



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RURALE ALTOGARDA ROVERETO

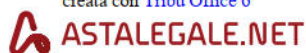
DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. DANIELE BONOMI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MICHELE MASE'

CF:MSAMHL68M27L174I
con studio in TIONE DI TRENTO (TN) VIA TRENTO, 5
telefono: 0465321739
email: geom.mase@studiolegalezeni.it
PEC: michele.mase@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **EDIFICIO ATTIVITA' AGRICOLA ALLEVAMENTO CUNICOLO** a BLEGGIO SUPERIORE, frazione MARAZZONE, della superficie commerciale di **4.704,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio è costituito da edificio principale destinato a stalla per allevamento cunicolo (conigli), disposto su due piani, con locali accessori di pertinenza e con relativi cortili e pertinenze esterne. L'originaria stalla per allevamento cunicolo era stata costruita nel 1984 e l'attuale configurazione ampliamento è stata iniziata nel 1998 con successivi ampliamenti e integrazioni con da ultimo la parte verso ovest iniziata nel 2008, relativa al biogas, e non ancora ultimata e in funzione.

Il fabbricato principale è di forma rettangolare, con accesso da est, e risulta disposto su due livelli; a nord-ovest dell'edificio vi è una parte aggiunta rettangolare, ove si trova la concimaia con soletta soprastante su cui è stato ricavato un corpo aggiunto fuori terra adibito a fienile/locale deposito; in continuazione della concimaia risulta intercapedine per tutta la lunghezza a nord dell'edificio; nel preesistente piazzale posto a ovest è stata realizzata nuova struttura in C.A. che insiste per circa 2/3 della superficie della stessa sul cortile della p.ed. 413, di proprietà esclusiva dell'esecutato, e per l'altra restante superficie circa 1/3, realizzata sulla p.f. 1914/1 in comproprietà tra esecutato e altra persona; l'edificio principale è così suddiviso: a piano terra a est si trova la parte adibita a vano scale, montacarichi, locale transito e deposito centrale che dà accesso alla stalla; al piano soprastante vi sono altri due locali di deposito zona transito e altra stalla;

Sul tetto del compendio è esistente impianto fotovoltaico realizzato nel 2011.

Per le caratteristiche e rifiniture degli esterni e interni vedere allegata documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni del compendio file allegati alla perizia.

Come si evince dalle fotografie allegate, gli immobili e i relativi impianti sono in cattive condizioni di manutenzione e necessitano di adeguamenti e sistemazione. L'impianto del biogas risulta in pessimo stato di conservazione e non è mai stato messo in funzione e nella valutazione della parte relativa ad esso se ne è tenuto conto aumentandone la vetustà relativa .

Nella valutazione non si è tenuto conto della parte relativa alle gabbie e mangiatoie dei conigli atteso che sono amovibili e quindi tutte le parti di impianto amovibili, mobili e quant'altro non rientrano nella presente valutazione (valutato solo immobili e impianti fissi comprensivo di biogas e fotovoltaico) .

Identificazione catastale:

- C.C. 181 particella edificiale 413 foglio 5 sub. 1 partita tavolare 278, categoria D/10, rendita 8.273,68 Euro, indirizzo catastale: LOC. MARAZZONE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Come specificato nei giudizi di conformità è da rifare l'accatastamento

- C.C. 181 particella edificiale 356/5 foglio 1 partita tavolare 966, categoria F/1, indirizzo catastale: frazione LARIDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Come specificato nei giudizi di conformità è da rifare l'accatastamento poichè su parte di essa ricade l'edificio
- C.C. 181 particella 1932 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 414, reddito dominicale 1,1800, reddito agrario 0,6400, indirizzo catastale: LOC. MARAZZONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
SU piccola parte della stessa ricade parte di edificio stalla e altra parte è pertinenza dell'edificio stalla. con il tipo di frazionamento la particella dovrà essere suddivisa
- C.C. 181 particella edificiale 423 partita tavolare 966
NON RISULTA DICHIARATA AL CATASTO FABBRICATI MA RISULTA SOLO AL CATASTO FONDIARIO la sua superficie è stata considerata nell'accatastamento della p.ed. 413 che Come specificato nei giudizi di conformità è da rifare l'accatastamento
- C.C. 181 particella 1933/3 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 328, reddito dominicale 0,9300, reddito agrario 0,5100, indirizzo catastale: LOC. MARAZZONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
SU piccola parte della stessa ricade parte di edificio stalla e altra parte è pertinenza dell'edificio stalla. con il tipo di frazionamento la particella dovrà essere suddivisa
- C.C. 181 particella 1934/1 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 164, reddito dominicale 0,4700, reddito agrario 0,2500
SU piccola parte della stessa ricade parte di edificio stalla e altra parte è pertinenza dell'edificio stalla. con il tipo di frazionamento la particella dovrà essere suddivisa
- C.C. 181 particella 1934/5 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 8, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0100, indirizzo catastale: LOC MARAZZONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1933/2 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 165, reddito dominicale 0,4700, reddito agrario 0,2600, indirizzo catastale: LOC. MARAZZONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella edificiale 356/3 foglio 1 partita tavolare 965, categoria F/1, indirizzo catastale: frazione larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***
-con collegata comproprietà con la p.f. 1910(strada a sud) - La particella è di fatto pertinenza del compendio agricolo stalla allevamento cunicolo , non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario
- C.C. 181 particella edificiale 356/4 foglio 1 partita tavolare 965, categoria F/1, indirizzo catastale: frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***
-con collegata comproprietà con la p.f. 1910(strada a sud) - La particella è di fatto pertinenza del compendio agricolo stalla allevamento cunicolo , non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario
- C.C. 181 particella 1914/1 partita tavolare 965, qualità classe prato 3, superficie 164, reddito dominicale 0,4700, reddito agrario 0,2500, indirizzo catastale: Frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***
su quasi tutta la particella è stato realizzato parte della struttura relativa al biogas che è direttamente collegata alla stalla ; per la parte a sud insiste la strada di accesso; è di fatto pertinenza del compendio agricolo stalla allevamento cunicolo , non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario
- C.C. 181 particella 1934/4 partita tavolare 965, qualità classe prato 3, superficie 4, reddito dominicale 0,0100, reddito agrario 0,0100, indirizzo catastale: frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***

la particella è di fatto cortile di pertinenza del compendio stalla; non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario

- C.C. 181 particella 1934/6 partita tavolare 965, qualità classe prato 3, superficie 17, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0300, indirizzo catastale: frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***

la particella è di fatto cortile di pertinenza del compendio stalla; non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario

- C.C. 181 particella 1934/7 partita tavolare 965, qualità classe prato 3, superficie 16, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***

la particella è di fatto cortile di pertinenza del compendio stalla; non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.704,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267.914,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 241.123,01
Data della valutazione:	04/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

le particelle seguenti tutte in Comune Catastale di LARIDO (cod. Cat. 181), Comune Amministrativo di Bleggio Superiore:

- pp.edif. 423, 256/5 in P.T. 966 II, p.edif. 413 in P.T. 278 II 2 Corpo Tavolare, pp.ff. 1932, 1933/2, 1933/3, 1934/1, 1934/5 in P.T. 957 II di proprietà per l'intero (1/1) dell'esecutato sono nella disponibilità e possesso dell'esecutato;

- pp.edif. 356/3, 356/4 e pp.ff. 1914/1, 1934/4, 1934/6, 1934/7 in P.T. 965 II di proprietà per la quota di una / metà (1/2) dell'esecutato e per l'altra metà di ALTRO PROPRIETARIO sono nella disponibilità e possesso dell'esecutato E NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI atteso che sono pertinenze del compendio agricolo destinato a stalla e pertinenze per allevamento cunicolo (conigli);

