



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA RURALE VAL DI NON ROTALIANA E GIOVO

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIORGIO FELICETTI**

CF:FLCGRG72R26B006G

con studio in BORGO VALSUGANA (TN) Via Liverone, 1C

telefono: 04611481295

email: st.felicetti@gmail.com

PEC: giorgio.felicetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Albergo** a SANZENO Via di San Giovanni Nepomuceno, frazione di CASEZ, della superficie commerciale di **2.039,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Albergo con bar/pizzeria, ristorante, zona wellnes al piano terra, quattro camere, cinque junior suite, un appartamento e alloggio del gestore al primo piano, due camere, una bicamera e quattro appartamenti al secondo piano con un totale di 34 posti letto di cui 24 destinati all'attività alberghiera e 10 destinati a unità abitative. Esternamente ampio terreno pertinenziale con piazzale, parcheggi e aree a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna variabile da Hmin. ml. 2,20 a Hmax. ml. 4,80 (zona mansardata)".Identificazione catastale:

- C.C. 075 particella edificiale 113/1 foglio 4 sub. 1 P.M. - partita tavolare 481, zona censuaria -, categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. 075 particella edificiale 113/1 foglio 4 sub. 3 P.M. - partita tavolare 481, zona censuaria -, categoria D/2, classe -, rendita 25.196,00 Euro, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La P.ed. 113/1 confina nel seguente modo: - a Sud. con la strada provinciale 24 - SP24; - a Ovest: prati di pertinenza edifici circostanti (P.fond. 75/2, P.fond. 74/6, P.fond. 74/1); - a Nord: edifici residenziali con terreni pertinenziali (P.ed. 83, P.fond. 76/2, P.fond. 77, P.fond. 79, P.fond. 82 e P.fond. 83); - a Est: terreni coltivati a frutteto e una piccola parte a prato (P.fond. 90/4 e P.fond. 90/3 - Lotto 2 (oggetto d'esecuzione)). vedi allegato 1 (estratto mappa catastale)  
Da evidenziare che presso l'ufficio catastale di Cles è stata presentata una pratica di variazione catastale con il relativo aggiornamento delle planimetrie in riferimento al Sub. 3 (albergo) che attualmente risulta ancora in corso di registrazione.
- C.C. 075 particella edificiale 113/1 foglio 4 sub. 4 P.M. - partita tavolare 481, zona censuaria -, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa su 4 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1965 con la realizzazione di un'importante opera di ristrutturazione generale nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.039,42 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.311.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.218.560,00
Data della valutazione:	17/12/2024

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

Attualmente l'esercizio alberghiero risulta chiuso (vedi All. 12 - Copia Comunicazione Cessazione Esercizio Alberghiero con Decorrenza 01/06/2023)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia all'estratto tavolare allegato.(vedi allegato 2)

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 01/08/2008.

Importo ipoteca: 1.650.000,00.

Importo capitale: 1.100.000,00.

09/02/2016 - G.N. 241/2 ANNOTAZIONE variazione del tasso di interesse annuo dal " 5,938% "all" 1,90% "

ipoteca **volontaria** annotata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 01/08/2008.

Importo ipoteca: 1.650.000,00.

Importo capitale: 1.100.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 18/12/1989, con atto stipulato il 18/12/1989

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IN ALLEGATO SI PRODUCE COPIA DI TUTTI I TITOLI EDILIZI IN RIFERIMENTO LA P.ED.113/1 RILASCIATI DAL COMUNE DI SAN ZENO (Vedi Allegato 5) E COPIA DEL PRG IN VIGORE E DEFINITIVO CON LE NORME DI ATTUAZIONE (Vedi Allegato 8).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono 94 N. **63/1994 d.d. 09/08/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AUMENTO DI SUPERFICIE E MODIFICHE PROSPETTICHE

Piano Guida N. **63/1194 d.d. 09/08/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AUMENTO DI SUPERFICIE E MODIFICHE PROSPETTICHE

Autorizzazione Edilizia N. **35/1994 d.d. 01/02/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SISTEMAZIONE ED ABBELLIMENTO ADIACENZA DELL'ALBERGO

N. **40/1992 d.d. 01/06/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SISTEMAZIONE ADIACENZE " ALBERGO CASEZ"

Concessione Edilizia N. **32/1992 d.d. 27/03/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE BAR DELL'ALBERGO

Concessione Edilizia N. **9/1987 d.d. 01/04/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE MODIFICHE INTERNE ALL'ALBERGO

N. **11/1986 d.d. 04/06/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE INTERNE ALL'ALBERGO CASEZ (NUOVI SERVIZI IGIENICI E NUOVE STANZE)

Concessione Edilizia N. **10/1982 d.d. 16/06/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO ALBERGO

Concessione Edilizia N. **23/1979 d.d. 17/05/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO ALBERGO CASEZ- VARIANTE INTERNA.

Concessione Edilizia N. **15/1979 d.d. 18/05/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DEPOSITO INTERRATO SULLE PP.FF. 92/1 E 76 C.C. CASEZ.

Concessione Edilizia N. **10/1978 d.d. 20/03/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO ALBERGO

Licenza Edilizia N. **1/1968 d.d. 08/04/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI AMMORDENAMENTO, ARREDAMENTO E SISTEMAZIONE ALBERGO BAR CASEZ

Licenza Edilizia N. **5/1965 d.d. 20/09/1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO LOCANDA-BAR

Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) N. **23/2024 d.d. 12/08/2024**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Interna

Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) N. **21/2020 d.d. 20/10/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di [Variante] per lavori di: RISTRUTTURAZIONE INTERNA HOTEL CASEZPED. 11371 C.C. CASEZ - COMUNE DI SANZENO

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **11/2017 d.d. 04/04/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di POSA DI PERGOLATO TENDA PARASOLE

Comunicazione art. 79 L.P. 22 N. **1486/2016 d.d. 13/04/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOSTITUZIONE SERRAMENTO DI FINESTRA CON APERTURA NUOVA PORTAFINESTRA A 2 ANTE: FISSO + SCORREVOLE E TRIPLO VETRO.

Comunicazione N. **2872/2012 d.d. 12/07/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione di pannelli solari e fotovoltaici quali pertinenze di edifici in aree non soggette a tutela

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **32/2008 d.d. 16/06/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA - VARIANTE ALLA RISTRUTTURAZIONE DELL'ALBERGO CASEZ

Concessione Edilizia N. **7/2008 d.d. 16/05/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE 3 - RISTRUTTURAZIONE ALBERGO CASEZ

Concessione Edilizia N. **19/2007 d.d. 14/11/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'ALBERGO

Concessione Edilizia N. **1/2007 d.d. 15/02/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E CONSOLIDAMENTO DELL'ALBERGO CASEZ P.ED. 113/1 CC. CASEZ VARIANTE ALLA CONC. EDILIZIA N° 8 RILASCIATA IL 04/10/2006.

