni demaniali - ramo acque.

estratto planimetria di progetto scala a vista con indicativamente contornate in rosso le proprietà dell'esecutata ed evidenziati i tre pozzi



Dopo l'acquisto da parte dell'esecutata degli immobili, avvenuto nel 2007, e il subentro della medesima nell'attività si sono verificate contaminazioni chimiche, virali e batteriologiche, con conseguenti grosse problematiche per l'allevamento. Anche nel mese di gennaio 2011, dopo risanamento dell'impianto, l'allevamento è stato nuovamente interessato da S.E.V. (seticemia emorragica virale) originatosi da un impianto situato qualche chilometro più a monte lungo il fiume Sarca e che, a cascata, ha interessato l'allevamento in questione.

Al fine di evitare il ripetersi della grave problematica l'esecutata ha provveduto alla realizzazione di tre pozzi per alimentare autonomamente l'impianto da acqua sotterranea. La nuova alimentazione evita la trasmissione all'impianto in questione di eventuali contaminazioni derivanti dalle acque del fiume Sarca e nel contempo consente una maggior produttività dell'impianto, grazie alla superiore temperatura delle acque dei pozzi rispetto a quelle del fiume.

Si evidenzia come, benché dalla planimetria di progetto risulti che tutti i pozzi sono situati su proprietà dell'esecutata, dall'atto di concessione e anche dalla sovrapposizione delle coordinate GPS riportate nell'atto di concessione con la mappa catastale geometrica risulta che il pozzo 3 è situato su proprietà di terzi e in particolare sulla p.f. 705 e a una distanza di circa 50 centimetri dal confine di proprietà.

Per avere riscontro circa l'esatta posizione del pozzo si è proceduto all'effettuazione di un rilievo mediante stazione mobile di precisione centimetrica, che ha pressoché confermato la posizione GPS del pozzo riportata in concessione. Si riporta in allegato 5 la planimetria riportante la mappa catastale geometrica con sovrapposti i punti di rilievo GPS.

Pur non essendo i confini materializzati sul posto, considerato la posizione GPS del pozzo, così come risultante dalla concessione di derivazione dell'acqua e confermata dal rilievo, si assume che il pozzo 3 non sia situato su terreni di proprietà dell'esecutata, e che pertanto non sia oggetto di pignoramento. Non ne sarà pertanto tenuto conto in sede di stima. Per una maggiore certezza circa la localizzazione del pozzo rispetto ai confini di proprietà necessiterebbe eventualmente procedere con la riconfinazione, da effettuarsi in contraddittorio con anche il proprietario della p.f. 705, sulla quale risulterebbe situato il pozzo, ed avvalendosi eventualmente di un ausiliario topografo. Si demanda al Giudice dell'Esecuzione per un eventuale incarico in tal senso.

La portata concessa è di l/s 55,00 per il pozzo 1, l/s 45 per il pozzo 2 e l/s 150 per il pozzo 3. Portata che è concessa in alternativa a quella che prevede la derivazione dal fiume Sarca, come sopra riportata e per una misura massima complessiva di l/s 500. Per il dettaglio si rimanda all'atto di concessione riportato in allegato 4.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche dei pozzi 1 e 2 risultanti dalla documentazione allegata alla concessione per la derivazione dell'acqua:

- il pozzo 1 è dotato di una pompa fuori terra (Q max 55 l/s) con prevalenza 25 metri, posizionata in un manufatto provvisorio; è stato perforato nel 2011-2012 con metodologia a rotopercolazione. La terebrazione è avvenuta con un preforo del diametro di 450 mm fino a 70 metri di profondità, quindi con diametro di 315 mm fino a fondo foro (105 metri dal piano di campagna); il pozzo è stato completato con una tubazione in acciaio di diametro esterno 219 mm, in parte cieca e in parte filtrata; è stata effettuata l'impermeabilizzazione a testa pozzo (cementificazione);
- per il pozzo 2 era progettualmente prevista una pompa sommersa (Q max 45 l/s) presumibilmente installata; è stato perforato anch'esso nel 2011-2012 con metodologia a rotopercolazione. La terebrazione è avvenuta con un preforo del diametro di 450 mm fino a 70 metri di profondità, quindi con diametro di 315 mm fino a fondo foro (100 metri dal piano di campagna); l'acquifero è stato incontrato a 70,0 metri di profondità; il livello di falda è risalito fino a 7 metri dal piano di campagna; il pozzo è stato completato con una tubazione analoga a quella del pozzo 1; in sommità al pozzo era prevista la realizzazione di un pozzetto delle dimensioni di 1,00 x 1,00 metri a presidio del pozzo stesso.