- parte di superficie delle pp.ff. 1924/1 (ex p.f. 1924) in P.T. 650 II, 1929/1 (ex p.f. 1929) in P.T. 113 II, 1930 in P.T. 854 II, 1931 in P.T. 713 II NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE, come da contratto di compravendita depositato nella concessione edilizia n. 2164/1999, con relativa planimetria di identificazione del nuovo confine, stipulato tra esecutato e dante causa degli odierni proprietari intavolati, sono pertinenze del compendio agricolo e su parte di esse ricade piccola parte di edificio e anche quasi l'intero intercapedine, SONO NEL POSSESSO DELL'ESECUTATO DAL

1999 e necessitano di regolarizzazione della proprietà al fine di legittimare edificio e accessi alla stessa nonché terreno intorno di pertinenza;

- L'accesso al compendio agricolo dalla nuova S.P. 5 del Bleggio (pp. ff. 1914/2 e 1914/3 di proprietà Provincia Autonoma Trento) insiste su parte di cortile della p.edif. 356/1 (di proprietà di terzi) e non risulta intavolata nessuna servitù di passo con ogni mezzo per accesso al compendio agricolo oggetto di esecuzione;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B: I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, parti comuni, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi

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:

diritto di servitù, intavolato il 02/01/2012 a TIONE DI TRENTO G.N. 6/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 19/12/2011.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 413.

DIRITTO DI SERVITÙ di sopraelevazione, ai sensi del documento, limitatamente a favore della consistenza originaria della porzione 2 p.ed. 356/1 e a favore della porzione 4 p.ed. 356/1 limitatamente alla consistenza derivante dalla porzione 2 p.ed. 356/1

diritto di servitù, intavolato il 20/04/1973 a TIONE DI TRENTO G.N. 904/1973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 21/12/1972.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 356/5, P.ED. 423.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ Passo a piedi e con veicoli attraverso la strada esistente.

diritto di servitù, intavolato il 02/01/2012 a TIONE DI TRENTO G.N. 6/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 19/12/2011.

La formalità è riferita solamente a P.ED. 413.

DIRITTO DI SERVITÙ di sopraelevazione, ai sensi del documento, limitatamente a favore della consistenza originaria della porzione 2 p.ed. 356/1 e a favore della porzione 4 p.ed. 356/1 limitatamente alla consistenza derivante dalla porzione 2 p.ed. 356/1

diritto di servitù, intavolato il 20/04/1973 a TIONE DI TRENTO G.N. 904/1973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 21/12/1972.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 356/3, p.ed. 356/4, p.f. 1914/1.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ Passo a piedi e con veicoli attraverso la strada esistente.

diritto di servitù, intavolato il 19/02/1985 a TIONE DI TRENTO G.N. 542/1985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 03/11/1984.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1914/1.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ Passo a piedi e con ogni mezzo.

diritto di servitù, intavolato il 15/01/1999 a TIONE DI TRENTO G.N. 97/1999, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 23/11/1998.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1934/4, p.f. 1934/6, p.f. 1934/7, p.ed. 356/3, p.ed. 356/4, p.f. 1914/1.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ Passo e manovra a piedi e con ogni mezzo e servitù di porre in opera in forma interrata le reti fognaria, idrica, elettrica e telefonica ai sensi del documento

diritto di servitù, intavolato il 02/01/2012 a TIONE DI TRENTO G.N. 6/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 19/12/2011.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1914/1.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ di passo a piedi e con ogni mezzo di tipo meccanico, ai sensi del documento e come indicato nella planimetria d.d. 6 dicembre 2011, allegata al documento sub. "B", limitatamente a favore della consistenza originaria della porzione 2 p.ed. 356/1 e a favore della porzione 4 p.ed. 356/1 limitatamente alla consistenza derivante dalla porzione 2 p.ed. 356/1

diritto di servitù, intavolato il 02/01/2012 a TIONE DI TRENTO G.N. 6/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 19/12/2011.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1914/1.

DIRITTO DI SERVITÙ di sopraelevazione, ai sensi del documento, limitatamente a favore della consistenza originaria della porzione 2 p.ed. 356/1 e a favore della porzione 4 p.ed. 356/1 limitatamente alla consistenza derivante dalla porzione 2 p.ed. 356/1

diritto di servitù, intavolato il 02/01/2012 a TIONE DI TRENTO G.N. 6/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 19/12/2011.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1914/1.

DIRITTO DI SERVITÙ di tollerare costruzioni a confine, ai sensi del documento.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, intavolata il 08/10/2013 a TIONE DI TRENTO G.N. 3601/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 556798.5.

Importo capitale: 450000.

La formalità è riferita solamente a CORPO 1, 2 P.T. 278 CC LARIDO PARTITA PRINCIPALE E annotazione simultaneità con P.T. 548, 957, 965 (QUOTA DI 1/2), 966 CC LARIDO QUALI PARTITE ACCESSORIE.

INTAVOLAZIONE DI POSTERGAZIONE DEL DIRITTO DI GRADO del presente diritto di ipoteca in favore di quella intavolata il 14/12/2016 sub GN 4021/2016 IN P.T. 548 CC LARIDO QUALE PARTITA PRINCIPALE

ipoteca **volontaria**, intavolata il 14/12/2016 a TIONE DI TRENTO G.N. 4021/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 840000.

Importo capitale: 560000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 548 CC LARIDO PARTITA PRINCIPALE E annotazione simultaneità con P.T. 278, 957, 965, 966 CC LARIDO QUALI PARTITE ACCESSORIE.

INTAVOLAZIONE DI POSTERGAZIONE DEL DIRITTO DI GRADO in favore della presente ed a carico diritto di ipoteca intavolata sub GN 3601/2013 IN P.T. 278 CC LARIDO QUALE PARTITA PRINCIPALE

ipoteca **volontaria**, intavolata il 08/10/2013 a TIONE DI TRENTO G.N. 3601/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 556798.5.

Importo capitale: 450000.

La formalità è riferita solamente a quota di 1 [REDACTED] 2 P.T. 965 CC LARIDO PARTITA ACCESSORIA E annotazione simultaneità con P.T. 278 CC LARIDO QUALE PARTITA PRINCIPALE.

INTAVOLAZIONE DI POSTERGAZIONE DEL DIRITTO DI GRADO del presente diritto di ipoteca in favore di quella intavolata il 14/12/2016 sub GN 4021/2016 IN P.T. 548 CC LARIDO QUALE PARTITA PRINCIPALE

ipoteca **volontaria**, intavolata il 14/12/2016 a TIONE DI TRENTO G.N. 4021/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 840000.

Importo capitale: 560000.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 1/2 D [REDACTED] 965 corpo 1 e 2 CC LARIDO PARTITA ACCESSORIA E annotazione simultaneità con P.T. 278 CC LARIDO QUALE PARTITA PRINCIPALE.

INTAVOLAZIONE DI POSTERGAZIONE DEL DIRITTO DI GRADO in favore della presente ed a carico diritto di ipoteca intavolata sub GN 3601/2013 IN P.T. 278 CC LARIDO QUALE PARTITA PRINCIPALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 24/09/2022 a TIONE DI TRENTO G.N. 3319/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-08-2022 .

La formalità è riferita solamente a P.T. 278, 548, 957, 966 e sulla quota di 1/2 P.T. 965 CC LARIDO

pignoramento, intavolata il 24/09/2022 a TIONE DI TRENTO G.N. 3319/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-08-2022 .

