



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RURALE ALTOGARDA ROVERETO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. DANIELE BONOMI

CUSTODE:
AVV. SIMONE DI GIORGIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2024

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 79/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 terreno agricolo a Madruzzo LOCALITA' "GRUMEL", frazione CALAVINO, della superficie commerciale di **5.663,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Calavino, comune amministrativo di Madruzzo lotto di terreno costituito dalle pp.ff. 1289, 1290, 1294, 1296 di complessivi mq 5.663 catastali coltivato a vigneto a sud-ovest della frazione di Calvino in località denominata Grumel

Identificazione catastale:

- C.C. 052 particella 1289 partita tavolare 510, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 306, reddito dominicale 2,0500, reddito agrario 1,2600, indirizzo catastale: località Grumel, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 052 particella 1290 partita tavolare 510, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 108, reddito dominicale 0,7300, reddito agrario 0,4500, indirizzo catastale: località Grumel, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 052 particella 1294 partita tavolare 510, qualità classe VIGNA cl 4, superficie 5162, reddito dominicale 34,6600, reddito agrario 21,3300, indirizzo catastale: località Grumel, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 052 particella 1296 partita tavolare 510, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 87, reddito dominicale 0,5800, reddito agrario 0,3600, indirizzo catastale: località Grumel, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in leggera pendenza direzione sud-nord, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Calavino, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola doppia con sesto impianto di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml, sono state rilevate le seguenti colture arboree: circa 50% uva Chardonnay, altro 50% uva Muller Thurgau ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.663,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.016,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.165,96
Data della valutazione:	15/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo CONTRATTO AFFITTO FONDO RUSTICO A COLTIVATORE DIRE, stipulato il 14/08/2019, con scadenza il 10/11/2034, registrato il 28/08/2019 a TRENTO ai nn. 6739 S. 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.700,00 ANNUE.

Durata contratto fissata in 16 annate agrarie con inizio il 14/08/2019 e termine il 10/11/2034. Canone di affitto convenuto € 2.700,00 annue da versarsi entro il 10 novembre di ogni anno.

N.B.: la parte concedente ha dichiarato di aver già incassato alla sottoscrizione assegno di € 13.500,00 pari alle prime 5 annate agrarie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I contenuti del foglio C del libro maestro relativo agli aggravii si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di servitù attive e passive ed aggravii; Qualora vi fosse contrasto tra i dati degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura " nessuna" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 26/02/2009 a TRENTO G.N. 1667/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 18/02/2009.

Importo ipoteca: 590.700.

Importo capitale: 450.000.

La formalità è riferita solamente a IN P.T. 510 II CC CALAVINO - PARTITA ACCESSORIA A CARICO 1 CORPO TAVOLARE pp.ff. 1289, 1290,1294, 1296 - PARTITA ACCESSORIA.

ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 99 II CC CALAVINO QUALE PARTITA PRINCIPALE

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 15/07/2013 a TRENTO G.N. 5875/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo dd. 05/06/2013 con prenotazione e successiva ANNOTAZIONE di giustificazione prenotazione sub GN 5522/2014 dd. 24/07/2014.

Importo ipoteca: 391.178,35.

Importo capitale: 379.128,35.

La formalità è riferita solamente a INTERA P.T. 510 II CC CALAVINO - PARTITA ACCESSORIA A CARICO 1 E 2 CORPO TAVOLARE- PARTITA ACCESSORIA.

ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 351 II CC LASINO QUALE PARTITA PRINCIPALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 04/09/2023 a TRENTO G.N. 7029/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 2.8.2023.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1289, p.f. 1290, p.f. 1294, p.f. 1296 CC CALAVINO in P.T. 510 II . 1 CORPO TAVOLARE

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:

Al punto 6 della perizia, indicato con ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI il programma genius perizie immobiliari fa riferimento alle perizie ove vigono le conservatorie dei registri immobiliari. La presente perizia è Inerente ad immobili ove vige il Libro Fondiario e 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.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione dd. 01/12/1999, intavolato il 19/09/2000 a TRENTO G.N. 5840/2000.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1289, p.f. 1290, p.f. 1294, p.f. 1296 CC CALAVINO in P.T. 510 II 1 CORPO TAVOLARE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

per la corretta certificazione della destinazione urbanistica si fa riferimento all'allegato certificato di

destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madruzzo il 19.09.2024 Prot. n. c_m357-19/09 /2024-00093277P

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREA AGRICOLA DI PREGIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46.2 delle Norme di attuazione. Il titolo è riferito solamente al pp.ff. 1289, 1290, 1294, 1296 CC CALAVINO . Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica per tutti altri vincoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna difformità" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: piano regolatore generale vigente Comune Madruzzo)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MADRUZZO LOCALITÀ "GRUMEL", FRAZIONE CALAVINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 1

terreno agricolo a Madruzzo LOCALITÀ "GRUMEL", frazione CALAVINO, della superficie commerciale di **5.663,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Calavino, comune amministrativo di Madruzzo lotto di terreno costituito dalle pp.ff. 1289, 1290, 1294, 1296 di complessivi mq 5.663 catastali coltivato a vigneto a sud-ovest della frazione di Calvino in località denominata Grumel

Identificazione catastale:

- C.C. 052 particella 1289 partita tavolare 510, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 306, reddito dominicale 2,0500, reddito agrario 1,2600, indirizzo catastale: località Grumel, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 052 particella 1290 partita tavolare 510, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 108,

reddito dominicale 0,7300, reddito agrario 0,4500, indirizzo catastale: località Grumel, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. 052 particella 1294 partita tavolare 510, qualità classe VIGNA cl 4, superficie 5162, reddito dominicale 34,6600, reddito agrario 21,3300, indirizzo catastale: località Grumel, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 052 particella 1296 partita tavolare 510, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 87, reddito dominicale 0,5800, reddito agrario 0,3600, indirizzo catastale: località Grumel, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in leggera pendenza direzione sud-nord, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Calavino, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola doppia con sesto impianto di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml, sono state rilevate le seguenti colture arboree: circa 50% uva Chardonnay, altro 50% uva Muller Thurgau ,



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). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio risulta accessibile da sud dipartendo dalla Strada Provinciale 251 e da est e ovest percorrendo strade comunali. I terreni sono coltivati a vigneto tipologia pergola doppia con sesto d'impianto di circa 3,50 -4,00 ml con piante distanziate di circa 80-100cm con uve dper circa metà tipologia Chardonnay e per altra metà tipologia Muller Thurgau.

È presente impianto di iirgazione a goccia funzionante con allaccio al consorzio agricolo di Calavino.

Il compendio risulta delimitato a sud, est e ovest da strade comunali mentre a nord vi è muro di contenimento. Comunque dal sopralluogo non è stato possibile appurare i confini del lotto stesso in quanto non materializzati sul posto se non con le evidenze di cui sopra (strda e muro). Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, e che lo stato dei luoghi sia

conforme ai confini giuridici. Oltre a ciò si assume anche che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.



