



via Barbacovi 42 38122 Trento
T. +39 0461 262613
P.IVA 01604270221
C.F. FCCMRA66P17L378W

E-Mail: mail@maurofacchini.it
www.maurofacchini.it

Trento, lì 25 maggio 2026

PERIZIA TECNICA PER VALUTAZIONE ECONOMICA

relativa alle pp. ff. 504/2 e 504/3 c.c. Trento di proprietà di:
Fallimento "*****" i.l. nr.9/2018

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI	2
2. DESCRIZIONE TAVOLARE	2
3. DESCRIZIONE CATASTO FONDIARIO	3
4. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA	3
5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA	6
6. PREVISIONI DI SVILUPPO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	9
7. STIMA ECONOMICA DELL'AREA	12

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

Nell'intento di individuare la consistenza dei beni da stimare il sottoscritto ha eseguito i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, anche in via telematica, ed ha visionato le realtà oggetto di stima consistenti in:

- **p.f. 504/2 e p.f. 504/3 C.C. Villazzano** (d'ora in poi anche "i due immobili")

Si tratta di un appezzamento di terreno ubicato in frazione Villazzano di Trento caratterizzato dall'ubicazione in un contesto residenziale di pregio. Il terreno, oggi prato parzialmente boscato, è in leggero declivio verso ovest ed è posizionato in zona rialzata (con grande muro di sostegno) rispetto alla viabilità ordinaria (pubblica "strada della Pozzata" - p.f. 504/4, p.f. 504/5 e p.f. 1073 tutto "Bene Pubblico").

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione degli immobili, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il sottoscritto estimatore ha inoltre redatto uno specifico rilievo geometrico qui allegato *documento 1 - rilievo geometrico* su base della mappa catastale di conservazione che permette di individuare i beni oggetto di stima.

Si fa presente che il sottoscritto perito ha già provveduto a predisporre la "Perizia tecnica per valutazione economica" degli stessi immobili oggetto della presente perizia. Lo ha fatto con documento di data 9 luglio 2025, asseverata in data 15 luglio 2025. Nella stessa era stato messo in evidenza il fatto che all'epoca era pendente ricorso in Appello presso il Consiglio di Stato per la riforma e/o annullamento della sentenza del Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento n. 60/2021 pubblicata in data 19.12.2023.

Ebbene il Consiglio di Stato, con sentenza del 15 gennaio 2026, pubblicato il 13 maggio 2026, ha respinto il ricorso presentato.

2. DESCRIZIONE TAVOLARE

Agli atti del Libro Fondiario di Trento (C.C. Villazzano) gli immobili sono inseriti in un'unica partita tavolare.

- **P.T. 939 C.C. Villazzano p.f. 504/2 e p.f. 504/3**

Si rimanda alla visione dell'allegato documento 2 - *visura tavolare* precisando in questa sede che i beni sono così riconducibili:

Fallimento "***"** sede di *** i.l. nr.9/2018 (d'ora in poi anche "Fallimento" oppure "*****") curatore dott. Marco Bernardis.



3. DESCRIZIONE CATASTO FONDIARIO

Si richiama la visura tavolare (doc. 2) ove, nel frontespizio, sono riportati i dati del Catasto Fondiario del singolo cespite. Nel disegno sub doc. 1 è riportata la mappa catastale con l'individuazione dei mappali interessati.

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Villazzano	F	504/2	939	Vigna	4	1789	12,01	7,39
Villazzano	F	504/3	939	Vigna	4	2726	18,30	11,26

4. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA

Si allega il **Certificato di Destinazione Urbanistica** d.d. 13 maggio 2025 rilasciato dal Comune di Trento (*di seguito stralcio certificato di destinazione urbanistica - cfr. doc. 3*):

la p.f. 504/2 in C.C. di VILLAZZANO è compresa :

Piano Regolatore Generale vigente

- per intero in B1 - Zone edificate sature - art. 37

Variante tecnica 2023-2024 adottata in prima istanza con Delibera del Commissario ad acta 28.10.2024 n. 1 in salvaguardia