La formalità è riferita solamente a QUOTA 1/2 [REDACTED] CC LARIDO

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:

le particelle seguenti tutte in Comune Catastale di LARIDO (cod. Cat. 181), Comune Amministrativo di Bleggio Superiore sono da regolarizzare per quanto attiene a conformazione mappale redigendo idoneo tipo di frazionamento onde identificare gli attuali edifici esistenti realizzati, creandone le relative particelle con attuali intestazioni ditte, successivamente necessitano di regolarizzazione della proprietà come da precedenti accordi tra esecutato e comproprietari vari e loro danti causa:

- pp.edif. 423, 256/5 in P.T. 966 II, p.edif. 413 in P.T. 278 II 2 Corpo Tavolare, pp.ff. 1932, 1933/2, 1933/3, 1934/1, 1934/5 in P.T. 957 II di proprietà per l'intero (1/1) dell'esecutato sono nella disponibilità e possesso dell'esecutato; necessita nuova identificazione mappale e relativa intavolazione e variazione catastale;

- pp.edif. 356/3, 356/4 e pp.ff. 1914/1, 1934/4, 1934/6, 1934/7 in P.T. 965 II di proprietà per la quota di una / metà (1/2) dell'esecutato e per l'altra metà di ALTRO PROPRIETARIO sono nella disponibilità e possesso dell'esecutato E NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI atteso che sono pertinenze del compendio agricolo destinato a stalla e pertinenze per allevamento cunicolo (conigli); necessita nuova identificazione mappale e relativa intavolazione e variazione catastale; **la vendita delle particelle in esecuzione deve essere fatta per l'intero;**

- parte di superficie delle pp.ff. 1924/1 (ex p.f. 1924) in P.T. 650 II, 1929/1 (ex p.f. 1929) in P.T. 113 II, 1930 in P.T. 854 II, 1931 in P.T. 713 II NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE, come da contratto di compravendita depositato nella concessione edilizia n. 2164/1999, con relativa planimetria di identificazione del nuovo confine, stipulato tra esecutato e dante causa degli odierni proprietari intavolati, sono pertinenze del compendio agricolo e su parte di esse ricade piccola parte di edificio e anche quasi l'intero intercapedine, SONO NEL POSSESSO DELL'ESECUTATO DAL 1999 e necessitano di regolarizzazione della proprietà al fine di legittimare edificio e accessi alla stessa nonché terreno intorno di pertinenza; necessita nuova identificazione mappale e relativa intavolazione e variazione catastale; il futuro acquirente deve essere conscio che la superficie delle predette particelle deve essere regolarizzata con atto notarile e/o causa di usucapione;

- L'accesso al compendio agricolo dalla S.P. 5 del Bleggio (pp.ff. 1914/2 e 1914/3 di proprietà Provincia Autonoma Trento) insiste su parte di cortile della p.edif. 356/1 (di proprietà di terzi), per poi passare su parte di superficie della p.f.1914/1 (in comproprietà con 1/2 esecutato) e poi sulla collegata comproprietà p.f. 1910, e non risulta intavolata nessuna servitù di passo con ogni mezzo per accesso al compendio agricolo oggetto di esecuzione; il futuro acquirente deve essere conscio che la predetta servitù su parte della p.ed. 356/1 deve essere regolarizzata con atto notarile e/o causa di usucapione previa redazione di planimetria servitù per identificare la superficie occupata da strada e accesso;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B.: I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, parti comuni, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 03/11/1984, intavolato il

19/02/1985 a TIONE DI TRENTO G.N. 542/1985.

Il titolo è riferito solamente a P.ED. 413 CC LARIDO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 23/11/1998, intavolato il 15/01/1999 a TIONE DI TRENTO G.N. 98/1999.

Il titolo è riferito solamente a PP.ED. 423, 356/5 CC LARIDO.

Con la proprietà delle pp.ed. 423 e 356/5 è collegata la comproprietà della p.f. 1910

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di contratto dd. 23/11/1998, intavolato il 15/01/1999 a TIONE DI TRENTO G.N. 97/1999.

Il titolo è riferito solamente a INTERA P.T. 965 CC LARIDO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di contratto dd. 23/11/1998, intavolato il 15/01/1999 a TIONE DI TRENTO G.N. 97/1999.

Il titolo è riferito solamente a INTERA P.T. 965 CC LARIDO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto d.d. 20/05/1998, intavolato il 21/05/1998 a TIONE DI TRENTO G.N. 1298/1998.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1932, p.f. 1933/2, p.f. 1933/3, p.f. 1934/1, p.f. 1934/5 CC LARIDO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione d.d. 10/07/2009, intavolato il 17/07/2009 a TIONE DI TRENTO G.N. 2610/2009.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1932, p.f. 1933/2, p.f. 1933/3, p.f. 1934/1, p.f. 1934/5 CC LARIDO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VEDASI ALLEGATO ELENCO CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATO DA COMUNE DI BLEGGIO SUPERIORE;

Si allegano anche copie degli elaborati grafici relativi alla concessione in sanatoria n. 2422/2001 e relazione tecnico-illustrativa ove risulta che il secondo piano fienile è (ancora da realizzare);

oltre a ciò si allegano copia degli elaborati grafici di cui alla SCIA 4388/2016 prot. 2207 dd. 31.03.2016 ove risulta disegnato la parte sud contigua all'edificio stalla relativa al biogas che insiste anche sulla p.f. 1914/1 in comproprietà tra esecutatao e altra persona;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **770/1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione stalle allevamento cunicolo, rilasciata il 09/09/1984 con il n. 770 di protocollo

Concessione edilizia N. **794/1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera costruzione stalla allevamento cunicolo, rilasciata il 20/12/1984 con il n. 794/1984 di protocollo

Concessione edilizia N. **847/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Deposito attrezzi e macchine agricole, rilasciata il 05/03/1986 con il n. 847/1996 di protocollo

Concessione edilizia N. **1004/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione deposito mangimi, rilasciata il 20/07/1989 con il n. 1004/1989 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **1938/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per opere di modifica, rilasciata il 06/10/1997 con il n. 1938/1997 di protocollo

Concessione edilizia N. **1981/1997** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento della stalla , rilasciata il 04/12/1997 con il n. 1981/1997 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **2111/1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori interni di variante in corso relativi alla stalla, rilasciata il 14/12/1998 con il n. 2111/1998 di protocollo

Concessione edilizia N. **2164/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Seconda variante ai lavori di ampliamento edificio, rilasciata il 06/04/1999 con il n. 2164/1999 di protocollo.

Contenente dichiarazioni confinanti e comproprietari per cessione proprietà e autorizzazione costruzione su parti comuni e a distanza inferiore vedasi allegati

Autorizzazione edilizia N. **2187/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione muro di recinzione, rilasciata il 07/07/1999 con il n. 2187/1999 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.F. 1932 CC LARIDO

Concessione edilizia N. **2217/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante ai lavori di ampliamento edificio uso stalla, rilasciata il 23/09/1999 con il n. 2217/1999 di protocollo

Concessione edilizia N. **2304/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante ai lavori di ampliamento edificio uso stalla, rilasciata il 15/05/2000 con il n. 2304/2000 di protocollo

Concessione edilizia N. **2322/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante ai lavori di ampliamento edificio uso stalla, rilasciata il 17/08/2000 con il n. 2322/2000 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2422/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso a piano primo edificio uso stalla, rilasciata il 09/05/2001 con il n. 2422/2001 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2498/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per realizzazione di una porta sul prospetto Ovest, rilasciata il 15/01/2002 con il n. 2498/2002 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **14/2003 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione tamponamenti scorrevoli su parte dei fori e realizzazione soppalco interno della stalla identificata con p.ed. 413 C.C. Larido, presentata il 31/03/2003 con il n. prot. 2275/2003 di protocollo.