ACCESSO DA STRADA COMUNALE A SUD-OVEST



ACCESSO DA STRADA COMUNALE A SUD-EST E IMPIANTO IRRIGUO



ZONA CENTRALE VIGNETO



PARTE A SUD



PARTE A NORD



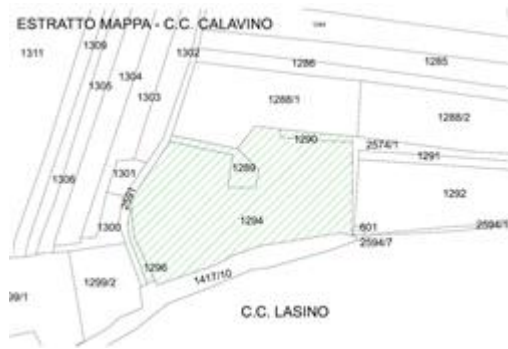
PARTE A NORD

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vigneto misto parte uva Chardonnay e parte uva Muller Thurgau costituito dalle pp.ff. 1289, 1290, 1294, 1296 CC CALAVINO	5.663,00	x	100 %	=	5.663,00
Totale:	5.663,00				5.663,00



ESTRATTO MAPPA



FOTO AEREA SOVRAPPOSTA MAPPA 2015 CARTOGRAFIA P.A.T.



FOTO AEREA ESTRATTA DA GOOGLE MAPS 2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITI^[1] E ASSUNZIONI^[2]

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

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

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;
- necessità di valutare l'opponibilità alla procedura del "contratto agricolo",

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

CRITERI ESTIMATIVI.

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

CONSISTENZA

Si adotta come parametro di riferimento la Superficie catastale.

VALORI UNITARI 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.

VIGNETO medio in zona non pregiata

Terreno tenuto a vigneto con uve miste Chardonnay e Muller in lieve pendenza più isolato e con impianto datato

- Valore unitario per terreni €/mq 16,00

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALLA NON IMMEDIATA DISPONIBILITÀ DEI BENI DA PARTE DELL'ASSEGNATARIO.

Per quanto riguarda la valutazione dei lotti, in relazione alla presenza dei contratti d'affitto, in questa fase si ritiene di procedere alla determinazione di due valori di stima, così definiti:

1. assumendo che i contratti non siano opponibili alla procedura (valore piena proprietà priva di vincoli);

2. assumendo che i contratti siano opponibili e che gli assegnatari dei lotti non percepiscano utili per tutta la durata dei contratti stessi, e considerando applicabile l'art. 17 della Legge n. 203 dd. 03/05/1982 che prevede il riconoscimento all'affittuario del valore delle miglorie realizzate.

Si demanda all'III.mo Giudice per le valutazioni in merito.

Per il valore di stima in ipotesi di opponibilità dei contratti si considererà a titolo prudenziale, che gli immobili divengano disponibili agli assegnatari esclusivamente all'ultima delle scadenze dei contratti stessi (11/11/2034) e che nel frattempo non ricevano alcun canone. Per determinare tale valore, trattandosi di terreni, pertanto non soggetti ad obsolescenza, si assume che il valore alla data di stima sia dato dall'attualizzazione del valore stimato secondo un certo tasso.

Il valore attuale (V) dei terreni sarà calcolato utilizzando la formula dello sconto composto per un certo numero n di anni secondo il tasso i del capitale futuro C :

$$V = \frac{C}{(1 + i)^n}$$

Al fine della determinazione del tasso i , si ritiene che l'investimento si possa considerare privo di rischi, paragonabile a quello in titoli di stato a lunga scadenza. In particolare si ritiene congruo considerarlo prudenzialmente pari al 1,5%, tenendo conto dell'andamento del tasso medio dei titoli italiani a 10 anni e quelli tedeschi a 10 anni. Tasso che è comunque legato al rendimento atteso dall'assegnatario, per cui in fase di offerta potrà eventualmente rideterminarlo in relazione alle proprie aspettative.

In considerazione del periodo di circa 10 anni intercorrente tra la data di stima e quella di scadenza del contratto di affitto, il valore attuale, posto a 100 quello futuro, risulta pari a circa 85.

Il valore di stima dei terreni, in ipotesi di opponibilità dei contratti alla procedura sarà pertanto determinato nel 85% del valore pieno (riduzione del 15%).

Per quanto riguarda la riduzione del valore in seguito al riconoscimento dei lavori sostenuti dall'affittuario (Legge n°203/1982), **tale eventualità non viene applicata** come emerge dal contratto di affitto nella quale **la parte affittuaria si impegna e deve restituire i fondi liberi da persone e da cose, nella piena disponibilità della parte concedente, senza nessuna pretesa, indennizzo, richiesta, buona uscita, titoli od altro.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.663,00 x 16,00 = **90.608,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per opponibilità dei contratti alla procedura per mancata disponibilità immediata terreni	-13.591,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.016,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.016,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI MADRUZZO

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
1	terreno agricolo	5.663,00	0,00	77.016,80	77.016,80
				77.016,80 €	77.016,80 €

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: **€. 77.016,80**

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: **€. 3.850,84**

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: **€. 73.165,96**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 terreno agricolo a Madruzzo LOCALITA' SORTI LASINO (pp.ff. 3368/2, 3368/1 CC LASINO), SORTI SOPRA STRADA (pp.ff. 1828/3, 1846 CC CALAVINO), frazione FRAZIONE CALAVINO E LASINO VICINO PERGOLESE, della superficie commerciale di **3.413,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Calavino, comune amministrativo di Madruzzo appezzamento di terreno coltivato a vigneto nella zona di Pergolese a nord Lago di Cavedine costituito dalle pp.ff. 3368/1, 3368/2 CC LASINO in località Sorti di Lasino di complessivi mq 3.413 catastali.

Si considerano i terreni di cui sopra quali un solo lotto poichè affittati e in uso con unico contratto agrario con canone annuo già corrisposto e versato per le 15 annualità complessive fino al 2032.

Identificazione catastale:

- C.C. 183 particella 3368/2 partita tavolare 351, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 1932, reddito dominicale 12,9700, reddito agrario 7,9800, indirizzo catastale: località Sorti di Lasino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord e sud cappezzagne comunali (p.f. 3765/1, 3723/1), est proprietà contigua del lotto p.f. 3368/1, ovest p.f. 3369 (altra proprietà)
- C.C. 183 particella 3368/1 partita tavolare 351, qualità classe VIGNA cl 4, superficie 1481, reddito dominicale 9,9400, reddito agrario 6,1200, indirizzo catastale: località Sorti Lasino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord e sud cappezzagne comunali (p.f. 3765/1, 3723/1), ovest proprietà contigua del lotto p.f. 3368/2, est p.f. 3367 (altra proprietà)

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Pergolese, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola con sesto impianto di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pp.ff. 3368/1,3368/2 CC LASINO Uva Pinot Grigio ,

2 terreno agricolo a Madruzzo LOCALITA' SORTI LASINO (pp.ff. 3368/2, 3368/1 CC LASINO), SORTI SOPRA STRADA (pp.ff. 1828/3, 1846 CC CALAVINO), frazione FRAZIONE CALAVINO E LASINO VICINO PERGOLESE, della superficie commerciale di **2.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Calavino, comune amministrativo di Madruzzo lotti di terreno nella zona di Pergolese a nord Lago di Cavedine costituiti dalle p.f. 1828/3 e p.f. 1846 CC CALAVINO di complessivi mq 2520 catastali in località Sorti Sopra Strada

Si considerano i terreni di cui sopra quali un solo lotto poichè affittati e in uso con unico contratto agrario con canone annuo già corrisposto e versato per le 15 annualità complessive fino al 2032.