Concessione Edilizia N. **8/2006 d.d. 04/10/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E CONSOLIDAMENTO DELL'ALBERGO

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **31/2005 d.d. 11/07/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE VERANDA APERTA SULLA P.F. 91/1 A SERVIZIO DELLA PIZZERIA SULLA P.ED. 113/1 CC. CASEZ

Autorizzazione Edilizia N. **16/2003 D.D. 11/06/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PAVIMENTAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO AL SERVIZIO DELL'ALBERGO

Autorizzazione Edilizia N. **51/2002 d.d. 26/09/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVI PARCHEGGI E NUOVA LEGNAIA AL SERVIZIO DELL'ALBERGO

Autorizzazione Edilizia N. **11/1999 d.d. 05/07/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI SUL TETTO

Concessione Edilizia N. **19/1996 d.d. 29/05/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA E COSTRUZIONE BUSSOLA D'INGRESSO DELL'ALBERGO

Concessione Edilizia N. **28/1995 d.d. 04/08/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE INTERNA ALBERGO E COSTRUZIONE BUSSOLA D'INGRESSO

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona Area per attività alberghiere ed extralberghiere - T. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11.1 - Norme Tecniche di Attuazione. 1. Sono aree destinate alla costruzione di attività alberghiere ed extralberghiere di cui alla normativa provinciale sulla ricettività turistica, con le relative attrezzature, alle attività di ristoro ed alle attività di servizio e gestione del movimento turistico. Valgono le seguenti norme: - Indice di utilizzazione fondiaria - UF: non può essere superiore a 0,90 mq/mq - superficie del lotto: non può essere inferiore a 1000 mq; - altezza del fronte HE: non può essere superiore a 12,50 m; - altezza massima in numero di piani HP 4; 2. Per gli edifici originari è ammesso un ampliamento massimo del 20% della SUN esistente senza superare l'altezza della costruzione esistente. 3. Vanno rispettate le norme in materia di tutela paesaggistica-ambientale.. VARIANTE al Piano Regolatore Generale in via DEFINITIVA con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 22 d.d. 29/10/2024 depositato in Provincia per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati. Le condizioni di vendita [2] 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 con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

[1]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 alcuna riduzione del prezzo o risarcimento o indennità future.

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Per quanto riguarda, al piano terra le opere autorizzate ma mai realizzate (parete divisoria interna e trasformazione della finestra in porta) e al terzo piano la trasformazione del ripostiglio in wc si possono regolarizzare mediante l'articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. ("interventi diversi da quelli della lettera a), se le opere realizzate in assenza o difformità dalla denuncia d'inizio di attività risultano conformi agli strumenti urbanistici in vigore e non in contrasto con quelli adottati, e se risultano conformi, inoltre, al regolamento edilizio vigente; in tal caso il rilascio del provvedimento di sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.500 euro, oltre al pagamento di eventuali oneri connessi al rilascio del provvedimento. - Per quanto riguarda i due locali uso stanza del terzo piano/sottotetto dovranno essere ripristinati in ripostigli.

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

Costi di regolarizzazione:

- Articolo 134, comma 5 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm., sanzione pecuniaria comprensiva di spese tecniche per la presentazione della pratica: €4.000,00

Vedi Allegato 6 (Scia n.ro 0003165 d.d. 12/08/2024) e Allegato 7 (Variante n.ro 32 d.d. 16/06/2008).



SCIA 3165 d.d.12/08/2024 - Rappresentazione Piano Terra con in evidenza in rosso difformità riscontrate



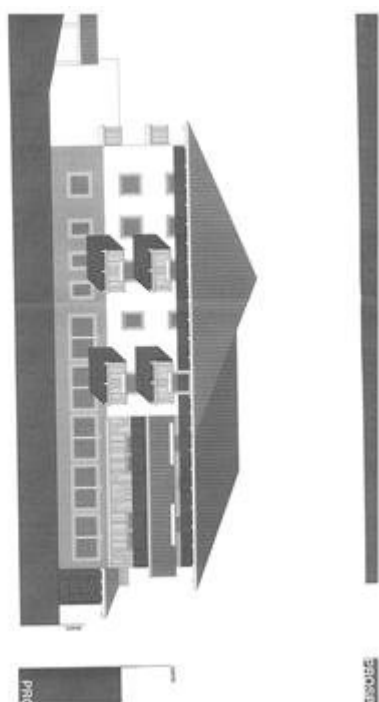
SCIA 3165 d.d.12/08/2024 - Rappresentazione Primo Piano



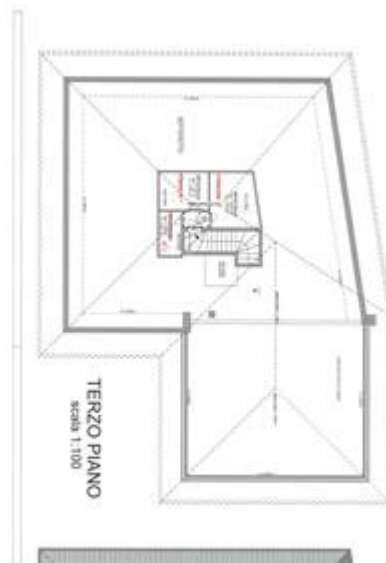
SCIA 3165 d.d.12/08/2024 - Rappresentazione Secondo Piano



VARIANTE 32 d.d. 16/06/2008 - Rappresentazione Prospetto Sud/Ovest



VARIANTE 32 d.d. 16/06/2008 - Rappresentazione Prospetto Nord/Ovest



SCIA 3165 d.d.12/08/2024 - Rappresentazione Terzo Piano

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali depositate presso l'ufficio del catasto di Cles (data presentazione 04/07/2008) in parte non risultano conformi in quanto sono stati realizzati dei lavori interni che ne modificano parzialmente la configurazione e consistenza in base alla SCIA n.ro 23 d.d. 12/08/2024 (vedi allegato 6). Nello specifico la situazione riscontrata è la seguente: SUB. 3 (ALBERGO): - Piano Terra: risulta conforme; - Primo Piano: nella sala riunioni e corridoio è stato realizzato un nuovo appartamento; - Secondo Piano: modifiche sulla disposizione interna con la realizzazione di quattro nuovi appartamenti in sostituzione di alcune camere; - Terzo Piano: nel sottotetto sono stati ricavati due locali con destinazione ripostiglio e un wc. DA EVIDENZIARE CHE IN DATA 28/11/2024 PER LA REGOLARIZZAZIONE RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA LA PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER QUANTO RIGUARDA IL SUB. 3 (oggetto dei lavori SCIA n.ro 23/2024) CHE IN DATA ODIERNA NON RISULTA ANCORA ESSERE STATA APPROVATA CON IL RILASCIO DELLA NUOVA RENDITA CATASTALE DA PARTE DELL'UFFICIO CATASTO DI CLES. UNA VOLTA REGISTRATA LE DIFFORMITÀ SOPRA RISCOSE VERRANNO REGOLARIZZATE. PER QUESTO MOTIVO SI ASSUME IL GIUDIZIO DI CONFORMITÀ COME CONFORME. SUB 1 (BAR/PIZZERIA): - Piano Terra: risulta conforme. SUB 4 (APPARTAMENTO DEL GESTORE): - Primo Piano: risulta conforme.

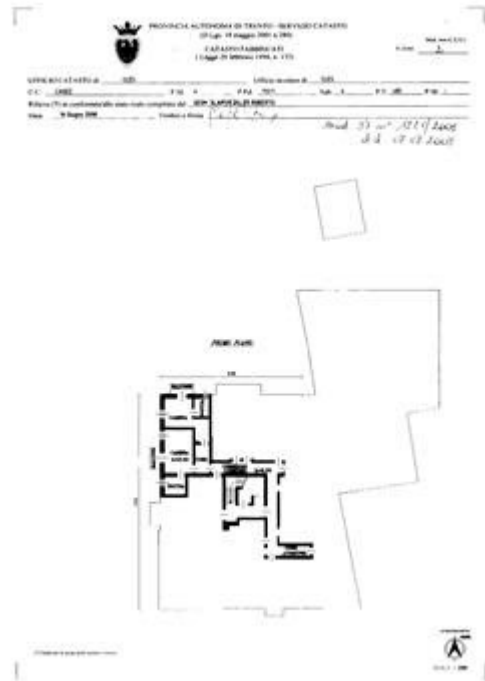
Le difformità sono regolarizzabili mediante: REGISTRAZIONE VARIAZIONE CATASTALE PRESENTATA (Docfa-data creazione 04/09/2024).

L'immobile risulta **conforme**.

Vedi Allegato 3: Planimetrie Autorizzate (04/07/2008) e Nuove Planimetrie presentate ancora in corso di registrazione per il Sub. 3.