Inizio lavori il 22/04/2004 comunicato il 03/01/2006 prot. n. 84/2006

Denuncia inizio attività 15 GG N. **85/2005 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 14 dd. 09/04/03, presentata il 01/12/2005 con il n. 85 /2005 D.I.A. di protocollo

Concessione edilizia N. **770BIS/1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Costruzione stalle allevamento cunicolo, rilasciata il 28/09/1984 con il n. 770BIS/1984 di protocollo

Denuncia inizio attività 0 gg N. **2956/2008 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione impianti tecnologici atti al trattamento del liquame al fine della produzione di biogas, presentata il 18/06/2008 con il n. prot. 4778/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato in parte su 1 lotto e in parte su 2 lotto (comproprietà autorizzato da comproprietario)

Denuncia inizio attività 0 gg N. **3169/2009 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di Variante in c.o. 1 a DIA 2956 dd. 18.06.2008, presentata il 30/06/2009 con il n. prot. 5107/2009 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato in parte su 1 lotto e in parte su 2 lotto (comproprietà autorizzato da comproprietario)

Denuncia inizio attività 30 gg **N. 3170/2009 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un locale di macellazione, presentata il 30/06/2009 con il n. prot. 5108/2009 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a riferito solo al 1 lotto .

OPERE NON REALIZZATE

Denuncia inizio attività 30 gg **N. 3549/2011 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione impianti tecnologici per il trattamento liquami, presentata il 13/07/2011 con il n. prot. 5118/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato in parte su 1 lotto e in parte su 2 lotto (comproprietà autorizzato da comproprietario)

Concessione edilizia **N. 3553/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione pannelli fotovoltaici, rilasciata il 13/09/2011 con il n. 3553 prot. 7082 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato su tetto stalla di cui al 1 lotto

Denuncia inizio attività 30 gg **N. 3640/2011 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per installazione pannelli fotovoltaici di cui alla concessione n. 3553 dd 13/09/2011, presentata il 10/11/2011 con il n. prot. 8786/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato su 1 lotto

S.C.I.A. N. 4182/2014 S.C.I.A., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione impianti tecnologici per il trattamento liquami, presentata il 17/11/2014 con il n. prot. 7451/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato in parte su 1 lotto e in parte su 2 lotto (comproprietà autorizzato da comproprietario)

Denuncia inizio attività 15 gg **N. 3388/2010 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in c.o. 2 a DIA 2956 dd. 18.06.2008, presentata il 09/08/2010 con il n. prot. 5592/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato in parte su 1 lotto e in parte su 2 lotto (comproprietà autorizzato da comproprietario)

S.C.I.A. N. 4184/2014 S.C.I.A., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento impianti tecnologici, presentata il 18/11/2014 con il n. prot. 7496/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato in parte su 1 lotto e in parte su 2 lotto (comproprietà autorizzato da comproprietario)

S.C.I.A. N. 4388/2016 S.C.I.A., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di silos a servizio dell'impianto di depurazione acque e fanghi impianto biogas, presentata il 31/03/2016 con il n. prot. 2207/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzato in parte su 1 lotto e in parte su 2 lotto (comproprietà autorizzato da comproprietario)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE LOCALI SPECIALIZZATE PER LA ZOOTECNIA. Norme tecniche di attuazione ed indici: RIF. ART 57 DELLE NORME DI ATTUAZIONE. Il titolo è riferito solamente al INTERO LOTTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli oneri esposti precedentemente sono indicativi al fine di dare un'indicazione di massima e se ne tiene conto al fine di applicare una decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si fa presente che le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico ^[1] a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto e degli esatti oneri per le regolarizzazioni varie dell'immobile soprattutto prendendo visione dello stesso prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenga opportuno.

[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, sconosciuti o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificio /stalla oggetto di ampliamento ricade per una piccolissima parte (angolino inferiore a 1 mq) e a distanza inferiore rispetto a quanto previsto su proprietà di terze persone delle quali il loro dante causa aveva venduto con contratto dd. 26.11.1998 a esecutato parte di superficie delle pp.ff. 1924, 1929, 1930, 1931 CC LARIDO, non oggetto di esecuzione, da aggregare al lotto nella parte verso monte. Il contratto dd. 26.11.1998 sottoscritto da esecutato e da proprietario delle pp.ff. sopra citate con relativa planimetria anch'essa sottoscritta, dove veniva indicato il nuovo confine, risultava depositato in Comune e inserito nella pratica di cui alla Concessione di variante n. 2164/1999 dd. 06/04/1999. detto contratto non risulta perfezionato e/o intavolato il venditore è deceduto e sono intervenuti e intavolati gli eredi. Esecutato utilizza e occupa le superfici di cui al contratto da allora (1998) e come riferitomi mai nessuno ha obiettato alcunchè. Modifiche interne relative a wc non realizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE GIA' CONSIDERATE IN REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi.

Prima di perfezionare la pratica urbanistica è necessario perfezionare l'atto con gli eredi e/o procedere con ricorso per usucapione di detta parte di terreno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CATASTO FONDIARIO: è da predisporre nuovo tipo di frazionamento per l'edificio realizzato poichè è scaduto il tipo di frazionamento approvato n. 538/2011 il 15/11/2011 (scadenza 16/11/2013). Lo stesso è da rifare poichè sono da generare nuove particelle per le piccole parti di edificio ricadenti su proprietà di terzi (non oggetto di esecuzione) e anche per le parti realizzate sulle particelle in comproprietà oggetto di esecuzione inserite sia nel 1 lotto (piccola parte inferiore al 1 mq angolo sud-est della p.ed. 356/4) che nel 2 lotto (parte di fabbricato nuovo realizzato su p.f. 1914/1). Con le particelle create di diversa intestazione ditta (oggetto di esecuzione e non oggetto di esecuzione) è necessario nel tipo di frazionamento creare vari

blocchi così da intavolare il frazionamento almeno per la parte oggetto di esecuzione (normativa di riferimento: Catasto Terreni)

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione tipo di frazionamento da presentare per approvazione e successiva intavolazione: €4.000,00
- diritti catastali e tavolari: €118,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 2 mesi.

Quando approvato è necessario intavolare lo stesso entro due anni dall'approvazione presentando istanza tavolare suddivisa per blocchi creati (oggetto di esecuzione e altre particelle di altra proprietà non oggetto di esecuzione).

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CATASTO FABBRICATI: è da predisporre nuovo DOCFA DI VARIAZIONE CATASTALE E ACCATASTAMENTO DELLE PARTI NON DICHIARATE relative all'edificio realizzato con le particelle create di diversa intestazione ditta (oggetto di esecuzione e non oggetto di esecuzione) così come verranno create e identificate con il frazionamento (normativa di riferimento: Catasto Fabbricati)

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione Planimetrie catastali e DOCFA di variazione e di accatastamento : €5.000,00
- diritti catastali: €140,00
- sanzioni per ritardato accatastamento: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificio /stalla oggetto di ampliamento ricade per una piccolissima parte (angolino inferiore a 1 mq) e a distanza inferiore rispetto a quanto previsto su proprietà di terze persone delle quali il loro dante causa aveva venduto con contratto dd. 26.11.1998 a esecutato parte di superficie delle pp.ff. 1924, 1929, 1930, 1931 CC LARIDO, non oggetto di esecuzione, da aggregare al lotto nella parte verso monte. Il contratto dd. 26.11.1998 sottoscritto da esecutato e da proprietario delle pp.ff. sopra citate con relativa planimetria anch'essa sottoscritta, dove veniva indicato il nuovo confine, risultava depositato in Comune e inserito nella pratica di cui alla Concessione di variante n. 2164/1999 dd. 06/04/1999. detto contratto non risulta perfezionato e/o intavolato il venditore è deceduto e sono intervenuti e intavolati gli eredi . Esecutato utilizza e occupa le superfici di cui al contratto da allora (1998) e come riferitomi mai nessuno ha obiettato alcunchè.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica con indicazione delle particelle di altra proprietà e in comproprietà redazione sanatoria per le modifiche interne: €5.000,00
- sanzione per lieve spostamento rispetto all'autorizzato, modifiche opere interne (bagno a piano terra): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi.