Identificazione catastale:

- C.C. 052 particella 1828/3 partita tavolare 541, qualità classe VIGNA cl. 7, superficie 1225, reddito dominicale 2,8500, reddito agrario 2,2100, indirizzo catastale: località Sorti Sopra Strada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord e sud pp.ff. 2627, 2626 (Capezzagne comunali), est e ovest pp.ff. 1828/2, 1828/1 (altra proprietà)
- C.C. 052 particella 1846 partita tavolare 479, qualità classe VIGNA cl. 5, superficie 1295, reddito dominicale 6,0200, reddito agrario 4,6800, indirizzo catastale: località Sorti Sopra Strada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord e sud pp.ff. 2628, 2627 (Capezzagne comunali), est e ovest pp.ff. 1845, 1847 (altra proprietà)

Il terreno presenta una forma rettangolare ogni sIngolo TERRENO, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Pergolese, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola con sesto impianto di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml, sono state rilevate le seguenti colture arboree: p.f. 1828/3 CC CALAVINO Uva Pinot Grigio, p.f. 1846 CC CALAVINO Uva Chardonnay ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.933,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.039,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.787,53
Data della valutazione:	15/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA, stipulato il 24/11/2017, con scadenza il 24/11/2032, registrato il 22/02/2018 a TRENTO ai nn. 70 vol. 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 50.000,00. Durata contratto fissata in 15 annate agrarie con inizio il 24.11.2017 e termine il 24/11/2032. **Canone di affitto convenuto per l'intera durata del contratto € 50.000,00 versato contestualmente alla sottoscrizione del contratto (€ 3.333,33 annue).**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I contenuti del foglio C del libro maestro relativo agli aggravati si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di servitù attive e passive ed aggravati; Qualora vi fosse contrasto tra i dati degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 26/02/2009 a TRENTO G.N. 1667/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 18/02/2009.

Importo ipoteca: 590.700.

Importo capitale: 450.000.

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 3368/1, 3368/2 IN P.T. 351 II CC LASINO, P.F. 1846 IN P.T. 479 C,C, CALAVINO, P.F. 1828/3 IN P.T. 541 II CC CALAVINO - PARTITE ACCESSORIE . ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 99 II CC CALAVINO QUALE PARTITA PRINCIPALE

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 15/07/2013 a TRENTO G.N. 5875/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo dd. 05/06/2013 con prenotazione e successiva ANNOTAZIONE di giustificazione prenotazione sub GN 5522/2014 dd. 24/07/2014.

Importo ipoteca: 391.178,35.

Importo capitale: 379.128,35.

La formalità è riferita solamente a PP.FF. 3368/1, 3368/2 IN P.T. 351 II CC LASINO-PARTITA PRINCIPALE, P.F. 1846 IN P.T. 479 C,C, CALAVINO, P.F. 1828/3 IN P.T. 541 II CC CALAVINO-PARTITE ACCESSORIE. ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 351 II CC LASINO QUALE PARTITA PRINCIPALE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 04/09/2023 a TRENTO G.N. 7029/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 2.8.2023.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1846 In P.T. 479 II e p.f. 1828/3 in P.T. 541 II CC CALAVINO e pp.ff. 3368/1, 3368/2 in P.T. 351 II CC LASINO

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:

Al punto 6 della perizia, indicato con ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI il programma genius perizie immobiliari fa riferimento alle perizie ove vigono le conservatorie dei registri immobiliari. La presente perizia è Inerente ad immobili ove vige il Libro Fondiario e 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.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione dd. 01/12/1999, intavolato il 19/09/2000 a TRENTO G.N. 5840/2000.

Il titolo è riferito solamente a PP.FF. 3368/1, 3368/2 IN P.T. 351 II CC LASINO, P.F. 1846 IN P.T. 479 C,C, CALAVINO, P.F. 1828/3 IN P.T. 541 II CC CALAVINO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

per la corretta certificazione della destinazione urbanistica si fa riferimento all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madruzzo il 19.09.2024 Prot. n. c_m357-19/09 /2024-00093277P

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREA AGRICOLA DI PREGIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46.2 delle Norme di attuazione. Il titolo è riferito solamente al PP.FF. 3368/1, 3368/2 IN P.T. 351 II CC LASINO, P.F. 1846 IN P.T. 479 C,C, CALAVINO, P.F. 1828/3 IN P.T. 541 II CC CALAVINO. Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica per tutti altri vincoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna difformità" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: piano regolatore generale vigente Comune Madruzzo)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MADRUZZO LOCALITÀ SORTI LASINO (PP.FF. 3368/2, 3368/1 CC LASINO),
SORTI SOPRA STRADA (PP.FF. 1828/3, 1846 CC CALAVINO), FRAZIONE FRAZIONE
CALAVINO E LASINO VICINO PERGOLESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 1

terreno agricolo a Madruzzo LOCALITÀ SORTI LASINO (pp.ff. 3368/2, 3368/1 CC LASINO), SORTI SOPRA STRADA (pp.ff. 1828/3, 1846 CC CALAVINO), frazione FRAZIONE CALAVINO E LASINO VICINO PERGOLESE, della superficie commerciale di **3.413,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Calavino, comune amministrativo di Madruzzo appezzamento di terreno coltivato a vigneto nella zona di Pergolese a nord Lago di Cavedine costituito dalle pp.ff. 3368/1, 3368/2 CC LASINO in località Sorti di Lasino di complessivi mq 3.413 catastali.

Si considerano i terreni di cui sopra quali un solo lotto poichè affittati e in uso con unico contratto agrario con canone annuo già corrisposto e versato per le 15 annualità complessive fino al 2032.

Identificazione catastale:

- C.C. 183 particella 3368/2 partita tavolare 351, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 1932, reddito dominicale 12,9700, reddito agrario 7,9800, indirizzo catastale: località Sorti di Lasino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord e sud cappezzagne comunali (p.f. 3765/1, 3723/1), est proprietà contigua del lotto p.f. 3368/1, ovest p.f. 3369 (altra proprietà)
- C.C. 183 particella 3368/1 partita tavolare 351, qualità classe VIGNA cl 4, superficie 1481, reddito dominicale 9,9400, reddito agrario 6,1200, indirizzo catastale: località Sorti Lasino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord e sud cappezzagne comunali (p.f. 3765/1, 3723/1), ovest proprietà contigua del lotto p.f. 3368/2, est p.f. 3367 (altra proprietà)

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Pergolese, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola con

sesto impianto di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pp.ff. 3368/1,3368/2 CC LASINO Uva Pinot Grigio ,



Estratto Mappa pp.ff. 3368/1, 3368/2 CC LASINO

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). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento è accessibile da cappezzagne comunali posta a sud e nord delle particelle che dipartono dalla Strada Provinciale 214 del Lago di Cavedine.

I terreni sono coltivati a vigneto tipologia pergola di circa 3,50 -4,00 ml con piante distanziate di circa 80-100 cm con uve tipologia Pinot Nero le pp.ff. 3368/1 e 3368/2 CC LASINO è un vigneto con ottima esposizione pianeggiante e con comodo accesso.

E' presente impianto di irrigazione a goccia funzionante con allaccio al consorzio agricolo di Pergolese.

Tutte le particelle sono delimitate a sud e nord da cappezzagne comunali ad est e ovest vi sono delle particelle di altra proprietà. Dal sopralluogo non è stato possibile appurare i confini del lotto stesso in quanto non materializzati sul posto se non con le evidenze di cui sopra a nord e sud è stata data indicazione generica delle file delle pergole ma devono essere verificati i confini con le parti e con eventuale restituzione dei termini/cippi di confine. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici. Oltre a ciò si assume anche che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.