- per intero in B101-B1 - Aree residenziali esistenti - sature - artt. 14, 15

Carta di sintesi della pericolosità - approvazione D.G.P. 29.09.2023 n. 1748 - 1° aggiornamento

- per intero in Aree con penalità trascurabile o assente - P1

la p.f. 504/3 in C.C. di VILLAZZANO è compresa :

Piano Regolatore Generale vigente

- per intero in B1 - Zone edificate sature - art. 37

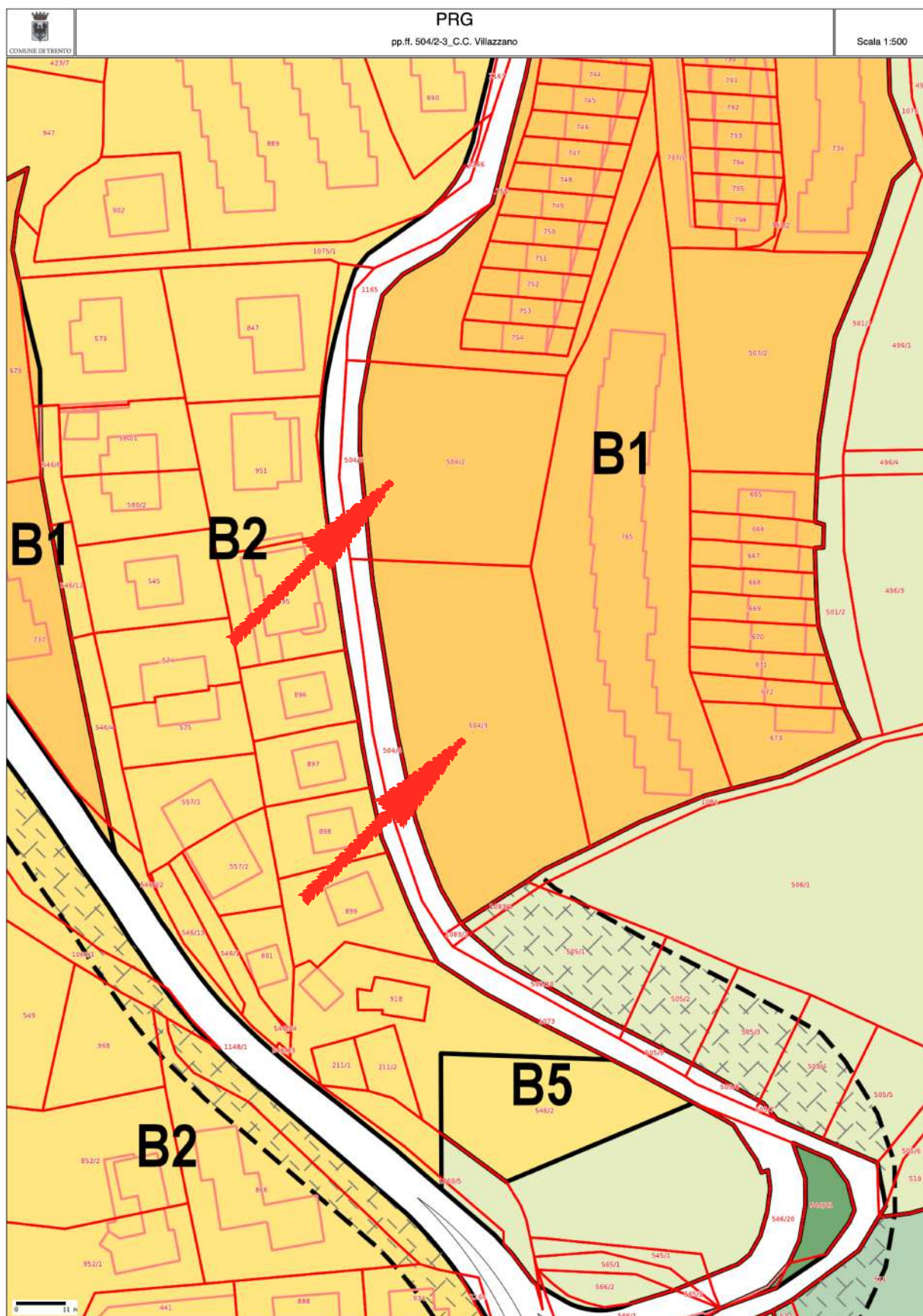
Variante tecnica 2023-2024 adottata in prima istanza con Delibera del Commissario ad acta 28.10.2024 n. 1 in salvaguardia