Prima di perfezionare la pratica urbanistica è necessario perfezionare l'atto con gli eredi e/o procedere

con ricorso per usucapione di detta parte di terreno

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccola parte di stalla ampliata (meno di 1 mq verso monte) ricade ed è a distanza inferiore rispetto a quanto previsto su proprietà di terze persone delle quali il loro dante causa aveva venduto con contratto dd. 26.11.1998 a esecutato parte di superficie delle pp.ff. 1924, 1929, 1930, 1931 CC LARIDO, non oggetto di esecuzione, da aggregare al lotto nella parte verso monte. Il contratto dd. 26.11.1998 sottoscritto da esecutato e da proprietario delle pp.ff. sopra citate con relativa planimetria anch'essa sottoscritta, dove veniva indicato il nuovo confine, risultava depositato in Comune e inserito nella pratica di cui alla Concessione di variante n. 2164/1999 dd. 06/04/1999. detto contratto non risulta perfezionato e/o intavolato il venditore è deceduto e sono intervenuti e intavolati gli eredi . Esecutato utilizza e occupa le superfici di cui al contratto da allora (1998) e come riferitomi mai nessuno ha obiettato alcunchè.

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

Costi di regolarizzazione:

- eventuale atto notarile comprensivo di spese e tasse / eventuale causa per usucapione (importo indicato in via prudenziale): €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi lunghi.

È necessario perfezionare l'atto con gli eredi e/o procedere con ricorso per usucapione di detta parte di terreno per poi regolarizzare catastalmente e urbanisticamente l'edificio realizzato

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: servitù di passo a piedi e con ogni mezzo a favore dell'intero compendio agricolo di cui al lotto 1 relativa all'accesso e strada non intavolata a carico di parte di cortile della p.edif. 356/1 (di proprietà di terzi); deve essere regolarizzata con atto notarile e/o causa di usucapione previa redazione di planimetria servitù per identificare la superficie occupata da strada e accesso; Esecutato utilizza detto accesso e come riferitomi mai nessuno ha obiettato alcunchè.

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

Costi di regolarizzazione:

- eventuale atto notarile comprensivo di spese e tasse / eventuale causa per usucapione (importo indicato in via prudenziale): €5.000,00
- predisposizione planimetria servitù della p.ed. 356/1: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi lunghi.

È necessario predisporre planimetria servitù e poi atto notarile e/o eventualmente procedere con ricorso per usucapione

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta in pessime condizioni per quanto attiene a impianto e componentistica e tubature

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione attuali parti di impianto non funzionanti (quantificata ipotesi di costo da verificare da parte dell'aggiudicatario) : €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi dopo attenta analisi di costi per interventi.

Vi sono solo le vasche e la struttura ; è da revisionare/sostituire l'intero impianto e suoi componenti il cui costo non è ad oggi quantificabile. sarà onere e cura dell'aggiudicatario a farsi fare preventivi relativi all'integrazione e/o sostituzione delle parti di impianto non funzionanti atteso che il sottoscritto ad oggi non riesce a computare tale intervento; al fine della odierna valutazione si ipotizza un costo presuntivo relativo alla rimozione delle parti di impianto non funzionanti che comunque potrà essere di variazioni i più o meno e anche significative

BENI IN BLEGGIO SUPERIORE, FRAZIONE MARAZZONE

EDIFICIO ATTIVITA' AGRICOLA ALLEVAMENTO CUNICOLO

DI CUI AL PUNTO A

EDIFICIO ATTIVITA' AGRICOLA ALLEVAMENTO CUNICOLO a BLEGGIO SUPERIORE, frazione MARAZZONE, della superficie commerciale di **4.704,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio è costituito da edificio principale destinato a stalla per allevamento cunicolo (conigli), disposto su due piani, con locali accessori di pertinenza e con relativi cortili e pertinenze esterne. L'originaria stalla per allevamento cunicolo era stata costruita nel 1984 e l'attuale configurazione ampliamento è stata iniziata nel 1998 con successivi ampliamenti e integrazioni con da ultimo la parte verso ovest iniziata nel 2008, relativa al biogas, e non ancora ultimata e in funzione.

Il fabbricato principale è di forma rettangolare, con accesso da est, e risulta disposto su due livelli; a nord-ovest dell'edificio vi è una parte aggiunta rettangolare, ove si trova la concimaia con soletta soprastante su cui è stato ricavato un corpo aggiunto fuori terra adibito a fienile/locale deposito; in continuazione della concimaia risulta intercapedine per tutta la lunghezza a nord dell'edificio; nel preesistente piazzale posto a ovest è stata realizzata nuova struttura in C.A. che insiste per circa 2/3 della superficie della stessa sul cortile della p.ed. 413, di proprietà esclusiva dell'esecutato, e per l'altra restante superficie circa 1/3, realizzata sulla p.f. 1914/1 in comproprietà tra esecutato e altra persona; l'edificio principale è così suddiviso: a piano terra a est si trova la parte adibita a vano scale, montacarichi, locale transito e deposito centrale che dà accesso alla stalla; al piano soprastante vi sono altri due locali di deposito zona transito e altra stalla;

Sul tetto del compendio è esistente impianto fotovoltaico realizzato nel 2011.

Per le caratteristiche e rifiniture degli esterni e interni vedere allegata documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni del compendio file allegati alla perizia.

Come si evince dalle fotografie allegate, gli immobili e i relativi impianti sono in cattive condizioni di manutenzione e necessitano di adeguamenti e sistemazione. L'impianto del biogas risulta in pessimo stato di conservazione e non è mai stato messo in funzione e nella valutazione della parte relativa ad esso se ne è tenuto conto aumentandone la vetustà relativa .

Nella valutazione non si è tenuto conto della parte relativa alle gabbie e mangiatoie

dei conigli atteso che sono amovibili e quindi tutte le parti di impianto amovibili, mobili e quant'altro non rientrano nella presente valutazione (valutato solo immobili e impianti fissi comprensivo di biogas e fotovoltaico) .