Il pozzo 3 non viene descritto in quanto ritenuto non oggetto di pignoramento.

vista manufatto pozzo 1



vista zona pozzo 2



I tre pozzi sono situati ad una distanza di circa 300 metri dalle vasche della trocicoltura, per cui le acque vengono convogliate in una tubazione quasi completamente interrata in PVC corrugato diametro 400 mm. Si evidenzia come il tragitto della tubazione ricada per il tratto iniziale sulla proprietà dell'esecutata, dopodiché, per circa 80 metri sulla p.f. 1929 di proprietà della Provincia Autonoma di Trento - beni demaniali - ramo acque, per circa 27 metri su proprietà di terzi privati e per circa e per circa 20 metri intersechi la viabilità comunale sterrata. A proposito non sono presenti diritti intavolati per il passaggio sulle proprietà di terzi.

vista ultimo tratto della tubazione



particolare ultimo tratto tubazione



5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO




Si riportano di seguito gli estratti della cartografia e relativa legenda del P.R.G. vigente, rimandando, per quanto riguarda il dettaglio e l'esatta destinazione urbanistica delle singole particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato 1.

*cartografia P.R.G. vigente
(con contornate in rosse le aree oggetto del presente lotto)*



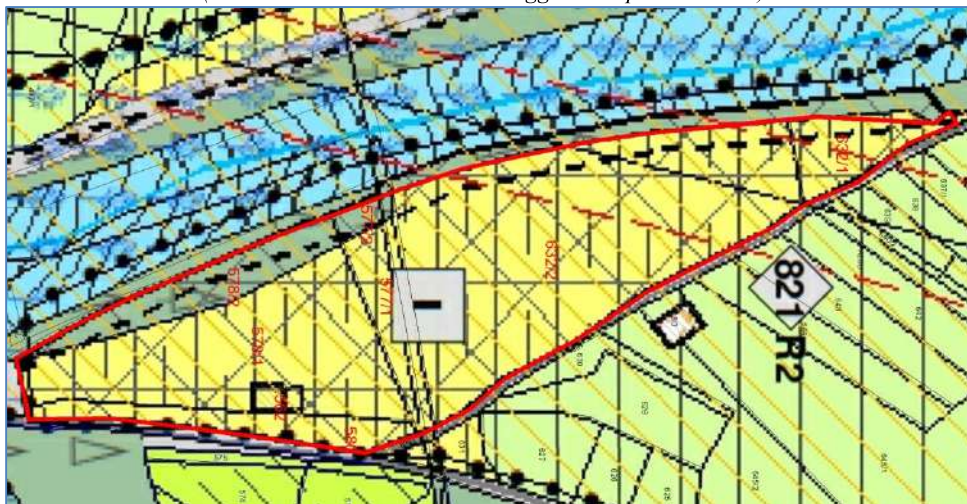
legenda PRG vigente

ZONE DI PROTEZIONE E (ART. 17)

