



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottor Daniele Bonomi

CUSTODE:

Avv. Angela Bettega

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Gentili

CF: GNTSMN79M07L3780

con studio in TRENTO (TN) Via alla Veduta n. 82

telefono: 0461983151

fax: 0461983151

email: studio@studiogentili.tn.it

PEC: simone.gentili@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ALDENO, frazione Località Code, della superficie commerciale di **1.111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Particella fondiaria catastalmente definita quali frutteto urbanisticamente inserite in "aree per attività agro silvo pastorali" e nel particolare "aree agricole di pregio" poste nel comune catastale di Aldeno nel comune di Aldeno (TN) - Località Code con accesso da viabilità denominata Via dei Vegri

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 787/2 (catasto terreni), partita 284, qualita/classe Frutteto - 2, superficie 1111, reddito agrario 6,89 €, reddito dominicale 13,77 €, piano: Terra - fondo agricolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 6337 del 03/08/2023 - Prospetto nr. 255/2016 16/10/2023

Coerenze: La particella confina con altre particelle fondiarie aventi le medesime caratteristiche agricole a frutteto

Il terreno presenta una forma Pressochè regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: derivabili in zona ma non installati, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: a prato ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.111,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.553,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.275,35
Data di conclusione della relazione:	18/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà tavolare.

I fondi risultano di libero accesso.

Il sopralluogo è stato effettuato in data mercoledì 18 giugno 2025 alla presenza del custode nominato senza la presenza del soggetto esecutato che non presenziava alle operazioni; i fondi risultava

accessibili. Si è inoltre effettuato ulteriore sopralluogo in data giovedì 23 ottobre 2025 al fine di verificare nuovamente lo stato dei luoghi senza la presenza del custode nominato e del soggetto esecutato.

L'Agenzia delle Entrate comunicava l'assenza di contratti di locazione o comodato registrati per i fondi oggetto di valutazione in data 20/10/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non si è a conoscenza di gravami oltre alle ipoteche segnalate. Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari allegati.

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 attiva, intavolata il 31/12/2003 G.N. 9863/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 110.000,00 €.

VEDASI ALLEGATO ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

ipoteca attiva, intavolata il 29/09/2006 G.N. 7355/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 125.000,00 €.

VEDASI ALLEGATO ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

ipoteca attiva, intavolata il 11/10/2007 G.N. 8236/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 410.000,00 €.

VEDASI ALLEGATO ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

ipoteca attiva, intavolata il 28/10/2008 G.N. 9580/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 33.803,25 €.

VEDASI ALLEGATO ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

ipoteca attiva, intavolata il 13/04/2011 G.N. 2959/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 22.000,00 €.

VEDASI ALLEGATO ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

ipoteca attiva, intavolata il 13/04/2011 G.N. 2960/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 43.080,51 €.

VEDASI ALLEGATO ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

ipoteca attiva, intavolata il 05/12/2014 G.N. 9430/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 450.704,08 €.

VEDASI ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

ipoteca attiva, intavolata il 27/03/2019 G.N. 2734/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 123.658,76 €.

VEDASI ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 05/07/2013 G.N. 5675/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.f. 787/2.

VEDASI ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

pignoramento, intavolata il 29/01/2025 G.N. 715/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.f. 787/2.

VEDASI ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE:

Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA):

proprietà di : persona fisica.

eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): trattasi di terreni agricoli.

SPESE CONDOMINIALI:

nessuna - trattasi di terreni agricoli.

ARREDO:

nessuno - trattasi di terreni agricoli.

Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento all'annuncio di vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura di questa relazione ed a seguito eventuali decisioni del G.E.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Ordinanza d.d. 22/12/2016, intavolato il 03/08/2023 G.N. 6337/217.

Il titolo è riferito solamente a P.f. 787/2.

VEDASI ESTRATTO TAVOLARE - Allegato 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI/DOCUMENTALI

P.f. 787/2 C.C. ALDENO

In riferimento alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi/documentali a mezzo PEC d.d. 21/10/2025 tesa ad ottenere copia delle pratiche edilizie presentate riguardanti le seguenti p.f. 787/2 C.C. Aldeno, l'amministrazione comunale comunicava che non sono state individuate presso l'archivio, documenti inerenti ad eventuali atti o autorizzazioni rilasciate riferito alle particelle in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante al P.R.G. per adeguamento ai dispositivi della L.P. 15/2015 e ss.mm. e ii., approvata con modifiche con D.G.P. n. 2206 dd. 16.12.2021 ed in vigore dal 24.12.2021 ed il P.R.G.-I.S. del Comune di Aldeno vigente dal 23.06.2023, l'immobile ricade in zona "Aree per attività agro silvo pastorali" e nel particolare in "Area agricola di pregio" riferibile all'art. 49bis delle N.d.A. del PRG.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 49 bis - AREE AGRICOLE DI PREGIO

1. Sono aree agricole di pregio quelle individuate cartograficamente dal PUP 2008 e normate dall'articolo 38 delle Norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale stesso. Esse sono riportate e precisate sulle tavole urbanistiche di P.R.G. con apposita grafia.