SUB. 1 - BAR \_ Planimetria catastale - Piano Terra



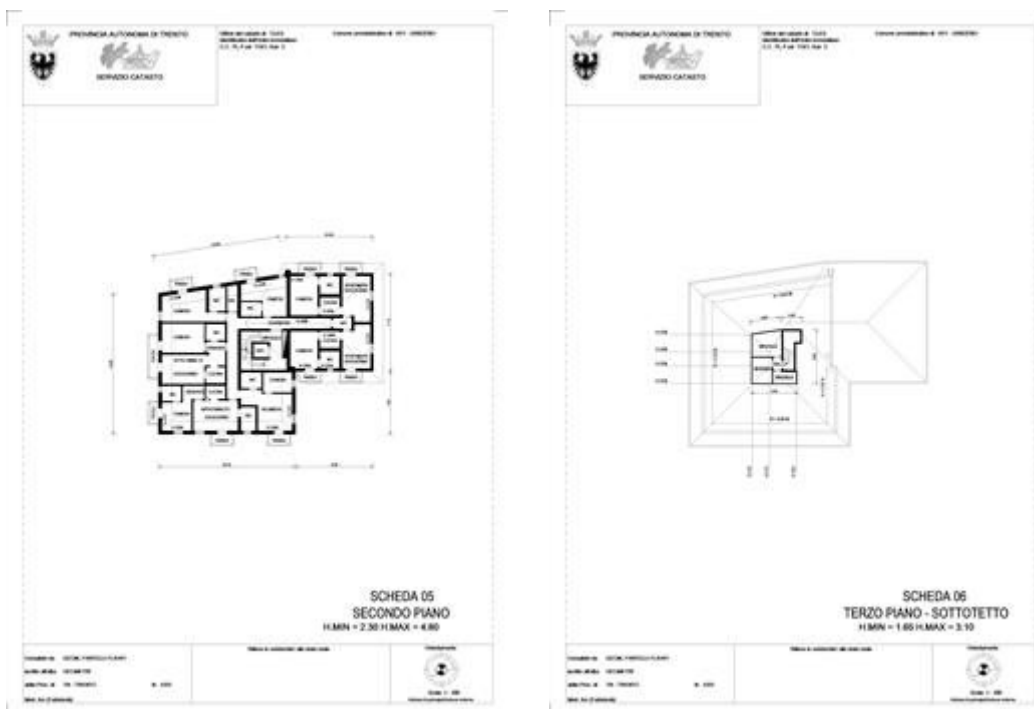
SUB. 4 - APPARTAMENTO GESTORE \_ Planimetria catastale - Primo Piano



SUB. 3 - ALBERGO \_ Planimetria catastale - Piano Terra



SUB.3 - ALBERGO \_ Planimetria catastale - Primo Piano -  
Variazione in corso di registrazione



SUB. 3 - ALBERGO \_ Planimetria catastale - Secondo Piano - Variazione in corso di registrazione

SUB. 3 - ALBERGO \_ Planimetria catastale - Terzo Piano - Variazione in corso di registrazione

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANZENO VIA DI SAN GIOVANNI NEPOMUCENO, FRAZIONE DI CASEZ

## ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

**Albergo** a SANZENO Via di San Giovanni Nepomuceno, frazione di CASEZ, della superficie commerciale di **2.039,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Albergo con bar/pizzeria, ristorante, zona wellness al piano terra, quattro camere, cinque junior suite, un appartamento e alloggio del gestore al primo piano, due camere, una bicamera e quattro appartamenti al secondo piano con un totale di 34 posti letto di cui 24 destinati all'attività alberghiera e 10 destinati a unità abitative. Esternamente ampio terreno pertinenziale con piazzale, parcheggi e aree a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna variabile da Hmin. ml. 2,20 a Hmax. ml. 4,80 (zona mansardata)". Identificazione catastale:

- C.C. 075 particella edificiale 113/1 foglio 4 sub. 1 P.M. - partita tavolare 481, zona censuaria -, categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- C.C. 075 particella edificiale 113/1 foglio 4 sub. 3 P.M. - partita tavolare 481, zona censuaria

-, categoria D/2, classe -, rendita 25.196,00 Euro, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: La P.ed. 113/1 confina nel seguente modo: - a Sud. con la strada provinciale 24 - SP24; - a Ovest: prati di pertinenza edifici circostanti (P.fond. 75/2, P.fond. 74/6, P.fond. 74/1); - a Nord: edifici residenziali con terreni pertinenziali (P.ed. 83, P.fond. 76/2, P.fond. 77, P.fond. 79, P.fond. 82 e P.fond. 83); - a Est: terreni coltivati a frutteto e una piccola parte a prato (P.fond. 90/4 e P.fond. 90/3 - Lotto 2 (oggetto d'esecuzione)). vedi allegato 1 (estratto mappa catastale)

Da evidenziare che presso l'ufficio catastale di Cles è stata presentata una pratica di variazione catastale con il relativo aggiornamento delle planimetrie in riferimento al Sub. 3 (albergo) che attualmente risulta ancora in corso di registrazione.

- C.C. 075 particella edificiale 113/1 foglio 4 sub. 4 P.M. - partita tavolare 481, zona censuaria -, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa su 4 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1965 con la realizzazione di un'importante opera di ristrutturazione generale nel 2008.



*Vista dalla strada provinciale - SP24*



*Prospetto Sud/Est*



*Prospetto Sud/Est*



*Prospetto Sud/Ovest*



*Prospetto Nord/Ovest*

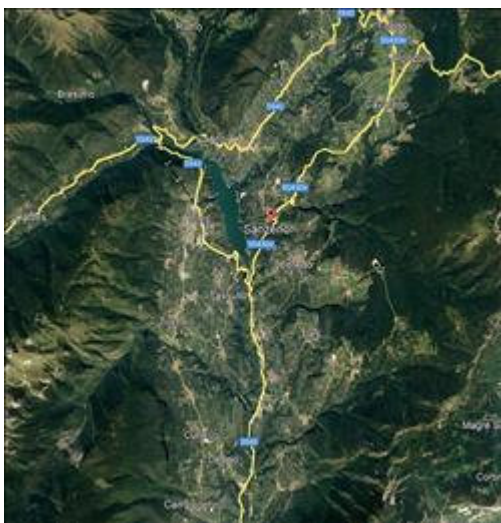


*Prospetto Nord/Est - Per la documentazione fotografica completa vedi allegato 4 -.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Nelle vicinanze ci sono terreni residenziali e terreni agricoli. I più importanti centri limitrofi vicino alla Fraz. Casez, dove è situato l' immobile oggetto d'esecuzione, scendendo verso Trento troviamo Sanzeno, Dermulo, Taio, Segno e Cles che è

il più importante comune presente nelle vicinanze, mentre salendo troviamo Revo e Romallo. Il traffico nella zona è scorrevole con pochi parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Inquadramento Generale*



*Ingrandimento 01*



*Ingrandimento 02*



*In evidenza perimetro lotto su ortofoto*

SERVIZI

- scuola elementare
- municipio
- negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura alberghiera identificata con la P.ed. 113/1 nel corso degli anni ha subito numerosi interventi di ristrutturazione, ammodernamento e ampliamento (vedi allegato 5 - copia titoli edilizi dall'anno 1965 - 2024). L'intervento più consistente e radicale è quello realizzato fra il 2007 e 2008 (Concessione Edilizia n.ro 19/2017 e successive varianti) con il quale è stato completamente ristrutturato il complesso alberghiero con un'importante ampliamento dello stesso (vedi allegato 15 -

doc. fotografica intervento del 2008). Attualmente l'albergo si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è così costituito:

- **Al piano terra, struttura ricettiva (Sub. 3)** così costituita: bussola d'ingresso, hall, n.1 ufficio, n.1 salalettura, n.1 stube, n.1 sala ristorante, n.2 bagni (formati rispettivamente da disbrigo, n.2 anti-wc e n.4 wc), cucina, zona dispense (disbrigo, n.2 magazzini, n.3 celle-frigo), spogliatoio dipendenti con n. 1 wc/doccia, zona wellness formata da ingresso, reception, zona wellness con piscina, bagno turco, zona riposo, sauna finlandese, solarium, locale massaggi, spogliatoio doppio con antivano, n. 2 wc e n. 2 docce, locale tecnico; collegamenti (n. 1 vano scala con ascensore e corridoi), n. 1 sala giochi (a uso palestra), n. 1 magazzino, n. 1 lavanderia, n. 1 garage, locali tecnici (locale UTA, locale caldaia, vano tecnico), scoperti pertinenziali (piazzale, parcheggi, aree di manovra e verde), n.1 tettoia e n.1 legnaia. **Locale commerciale (Sub 1)** composto da bar/pizzeria, bussola d'ingresso e atrio (comune al ristorante), n. 1 wc/hand, 1 anti, tre wc con n. 2 anti wc.