Identificazione catastale:

- C.C. 181 particella edificiale 413 foglio 5 sub. 1 partita tavolare 278, categoria D/10, rendita 8.273,68 Euro, indirizzo catastale: LOC. MARAZZONE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Come specificato nei giudizi di conformità è da rifare l'accatastamento
- C.C. 181 particella edificiale 356/5 foglio 1 partita tavolare 966, categoria F/1, indirizzo catastale: frazione LARIDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Come specificato nei giudizi di conformità è da rifare l'accatastamento poichè su parte di essa ricade l'edificio
- C.C. 181 particella 1932 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 414, reddito dominicale 1,1800, reddito agrario 0,6400, indirizzo catastale: LOC. MARAZZONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
SU piccola parte della stessa ricade parte di edificio stalla e altra parte è pertinenza dell'edificio stalla. con il tipo di frazionamento la particella dovrà essere suddivisa
- C.C. 181 particella edificiale 423 partita tavolare 966
NON RISULTA DICHIARATA AL CATASTO FABBRICATI MA RISULTA SOLO AL CATASTO FONDIARIO la sua superficie è stata considerata nell'accatastamento della p.ed. 413 che Come specificato nei giudizi di conformità è da rifare l'accatastamento
- C.C. 181 particella 1933/3 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 328, reddito dominicale 0,9300, reddito agrario 0,5100, indirizzo catastale: LOC. MARAZZONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
SU piccola parte della stessa ricade parte di edificio stalla e altra parte è pertinenza dell'edificio stalla. con il tipo di frazionamento la particella dovrà essere suddivisa
- C.C. 181 particella 1934/1 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 164, reddito dominicale 0,4700, reddito agrario 0,2500
SU piccola parte della stessa ricade parte di edificio stalla e altra parte è pertinenza dell'edificio stalla. con il tipo di frazionamento la particella dovrà essere suddivisa
- C.C. 181 particella 1934/5 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 8, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0100, indirizzo catastale: LOC MARAZZONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1933/2 partita tavolare 957, qualità classe PRATO 3, superficie 165, reddito dominicale 0,4700, reddito agrario 0,2600, indirizzo catastale: LOC. MARAZZONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella edificiale 356/3 foglio 1 partita tavolare 965, categoria F/1, indirizzo catastale: frazione larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***
-con collegata comproprietà con la p.f. 1910(strada a sud) - La particella è di fatto pertinenza del compendio agricolo stalla allevamento cunicolo , non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario
- C.C. 181 particella edificiale 356/4 foglio 1 partita tavolare 965, categoria F/1, indirizzo catastale: frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***
-con collegata comproprietà con la p.f. 1910(strada a sud) - La particella è di fatto pertinenza del compendio agricolo stalla allevamento cunicolo , non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario
- C.C. 181 particella 1914/1 partita tavolare 965, qualità classe prato 3, superficie 164, reddito

dominicale 0,4700, reddito agrario 0,2500, indirizzo catastale: Frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***

su quasi tutta la particella è stato realizzato parte della struttura relativa al biogas che è direttamente collegata alla stalla ; per la parte a sud insiste la strada di accesso; è di fatto pertinenza del compendio agricolo stalla allevamento cunicolo , non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario

- C.C. 181 particella 1934/4 partita tavolare 965, qualità classe prato 3, superficie 4, reddito dominicale 0,0100, reddito agrario 0,0100, indirizzo catastale: frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***

la particella è di fatto cortile di pertinenza del compendio stalla; non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario

- C.C. 181 particella 1934/6 partita tavolare 965, qualità classe prato 3, superficie 17, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0300, indirizzo catastale: frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***

la particella è di fatto cortile di pertinenza del compendio stalla; non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario

- C.C. 181 particella 1934/7 partita tavolare 965, qualità classe prato 3, superficie 16, reddito dominicale 0,0500, reddito agrario 0,0200, indirizzo catastale: frazione Larido, intestato a *** DATO OSCURATO ***

la particella è di fatto cortile di pertinenza del compendio stalla; non è di fatto divisibile la quota tra esecutato e comproprietario

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1998.



STALLA VISTA DA NORD-OVEST



PARTE NORD (PARTICELLE DI ALTRA PROPRIETA')



COMPENDIO VISTO DA SUD-OVEST



STALLA PARTE A SUD



STALLA PARTE SUD



EDIFICIO STALLA PARTE A OVEST (ENTRATA)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



foto aerea sovrapposta alla mappa



ESTRATTO TIPO DI FRAZIONAMENTO N. 538/2011 (SCADUTO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

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

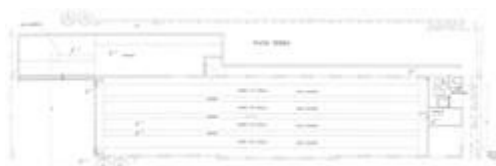
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

la suddivisione è la seguente,(come si evince dagli allegati progetti)
 a piano terra: lato est transit coperto, deposito collegato con stalla, vano montacarichi con montacarichi e vano scale aperto con scala in ferro per piano soprastante (sulle piante del progetto è indicato wc che non è mai stato realizzato); stalla ; nella parte a nord; intercapedine, concimaia; nella parte ovest: concimaia soprastante alle vasche biogas con varie botole di scarico e carico e ispezione;
 a primo piano: vuoto su vano scale, zona di transit, due depositi di cui uno collegato con stalla; nella parte nord corpo aggiunto destinato a deposito scorte agrarie; nella parte a ovest sopra concimaia

soletta/terrazza recintata con ivi posizionati tutti gli impianti, macchinari e attrezzature per far funzionare biogas per produzione energia elettrica (impianti in pessime condizioni e non utilizzabili se non con importanti se non radicali interventi e /o sostituzioni degli stessi);



planimetria indicazione nuovo confine come da accordo allegata alla conc. 2164/1999



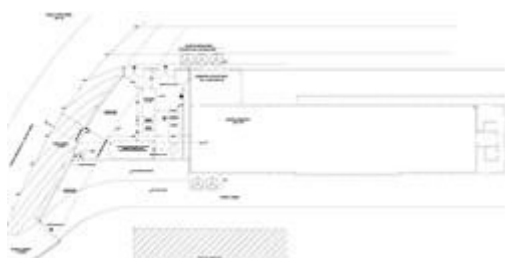
progetto piano terra conc. edilizia sanatoria n. 2422/2011



progetto piano primo conc. edilizia sanatoria n. 2422/2011



progetto piano terra conc. edilizia sanatoria n. 2422/2011 , non realizzato



parte a ovest biogas primo piano



parte a ovest biogas piano terra

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie ragguagliata edificio 1998 vedi tabella allegata di calcolo valore	1.532,49	x	100 %	=	1.532,49
superficie ragguagliata BIOGAS 2008 vedi tabella allegata di calcolo valore	248,60	x	100 %	=	248,60
Superficie sedime edifici	1.173,00	x	100 %	=	1.173,00
Superficie catastale terreni pertinenza decurtata la superficie coperta degli	1.750,00	x	100 %	=	1.750,00

edifici		
Totale:	4.704,09	4.704,09

CALCOLO SUPERFICIE EDIFICIO 1998						
PIANO	descrizione	LUNGH.	LARGH.	SUP. mq	indice di raggiungimento destinazione	SUP. RAGGIUNGIBILITA'
INT.	Nucleo Squame	18,00	7,3	131,40	1/5	21,88
T	stalla	53,22	32,9	686,47	1	686,47
T	accronati	5,48	32,9	70,76	1/2	35,38
T	concimato	20,43	8,7	136,88	1/4	34,22
T	stalla	53,22	32,9	686,47	1	686,47
T	accronati	5,48	32,9	70,76	1/2	35,38
T	deposito scorie agrarie-fam	8,75	6,7	65,33	1/2	32,66
totale sup. raggiugliata						1932,49

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE EDIFICIO 1998

CALCOLO SUPERFICIE PARTE BIOGAS 2008						
PIANO	descrizione	LUNGH./sup.	LARGH.	SUP. mq	indice di raggiungimento destinazione	SUP. RAGGIUNGIBILITA'
INT.	vasche interrato			238,50	3/6	39,75
T	LOCALE COPERTO	16,78	56,6	278,47	3/2	139,23
T	SOLETTA	16,78	56,6	278,47	3/4	69,62
totale sup. raggiugliata						348,60

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE BIOGAS 2008

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Limiti[1] e assunzioni[2]

1) La stima viene resa nei seguenti limiti:

Impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:

attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;

mancanza di banche dati immobiliari,

mancanza di un numero sufficiente e noto di compravendite recenti relative ad immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato;

impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato funzionamento ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista esternamente in fase di sopralluogo;

2) e assunzioni:

- si assume che, per quanto non possibile discernere a vista esternamente in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della loro realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza e conformità impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

- si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura.