La disciplina dell'attività edificatoria nelle aree agricole di pregio è riferita al Capo I del Titolo IV del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale "Disposizioni in materia di interventi nelle aree agricole e nelle aree agricole di pregio".

2. Abrogato

3. (omissis)

4. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del

fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi, fatta salva la realizzazione di manufatti e infrastrutture ai sensi dell'articolo 37, commi 3, 4 e 5, delle N.A. del P.U.P. se, valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.

5. La sussistenza delle condizioni richieste dal comma 4 per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi dal medesimo comma è accertata dall'organo della Provincia di cui all'articolo 37, comma 5, lettera d) N.A.- P.U.P., secondo quanto stabilito dalla legge urbanistica.

6. (omissis)

7. (omissis)

8. (omissis)

9. (omissis)

10. (omissis)

11. I parametri di urbanizzazione e di edificazione delle aree agricole di pregio sono i seguenti:

· in riferimento alle superfici accorpate l'indice di utilizzazione fondiaria U_f è pari a 0,03 mq/mq.

L'intervento edilizio dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- dimensione minima del lotto facente corpo unico: mq 3.000;

- SUN massima per attività produttive mq. 360;

· per la realizzazione dell'abitazione del conduttore in area agricola di pregio, vale quanto stabilito dagli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP e dagli artt.71-80 del regolamento di esecuzione della L.P.15/2015;

· per favorire l'accorpamento nel territorio di nuovi volumi edilizi a fini produttivi agricoli, nell'ambito della stessa azienda agricola la realizzazione di nuovi volumi riferiti ad ulteriori lotti facenti corpo unico (3.000 mq), potrà essere realizzata in ampliamento ad edifici esistenti nel rispetto degli indici di zona;

· la SUN ad uso abitativo non può in ogni caso essere superiore al 60% della SUN destinata ad attività produttive, compatibilmente con l'art.37, comma 4, lettera a) della L.P. n.5/2008 che stabilisce il volume massimo residenziale;

· nel caso in cui l'attività produttiva dell'azienda sia di indirizzo zootecnico e l'intervento edilizio sia chiaramente finalizzato a questo utilizzo la SUN massima consentita viene elevata a 750 mq. e l'indice di utilizzazione fondiaria U_f è elevato a 0,06 mq./mq.

· l'altezza massima consentita dell'edificio o del corpo di fabbrica H_f è di m 9,00;

· per le distanze minime tra edifici e dai confini si veda l'art. 5 delle Disposizioni provinciali in materia di distanze di cui alla D.G.P. n.2023 dd.03/09/2010 "Distanze tra edifici da applicare in altre aree".

12. Abrogato

13. Gli edifici esistenti di cui all'articolo 112, comma 11, della L.P. 15/2015, possono essere oggetto degli interventi previsti dal comma medesimo e possono essere eventualmente ampliati al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, nei seguenti limiti:

a) per ciascuno edificio l'ampliamento massimo di SUN non potrà essere superiore a 60 metri quadrati; alternativamente, se più favorevole, è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% della SUN esistente alla data di entrata in vigore del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 2116 dd. 05/10/2012. L'ampliamento nel limite sopra descritto può essere realizzato in più fasi successive;

b) la destinazione d'uso degli ampliamenti va ripartita proporzionalmente alle destinazioni d'uso preesistenti.

14. In merito al mutamento di destinazione d'uso si rinvia direttamente all'art.112 comma 5 della L.P.15/2015 ed alla disciplina transitoria di cui all'art.121 comma 19 della L.P.15/2015 medesima.

15. Con specifico riferimento al precedente comma 11, la definizione di edificio è stabilita dall'art.3, comma 1, lettera t), della L.P.15/2015.

16. All'interno della stessa azienda agricola nuovi volumi edilizi a carattere produttivo, saranno autorizzati solo previo recupero dei volumi esistenti, non è ammessa la costruzione di nuovi volumi a qualsiasi destinazione qualora sia stato utilizzato il disposto del precedente comma 14 per la trasformazione di edifici esistenti o parti di essi da produttivi in residenziali.

17. Abrogato

18. Per la realizzazione di manufatti, di limitate dimensioni e aventi carattere di reversibilità, funzionali alla coltivazione del fondo da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività

agricola in forma imprenditoriale, ai sensi degli articoli 37, comma 4, lettera b), e 38, comma 4, delle norme di attuazione del PUP e dell'articolo 112, comma 6, della legge urbanistica provinciale, valgono le indicazioni dell'art. 84 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

. Il titolo è riferito solamente al P.f. 787/2 C.C. Aldeno.