- **Al primo piano:** collegamenti (n. 1 vano scala con ascensore e corridoi), n. 1 locale cucinino comune, n. 1 ripostiglio e n. 1 deposito bagagli; **n. 1 appartamento** formato da anti, guardaroba, wc, cucina/soggiorno e n. 2 stanze; **n.ro 5 Junior Suite** formate da camera e n. 1 wc (di cui due con balcone esclusivo); **n.ro 4 camere standard** formate da ingresso/anti camera e n. 1 wc (di cui due con balcone comune); n. 2 terrazze comuni; **appartamento gestore (Sub. 4)** formato da ingresso, n. 2 camere, n. 2 wc e n. 2 balconi.

- **Al secondo piano:** collegamenti (n. 1 vano scala con ascensore e corridoi), n. 1 ripostiglio; **n. 2 appartamenti** formati da soggiorno, cucina, n. 1 camera, n.1 wc e n.ro 2 balconi; **n. 1 appartamento** composto da n. 1 disbrigo, soggiorno, cucina, n.1 stanza, n. 1 wc e n. 1 balcone; **n. 1 appartamento** composto da soggiorno, cucina, n. 1 disbrigo, n. 1 camera, n. 2 wc e n.2 balconi; **n. 1 bicamera** formata da ingresso, n. 2 camere, n. 1 wc e n. 1 balcone; **n. 2 camere standard** formate da ingresso, n. 1 camera, n. 1 wc e n. 1 balcone.

- **Al terzo piano/sottotetto: due ripostigli** (attualmente utilizzati come camere per il personale) e un wc.

**Nel totale l'intera struttura prevede 34 posti letto di cui 24 destinati all'attività alberghiera e 10 destinati a unità abitative (così come riportato sulla Scia n.ro 23 d.d. 12/08/2024)**

Il complesso è stato strutturato con la formula appartamenti e formula hotel. La formula appartamenti è stata pensata per famiglie o gruppi di amici che cercano una soluzione pratica e funzionale per scoprire il territorio senza vincoli e orari. Infatti gli appartamenti sono dotati di cucina indipendente ed è possibile utilizzare gli ambienti comuni esterni per grigliate all'aperto. La formula Hotel con camere da standard a Junior Suite sono state pensate per chi cerca maggiore comfort.

E' direttamente accessibile dalla via pubblica (SP 24) sul lato sud/ovest. Da segnalare che fra la P.ed. 113/1 (albergo) e la strada provinciale (P.fond. 934/1 e P.fond. 948) in mappa sono identificate tre particelle per tutta la lunghezza confinante con la strada dalla larghezza di circa ml. 0,50 che risultano di altra proprietà privata, ricadenti all'interno del marciapiede stradale (P.fond. 91/2, P.ed.113/2 e P.fond. 5/2) - vedi allegato 1 (estratto mappa).

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in pvc e in metallo

nella media 

*infissi interni:* realizzati in legno

nella media 

*pavimentazione esterna:* pavimentazione esterna parte in bolognini in porfido e parte in blocchetti di cemento e in grigliato erboso.

nella media 

*pavimentazione interna:* Piano Terra: in piastrelle tranne nei due locali zona riposo e massaggio della zona wellness che è in laminato. Parte della pavimentazione della stube è in legno. Nei locali accessori magazzino e garage in cls. Scale per accedere ai piani e corridoio in moquette. Primo

nella media 

nella media 

Piano: quasi tutti i locali sono pavimentati in laminato tranne due Junior suite e alloggio del gestore che sono in legno. Tutti i servizi igienici sono pavimentati in piastrelle. Secondo Piano: pavimentato in moquette tranne i servizi igienici che sono in piastrelle e alcune parti delle cucine che sono in laminato. Terzo Piano: attuale wc in piastrelle e le due stanze in laminato.

Delle Strutture:

*copertura:* a falde in tegole

nella media 

Degli Impianti:

*termico:* con alimentazione in Gpl. Da quanto riportato sul certificato di prevenzione incendi l'immobile è dotato di 1 serbatoio G.P.L. a protezione catodica da mc. 5,00. In apposito locale sono disposte n.ro 4 caldaie funzionanti a Gpl da 60 Kw cad. - Tot. 240 Kw. Locale cucina alimentato a Gpl con potenza termica maggiore di 35 Kw. Impianto di riscaldamento a radiatori a parete tranne nella zona Wellness dove è a pavimento. In alcune camere e appartamenti climatizzazione con split. Impianto di ventilazione al piano terra di tipo centralizzato con una centrale di trattamento d'aria per la zona wellness.

nella media 

*energia solare:*. Impianto con pannelli solari posati sulla copertura con la disposizione nel locale UTA di due boiler da 1.000 litri caduno. Impianto pannelli fotovoltaici posizionato sulla copertura realizzato nel 2012 con una potenza di 19,90 Kw.

nella media 

*ascensore:*. Impianto ascensore n° E008374 - Anno 2008. Kq. 630 - capienza 8 persone.

nella media 

*antifurto:*. presenza di telecamere esterne di videosorveglianza

nella media 



HALL - Piano Terra



SALA RISTORANTE - Piano Terra



BAR/PIZZERIA - Piano Terra



ZONA WELLNES - Piano Terra



APPARTAMENTO 110 - Primo Piano



BICAMERA 206 - Secondo Piano - Per la documentazione fotografica completa vedi allegato 4 -

CLASSE ENERGETICA:

[164,73 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. AA00180-214 registrata in data 14/11/2024

CONSISTENZA:

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

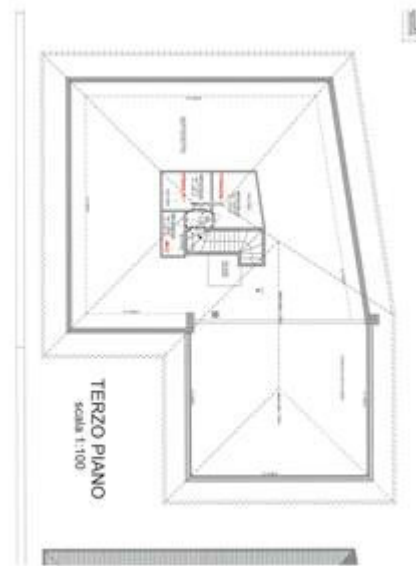
descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. - Zona wellness, sauna, bagno turco, zona riposo, locale massaggi, solarium, spogliatoi, servizi igienici, zona recaption	235,60	x	100 %	=	235,60
P.T. - Zona ricettiva (bussola ingresso, hall, sala lettura, ufficio, corridoi, bar-pizzeria, stube, sala ristorante, cucina con locali accessori/spogliatoi /magazzino, servizi igienici)	641,00	x	100 %	=	641,00
P.T. - Garage, locale u.t.a./distribuzione, lavanderia, magazzino, sala giochi (palestra)	165,50	x	20 %	=	33,10
1.P. - Zona ricettiva (stanze, servizi e loc. accessori, appartamento e alloggio gestore)	515,00	x	100 %	=	515,00
1.P. - Poggioli	18,65	x	25 %	=	4,66
1.P. - Terrazzo	340,50	x	15 %	=	51,08