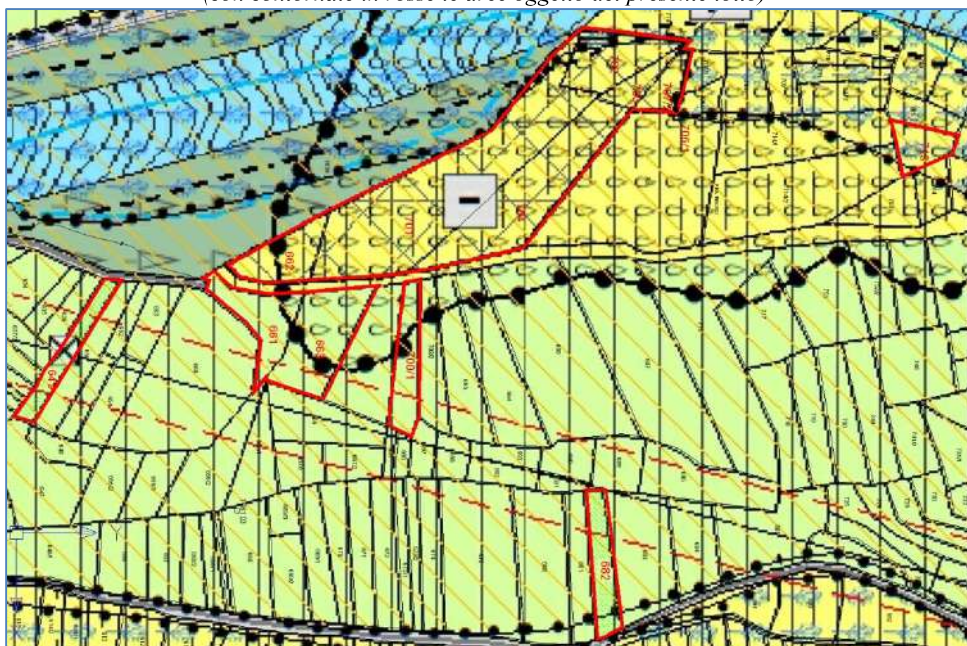
- | | | |
|----|---|------------------------------------|
| E1 |  | ZONE AGRICOLE DI PREGIO DEL P.U.P. |
| E2 |  | ZONE AGRICOLE |
| D7 |  | ZONE PER ITTICOLTURA |

Si riportano di seguito gli estratti della cartografia e relativa legenda del P.R.G. adottato, rimandando, per quanto riguarda il dettaglio e l'esatta destinazione urbanistica delle singole particelle al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato 1.


cartografia P.R.G. adottato (zona a sud del lotto)
 (con contornate in rosse le aree oggetto del presente lotto)






cartografia P.R.G. adottato (zona a nord del lotto)
 (con contornate in rosse le aree oggetto del presente lotto)



legenda PRG adottato
AREE DESTINATE AD ATTIVITA'
AGRO-SILVO-PASTORALI

Artt.38-39		Area agricola del PUP (E103)
Art.38 Art.40		Zona agricola di livello locale (E110)
Artt.38-39 Art.54		Area agricola di pregio del PUP (E104)
Art.41	 AG	Area per impianti agricoli Agriturismo (E210)
Art.41 Art.55 C.2	 I	Area per impianti agricoli Impianto ittico (E203)

Art.42		Zona a bosco (E106)
Art.56	 RL	Riserva naturale locale "ISCLA" n.322 RL - (Z317)
Art.49		Fascia di rispetto elettrodotto (G104)

PRATICHE EDILIZIE

Per quanto riguarda i titoli edilizi, la ricerca effettuata presso il comune ha prodotto il seguente risultato:

Sulle **Pp. ff. 577/1-2, 578/1-2** del C.C. di VILLA RENDENA sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	29/1985	23/12/1985	Ampliamento e sistemazione troticoltura Carè Alto

Sulle **Pp. ff. 632/1-2** del C.C. di Javrè sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	29/1985	23/12/1985	Ampliamento e sistemazione troticoltura Carè Alto

PARTICELLE: Pp. ff. 632/1-2

Sulle **Pp. ff. 632/1-2** del C.C. di Javrè sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	29/1985	23/12/1985	Ampliamento e sistemazione troticoltura Carè Alto

PARTICELLE: Pp. ff. 632/1-2

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	12/1993 bis	19/05/2004	Ampliamento troticoltura sulla p.fond. 632/1

PARTICELLE: P.f. 632/1

Sulle **Pp. ff. VARIE (Troticoltura)** del C.C. di Javrè sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	20/1992	11/06/1992	Realizzazione di opere urgenti di adeguamento della troticoltura