Si segnala la presenza di "Elettrodotta" normata dall'art. 72 delle N.d.A.

PRG Vigente - Sistema Ambientale

L'intera particella è localizzata in "Area di tutela ambientale" – riferibile all'art. 27 delle N.d.A.

Carta di sintesi della pericolosità

L'intera particella ricade in P3 – Media pericolosità - art. 16 delle norme del P.U.P.

L'intera particella ricade inoltre in "AFI - Ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche" - art. 14 delle norme del P.U.P.

VEDASI ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - Allegato 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che le realtà immobiliari in oggetto siano conformi alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

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

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.f. 787/2 C.C. Aldeno.

Trattasi di terreni liberi da fabbricati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.f. 787/2 C.C. Aldeno.

Trattasi di terreni liberi da fabbricati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.f. 787/2 C.C. Aldeno.
Trattasi di terreni liberi da fabbricati.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.f. 787/2 C.C. Aldeno.
Trattasi di terreni liberi da fabbricati.

BENI IN ALDENO, FRAZIONE LOCALITÀ CODE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ALDENO, frazione Località Code, della superficie commerciale di **1.111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Particella fondiaria catastalmente definita quali frutteto urbanisticamente inserite in "aree per attività agro silvo pastorali" e nel particolare "aree agricole di pregio" poste nel comune catastale di Aldeno nel comune di Aldeno (TN) - Località Code con accesso da viabilità denominata Via dei Vegri

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 787/2 (catasto terreni), partita 284, qualita/classe Frutteto - 2, superficie 1111, reddito agrario 6,89 €, reddito dominicale 13,77 €, piano: Terra - fondo agricolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 6337 del 03/08/2023 - Prospetto nr. 255/2016 16/10/2023

Coerenze: La particella confina con altre particelle fondiarie aventi le medesime caratteristiche agricole a frutteto

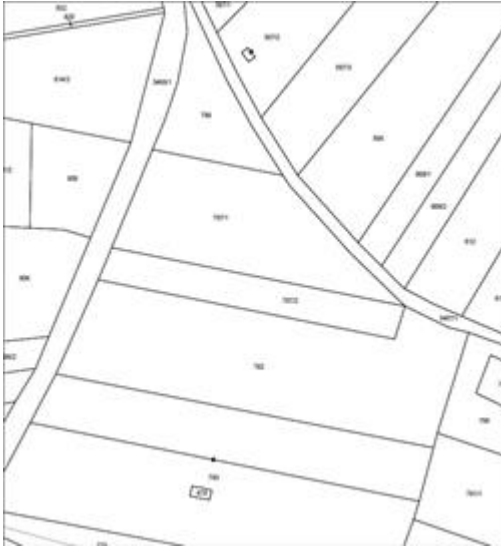
Il terreno presenta una forma Pressochè regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: derivabili in zona ma non installati, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: a prato ,



Estratto mappa con indicazione p.f. 787/2 C.C. Aldeno



Corografia con indicazione p.f. 787/2 C.C. Aldeno



Estratto mappa



Accesso Sud - Pf. 787/2 C.C. Aldeno



Accesso Nord - Pf. 787/2 C.C. Aldeno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trento a circa 10 Km - la prima frazione del comune dista circa 5 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Estratto mappa - P.f. 787/2 C.C. Aldeno



Immagine aerea - 1 - P.f. 787/2 C.C. Aldeno



Immagine aerea - 2 - P.f. 787/2 C.C. Aldeno



Immagine aerea - 3 - P.f. 787/2 C.C. Aldeno



Inquadramento zonale - P.f. 787/2 C.C. Aldeno



Immagine aerea - 4 - P.f. 787/2 C.C. Aldeno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La p.f. 787/2 C.C. Aldeno identifica un appezzamento di terreno di forma regolare e superficie complessiva di circa 1.111,00 mq catastali che si collocano ad est rispetto all'abitato di Aldeno; paese con un carattere tipicamente rurale che conserva ancora un impianto urbano antico, con case in pietra, corti interne e viuzze che si diramano attorno alla chiesa parrocchiale di San Modesto. L'ambiente naturale che lo circonda è molto curato e la campagna rappresenta uno degli elementi più distintivi del territorio. Il lotto, come summenzionato, si sviluppa su una superficie di complessivi 1.111,00 mq catastali, su area pressochè pianeggiante con duplice accesso che si diparte dalla pubblica viabilità. Il terreno risulta ad oggi privo di impianto, urbanisticamente definito quale area agricola di pregio e catastalmente classificato quale fruttetto; l'ente è posto ad una quota altimetrica di circa 183 mslm.