2.P. - Zona ricettiva (stanze, servizi e locali accessori, appartamenti)	400,00	x	100 %	=	400,00
2.P. - Poggioli	38,55	x	25 %	=	9,64
3.P. - Ripostigli	26,60	x	15 %	=	3,99
Area esterna: Piazzale, spazi di manovra, area verde	3.326,00	x	4 %	=	133,04
Tettoie/Legnaia	82,10	x	15 %	=	12,32
<b>Totale:</b>	<b>5.789,50</b>				<b>2.039,42</b>

*PIANTA PLANO TERRA**PIANTA PRIMO PIANO*



PIANTA SECONDO PIANO



PIANTA TERZO PIANO/SOTTOTETTO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio dei calcoli si rinvia all'allegato n. 13 in cui s'è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 2.337.000,00, in rapporto alla superficie commerciale lorda come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 2.039 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 1.146,00 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro Fondiario

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>2.315.000,00</b>
-----------------	---------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.315.000,00</b>
--	-----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.315.000,00</b>
---	-----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**LIMITI E ASSUNZIONI:****Limiti:**

Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle. Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc... Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo. Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione tecnico/impiantistica in quanto discrezionali per quanto riguarda eventuali lavori di adeguamento o modifiche agli impianti. È anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità e relativi costi.

**Assunzioni:****Si assume:**

per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (già segnalato in relazione), che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quanto altro) non presenti vizi occulti di sorta. Rispetto delle normative che, si assume, doveva essere garantito dalle Direzioni Lavori e, per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dal committente.

- che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;
- che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio;
- che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario;
- che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare restino a cura e spese dell'assegnatario tranne per le varianti tavolari quando sono previste da redigere e da allibrare prima della messa in vendita.
- si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data di applicazione;

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce:

L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata

rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una “vendita forzata” è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52).

- che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

- che il lettore è altresì consapevole dei limiti estimativi delle valutazioni “full”: la valutazione comprende sì una visita sopralluogo interna dell'immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell'immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, e/o dall'esecutato e/o dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;

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 o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

Che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;

Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (v. annuncio di vendita), 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/o tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso e/o quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, in conoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **VALUTAZIONE APPLICANDO IL METODO COST APPROACH.**

Questa valutazione si basa sul valore di mercato del terreno con destinazione urbanistica corrente a cui va sommato il costo lordo della costruzione sovrastante diminuita di una percentuale che considera:

- il deterioramento fisico della costruzione stessa;
- le varie forme di obsolescenza;
- il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

### **COSTO DI COSTRUZIONE IMMOBILE:**

Il costo di costruzione dell'immobile viene determinato in due modi distinti: uno basato sulla volumetria del bene, l'altro sulla superficie commerciale. I due valori finali saranno mediati fra di loro ottenendo un valore di stima ancora più attendibile.

**Per il dettaglio dei calcoli (valore, superficie commerciale e volumetria) vedi allegato 13 - Sviluppo procedimento di Stima.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles, ufficio del registro di Trento, ufficio tecnico di Comune di San Zeno

## 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	albergo	2.039,42	0,00	2.315.000,00	2.315.000,00
				<b>2.315.000,00 €</b>	<b>2.315.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.311.000,00**

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

Riduzione del valore del **4%** 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: **€. 92.440,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.218.560,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2024

## LOTTO 2

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

**A**

**Terreno residenziale e Area agricola pregiata** a SANZENO Via di San Giovanni Nepomuceno, frazione di CASEZ, della superficie commerciale di **2.565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni che compongono un'unico appezzamento attualmente coltivato in gran parte a frutteto e una piccola parte a prato comodamente accessibili da una strada privata (in comproprietà). La P.fond. 90/4 ha una destinazione che consente la **realizzazione di immobili ad uso prima casa**. Sono situati in Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez nel Comune Amministrativo di Sanzeno.

Identificazione catastale:

- C.C. 075 particella F 90/3 foglio 4 partita tavolare 599, qualità classe Frutteto, superficie 1003, reddito dominicale 17,0900, reddito agrario 8,5500, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 1749 del 08.11.2011; Prospetto Nr. 337/2011 15.11.2011  
Coerenze: L'intero terreno rappresentato dalle P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4 confina nel seguente modo: - a Sud: con la strada provinciale (SP 24); - a Ovest: P.ed. 113/1 (albergo Casez oggetto d'esecuzione - Lotto 1); - a Nord: P.ed. 202 (edificio residenziale con terreno pertinenziale); - a Est: P.fond. 89/4 (frutteto) e P.fond. 90/1 (strada di accesso - corpo B)  
(vedi allegato 1)
- C.C. 075 particella F 90/4 foglio 4 partita tavolare 599, qualità classe Frutteto, superficie 1562, reddito dominicale 26,6200, reddito agrario 13,3100, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 1749 del 08.11.2011; Prospetto Nr. 337/2011 15.11.2011  
vedi allegato 1

Il terreno presenta una forma rettangolare con una leggera pendenza verso sud. Presenza di impianto irriguo a pioggia.

**B** **Strada in comproprietà di accesso** a SANZENO Via di San Giovanni Nepomuceno, frazione di CASEZ, della superficie commerciale di **152,59** mq per la quota di 4596/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vedi descrizione Corpo A.

Identificazione catastale:

- C.C. 075 particella 90/1 foglio 4 partita tavolare 603, qualità classe Frutteto, superficie 332, reddito dominicale 5,6600, reddito agrario 2,8300, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 1749 del 08.11.2011; Prospetto Nr. 337/2011 15.11.2011  
Coerenze: A sud: con la strada pubblica (SP24) A ovest: con la P.fond. 90/3 (prato/frutteto - corpo A) A nord: con la P.fond. 90/4 (frutteto - corpo A) e la P.fond. 89/4 (frutteto) A Est: con le P.fond. 89/4, P.fond. 89/3 e P.fond. 89/1 (terreni a prato e frutteto).

Da evidenziare che in mappa fra la strada di accesso ai fondi P.fond. 90/1 e la strada provinciale SP24 si trovano tre porzioni di particelle P.fond. 90/2, P.fond. 89/2 e P.fond. 1019 di altra proprietà non oggetto d'esecuzione. (vedi allegato 1)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.717,59 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>€. 298.499,28</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 286.559,31</b>
Data della valutazione:	<b>17/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Terreni attualmente coltivati come frutteto e una piccola parte a prato direttamente dal debitore. Da una verifica fatta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto o di comodato. (vedi allegato 9)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari allegati. - (allegato 2 - estratto tavolare e planimetrie servitù).

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

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

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

servitù: acquedotto coattivo, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Determinazione del dirigente d.d. 03/04/2006.

La formalità è riferita solamente a P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4.

Acquedotto, a carico di parte del fondo servente, da esercitarsi ai sensi del documento e nella posizione, forma ed estensione risultante dalla planimetria allegata. (vedi allegato 2)

servitù: scarico coattivo, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Determinazione del dirigente d.d. 11/02/2010.

La formalità è riferita solamente a P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4.

Tollerare la fognatura, da esercitarsi a sensi documento e nella forma ed estensione risultante dalla planimetria allegata. (vedi allegato 2)

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 09/09/2016.

Importo ipoteca: 397.500,00.

Importo capitale: 265.000,00.

La formalità è riferita solamente a Corpo Tavolare - P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 603 II G.N.1666/2 - 2016.

ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 09/09/2016.

Importo ipoteca: 397.500,00.

Importo capitale: 265.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.fond. 90/1 - quota 4596/1000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a P.fond. 90/1 - quota 4596/1000

228 (G.N. 1749/31 - 2011)

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

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

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

- per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 27/10/2011 (dal 08/11/2011), con atto stipulato il 27/10/2011 per le P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4.

G.N. 1749/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

- per la quota di 4596/10000, in forza di Contratto d.d. 27/10/2011 (dal 08/11/2011) con atto stipulato il 27/10/2011 per la P.fond. 90/1.