PP.FF. 3368/1, 3368/2 SORTI DI LASINO - ACCESSO STRADA A SUD



PP.FF. 3368/1, 3368/2 SORTI DI LASINO - CAPPEZZAGNA A NORD



PP.FF. 3368/1, 3368/2 SORTI DI LASINO - TIPOLOGIA VIGNETO



cappezzagna a sud



vigneto



Cappezzagna a nord

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vigneto pianeggiante uva Pinot grigio pp.ff. 3368/1, 3368/2 CC LASINO	3.413,00	x	100 %	=	3.413,00
Totale:	3.413,00				3.413,00



SORTI LASINO FOTO AEREA GOOGLE MAPS 2024

ESTRATTO MAPPA SORTI LASINO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITI ^[1] E ASSUNZIONI ^[2]

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

^[2] “proposizioni ritenute essere vere...”

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;
- necessità di valutare l'opponibilità alla procedura del “contratto agricolo”,

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

CRITERI ESTIMATIVI.

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

CONSISTENZA

Si adotta come parametro di riferimento la Superficie catastale.

VALORI UNITARI 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.

VIGNETO medio in zona pregiata e pianeggiante

Terreno pianeggiante a vigneto con uve Pinot Grigio e piccola parte Chardonnay

- Valore unitario per terreni €/mq 23,00

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALLA NON IMMEDIATA DISPONIBILITÀ DEI BENI DA PARTE DELL'ASSEGNATARIO.

Per quanto riguarda la valutazione dei lotti, in relazione alla presenza dei contratti d'affitto, in questa fase si ritiene di procedere alla determinazione di due valori di stima, così definiti:

1. assumendo che i contratti non siano opponibili alla procedura (valore piena proprietà priva di vincoli);
2. assumendo che i contratti siano opponibili e che gli assegnatari dei lotti non percepiscano utili per tutta la durata dei contratti stessi, e considerando applicabile l'art. 17 della Legge n. 203 dd. 03/05/1982 che prevede il riconoscimento all'affittuario del valore delle migliorie realizzate.

Si demanda all'Ill.mo Giudice per le valutazioni in merito.

Per il valore di stima in ipotesi di opponibilità dei contratti si considererà a titolo prudenziale, che gli immobili divengano disponibili agli assegnatari esclusivamente all'ultima delle scadenze dei contratti stessi (11/11/2034) e che nel frattempo non ricevano alcun canone. Per determinare tale valore, trattandosi di terreni, pertanto non soggetti ad obsolescenza, si assume che il valore alla data di stima sia dato dall'attualizzazione del valore stimato secondo un certo tasso.

Il valore attuale (V) dei terreni sarà calcolato utilizzando la formula dello sconto composto per un certo numero n di anni secondo il tasso i del capitale futuro C :

$$V = \frac{C}{(1 + i)^n}$$

Al fine della determinazione del tasso i , si ritiene che l'investimento si possa considerare privo di rischi, paragonabile a quello in titoli di stato a lunga scadenza. In particolare si ritiene congruo considerarlo prudenzialmente pari al 1,5%, tenendo conto dell'andamento del tasso medio dei titoli italiani a 10 anni e quelli tedeschi a 10 anni. Tasso che è comunque legato al rendimento atteso dall'assegnatario, per cui in fase di offerta potrà eventualmente rideterminarlo in relazione alle proprie aspettative.

In considerazione del periodo di circa 8-10 anni intercorrente tra la data di stima e quella di scadenza del contratto di affitto, il valore attuale, posto a 100 quello futuro, risulta pari a circa 85.

Il valore di stima dei terreni, in ipotesi di opponibilità dei contratti alla procedura sarà pertanto determinato nel 85% del valore pieno (riduzione del 15%).

Per quanto riguarda la riduzione del valore in seguito al riconoscimento dei lavori sostenuti dall'affittuario (Legge n°203/1982), **tale eventualità non viene applicata** come emerge dal contratto di affitto nella quale **la parte affittuaria si impegna e deve restituire i fondi liberi da persone e da cose, nella piena disponibilità della parte concedente, senza nessuna pretesa, indennizzo, richiesta, buona uscita, titoli od altro.**

oltre a ciò vi è il mancato incasso per gli ultimi 8 anni rimanenti atteso che il canone è già stato versato ad origine e quindi € 3.333,33 * 8 anni = € 26.666,64 da decurtare dal valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.413,00	x	23,00	=	78.499,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 78.499,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.499,00

BENI IN MADRUZZO LOCALITA' SORTI LASINO (PP.FF. 3368/2, 3368/1 CC LASINO),
SORTI SOPRA STRADA (PP.FF. 1828/3, 1846 CC CALAVINO), FRAZIONE FRAZIONE
CALAVINO E LASINO VICINO PERGOLESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 2

terreno agricolo a Madruzzo LOCALITA' SORTI LASINO (pp.ff. 3368/2, 3368/1 CC LASINO), SORTI SOPRA STRADA (pp.ff. 1828/3, 1846 CC CALAVINO), frazione FRAZIONE CALAVINO E LASINO VICINO PERGOLESE, della superficie commerciale di **2.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Calavino, comune amministrativo di Madruzzo lotti di terreno nella zona di Pergolese a nord Lago di Cavedine costituiti dalle p.f. 1828/3 e p.f. 1846 CC CALAVINO di complessivi mq 2520 catastali in località Sorti Sopra Strada

Si considerano i terreni di cui sopra quali un solo lotto poichè affittati e in uso con unico contratto agrario con canone annuo già corrisposto e versato per le 15 annualità complessive fino al 2032.

Identificazione catastale:

- C.C. 052 particella 1828/3 partita tavolare 541, qualità classe VIGNA cl. 7, superficie 1225, reddito dominicale 2,8500, reddito agrario 2,2100, indirizzo catastale: località Sorti Sopra Strada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord e sud pp.ff. 2627, 2626 (Cappezzagne comunali), est e ovest pp.ff. 1828/2, 1828/1 (altra proprietà)
- C.C. 052 particella 1846 partita tavolare 479, qualità classe VIGNA cl. 5, superficie 1295, reddito dominicale 6,0200, reddito agrario 4,6800, indirizzo catastale: località Sorti Sopra Strada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord e sud pp.ff. 2628, 2627 (Cappezzagne comunali), est e ovest pp.ff. 1845, 1847 (altra proprietà)

Il terreno presenta una forma rettangolare ogni singolo TERRENO, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Pergolese, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola con sesto impianto di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml, sono state rilevate le seguenti colture arboree: p.f. 1828/3 CC CALAVINO Uva Pinot Grigio, p.f. 1846 CC CALAVINO Uva Chardonnay ,



Estratto Mappa pp.ff. 1828/3, 1846 CC CALAVINO

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). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le particelle sono accessibili da cappezzagne comunali poste a sud e nord che dipartono dalla Strada Provinciale 214 del Lago di Cavedine.

I terreni sono coltivati a vigneto tipologia pergola di circa 3,50 -4,00 ml con piante distanziate di circa 80-100 cm con uve la p.f. 1828/3 CC CALAVINO con tipologia Pinot Nero mentre la p.f. 1846 CC CALAVINO con uva Chardonnay.

È presente impianto di irrigazione a goccia funzionante con allaccio al consorzio agricolo di Pergolese.