Da quanto potuto osservare nel corso del sopralluogo l'intero compendio si trova in stato di abbandono ed utilizzato quale deposito materiale. Non sono presenti elementi fissi che definiscono i

confini della proprietà.



P.f. 787/2 C.C. Aldeno - Vista da Est/Ovest



P.f. 787/2 C.C. Aldeno - Vista Est/Ovest



P.f. 787/2 C.C. Aldeno - Vista da Est/Ovest



P.f. 787/2 C.C. Aldeno - Vista da Ovest/Est



P.f. 787/2 C.C. Aldeno - Vista da Ovest/Est



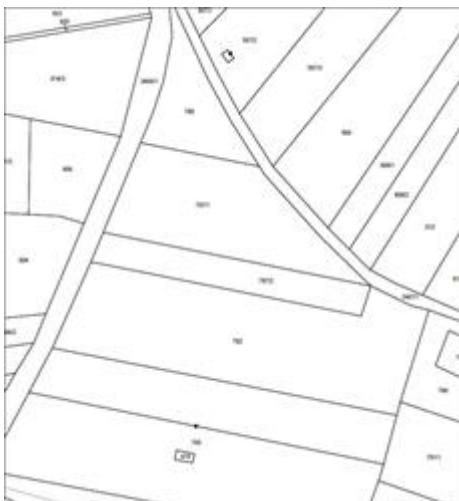
P.f. 787/2 C.C. Aldeno - Vista da Ovest/Est

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 787/2	1.111,00	x	100 %	=	1.111,00
Totale:	1.111,00				1.111,00



Estratto mappa - C.C. Aldeno



Estratto mappa - P.f. 787/2 C.C. Aldeno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE, PRECISAZIONI E LIMITAZIONI

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore.

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca con stima sommaria del criterio "Valore di Mercato".

Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione". Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

FONTI DI INFORMAZIONE

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Ufficio Tavolare e Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari, Operatori di Settore, Borsini e Osservatori del Mercato Immobiliare.

SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato è suddiviso in vari segmenti, per ognuno si hanno conoscenze basate su dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte degli operatori di settore.

La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta la fase preliminare del processo di analisi valutativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare e della parametrizzazione del mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si esegue la valutazione dei beni pignorati con procedimento sintetico-comparativo utilizzando la superficie catastale a mq come parametro di misurazione e quantificazione.

L'esperto determina il valore dei beni con il procedimento, correntemente in uso, analogico comparativo che prevede l'uso di un valore unitario di riferimento ed il suo adattamento all'immobile attraverso l'adozione di specifici trasposti numerico-economici in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato "normale" sul mercato.

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO DI MERCATO

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa prezzi e listini di mercato pubblici nonché da indagine diretta condotta presso operatori del settore immobiliare della

zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite. Ove l'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di terreni con ubicazione nell'intorno zonale di riferimento non ha consentito al sottoscritto di identificare valori di mercato certi, i riferimenti mercantili sono stati desunti dalle seguenti fonti:

- 1) valori agricoli medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative;
- 2) riferimenti reperiti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, con editore Exeo;
- 3) dato personale sulla base dell'esperienza del mercato della zona.

La specifica indagine svolta per terreni ricadenti in "area agricola di pregio" con caratteristiche simili a quelle in oggetto, considerato lo stato analizzato, ha consentito al sottoscritto di identificare: un valore di mercato pari a circa 12,50 e 31,00 €/mq per le aree a frutteto

SUDDIVISIONE SUPERFICI PER COLTURA

In base al PRG del comune di Aldeno l'appezzamento oggetto di stima ricade in parte in "area agricola di pregio". Considerato che il sottoscritto non è stato incaricato ad effettuare un rilievo topografico dei luoghi, si è ritenuto di procedere con una valutazione di massima delle superfici, sulla base delle ortofoto, rapportando i valori "misurati" con la superficie tavolare complessiva dei beni.

VALORE DI MERCATO

In conclusione, considerate le superfici ed i relativi valori unitari, si stima il valore complessivo dei beni pari a:

Valore di mercato p.f. 787/2 C.C. Aldeno
1111,00 mq x 23,00 €/mq = 25.553,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	25.553,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 25.553,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 25.553,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento, ufficio del registro di Trento, ufficio tecnico di Aldeno, osservatori del mercato immobiliare Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Rilevazione anno 2024

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.111,00	0,00	25.553,00	25.553,00
				25.553,00 €	25.553,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà pari alla quota di 1/1.

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: **€. 25.553,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.277,65**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.275,35**

data 18/11/2025

il tecnico incaricato
Simone Gentili