- per intero in B101-B1 - Aree residenziali esistenti - sature - artt. 14, 15

Carta di sintesi della pericolosità - approvazione D.G.P. 29.09.2023 n. 1748 - 1° aggiornamento

- per intero in Aree con penalità trascurabile o assente - P1

L'area in esame ricade nelle zone **B1** - Zone Edificate sature - art.37 NTA PRG Trento
Estratto PRG vigente





Di seguito si riportano l'art. 36 (definizione aree residenziali) e l'art. 37 delle NTA di vigente P.R.G. di Trento:

CAPITOLO III AREE PER LA RESIDENZA E I RELATIVI SERVIZI

Art. 36 – Definizione

1. Le aree elencate al successivo comma 3 del presente articolo sono destinate principalmente alla residenza e ai relativi servizi.

2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, e in genere a tutte le attività compatibili con la funzione residenziale e rispettose dei limiti imposti dalla Classificazione acustica comunale.

3. Le aree destinate alla residenza e ai relativi servizi di cui al precedente comma 2 si distinguono in:

B1 – zone edificate sature

B2, B3, B4 – zone edificate di integrazione e completamento

B5, B6 – zone residenziali estensive.

Art. 37 - B1: Zone edificate sature

1. Comprendono le zone in cui è vietato qualsiasi aumento del volume fuori terra (Vft) esistente, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio devono essere rispettati i criteri per la progettazione contenuti nell'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione ed i seguenti ulteriori parametri:

- non può essere superata la superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente;
- per edifici ricadenti entro il territorio compreso nei comuni catastali di Trento, Gardolo e Mattarello sono ammesse le seguenti altezze:

altezza del fronte	m	16,5
altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp)	5	piani fuori terra
- nel restante territorio comunale l'altezza del fronte ammessa è quella media delle zone B di integrazione e completamento immediatamente circostanti. Il numero dei piani è quello compatibile con l'altezza media di cui sopra.

2. Ove non si proceda a lavori di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di sventramento dello stesso con mantenimento delle murature perimetrali, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:



- a) gli ampliamenti strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;
- b) la sopraelevazione delle murature perimetrali anche in deroga all'altezza del fronte e al numero dei piani fuori terra di zona per un massimo di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti;
- c) la chiusura delle logge, qualora ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e comunque con esclusione dei casi in cui la loggia rappresenta elemento caratteristico e ripetuto nella composizione della facciata.

Come indicato nella norma di riferimento (*art. 37 delle NTA di vigente P.R.G. di Trento*) non è consentito alcun aumento di volume fuori terra (Vft) esistente.

Nel caso di specie, l'anomalia risiede nel fatto che l'ampia "zona edificata satura B1" comprende graficamente un insieme di aree edificate nel corso degli anni 80 e i "due immobili", che pur avendo una ragguardevole superficie, sono privi di qualsiasi costruzione.

Si ritiene che il pianificatore in origine abbia destinato "i due immobili" all'edificazione e, mentre le aree limitrofe sono state sviluppate utilizzando gli indici urbanistici, i "due immobili" sono rimasti inutilizzati.

Per questa motivazione possono essere definiti come "residuali", in quanto residuo di un'ampia area con uguale destinazione urbanistica.