Tutte le particelle sono delimitate a sud e nord da cappezzagne comunali ad est e ovest vi sono delle particelle di altra proprietà. Dal sopralluogo non è stato possibile appurare i confini del lotto stesso in quanto non materializzati sul posto se non con le evidenze di cui sopra a nord e sud è stata data indicazione generica delle file delle pergole ma devono essere verificati i confini con le parti e con eventuale restituzione dei termini/cippi di confine. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici. Oltre a ciò si assume anche che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.



*P.F. 1828/3 CC CALAVINO SORTI SOPRA STRADA
CAPPEZZAGNA A SUD ACCESSO*



*P.F. 1828/3 CC CALAVINO SORTI SOPRA STRADA
TIPOLOGIA VIGNETO*



*P.F. 1846 CC CALAVINO SORTI SOPRA STRADA
TIPOLOGIA VIGNETO*



*prima fila a est p.f. 1828/3 a confine con altra proprietà e
coltivazione (frutteto mele)*



Capezzagna centrale tra p-f- 1828/3 e 1846



prima fila a est p.f. 1846 a confine con altra proprietà e coltivazione (frutteto kiwi)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vigneto pianeggiante uva Pinot grigio p.f. 1828/3 CC CALAVINO, e p.f. 1846 CC CALAVINO uva Chardonnay	2.520,00	x	100 %	=	2.520,00
Totale:	2.520,00				2.520,00



ESTRATTO MAPPA SORTI SOPRA STRADA



SORTI SOPRA STRADA FOTO AEREA GOOGLE MAPS 2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITI^[1] E ASSUNZIONI^[2]

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

^[2] “proposizioni ritenute essere vere...”

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;
- necessità di valutare l’opponibilità alla procedura del “contratto agricolo”,

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

CRITERI ESTIMATIVI.

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

CONSISTENZA

Si adotta come parametro di riferimento la Superficie catastale.

VALORI UNITARI 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.

VIGNETO medio in zona pregiata e pianeggiante

Terreno pianeggiante a vigneto con uve Pinot Grigio e piccola parte Chardonnay

- Valore unitario per terreni €/mq 21,00

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALLA NON IMMEDIATA DISPONIBILITÀ DEI BENI DA PARTE DELL'ASSEGNATARIO.

Per quanto riguarda la valutazione dei lotti, in relazione alla presenza dei contratti d'affitto, in questa fase si ritiene di procedere alla determinazione di due valori di stima, così definiti:

1. assumendo che i contratti non siano opponibili alla procedura (valore piena proprietà priva di vincoli);
2. assumendo che i contratti siano opponibili e che gli assegnatari dei lotti non percepiscano utili per tutta la durata dei contratti stessi, e considerando applicabile l'art. 17 della Legge n. 203 dd. 03/05/1982 che prevede il riconoscimento all'affittuario del valore delle migliorie realizzate.

Si demanda all'Ill.mo Giudice per le valutazioni in merito.

Per il valore di stima in ipotesi di opponibilità dei contratti si considererà a titolo prudenziale, che gli immobili divengano disponibili agli assegnatari esclusivamente all'ultima delle scadenze dei contratti stessi (11/11/2034) e che nel frattempo non ricevano alcun canone. Per determinare tale valore, trattandosi di terreni, pertanto non soggetti ad obsolescenza, si assume che il valore alla data di stima sia dato dall'attualizzazione del valore stimato secondo un certo tasso.

Il valore attuale (V) dei terreni sarà calcolato utilizzando la formula dello sconto composto per un certo numero n di anni secondo il tasso i del capitale futuro C :

$$V = \frac{C}{(1 + i)^n}$$

Al fine della determinazione del tasso i , si ritiene che l'investimento si possa considerare privo di rischi, paragonabile a quello in titoli di stato a lunga scadenza. In particolare si ritiene congruo considerarlo prudenzialmente pari al 1,5%, tenendo conto dell'andamento del tasso medio dei titoli italiani a 10 anni e quelli tedeschi a 10 anni. Tasso che è comunque legato al rendimento atteso dall'assegnatario, per cui in fase di offerta potrà eventualmente rideterminarlo in relazione alle proprie aspettative.

In considerazione del periodo di circa 8-10 anni intercorrente tra la data di stima e quella di scadenza del contratto di affitto, il valore attuale, posto a 100 quello futuro, risulta pari a circa 85.

Il valore di stima dei terreni, in ipotesi di opponibilità dei contratti alla procedura sarà pertanto determinato nel 85% del valore pieno (riduzione del 15%).

Per quanto riguarda la riduzione del valore in seguito al riconoscimento dei lavori sostenuti dall'affittuario (Legge n°203/1982), **tale eventualità non viene applicata** come emerge dal contratto di affitto nella quale **la parte affittuaria si impegna e deve restituire i fondi liberi da persone e da cose, nella piena disponibilità della parte concedente, senza nessuna pretesa, indennizzo, richiesta, buona uscita, titoli od altro.**

oltre a ciò vi è il mancato incasso per gli ultimi 8 anni rimanenti atteso che il canone è già stato versato ad origine e quindi € 3.333,33 * 8 anni = € 26.666,64 da decurtare

dal valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.520,00 x 21,00 = **52.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI MADRUZZO

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
1	terreno agricolo	3.413,00	0,00	78.499,00	78.499,00
2	terreno agricolo	2.520,00	0,00	52.920,00	52.920,00
				131.419,00 €	131.419,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

Riduzione per opponibilità dei contratti alla procedura per mancata disponibilità immediata terreni	-15%	-19.712,85
Mancato incasso delle annualità per gli 8 anni rimanenti in quanto già versate ad inizio contratto		-26.666,64
		46.379,49 €

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: **€. 85.039,51**

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: **€. 4.251,98**

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: **€. 80.787,53**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 terreno agricolo a Madruzzo LOCALITA' CESURON, frazione CALAVINO, della superficie commerciale di **5.998,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Calavino, comune amministrativo di Madruzzo lotto di terreno costituito dalle pp.ff. 980/6, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1018, 1019 di complessivi mq 5.998 catastali coltivato a vigneto a est (monte) poco sopra al paese di Calavino in località denominata Cesuron

Identificazione catastale:

- C.C. 052 particella 980/6 partita tavolare 99, qualità classe VIGNA cl. 7, superficie 915, reddito dominicale 2,1300, reddito agrario 1,6500, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni di proprietà Comunale a ovest e nord (p.f. 980/5, con terreno di proprietà di terzi a est (p.f. 1017/2) e con terreni facenti parte del presente lotto a sud
- C.C. 052 particella 1018 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 349, reddito dominicale 0,8100, reddito agrario 0,6300, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni facenti parte del presente lotto su tutti e quattro i lati
- C.C. 052 particella 1019 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 1586, reddito dominicale 3,6900, reddito agrario 2,8700, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni di proprietà comunale a ovest (pp.ff. 2564/2, 980/5) e con terreni facenti parte del presente lotto a est, nord e sud
- C.C. 052 particella 1007 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 111, reddito dominicale 0,2600, reddito agrario 0,2000, indirizzo catastale: Località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni di altra proprietà a est e nord (pp.ff. 1008, 1015/1), con terreno comunale a sud (p.f. 2563) e con terreno facente parte del presente lotto a ovest
- C.C. 052 particella 1003 partita tavolare 99, qualità classe VIGNA cl 7, superficie 2298, reddito dominicale 5,3400, reddito agrario 4,1500, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreno di proprietà Comunale a sud (p.f. 2563) e con terreni facenti parte del presente lotto a ovest, est e sud
- C.C. 052 particella 1002 partita tavolare 99, qualità classe VIGNA cl. 7, superficie 155, reddito dominicale 0,3600, reddito agrario 0,2800, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni di proprietà Comunale a ovest e sud (pp.ff. 2564/2, 2563) e con terreni facenti parte del presente lotto a est e sud
- C.C. 052 particella 1005 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 129, reddito dominicale 0,3000, reddito agrario 0,2300, indirizzo catastale: Località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con terreni di altra proprietà a est (p.f. 1017/1) e con terreni facenti parte del presente lotto a ovest, nord e sud