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

[1] "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

[2] "proposizioni ritenute essere vere..."

Criteri estimativi.

Non avendo dati per utilizzare il prezzo con il metodo di confronto di mercato, per la tipologia dell'immobile, si utilizzerà il metodo del "costo (Cost Approach)".

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente

deprezzato. Al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, come risulta per l'immobile oggetto della presente valutazione

Il calcolo prenderà in considerazione il valore di costruzione dell'immobile ed il valore dell'area sulla quale insiste lo stesso.

Per la definizione del primo si utilizzerà quanto indicato dalla Provincia Autonoma Trento di cui alla tabella B allegata al D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/leg indicante "categorie tipologico-funzionali, costo medio di costruzione e contributo di costruzione" scegliendo tra le destinazioni d'uso "attività di trasformazione, conservazione e valorizzazione di prodotti agricoli" ritenendola corretta visto la destinazione dell'edificio.

Il costo medio di costruzione dato dalla tabella di cui sopra è pari a 278,22 €/mq. Per il valore dell'area su cui insistono i fabbricati si ritiene nel caso specifico di utilizzare il valore medio di 45 €/m2 mentre per i terreni di pertinenza si ritiene di applicare un valore di 8 €/mq.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzioni per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di ricevimento d'incarico.

DATA DELLA STIMA

La data di riferimento o momento della stima è l'epoca a cui si riferiscono la situazione descrittiva degli immobili ed il momento di mercato ai fini della determinazione dei valori economici nella presente relazione.

La valutazione è riferita alla data del marzo 2024.

FONTI D'INFORMAZIONE.

Si indicano sommariamente le fonti utilizzate per la presente perizia: Provincia Autonoma Trento per quanto attiene al valore di costruzione, Ufficio Tavolare e del Catasto, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari, operatori di settore, borsini e osservatori del mercato immobiliare per tutto il resto.

N.B.: Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione del presente lotto siano propedeutici alla definizione del valore di stima, il quale è da intendersi comprensivo anche degli impianti ivi installati (biogas, fotovoltaico, elettrico, idrico), che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO :

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratti tavolari ;
- Elenco titoli edilizi rilasciato da Comune di Bleggio Superiore;
- copie progetti e relazione allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 2422/2001 dd. 09/05/2001;
- Copie progetto allegati alla SCIA 4388/2016 dd. 31/03/2016;
- Copia contratto di compravendita;
- TABELLA DI CALCOLO VALORE COSTO DEPREZZATO
- Documentazione fotografica lotto 1 relativa agli esterni;
- documentazione fotografica lotto 1 relativa agli interni;

- tipo di frazionamento n. 538/2011;
- estratto mappa lotto 2.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **322.372,46**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 322.372,46**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 322.372,46**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TIONE DI TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TIONE DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI BLEGGIO SUPERIORE, osservatori del mercato immobiliare GUIDA FIMAA 2023-2024, OMI 2 SEM 2023, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI IMMOBILI AGGIUDICATI

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
	EDIFICIO ATTIVITA'				
A	AGRICOLA ALLEVAMENTO CUNICOLO	4.704,09	0,00	322.372,46	322.372,46
				322.372,46 €	322.372,46 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 54.458,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 267.914,46**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 26.791,45
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:	€. 241.123,01

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BLEGGIO SUPERIORE LOCALITA' DENOMINATA PLAZ, della superficie commerciale di **8.201,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto formato dalle pp. ff. 1828, 1829, 1984, 1985, 2022/1, 2021/1, 2019 ha una forma irregolare con pendenza che diparte dalla strada posta a est (monte) e discende verso ovest, per arrivare fino al rio, che taglia il lotto, per poi risalire verso est. Il lotto risulta coltivato a prato per una piccola parte verso ovest monte e scendendo con la pendenza verso il rio risulta bosco ceduo incolto . Al di là del rio per una piccola parte il lotto è prato.

la p.f. 1816 è posta poco più a sud di detto lotto e anch'essa ha pendenza accentuata da ovest verso est. Risulta prato.

Vedi foto seguenti

Identificazione catastale:

- C.C. 181 particella 1816 partita tavolare 278, qualità classe arativo 5, superficie 518, reddito dominicale 0,5400, reddito agrario 0,5400, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 2019 partita tavolare 278, qualità classe prato 5, superficie 352, reddito dominicale 0,3600, reddito agrario 0,2700, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 2021/1 partita tavolare 278, qualità classe arativo 5, superficie 763, reddito dominicale 0,7900, reddito agrario 0,7900, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 2022/1 partita tavolare 278, qualità classe prato 5, superficie 730, reddito dominicale 0,7500, reddito agrario 0,5700, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1828 partita tavolare 548, qualità classe prato 6, superficie 1324, reddito dominicale 0,2100, reddito agrario 0,1400, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1829 partita tavolare 548, qualità classe prato 6, superficie 1255, reddito dominicale 0,1900, reddito agrario 0,1300, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1984 partita tavolare 548, qualità classe bosco 3, superficie 1043, reddito dominicale 3,5000, reddito agrario 0,4800, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1985 partita tavolare 548, qualità classe prato 5, superficie 2216, reddito dominicale 2,2900, reddito agrario 1,7200, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza , i seguenti sistemi irrigui: NO, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,di selvicoltura: bosco ceduo incolto Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.201,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.402,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.402,00
Data della valutazione:	04/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B: I contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, parti comuni, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi

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:

atto di asservimento dell'area , intavolato il 27/01/2015 a TIONE DI TRENTO G.N. 222/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Determinazione dirigente dd. 24/11/2014.

La formalità è riferita solamente a p.f. 2021/1.

DIRITTO DI SERVITÙ di tollerare l'interramento della tubazione per fognatura e infrastruttura provinciale per Larga Banda per la larghezza di ml. 1 da esercitarsi come da determinazione e planimetria

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**, intavolata il 08/10/2013 a TIONE DI TRENTO G.N. 3601/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 556798.5.

Importo capitale: 450000.

La formalità è riferita solamente a CORPO 1, 2 P.T. 278 CC LARIDO PARTITA PRINCIPALE E annotazione simultaneità con P.T. 548, 957, 965 (QUOTA DI 1/2), 966 CC LARIDO QUALI PARTITE ACCESSORIE.

INTAVOLAZIONE DI POSTERGAZIONE DEL DIRITTO DI GRADO del presente diritto di ipoteca in favore di quella intavolata il 14/12/2016 sub GN 4021/2016 IN P.T. 548 CC LARIDO QUALE PARTITA PRINCIPALE

ipoteca **volontaria**, intavolata il 14/12/2016 a TIONE DI TRENTO G.N. 4021/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 840000.

Importo capitale: 560000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 548 CC LARIDO PARTITA PRINCIPALE E annotazione simultaneità con P.T. 278, 957, 965, 966 CC LARIDO QUALI PARTITE ACCESSORIE.

INTAVOLAZIONE DI POSTERGAZIONE DEL DIRITTO DI GRADO in favore della presente ed a carico diritto di ipoteca intavolata sub GN 3601/2013 IN P.T. 278 CC LARIDO QUALE PARTITA PRINCIPALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 24/09/2022 a TIONE DI TRENTO G.N. 3319/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17-08-2022 .

La formalità è riferita solamente a P.T. 278, 548 CC LARIDO

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:

N.B: I contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, parti comuni, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati

leggibili su questi ultimi.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto dd. 23/11/1998, intavolato il 15/01/1999 a TIONE DI TRENTO G.N. 98/1999.