PARTICELLE: Pp. ff. varie

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Concessione edilizia	12/1993	14/04/1993	Variante alla conc. ed. n°20/1992 inerente "Realizzazione di opere urgenti di adeguamento della troticoltura"

PARTICELLE: Pp. ff. varie

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA	OGGETTO
Autorizzazione edilizia	28/1989	28/12/1989	Ripristino recinzione troticoltura

PARTICELLE: Pp. ff. varie

Nell'atto di compravendita GN 257/2007 è stato dichiarato che l'inizio dei lavori relativo all'edificio p.ed. 562 è anteriore al 1° settembre 1967.

Per la completa descrizione si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (*all. 2*).

AGIBILITÀ

Non risultano rilasciati certificati di agibilità.

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI**REGOLARITÀ URBANISTICA**

La verifica della regolarità urbanistica è effettuata in relazione alle pratiche edilizie visionate presso il comune e a quanto emerso in sede di sopralluogo.

Nelle pratiche edilizie non risultano titoli abilitativi relativi ai manufatti sopra descritti a punti a 1 a 8 della sezione "TROTICOLTURA – ZONA VASCHE" del capitolo "DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE".

Benché il sedime di alcuni di questi manufatti sia indicato nelle tavole di progetto relative alla realizzazione e modifica delle vasche e canalizzazioni, si ritiene che

detti manufatti sino da considerarsi abusivamente realizzati, ad esclusione dell'edificio p.ed. 562, in quanto i relativi lavori risultano iniziati anteriormente al 1° settembre 1967.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA**

La stima degli oneri per la regolarizzazione urbanistica viene resa nei seguenti limiti:

- non sono note le date di realizzazione dei manufatti abusivi;
- non sono note quali saranno le determinazioni del comune per quanto riguarda pareri discrezionali;

e assunzioni:

- in considerazione delle caratteristiche dei manufatti abusivi, si assume che i medesimi siano stati realizzati anteriormente al 1985;
- si assume che il comune ritenga che le opere “*non contrastino con rilevanti interessi urbanistici*”,

per cui si ritiene che le opere potrebbero essere regolarizzate ai sensi dell'art. 128, c. 8 della L.P. 22/91 e ss.mm.. Si stimano gli oneri di regolarizzazione come di seguito:

Sanzione: € 4.000,00 x 7 manufatti	€ 28.000,00
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€ -7.000,00
Contributo di concessione mq 393,00 x €/mq 18,55	€ 7.290,15
<u>Spese tecniche (comprenditive di oneri previdenziali e fiscali)</u>	<u>€ 6.000,00</u>
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	€ 34.290,00²⁰

Si evidenzia come le ipotesi di regolarizzazione e relativi costi siano condizionati dalla carenza di informazioni certe e conseguenti limiti e assunzioni. Il mancato verificarsi di queste ultime potrebbe comportare anche la non sanabilità delle opere e/o a diversi costi di regolarizzazione.

**CONFORMITÀ
IMPIANTI**

Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Non risulta prodotta la certificazione energetica.

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI**

Per quanto riguarda il catasto terreni si evidenzia come la mappa non riporti le linee di vestizione e le costruzioni presenti sul lotto, ad eccezione dell'edificio p.ed. 562, relativamente al quale non è però riportato il sedime della tettoia.

Necessita pertanto produrre apposito tipo di frazionamento.

Per quanto riguarda invece il catasto fabbricati si evidenzia come nessuno dei fabbricati risulti censito, per cui si renderà necessario produrre apposita denuncia corredata delle relative planimetrie.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

Ai soli fini della stima dell'immobile, si prevede un costo per frazionamento e accatastamento pari ad € 4.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri previdenziali e fiscali e diritti catastali e tavolari.