- C.C. 052 particella 1006 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 237, reddito dominicale 0,5500, reddito agrario 0,4300, indirizzo catastale: Località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con terreni di altra proprietà a est (p.f. 1015/1) e con terreni facenti parte del presente lotto parte a est, ovest, nord e sud

- C.C. 052 particella 1004 partita tavolare 99, qualità classe VIGNA cl. 7, superficie 1133, reddito dominicale 2,6300, reddito agrario 2,0500, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con terreni di altra proprietà a est (pp.ff. 1017/1, 1017/2) e con terreni facenti parte del presente lotto a ovest, nord e sud

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in leggera pendenza direzione sud-nord ed est-ovest, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Calavino, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola con sesto impianto variabile di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml, sono state rilevate le seguenti colture arboree: circa 50% uva Chardonnay, altro 50% uva Muller Thurgau ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.998,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.572,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.494,16
Data della valutazione:	15/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo CONTRATTO AFFITTO FONDO RUSTICO A COLTIVATORE DIRE, stipulato il 14/08/2019, con scadenza il 10/11/2034, registrato il 28/08/2019 a TRENTO ai nn. 6735 S. 3T VOL R4 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.000,00 ANNUE.

Durata contratto fissata in 16 annate agrarie con inizio il 14/08/2019 e termine il 10/11/2034. Canone di affitto convenuto € 2.700,00 annue da versarsi entro il 10 novembre di ogni anno.

N.B.: la parte concedente ha dichiarato di aver già incassato alla sottoscrizione assegno di € 15.000,00 pari alle prime 5 annate agrarie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I contenuti del foglio C del libro maestro relativo agli aggravati si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di servitù attive e passive ed aggravati; Qualora vi fosse contrasto tra i dati degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 26/02/2009 a TRENTO G.N. 1667/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 18/02/2009.

Importo ipoteca: 590.700.

Importo capitale: 450.000.

La formalità è riferita solamente a IN P.T. 99 II CC CALAVINO - PARTITA PRINCIPALE A CARICO 1 CORPO TAVOLARE pp.ff. 980/6, 1002,1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1018, 1019 .

ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 479 II, 510 II, 541 II, CC CALAVINO E P.T. 128 II, 351 II CC LASINO QUALI PARTITE ACCESSORIE

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 15/07/2013 a TRENTO G.N. 5875/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo dd. 05/06/2013 con prenotazione e successiva ANNOTAZIONE di giustificazione prenotazione sub GN 5522/2014 dd. 24/07/2014.

Importo ipoteca: 391.178,35.

Importo capitale: 379.128,35.

La formalità è riferita solamente a INTERA P.T. 99 II CC CALAVINO - PARTITA ACCESSORIA A CARICO 1 E 2 CORPO TAVOLARE.

ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 351 II CC LASINO QUALE PARTITA PRINCIPALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 04/09/2023 a TRENTO G.N. 7029/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 2.8.2023.

La formalità è riferita solamente a INTERA P.T. 99 II CC CALAVINO 1 e 2 CORPO TAVOLARE

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:

Al punto 6 della perizia, indicato con ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI il programma genius perizie immobiliari fa riferimento alle perizie ove vigono le conservatorie dei registri immobiliari. La presente perizia è Inerente ad immobili ove vige il Libro Fondiario e 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.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione dd. 24/10/1997, intavolato il 19/11/1997 a TRENTO G.N. 7605/1997.

Il titolo è riferito solamente a intera P.T. 99 II CC CALAVINO 1 E 2 CORPO TAVOLARE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

per la corretta certificazione della destinazione urbanistica si fa riferimento all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madruzzo il 19.09.2024 Prot. n. c_m357-19/09 /2024-00093277P

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREA AGRICOLA DI PREGIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46.2 delle Norme di attuazione. Il titolo è riferito solamente al pp. ff. 980/6, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1018, 1019 CC CALAVINO . Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica per tutti altri vincoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura " **nessuna difformità**" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di

una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: piano regolatore generale vigente Comune Madruzzo)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADRUZZO LOCALITA' CESURON, FRAZIONE CALAVINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 1

terreno agricolo a Madruzzo LOCALITA' CESURON, frazione CALAVINO, della superficie commerciale di **5.998,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Calavino, comune amministrativo di Madruzzo lotto di terreno costituito dalle pp.ff. 980/6, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1018, 1019 di complessivi mq 5.998 catastali coltivato a vigneto a est (monte) poco sopra al paese di Calavino in località denominata Cesuron

Identificazione catastale:

- C.C. 052 particella 980/6 partita tavolare 99, qualità classe VIGNA cl. 7, superficie 915, reddito dominicale 2,1300, reddito agrario 1,6500, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni di proprietà Comunale a ovest e nord (p.f. 980/5, con terreno di proprietà di terzi a est (p.f. 1017/2) e con terreni facenti parte del presente lotto a sud
- C.C. 052 particella 1018 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 349, reddito dominicale 0,8100, reddito agrario 0,6300, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni facenti parte del presente lotto su tutti e quattro i lati
- C.C. 052 particella 1019 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 1586, reddito dominicale 3,6900, reddito agrario 2,8700, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni di proprietà comunale a ovest (pp.ff. 2564/2, 980/5) e con terreni facenti parte del presente lotto a est, nord e sud
- C.C. 052 particella 1007 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 111, reddito dominicale 0,2600, reddito agrario 0,2000, indirizzo catastale: Località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con terreni di altra proprietà a est e nord (pp.ff. 1008, 1015/1), con terreno comunale a sud (p.f. 2563) e con terreno facente parte del presente lotto a ovest
- C.C. 052 particella 1003 partita tavolare 99, qualità classe VIGNA cl 7, superficie 2298, reddito dominicale 5,3400, reddito agrario 4,1500, indirizzo catastale: località Cesuron,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con terreno di proprietà Comunale a sud (p.f. 2563) e con terreni facenti parte del presente lotto a ovest, est e sud

- C.C. 052 particella 1002 partita tavolare 99, qualità classe VIGNA cl. 7, superficie 155, reddito dominicale 0,3600, reddito agrario 0,2800, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con terreni di proprietà Comunale a ovest e sud (pp. ff. 2564/2, 2563) e con terreni facenti parte del presente lotto a est e sud

- C.C. 052 particella 1005 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 129, reddito dominicale 0,3000, reddito agrario 0,2300, indirizzo catastale: Località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con terreni di altra proprietà a est (p.f. 1017/1) e con terreni facenti parte del presente lotto a ovest, nord e sud

- C.C. 052 particella 1006 partita tavolare 99, qualità classe Vigna cl. 7, superficie 237, reddito dominicale 0,5500, reddito agrario 0,4300, indirizzo catastale: Località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con terreni di altra proprietà a est (p.f. 1015/1) e con terreni facenti parte del presente lotto parte a est, ovest, nord e sud

- C.C. 052 particella 1004 partita tavolare 99, qualità classe VIGNA cl. 7, superficie 1133, reddito dominicale 2,6300, reddito agrario 2,0500, indirizzo catastale: località Cesuron, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con terreni di altra proprietà a est (pp. ff. 1017/1, 1017/2) e con terreni facenti parte del presente lotto a ovest, nord e sud

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in leggera pendenza direzione sud-nord ed est-ovest, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Calavino, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola con sesto impianto variabile di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml, sono state rilevate le seguenti colture arboree: circa 50% uva Chardonnay, altro 50% uva Muller Thurgau ,



ESTRATTO MAPPA CC CALAVINO

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). Il traffico nella zona è locale.