DIRITTO DI PROPRIETA'

G.N. 1749/31 INTAVOLAZIONE

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

In allegato si produce l'elenco delle pratiche edilizie (all. 5) e copia Prg Definitivo, norme di attuazione e Certificato Destinazione Urbanistica(all. 6)

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

**N. 29/2012 d.d. 20/07/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Accesso ai fondi Agricoli.

Da segnalare che risulta depositata una richiesta di autorizzazione Piano Guida con creazione di tre ambiti - Lottizzazioni Parziali che non è mai stata rilasciata - RITIRATA - n.ro 101/2012

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

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona Area residenziale di nuova espansione (C1) - Area con specifico riferimento normativo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 9.2 - n.d.a. (DEFINITIVO) Sono aree da urbanizzare da destinare a soddisfare il fabbisogno di abitazioni, arretrato e dell'immediato futuro. Per specifiche esigenze di controllo da parte dell'Amministrazione dello sviluppo edilizio sono state individuate quelle con obbligo di Piano di Lottizzazione. Valgono le seguenti norme: - Indice di utilizzazione fondiaria - UF: non può essere superiore a 0,45 mq/mq; - superficie del lotto: non può essere inferiore a 500 mq; - altezza del fronte - HE: non può essere superiore a 9,50 m - altezza massima in numero di piani HP 3; - altezza dell'edificio (a metà falda) HF non può essere superiore a 9,50 m ;; - in queste aree contrassegnate nelle planimetrie con "PL" l'edificazione è ammessa solo mediante piano di lottizzazione. Per le lottizzazioni in corso di realizzazione avranno vigore fino alla loro scadenza. - tipologia ammessa: edificio isolato o a schiera con volumi non in contrasto con quelli circostanti; - copertura con colmi orientati secondo la massima pendenza o paralleli ai colmi degli edifici circostanti esistenti; - materiali ammessi : tutti quelli tradizionali locali (legno, intonaco rustico, pietra faccia vista, ecc) utilizzati e messi in opera secondo la tradizione del luogo o in analogia con edifici circostanti. L'utilizzo di nuovi materiali non dovrà contrastare con le tipologie esistenti; - vanno rispettate le norme in materia di tutela paesaggistica-ambientale. 2. Sono state individuate con apposita perimetrazione le aree soggette a lottizzazione. 3. Nell'area a Nord del centro di Banco contrassegnata con "PEA 1" è realizzabile solo edilizia agevolata e l'edificazione sarà ammessa mediante rilascio del Permesso di costruire convenzionato per avere garantita la realizzazione, a carico dei privati, delle necessarie opere di urbanizzazione primaria attualmente assenti. 4. Nell'area a

sud del centro storico di Sanzeno contrassegnata con specifico riferimento normativo “\*” che insiste sulle pp.ff. 30/2 e 46/2 l'edificazione è subordinata alle prescrizioni contenute nella scheda 65B previa demolizione volumi esistenti. 5. Nelle aree individuate in cartografia con apposita perimetrazione e contrassegnata con specifico riferimento normativo “\*” la nuova edificazione è limitata esclusivamente alla residenza primaria secondo i vincoli previsti sul territorio nazionale.. Il titolo è riferito solamente al P.fond. 90/4

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona Area Agricola Pregiata di Rilevanza Locale e una piccola parte della P.fond. 90/1 in area residenziale di nuova espansione. Entrambe le particelle ricadono all'interno dell'area di protezione stradale.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13.3 (Area agricola pregiata di rilevanza locale) - Art. 9.2 (Area residenziale nuova espansione) - Art. 15.2 (Area protezione stradale) delle n.d.a. (DEFINITIVO) ART. 13.3 - AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE 1. Il PRG individua nelle cartografie 1:2.000 o 1:5.000 le aree agricole non appartenenti a quelle individuate come “agricole del PUP” e “agricole di pregio del PUP”. 2. Dette aree costituiscono ridotte porzioni di territorio nelle cui prossimità è avvenuto un processo di edificazione che ne ha limitato le condizioni di coltivazione per rimanendo ancora utilizzate a scopi agricoli. 3. Devono restare inedificate e possono essere modificate esclusivamente per quanto riguarda il tipo di coltura o trasformate in aree verdi (giardini e parchi) di uso privato, condominiale o pubblico. Per la scelta delle specie si rimanda ai Regolamenti Edilizi, essendo comunque vietate le specie esotiche. 4. Sono tuttavia ammesse le recinzioni, gli accessi rotabili e i parcheggi in superficie ed interrati ad esclusione della parte strettamente necessaria per l'accesso (max 3 m) sempreché venga ripristinato l'originario profilo del terreno e la superficie venga mantenuta a verde. 5. Per gli edifici esistenti in tali aree sono ammesse operazioni di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione, con aumento del 20% della SUN esistente, una tantum. 6. Nell'area individuata con specifico riferimento normativo “\*” (parte della p.f. 260/1 C.C. Sanzeno) ubicata nel centro abitato di Sanzeno a monte della S.S. 43dir, può essere realizzato un ampliamento del confinante edificio residenziale (p.ed. 82/2 C.C. Sanzeno) al fine di ricavare dei locali necessari per il nucleo familiare del proprietario, per una sola volta e per una superficie utile netta SUN massima di 60 mq con il rispetto dei seguenti vincoli: · altezza massima: non superiore a quella dell'edificio esistente 7. Nell'area individuata con specifico riferimento normativo “\*” ubicata a margine del centro abitato di Piano, al fine di consentire il recupero funzionale del manufatto esistente è ammessa la demolizione e ricostruzione su diverso sedime della p.ed. 178 con ampliamento del 20% della Superficie coperta (Sc) esistente. 8. Gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008 possono formare oggetto degli interventi di recupero definiti dall'articolo 77, comma 2, e degli interventi di cui all'articolo 77, comma 1, lettera f), di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nel limite del 20% della SUN esistente. ART. 9.2 - AREA RESIDENZIALE NUOVA ESPANSIONE Sono aree da urbanizzare da destinare a soddisfare il fabbisogno di abitazioni, arretrato e dell'immediato futuro. Per specifiche esigenze di controllo da parte dell'Amministrazione dello sviluppo edilizio sono state individuate quelle con obbligo di Piano di Lottizzazione. Valgono le seguenti norme: - Indice di utilizzazione fondiaria - UF: non può essere superiore a 0,45 mq/mq; - superficie del lotto: non può essere inferiore a 500 mq; - altezza del fronte - HE: non può essere superiore a 9,50 m - altezza massima in numero di piani HP 3; - altezza dell'edificio (a metà falda) HF non può essere superiore a 9,50 m ;; - in queste aree contrassegnate nelle planimetrie con "PL" l'edificazione è ammessa solo mediante piano di lottizzazione. Per le lottizzazioni in corso di realizzazione avranno vigore fino alla loro scadenza. - tipologia ammessa: edificio isolato o a schiera con volumi non in contrasto con quelli circostanti; - copertura con colmi orientati secondo la massima pendenza o paralleli ai colmi degli edifici circostanti esistenti; - materiali ammessi : tutti quelli tradizionali locali (legno, intonaco rustico, pietra faccia vista, ecc) utilizzati e messi in opera secondo