5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è localizzata sulla collina di Villazzano ed è esposta su un declivio rivolto verso la città di Trento.

Il lotto è composto dalle **Pp. ff 504/2 - 504/3 C.C. Villazzano**, lungo il versante rivolto verso ovest il terreno è sostenuto da un muro in cemento armato e sassi la cui altezza rispetto alla viabilità è variabile attestandosi a circa 3,50 Mt. Attualmente l'accesso al terreno avviene mediante una breccia nel muro stesso ed una rampa in terra battuta. (FOTO.01)

Verso sud confina con un terreno denominato dal P.R.G vigente "E1" "Zone agricole di interesse primario" ed è attualmente coltivato a vigna. (FOTO.02) Verso est a quota superiore si trova una edificazione di tipo "a schiera" collegata al terreno in oggetto mediante una rampa di terreno. (FOTO.03) Verso nord, complanare al terreno si trova un area verde di proprietà degli edifici a schiera limitrofi.

Inquadramento generale da fotografia aerea:



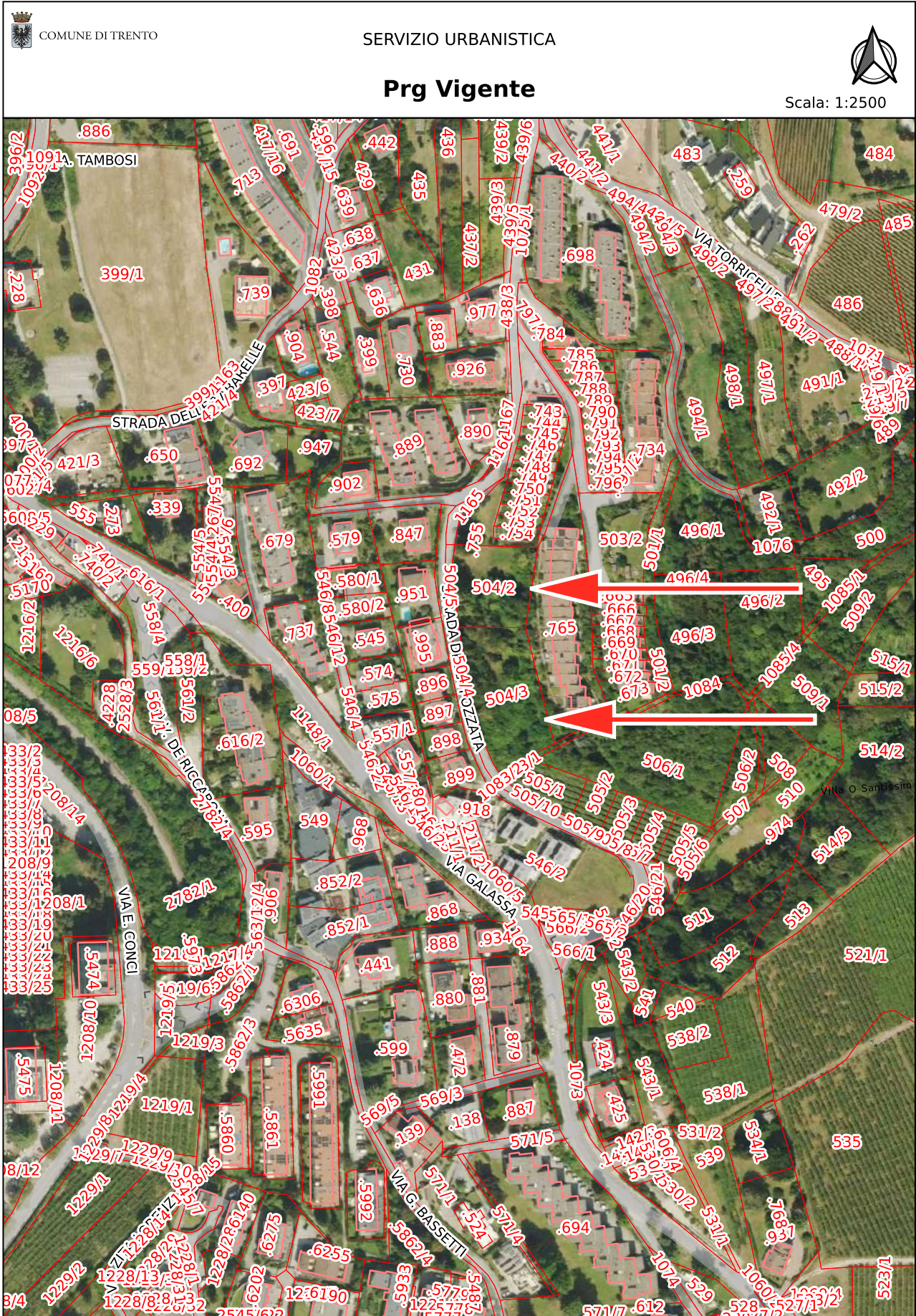


FOTO.01:

accesso al lotto

6. PREVISIONI DI SVILUPPO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI



FOTO.02:

confine sud



FOTO.03:

confine est



FOTO.04:

confine nord





Il Piano Regolatore Generale vigente comprende le due particelle all'interno di un'ampia Zona "B1" (*Zone Edificate sature - art.37 NTA PRG Trento*) che racchiude lotti di terreno sviluppati nel corso degli anni 80 tramite interventi edilizi denominati "a schiera". La suddetta tipologia architettonica ha caratterizzato l'evoluzione edilizia della collina circostante segnando il territorio mediante lunghe volumetrie orizzontali esposte verso la valle.

Le particelle in oggetto, negli anni in cui si edificarono i lotti circostanti, erano state oggetto di primi lavori per la futura urbanizzazione poi interrotti per modificato interesse delle aziende coinvolte.