**CONFORMITÀ
TAVOLARE**

A seguito della variazione mappale necessiterà presentare apposita istanza tavolare,

²⁰ l'importo potrà subire variazioni in relazione alle normative e alle aliquote del contributo di concessione che saranno vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché alle esatte determinazioni del comune e degli organi preposti al rilascio del provvedimento di sanatoria.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Per la presentazione dell'istanza tavolare si prevede una spesa di € 500,00, comprensiva di prestazioni professionali, oneri previdenziali e fiscali e diritti di segreteria.
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Edificio non in condominio.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico²¹ a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato—offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto e degli esatti oneri per le regolarizzazioni varie degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenuto opportuno.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO	Si ritiene che l'utilizzo delle costruzioni sia subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, mediante presentazione della relativa segnalazione certificata a firma di un tecnico abilitato domanda corredata della documentazione di rito.
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nessuna iscritta.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna iscritta.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Si rimanda alla sezione “DESCRIZIONE TAVOLARE” del capitolo “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”. Si evidenzia il diritto di usufrutto a carico delle pp.ff. 649 e 682 in C.C. Javrè, iscritto a nome di _____ Diritto che si ritiene estinto per decesso dell'usufruttuaria. Si evidenzia inoltre la presenza di servitù di elettrodotto come riportato più sopra alla sezione “DESCRIZIONE TAVOLARE” DEL CAPITOLO “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno iscritto tavolarmente.
IPOTECHE	Per un preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all. 2</i>).
PIGNORAMENTI	Per un preciso dettaglio e completa descrizione dei pignoramenti si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (<i>all. 2</i>).

Si evidenzia come nella presente sezione siano stati indicati solo i dati principali del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e per la corretta certificazione si rimanda gli estratti tavolari allegati.

²¹ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL --
REGIME FISCALE

IMPIANTI Si ritiene che il gruppo elettrogeno di soccorso all'impianto elettrico di alimentazione dell'attività rientri nei beni mobili strumentali all'azienda e pertanto non oggetto di pignoramento.

REGOLARIZZAZIONI Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione urbanistica tavolare e catastale dell'immobile come sopra riportato nelle specifiche sezioni. I costi sopra riportati relativamente alle dette regolarizzazioni sono da intendersi indicativi, in quanto dovrà essere cura dell'eventuale offerente accertarsi, tramite tecnico abilitato, circa l'effettiva possibilità di regolarizzazione e i relativi costi.

9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà, per cui non è necessario separare la quota pignorata.

10. VALUTAZIONE

LIMITI²² E ASSUNZIONI²³ La stima viene resa nei seguenti limiti:

- Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:
 - attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
 - mancanza di banche dati immobiliari,
 - mancanza di un numero sufficiente e noto di compravendite recenti relative ad immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato;
- impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
- impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo, in particolare per quanto riguarda le particelle che sono state oggetto di bonifica agraria;
- mancanza di indici relativi alle variazioni dei valori di mercato di immobili nel periodo intercorrente tra la data di acquisto da parte dell'esecutata e la data di stima, in particolare con riferimento al settore ittigeno,

e assunzioni:

- si assume che i valori di cui all'atto di compravendita di data 12/12/2006 GN 257/2007, siano reali e che derivino da *“una compravendita 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 costruzione”*²⁴ e che pertanto siano da ritenersi congrui alla data di stipula del contratto stesso secondo la situazione degli immobili alla medesima data;
- si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di

²² “limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge”

²³ “proposizioni ritenute essere vere...”

²⁴ definizione di “Valore di mercato” secondo gli standard internazionali

- quella reale, e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
- si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
 - si assume che gli oneri per la regolarizzazione catastale, tavolare e urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli determinati mediante stima sommaria riportata più sopra nelle specifiche sezioni e che i medesimi siano da ritenersi solo indicativi e non vincolanti;
 - si assume che le iscrizioni tavolari relative alle ipoteche vengano estinte a cura e spese della procedura;
 - si assume che il valore storico di acquisto corrisponda all'attuale valore di mercato;
 - si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura.