Il titolo è riferito solamente a intera P.T. 548 II CC LARIDO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto dd. 30/01/1984, intavolato il 23/02/1984 a TIONE DI TRENTO G.N. 555/1984.

Il titolo è riferito solamente a PP.FF. 1816, 2019, 2021/1, 2022/1 IN 1 CORPO TAVOLARE DELLA P.T. 278 II CC LARIDO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricole di Pregio regolamentate da art. 63.2 delle N. di A.. Il titolo è riferito solamente al interesse pp.ff. 1816, 1985, 2019, 2022/1, 2021/1, circa 60% p.f. 1829 tutte in CC LARIDO. Intero lotto ricade in Zona Tutela Paesaggio art. 27 delle N. di A.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Boschi regolamentati da art. 65 delle N. di A.. Il titolo è riferito solamente al interesse pp.ff. 1828, 1984 e circa 40% p.f. 1829 tutte in CC LARIDO. Intero lotto ricade in Zona Tutela Paesaggio art. 27 delle N. di A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BLEGGIO SUPERIORE LOCALITA' DENOMINATA PLAZ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BLEGGIO SUPERIORE LOCALITA' DENOMINATA PLAZ, della superficie commerciale di **8.201,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto formato dalle pp.ff. 1828, 1829, 1984, 1985, 2022/1, 2021/1, 2019 ha una forma irregolare con pendenza che diparte dalla strada posta a est (monte) e discende verso ovest, per arrivare fino al rio, che taglia il lotto, per poi risalire verso est. Il lotto risulta coltivato a prato per una piccola parte verso ovest monte e scendendo con la pendenza verso il rio risulta bosco ceduo incolto . Al di là del rio per una piccola parte il lotto è prato.

la p.f. 1816 è posta poco più a sud di detto lotto e anch'essa ha pendenza accentuata da ovest verso est. Risulta prato.

Vedi foto seguenti

Identificazione catastale:

- C.C. 181 particella 1816 partita tavolare 278, qualità classe arativo 5, superficie 518, reddito dominicale 0,5400, reddito agrario 0,5400, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 2019 partita tavolare 278, qualità classe prato 5, superficie 352, reddito dominicale 0,3600, reddito agrario 0,2700, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 2021/1 partita tavolare 278, qualità classe arativo 5, superficie 763, reddito dominicale 0,7900, reddito agrario 0,7900, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 2022/1 partita tavolare 278, qualità classe prato 5, superficie 730, reddito dominicale 0,7500, reddito agrario 0,5700, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1828 partita tavolare 548, qualità classe prato 6, superficie 1324, reddito dominicale 0,2100, reddito agrario 0,1400, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1829 partita tavolare 548, qualità classe prato 6, superficie 1255, reddito dominicale 0,1900, reddito agrario 0,1300, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1984 partita tavolare 548, qualità classe bosco 3, superficie 1043, reddito dominicale 3,5000, reddito agrario 0,4800, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 181 particella 1985 partita tavolare 548, qualità classe prato 5, superficie 2216, reddito dominicale 2,2900, reddito agrario 1,7200, indirizzo catastale: località denominata catastalmente Plaz, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza , i seguenti sistemi irrigui: NO, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,di selvicoltura: bosco ceduo incolto Il terreno



strada limitrofa a monte



vista da monte



vista da monte



p.f. 1816 vista da sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Successivamente si producono ortofoto con sovrapposta la mappa catastale le quali sono da intendersi indicative e solo allo scopo di rendere l'idea dell'ubicazione e caratteristiche visive dei terreni.

Qualora ritenga opportuno, sarà cura dell'eventuale interessato effettuare un sopralluogo per verificare esattamente localizzazione e caratteristiche dei terreni.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico [\[1\]](#) a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto e degli esatti oneri per le regolarizzazioni varie degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenga opportuno

[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 dati urbanistici, confini servitù, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese dell'anno in corso o quello

precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

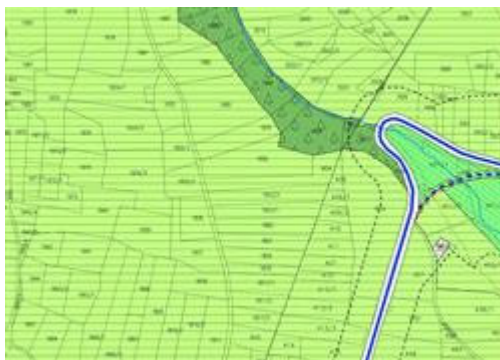
descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.f. 1829	1.255,00	x	100 %	=	1.255,00
p.f. 1828	1.324,00	x	100 %	=	1.324,00
p.f. 1984	1.043,00	x	100 %	=	1.043,00
p.f. 1985	2.216,00	x	100 %	=	2.216,00
p.f. 1816	518,00	x	100 %	=	518,00
p.f. 2019	352,00	x	100 %	=	352,00
p.f. 2021/1	763,00	x	100 %	=	763,00
p.f. 2022/1	730,00	x	100 %	=	730,00
Totale:	8.201,00				8.201,00



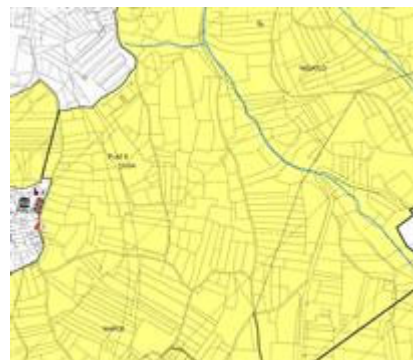
lotto principale vista aerea



particella p.f. 1816 nelle vicinanze vista aerea



PRG VIGENTE



SITEMA AMBIENTALE PRG VIGENTE



ESTRATTO MAPPA TERRENI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene resa nei seguenti limiti:

- impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non materializzati e/o l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
- impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;

e assunzioni:

- si assume che la superficie catastale delle particelle sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
- si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
- si assume che il valore di stima, benché ricavato tramite computi analitici, sia da intendersi a corpo e non a misura;

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

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva e che la cultura in atto, nonché i valori unitari e totali delle singole particelle sono riportati solo al fine di quantificare il valore di stima

complessivo del lotto e non possono essere considerati singolarmente. Per particelle relative a terreni situati nella stessa zona potrà essere indicato un valore che si intende riferito a quello medio della zona stessa, indipendentemente dalle eventuali caratteristiche peculiari della particella stessa. In ogni caso il valore di stima è a corpo e relativo all'intero lotto.

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato si utilizzerà il metodo del "confronto di mercato". Metodo che si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Al valore ordinario così ottenuto saranno eventualmente applicate le dovute correzioni per quanto riguarda quelle caratteristiche del bene oggetto di stima che si discostano da quelle "ordinarie" del segmento di mercato di riferimento.

A seguito del sopralluogo si è proceduto preliminarmente a rilevare, mediante sopralluogo, le varie colture agrarie presenti sui terreni oggetto della presente e a classificarle secondo i criteri sotto riportati. Per ciascuna tipologia di terreno è stata poi effettuata un'indagine di mercato relativamente ad immobili appartenenti allo specifico segmento immobiliare che sono stati ritenuti assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima.

Si riportano di seguito la classificazione ed i valori unitari emersi dall'indagine di mercato.

PRATO Valore unitario medio comprensivo di suolo e soprassuolo (presenza di alberi di poco valore) per terreni €/mq 2,00

si allega: estratto mappa con evidenza particelle

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.201,00 x 2,00 = **16.402,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.402,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.402,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.201,00	0,00	16.402,00	16.402,00
				16.402,00 €	16.402,00 €

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: **€. 16.402,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 16.402,00**

data 04/04/2024

il tecnico incaricato
MICHELE MASE'