La breccia muraria (FOTO.01) con la rampa di accesso in quota, è stata infatti realizzata per permettere ai mezzi di cantiere di procedere con le operazioni di scavo che erano state iniziate ed in seguito interrotte lasciando il territorio sostanzialmente in veste di "cantiere aperto".

Ad oggi, gli strumenti urbanistici, comprendendo la finale "Variante Strategica del PRG", non hanno previsto modifiche per la destinazione dell'area.

Come descritto nel C.D.I. (doc.3) le pp. ff. 504/2 e 504/3 rientrano in area "B1 - Zone Edificate Sature" regolate dall'articolo 37 delle NTA.

7. STIMA ECONOMICA DELL'AREA

L'attuale configurazione reale del terreno, pur essendo inquadrato come zona "B1" dal PRG vigente, non permette l'attuazione dei parametri urbanistici permessi dalla stessa.

La sola stima economica che può essere effettuata, si deve basare su parametri legati ad un utilizzo agricolo del terreno ed in conseguenza, in base all'esperienza professionale ed a compravendite di terreni in zona Villazzano/zona est della città, considerando la peculiarità dell'area in oggetto e la vantaggiosa disposizione geografica, si assume un valore pari a **55,00€** per mq. come valore di mercato per terreno agricolo non coltivato.

Terreno con valore "campagna non coltivata"	4.386,67 Mq.	55,00 € =	241.266,85 €
--	--------------	-----------	--------------

Tutto questo considerato, il sottoscritto Mauro Facchini, tenuta presente l'ubicazione del terreno, vagliati i fattori che incidono sulla richiesta commerciale, considerati i prezzi correnti di mercato per immobili in zona, in base all'esperienza acquisita, ritiene che il valore del terreno possa essere quantificato alla data del 25 maggio 2026 per un valore complessivo pari a **241.266,85 euro**.

Trento, lì 25 maggio 2026



ALLEGATI:

- DOC.1: *Planimetria Stato di rilievo.pdf*
- DOC.2: *504/2 + 504/3 COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE*
- DOC.3: *Certificato destinazione urbanistica*