Si ipotizza la realizzazione dell'intervento direttamente dall'imprenditore e ad uso strumentale. Pertanto non saranno considerate l'I.V.A. e l'utile del promotore. La prima in quanto partita di giro, il secondo in quanto la tipologia dell'immobile non contempla un utile immediato derivante dalla compravendita del medesimo e pertanto da contemplarsi nel relativo prezzo, ma un utile differito nel tempo derivante dall'utilizzo del bene.

Per quanto riguarda la stima degli oneri per la regolarizzazione edilizia si rimanda ai limiti e assunzioni riportati più sopra nella specifica sezione.

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume siano state rispettate le specifiche norme di settore²⁵ e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e alla documentazione messa a disposizione dagli uffici pubblici.

**CRITERI
ESTIMATIVI /
VALORE DI
RIFERIMENTO**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si farà riferimento al *“metodo del costo di costruzione deprezzato”* contemplato dagli standard internazionali, che si basa sul principio di sostituzione, secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un determinato immobile un importo maggiore della somma del valore di mercato di un'area edificiale e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico funzionale dell'immobile esistente, cosiddetto *“Valore a nuovo”*.

Gli immobili oggetto del presente lotto, salvo le pp. ff. 649 e 682, sono stati acquistati dall'esecutata con all'atto di compravendita data 12/12/2006 GN 257/2007. In mancanza di un mercato specifico relativo ad immobili assimilabili a quelli oggetto di stima, si adatterà come valore di riferimento per *“acquisto dell'area”* quello storico complessivo di cui al detto contratto, decurtato delle componenti relative a beni non immobili e rettificato per quanto riguarda l'importo relativo all'edificio p.ed. 562 ritenuto non congruo

Al detto valore di riferimento saranno apportate le variazioni connesse ai successivi interventi eseguiti dall'esecutata, alla vetustà di questi e alla maggiore vetustà di quelli esistenti alla data di acquisto (deprezzamento), nonché alle condizioni particolari dell'immobile che si discostano dall'ordinarietà (prezzi marginali).

Ottenuto così il *“Valore ordinario”* saranno inoltre applicate aggiunte e detrazioni conseguenti ai prezzi marginali.

²⁵ A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A. , in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

Il valore di “acquisto dell’area” risulta pari ad € 1.229.835,00, come di seguito specificato:

N.	Descrizione da contratto	valore da contratto	Note	valore considerato
1	Edificio p.ed. 562	€ 255 500,00	Riconsiderato secondo i valori di mercato correnti alla data del contratto mq commerciali 83 x €/mq 550	€ 45 650,00
2	Terreni in zona agricola primaria	€ 53 935,00		€ 53 935,00
3	Terreni in zona per itticoltura	€ 72 156,00		€ 72 156,00
4	Vasche, canali e opere di presa pertinenti ai terreni agricoli	€ 816 844,00		€ 816 844,00
5	Manufatti strumentali all'attività e pertinenti ai terreni agricoli	€ 241 250,00		€ 241 250,00
6	Attrezzature	€ 38 600,00		€ 0,00
7	Avviamento	€ 71 085,00		€ 0,00
TOTALI		€ 1 549 370,00		€ 1 229 835,00

**INCIDENZA
SUL VALORE
ORDINARIO
DEI PREZZI
MARGINALI.**

Al valore ordinario saranno applicate le dovute correzione, c.d. prezzi marginali, per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle “ordinarie” del segmento di mercato di riferimento. Correzioni che saranno valutate in termini percentuali sul valore dell’immobile o in termini assoluti a seconda della loro tipologia.

Prezzi marginali in termini percentuali:

In relazione alle caratteristiche dell’immobile si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione	normale in relazione all'età dei manufatti	1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina)	0,95
Ktot	Coefficiente globale		0,9500
INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE			-5,0000%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare le detrazioni in termini assoluti per le quali si rimanda a quadro “PREZZI MARGINALI” riportato alla sezione seguente.