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio risulta accessibile da nord da proprietà comunale p.f. 980/5 ove vi è un piazzale con entrovi traliccio dell'alta tensione, raggiungibile da strada comunale che sale dal paese fino all'altezza di una piazzola. I terreni sono coltivati a vigneto tipologia pergola con sesto d'impianto variabile e con file che si adattano al terreno di circa 3,50 -4,00 ml con piante distanziate di circa 80-100 cm.

È presente impianto di irrigazione a goccia funzionante con allaccio al consorzio agricolo di Calavino.

Il compendio risulta delimitato a sud, ovest (valle) e nord da strade e terreno comunale mentre a est (monte) confina con altra proprietà. Dal sopralluogo non è stato possibile appurare i confini del lotto stesso in quanto non materializzati sul posto se non con le evidenze di cui sopra (strada e vegetazione). Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici. Oltre a ciò si assume anche che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.



accesso da nord da p.f. 980/5 Comunale



piazzale p.f. 980/5



vigneto parte nord



vigneto parte centrale



vigneto zona ovest



vigneto zona sud

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vigneto costituito dalle pp.ff. 980/6, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1018, 1019 CC CALAVINO	5.998,00	x	100 %	=	5.998,00
Totale:	5.998,00				5.998,00



ESTRATTO MAPPA CON EVIDENZA PARTICELLE



FOTO AEREA SOVRAPPOSTA MAPPA 2015
CARTOGRAFIA P.A.T.



FOTO AEREA ESTRATTA DA GOOGLE MAPS 2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITI^[1] E ASSUNZIONI^[2]

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

^[2] “proposizioni ritenute essere vere...”

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;
- necessità di valutare l’opponibilità alla procedura del “contratto agricolo”,

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

CRITERI ESTIMATIVI.

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

CONSISTENZA

Si adotta come parametro di riferimento la Superficie catastale.

VALORI UNITARI 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.

VIGNETO medio in zona non pregiata

Terreno tenuto a vigneto in lieve pendenza più isolato

- Valore unitario per terreni €/mq 1600

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALLA NON IMMEDIATA DISPONIBILITÀ DEI BENI DA PARTE DELL'ASSEGNATARIO.

Per quanto riguarda la valutazione dei lotti, in relazione alla presenza dei contratti d'affitto, in questa fase si ritiene di procedere alla determinazione di due valori di stima, così definiti:

1. assumendo che i contratti non siano opponibili alla procedura (valore piena proprietà priva di vincoli);
2. assumendo che i contratti siano opponibili e che gli assegnatari dei lotti non percepiscano utili per tutta la durata dei contratti stessi, e considerando applicabile l'art. 17 della Legge n. 203 dd. 03/05/1982 che prevede il riconoscimento all'affittuario del valore delle migliorie realizzate.

Si demanda all'III.mo Giudice per le valutazioni in merito.

Per il valore di stima in ipotesi di opponibilità dei contratti si considererà a titolo prudenziale, che gli immobili divengano disponibili agli assegnatari esclusivamente all'ultima delle scadenze dei contratti stessi (11/11/2034) e che nel frattempo non ricevano alcun canone. Per determinare tale valore, trattandosi di terreni, pertanto non soggetti ad obsolescenza, si assume che il valore alla data di stima sia dato dall'attualizzazione del valore stimato secondo un certo tasso.

Il valore attuale (V) dei terreni sarà calcolato utilizzando la formula dello sconto composto per un certo numero n di anni secondo il tasso i del capitale futuro C :

$$V = C$$

$$(1 + i)^n$$

Al fine della determinazione del tasso i , si ritiene che l'investimento si possa considerare privo di rischi, paragonabile a quello in titoli di stato a lunga scadenza. In particolare si ritiene congruo considerarlo prudenzialmente pari al 1,5%, tenendo conto dell'andamento del tasso medio dei titoli italiani a 10 anni e quelli tedeschi a 10 anni. Tasso che è comunque legato al rendimento atteso dall'assegnatario, per cui in fase di offerta potrà eventualmente rideterminarlo in relazione alle proprie aspettative.

In considerazione del periodo di circa 10 anni intercorrente tra la data di stima e quella di scadenza del contratto di affitto, il valore attuale, posto a 100 quello futuro, risulta pari a circa 85.

Il valore di stima dei terreni, in ipotesi di opponibilità dei contratti alla procedura sarà pertanto determinato nel 85% del valore pieno (riduzione del 15%).

Per quanto riguarda la riduzione del valore in seguito al riconoscimento dei lavori sostenuti dall'affittuario (Legge n°203/1982), **tale eventualità non viene applicata** come emerge dal contratto di affitto nella quale **la parte affittuaria si impegna e deve restituire i fondi liberi da persone e da cose, nella piena disponibilità della parte concedente, senza nessuna pretesa, indennizzo, richiesta, buona uscita, titoli od altro.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.998,00 x 16,00 = **95.968,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per opponibilità dei contratti alla procedura per mancata disponibilità immediata terreni	-14.395,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.572,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.572,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI MADRUZZO

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
1	terreno agricolo	5.998,00	0,00	81.572,80	81.572,80
				81.572,80 €	81.572,80 €

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: **€. 81.572,80**

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: **€. 4.078,64**

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: **€. 77.494,16**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 terreno agricolo a Madruzzo LOCALITA' PRADI, frazione LASINO, della superficie commerciale di **2.417,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comune Catastale di Lasino, comune amministrativo di Madruzzo lotto di terreno costituito dalle pp.ff. 656/1, 656/2 di complessivi mq 2.417 catastali coltivato a vigneto a sud del paese di Calavino in località denominata Pradi.

Identificazione catastale:

- C.C. 183 particella 656/1 partita tavolare 128, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 1417, reddito dominicale 9,5100, reddito agrario 5,8500, indirizzo catastale: località Pradi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con strada di proprietà Comunale a nord (p.f. 3569), con terreno di proprietà di terzi a sud e ovest (p.f. 657/1, 657/2) e con terreno facente parte del presente lotto a est

- C.C. 183 particella 656/2 partita tavolare 128, qualità classe Vigna cl. 4, superficie 1000, reddito dominicale 6,7100, reddito agrario 4,1300, indirizzo catastale: Località Pradi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con strada di proprietà Comunale a est e nord (p.f. 3569), con terreno di proprietà di terzi a sud (p.f. 657/1) e con terreno facente parte del presente lotto a ovest

Il terreno presenta una forma Circa trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Calavino, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola con sesto impianto variabile di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml , sono state rilevate le seguenti colture arboree: uva Pinot Grigio ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.417,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.004,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.553,80
Data della valutazione:	15/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
il lotto è coltivato a vigneto da esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I contenuti del foglio C del libro maestro relativo agli aggravii si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di servitù attive e passive ed aggravii; Qualora vi fosse contrasto tra i dati degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 26/02/2009 a TRENTO G.N. 1667/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 18/02/2009.