la tradizione del luogo o in analogia con edifici circostanti. L'utilizzo di nuovi materiali non dovrà contrastare con le tipologie esistenti; - vanno rispettate le norme in materia di tutela paesaggistica-ambientale. 2. Sono state individuate con apposita perimetrazione le aree soggette a lottizzazione. 3. Nell'area a Nord del centro di Banco contrassegnata con "PEA 1" è realizzabile solo edilizia agevolata e l'edificazione sarà ammessa mediante rilascio del Permesso di costruire convenzionato per avere garantita la realizzazione, a carico dei privati, delle necessarie opere di urbanizzazione primaria attualmente assenti. 4. Nell'area a sud del centro storico di Sanzeno contrassegnata con specifico riferimento normativo "\*" che insiste sulle pp.ff. 30/2 e 46/2 l'edificazione è subordinata alle prescrizioni contenute nella scheda 65B previa demolizione volumi esistenti. 5. Nelle aree individuate in cartografia con apposita perimetrazione e contrassegnata con specifico riferimento normativo "\*" la nuova edificazione è limitata esclusivamente alla residenza primaria secondo i vincoli previsti sul territorio nazionale. ART, 15.2 - AREA DI RISPETTO STRADALE 1. Sono aree destinate a conservare la funzionalità della rete viaria ed a garantire la possibilità di interventi di rettifica, di allargamento o di miglioramento delle caratteristiche tecniche. Queste aree sono individuate dal "demanio strade" (aree esterne alla carreggiata) e dalle "fasce di rispetto", come da Delib.G.P. n.909 dd. 3.2.1995 e s.m., che hanno la dimensione stabilita dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione. 2. Nelle aree di protezione stradale è vietata ogni edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione di quella relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete, agli impianti di manutenzione stradale. 3. I limiti di utilizzo e l'entità massima degli ampliamenti nella fascia di rispetto stradale per gli edifici esistenti sono i seguenti: - 30% della SUN esistente se gli ampliamenti sono sul retro dell'edificio e/o in altezza; - 20% del SUN esistente per ampliamenti laterali; - è consentito costruire interrati entro i limiti dell'ampliamento, all'interno del sedime esistente e fuori sedime purché sul retro dell'edificio; - non sono ammessi ampliamenti entro e fuori terra che si avvicinino al ciglio strada più degli edifici esistenti fatta salva l'autorizzazione da parte dell'Ente titolare della strada; - l'altezza massima del fronte HE consentita per la sopraelevazione è quella riferita alle norme di zona con un massimo di m 10,50; - le fasce di rispetto concorrono sia alla formazione del lotto minimo che al calcolo del volume urbanistico. 4. Sono comunque consentite: a) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'Art. 9, 1° comma, della Legge 24 marzo 1989, n.122; b) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico di cui agli articoli 97 e 98 della L.P. 4.8.2015, n.15 e s.m. e del D.P.P. 19.5.2017, n.8-61/Leg e s.m.; 5. Ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi ove ritenuta indispensabile, sono comunque subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada. 6. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sul sedime e/o in arretramento; è ammessa inoltre la demolizione senza ricostruzione. . Il titolo è riferito solamente al P.fond. 90/3 e P.fond. 90/1

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta

della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati.

Le condizioni di vendita [2] 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 con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

[1]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 alcuna riduzione del prezzo o risarcimento o indennità future.

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

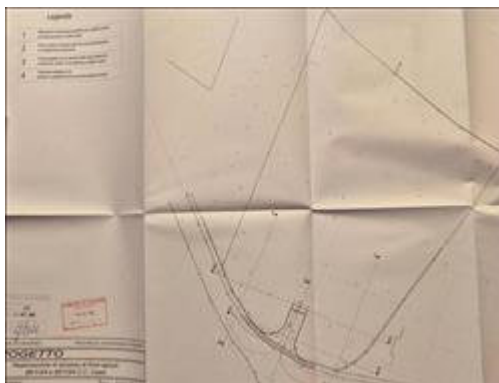
#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

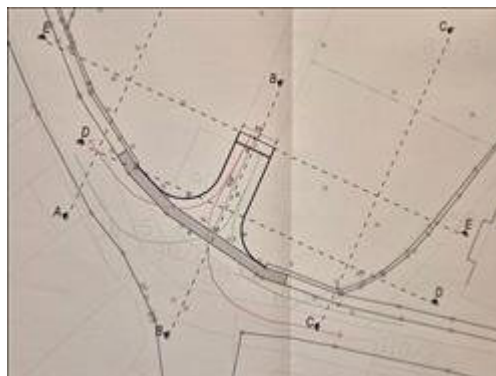
#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Pratica Edilizia n.ro 29/2012 - d.d. 20/07/2017 - Realizzazione Accesso ai fondi Agricoli vedi allegato 10.



Planimetria allegata alla D.I.A. n.ro 29/2012



Ingrandimento Planimetria

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

BENI IN SANZENO VIA DI SAN GIOVANNI NEPOMUCENO, FRAZIONE DI CASEZ

**TERRENO RESIDENZIALE E AREA AGRICOLA  
PREGIATA**

## DI CUI AL PUNTO A

**Terreno residenziale e Area agricola pregiata** a SANZENO Via di San Giovanni Nepomuceno, frazione di CASEZ, della superficie commerciale di **2.565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni che compongono un'unico appezzamento attualmente coltivato in gran parte a frutteto e una piccola parte a prato comodamente accessibili da una strada privata (in comproprietà). La P.fond. 90/4 ha una destinazione che consente la **realizzazione di immobili ad uso prima casa**. Sono situati in Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez nel Comune Amministrativo di Sanzeno.

Identificazione catastale:

- C.C. 075 particella F 90/3 foglio 4 partita tavolare 599, qualità classe Frutteto, superficie 1003, reddito dominicale 17,0900, reddito agrario 8,5500, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 1749 del 08.11.2011; Prospetto Nr. 337/2011 15.11.2011  
Coerenze: L'intero terreno rappresentato dalle P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4 confina nel seguente modo: - a Sud: con la strada provinciale (SP 24); - a Ovest: P.ed. 113/1 (albergo Casez oggetto d'esecuzione - Lotto 1); - a Nord: P.ed. 202 (edificio residenziale con terreno pertinenziale); - a Est: P.fond. 89/4 (frutteto) e P.fond. 90/1 (strada di accesso - corpo B)  
(vedi allegato 1)
- C.C. 075 particella F 90/4 foglio 4 partita tavolare 599, qualità classe Frutteto, superficie 1562, reddito dominicale 26,6200, reddito agrario 13,3100, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 1749 del 08.11.2011; Prospetto Nr. 337/2011 15.11.2011  
vedi allegato 1

Il terreno presenta una forma rettangolare con una leggera pendenza verso sud. Presenza di impianto irriguo a pioggia.



iNQUADRAMENTO - Vista da WebGIS Pat



LATO SUD - Strada accesso fondi agricoli - in comproprietà - P.fond. 90/1



*LATO SUD - Parte della P.fond. 90/3 coltivata a prato*



*LATO NORD/EST - P.fond. 90/4 (in evidenza cassetta impianto irriguo)*



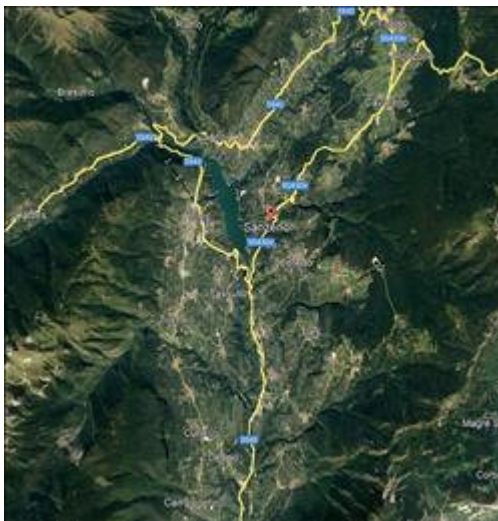
*LATO OVEST - P.fond. 90/4*



*FILARI FRUTTETO*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, dove si trovano aree residenziali, agricole e attività alberghiera. I più importanti centri limitrofi vicini dove è situato l'immobile oggetto d'esecuzione sono scendendo verso Trento, Sanzeno, Dermulo, Taio, Segno e Cles che è il più importante comune presente nelle vicinanze, mentre salendo troviamo Revo e Romallo. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Inquadramento Generale*