STIMA Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto in € 1.480.000, così
SOMMARIA. risultante:

COSTO STORICO	
Costo storico immobili compresi nel contratto di data 12/12/2006, rideterminato come da distinta a parte e ritenuto tuttora congruo in mancanza di altri parametri di mercato	€ 1 229 835,00
Valore di stima pp.ff. 649 e 682 non comprese nel contratto di cui al punto precedente: mq 766 X €/Mq 6,00 = € 4.596,00	€ 4 596,00
Imposte di registro, ipotecaria e catastale su acquisto area: 9% valore di acquisto	€ 111 198,79
Spese notarili e accessori su acquisto area	€ 10 000,00
COSTO STORICO AL DICEMBRE 2006	€ 1 355 629,79 a)
COSTO STORICO ATTUALIZZATO	€ 1 355 629,79 b)

MODIFICHE E AGGIUNTE APPORTATE ALL'IMMOBILE SUCCESSIVAMENTE ALL'ACQUISTO	
Opere edili di demolizione / rifacimento vasche (da computo metrico estimativo)	€ 100 000,00
Allacciamento elettrico e tubazione adduzione pozzi - vasche - quadro alimentazione (da computo metrico estimativo)	€ 24 000,00
Realizzazione tunnel serra a copertura vasche (da computo metrico estimativo)	€ 23 000,00
Realizzazione pozzi, compreso impianto e espunto cantiere, sondaggi geognostici, perforazioni, posa tubo di rivestimento, inghiaiaimento, spurgo pozzo, prove di portata, pompa a immersione, tubazioni di mandata parti idrauliche di testata pozzo, pozzetto sulla sommità, quadro e collegamenti elettrici fino al quadro e ogni onere per dare il pozzo finito e funzionante.	€ 285 000,00 c)
Pozzo 1: foro rotopercolazione diametro 450 - 315 mm profondità 70 + 35 metri. Tubazione diametro esterno diametro 219 mm Qmax 55 l/s prevalenza 25 m profondità (da computo metrico estimativo)	€ 70 000,00
Pozzo 2: foro rotopercolazione diametro 450 - 315 mm profondità 70 + 30 metri. Tubazione diametro esterno diametro 219 mm Qmax 55 l/s prevalenza 25 m profondità (da computo metrico estimativo)	€ 68 000,00
Pozzo 3 non computato	€ 0,00
Spese tecniche: 10% di c)	€ 28 500,00
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche	€ 1 425,00
COSTO TOTALE AGGIUNTE APPORTATE ALL'IMMOBILE SUCCESSIVAMENTE ALL'ACQUISTO	€ 314 925,00 d)

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA DELLA COSTRUZIONE				
Elemento	vita media "n"	anni 2006 - 2019 attuale "t"	depr. lineare % "Dt"	deprezzamento
Manufatti strumentali all'attività (valore di contratto € 286.900,00) e edificio p.ed. 562 (valore stimato al 2006 € 45.650,00)	90	13	14,44%	-€ 48 035,00
Elemento	vita media "n"	vita media attuale "t"	depr. lineare % "Dt"	
Deprezzamento alle modifiche apportate all'immobile successivamente all'acquisto, calcolate su d)	90	3	3,33%	-€ 10 497,50
TOTALE DEPREZZAMENTO				-€ 58 532,50 e)

VALORE ATTUALE: c) + d) - e)		€ 1 612 022,29 f)
PREZZI MARGINALI		
Oneri per regolarizzazione urbanistica (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA)		-€ 34 290,00
Oneri per regolarizzazione catastale (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE)		-€ 4 000,00
Oneri per regolarizzazione tavolare (vedere sezione ONERI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE)		-€ 500,00
Oneri stimati per acquisizione diritto al mantenimento della tubazione di adduzione dell'acqua dai pozzi alla piscicoltura per quanto riguarda i tratti ricadenti su proprietà di terzi.		-€ 10 000,00
Costi marginali in termini percentuali (vedi tabella "parametro/situazione")	-5,00% di (b)	-€ 80 601,11
TOTALE PREZZI MARGINALI		-€ 129 391,11 g)
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE: f)) + g) arrotondato		€ 1 480 000,00 h)

11. VALORE DI STIMA

Il prezzo proposto a base d'asta per l'intera proprietà è pari al più probabile valore di mercato della medesima e pertanto pari ad **€ 1.480.000,00**.