*Ingrandimento 01*



Ingrandimento 02



In evidenza perimetro lotto su ortofoto

SERVIZI

- scuola elementare
- municipio
- negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto della presente valutazione sono composti dalle P.fond. 90/1 (strada di accesso asfaltata in comproprietà con i proprietari dei terreni limitrofi) e dalle P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4, situati nel Comune Amministrativo di Sanzeno nel C.C. Casez. Sono situati in zona pianeggiante, in buona esposizione con una leggera pendenza da nord a sud e presentano un accesso diretto dalla via pubblica (SP24). Rispetto al centro abitato della frazione di Casez si trova a sud/est. Confina con altri fondi coltivati a frutteto e a ovest con la struttura ricettiva Albergo Casez (oggetto d'esecuzione - lotto 1). Nelle vicinanze ci sono edifici ad uso residenziale. La P.fond. 90/3 è un terreno agricolo coltivato parzialmente a frutteto (la parte a nord) e una parte a prato (parte a sud). La P.fond. 90/4 è un terreno edificabile che consente l'edificazione di immobile ad uso prima casa. Attualmente è completamente coltivato a frutteto organizzato a filari singoli paralleli fra di loro con orientamento sud/nord. Il fondo è agevolmente coltivabile e percorribile con dei mezzi agricoli. Il frutteto è servito da impianto di irrigazione a goccia gestito dal Consorzio di Miglioramento Fondiario. Data la posizione, esposizione e panoramicità il terreno presenta caratteristiche molto favorevoli per l'edificazione di nuovi edifici (nello specifico con il vincolo di prima casa)



Particolare irrigazione a goccia



In evidenza saracinesca presente sul lato nord/est



Vista da nord verso sud strada di accesso consortale (P.fond. 90/1)



Parte finale strada di accesso (P.fond. 90/1)

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.fond. 90/4 (proprietà 1/1)	1.562,00	x	100 %	=	1.562,00
P.fond. 90/3 (proprietà 1/1)	1.003,00	x	100 %	=	1.003,00
<b>Totale:</b>	<b>2.565,00</b>				<b>2.565,00</b>



In verde particelle di proprietà esclusiva (P.fond. 90/3 e P.fond. 90/4) e in azzurro particella in comproprietà (accesso - P.fond. 90/1)

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 8 in cui sé sviluppata la stima del

bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 298.500,00, in rapporto alla superficie catastale come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 2.718 si ottiene un valore unitario medio a metroquadrato arrotondato di arr. 109,80 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **288.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 288.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 288.480,00**

BENI IN SANZENO VIA DI SAN GIOVANNI NEPOMUCENO, FRAZIONE DI CASEZ

**STRADA IN COMPROPRIETÀ DI ACCESSO**

DI CUI AL PUNTO B

**Strada in comproprietà di accesso** a SANZENO Via di San Giovanni Nepomuceno, frazione di CASEZ, della superficie commerciale di **152,59** mq per la quota di 4596/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vedi descrizione Corpo A.

Identificazione catastale:

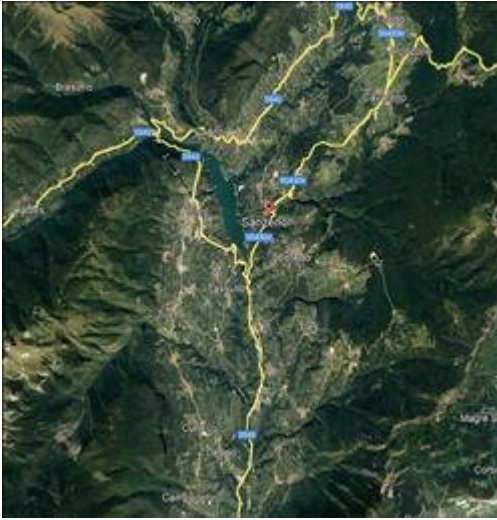
- C.C. 075 particella 90/1 foglio 4 partita tavolare 603, qualità classe Frutteto, superficie 332, reddito dominicale 5,6600, reddito agrario 2,8300, indirizzo catastale: Via di San Giovanni Nepomuceno - Frazione Casez, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 1749 del 08.11.2011; Prospetto Nr. 337/2011 15.11.2011

Coerenze: A sud: con la strada pubblica (SP24) A ovest: con la P.fond. 90/3 (prato/frutteto - corpo A) A nord: con la P.fond. 90/4 (frutteto - corpo A) e la P.fond. 89/4 (frutteto) A Est: con le P.fond. 89/4, P.fond. 89/3 e P.fond. 89/1 (terreni a prato e frutteto).

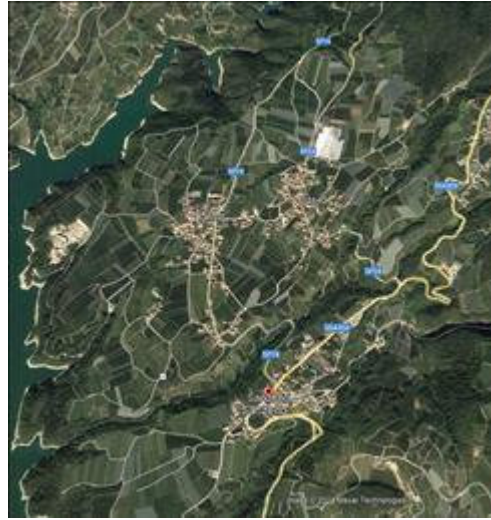
Da evidenziare che in mappa fra la strada di accesso ai fondi P.fond. 90/1 e la strada provinciale SP24 si trovano tre porzioni di particelle P.fond. 90/2, P.fond. 89/2 e P.fond. 1019 di altra proprietà non oggetto d'esecuzione. (vedi allegato 1)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, dove si trovano aree residenziali, agricole e attività alberghiera. I più importanti centri limitrofi vicino dove è situato l'immobile oggetto d'esecuzione sono scendendo verso Trento, Sanzeno, Dermulo, Taio, Segno e Cles che è il più importante comune presente nelle vicinanze, mentre salendo troviamo Revo e Romallo. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Inquadramento Generale*



*Ingrandimento 01*



*Ingrandimento 02*



*In evidenza perimetro lotto su ortofoto*

SERVIZI

scuola elementare  
municipio  
negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedi descrizione corpo A.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.fond. 90/1 (proprietà 4596/10000)	332,00	x	45,96 %	=	152,59
<b>Totale:</b>	<b>332,00</b>				<b>152,59</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 8 in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 10.000,00, in rapporto alla superficie catastale come indicata nel capitolo apposito, pari ad arr. mq. 153 si ottiene un valore unitario medio a metroquadrato arrotondato di arr. 65,50 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.019,28**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****LIMITI E ASSUNZIONI:****Limiti:**

Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle. Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc... Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo. Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione tecnico/impiantistica in quanto discrezionali per

quanto riguarda eventuali lavori di adeguamento o modifiche agli impianti. È anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità e relativi costi.

Assunzioni:

Si assume:

- che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;
- che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
  
- che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario;
- che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare restino a cura e spese dell'assegnatario tranne per le varianti tavolari quando sono previste da redigere e da allibrare prima della messa in vendita.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce:

L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52).

- che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

- che il lettore è altresì consapevole dei limiti estimativi delle valutazioni "full": la valutazione comprende sì una visita sopralluogo ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, e/o dall'esecutato e/o dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;

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 o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

Che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;

Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità

(v. annuncio di vendita), 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/o tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso e/o quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, in conoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE** (Vedi allegato 8).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles, ufficio tecnico di Comune di Sanzeno, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, ed inoltre: Valori Imis e Valori di esproprio

**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 e Area agricola pregiata	2.565,00	0,00	288.480,00	288.480,00
B	Strada in comproprietà di accesso	152,59	0,00	21.800,00	10.019,28
				<b>310.280,00 €</b>	<b>298.499,28 €</b>

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: **€. 298.499,28**

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

Riduzione del valore del **4%** 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.939,97**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 286.559,31**

data 17/12/2024

il tecnico incaricato  
GIORGIO FELICETTI