Importo ipoteca: 590.700.

Importo capitale: 450.000.

La formalità è riferita solamente a IN P.T. 128 II CC LASINO - PARTITA ACCESSORIA.

ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 99 II, CC CALAVINO QUALE PARTITA PRINCIPALE

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 15/07/2013 a TRENTO G.N. 5875/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo dd. 05/06/2013 con prenotazione e successiva ANNOTAZIONE di giustificazione prenotazione sub GN 5522/2014 dd. 24/07/2014.

Importo ipoteca: 391.178,35.

Importo capitale: 379.128,35.

La formalità è riferita solamente a INTERA P.T. 128 II CC LASINO - PARTITA ACCESSORIA .

ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 351 II CC LASINO QUALE PARTITA PRINCIPALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 04/09/2023 a TRENTO G.N. 7029/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 2.8.2023.

La formalità è riferita solamente a INTERA P.T. 128 II CC LASINO

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:

Al punto 6 della perizia, indicato con ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI il programma genius perizie immobiliari fa riferimento alle perizie ove vigono le conservatorie dei registri immobiliari. La presente perizia è Inerente ad immobili ove vige il Libro Fondiario e 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.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione dd. 01/12/1999, intavolato il 19/09/2000 a TRENTO G.N. 5840/2000.

Il titolo è riferito solamente a intera P.T. 128 II CC LASINO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

per la corretta certificazione della destinazione urbanistica si fa riferimento all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madruzzo il 19.09.2024 Prot. n. c_m357-19/09 /2024-00093277P

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREA AGRICOLA DI PREGIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46.2 delle Norme di attuazione. Il titolo è riferito solamente al pp.ff. 656/1, 656/2 CC LASINO . Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica per

tutti altri vincoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura " **nessuna difformità**" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: piano regolatore generale vigente Comune Madruzzo)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MADRUZZO LOCALITÀ PRADI, FRAZIONE LASINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 1

terreno agricolo a Madruzzo LOCALITÀ PRADI, frazione LASINO, della superficie commerciale di **2.417,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Comune Catastale di Lasino, comune amministrativo di Madruzzo lotto di terreno costituito dalle pp.ff. 656/1, 656/2 di complessivi mq 2.417 catastali coltivato a vigneto a sud del paese di Calavino in località denominata Pradi.

Identificazione catastale:

- C.C. 183 particella 656/1 partita tavolare 128, qualità classe VIGNA cl. 4, superficie 1417, reddito dominicale 9,5100, reddito agrario 5,8500, indirizzo catastale: località Pradi, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: confinante con strada di proprietà Comunale a nord (p.f. 3569), con terreno di proprietà di terzi a sud e ovest (p.f. 657/1, 657/2) e con terreno facente parte del presente lotto a est
- C.C. 183 particella 656/2 partita tavolare 128, qualità classe Vigna cl. 4, superficie 1000, reddito dominicale 6,7100, reddito agrario 4,1300, indirizzo catastale: Località Pradi, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: confinante con strada di proprietà Comunale a est e nord (p.f. 3569), con terreno di proprietà di terzi a sud (p.f. 657/1) e con terreno facente parte del presente lotto a ovest

Il terreno presenta una forma Circa trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione a goccia Consorzio Calavino, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto a pergola con sesto impianto variabile di c.ca 3,50-4,00 ml piante a 1 ml , sono state rilevate le seguenti colture arboree:

uva Pinot Grigio ,



ESTRATTO MAPPA CC LASINO

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). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto risulta accessibile da nord ed est da proprietà comunale p.f. 3569 che diparte da Strada Provinciale della Valle dei Laghi. I terreni sono coltivati a vigneto tipologia pergola. Dal sopralluogo emergeva che le pergole hanno attacco basso con accesso e movimentazioni più ridotte rispetto alle altre tipologie di vigneto.

È presente impianto di irrigazione a goccia funzionante con allaccio al consorzio agricolo di Calavino.

Il compendio risulta delimitato a est e nord da strada comunale mentre a ovest e sud confina con altra proprietà. Dal sopralluogo non è stato possibile appurare i confini del lotto stesso in quanto non materializzati sul posto se non con le evidenze di cui sopra (strada e vegetazione). Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici. Oltre a ciò si assume anche che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo.



strada comunale parte a nord



strada comunale parte a est



vigneto lato ovest (ultimo filare)



vigneto zona centrale



parte nord-est

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vigneto costituito dalle pp. ff. 656/1, 656/2 CC LASINO	2.417,00	x	100 %	=	2.417,00
Totale:	2.417,00				2.417,00



ESTRATTO MAPPA CC LASINO CON EVIDENZA PARTICELLE



FOTO AEREA SOVRAPPOSTA MAPPA 2015
CARTOGRAFIA P.A.T.



FOTO AEREA ESTRATTA DA GOOGLE MAPS 2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITI^[1] E ASSUNZIONI^[2]

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

^[2] “proposizioni ritenute essere vere...”

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

CRITERI ESTIMATIVI.

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

CONSISTENZA

Si adotta come parametro di riferimento la Superficie catastale.

VALORI UNITARI 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.

VIGNETO medio in zona non pregiata

Terreno tenuto a vigneto non in buone condizioni in località pianegginate

- Valore unitario per terreni €/mq 1200

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.417,00 x 12,00 = **29.004,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.004,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.004,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI MADRUZZO

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
1	terreno agricolo	2.417,00	0,00	29.004,00	29.004,00
				29.004,00 €	29.004,00 €

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: **€. 29.004,00**

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: **€. 1.450,20**

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:	€. 27.553,80

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **TERRENO RESIDENZIALE, CON ENTROVI EDIFICIO GREZZO** a Madruzzo VIA AL CESURON SNC, frazione CALAVINO, della superficie commerciale di **292,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno suddiviso per circa metà della sua superficie, circa 1000 mq, in area residenziale con entrovi edificio al grezzo (tipologia villetta) di due livelli fuori terra (piano seminterrato e terra, con sottotetto non praticabile) con lavori iniziati nel 1997 e non ultimati per quanto attiene all'interno, impiantistica e serramenti esterni, e per l'altra restante superficie in Area agricola.

L'immobile è posto poco a monte del centro abitato di Calavino in Via del Cesuron ed è raggiungibile da nord dal cortile della p.ed. 593 su cui insiste ed è intavolata servitù di passo a piedi e con mezzi a est dell'edificio

Identificazione catastale:

- C.C. 052 particella 1083 partita tavolare 99, qualità classe arativ e orto, superficie 2220, reddito dominicale 15,8600, reddito agrario 8,0900, indirizzo catastale: Via al Cesuron snc Frazione Calavino, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A est (monte) pp.ff. 1084/1, 1084/4, 1084/6 (altra proprietà), a sud p.ed. 430 e p.f. 1087/1 (altra proprietà), a ovest (valle) p.f. 1081 proprietà esecutato non oggetto di pignoramento, a nord p.ed. 593 (altra proprietà) su cui grava servitù di passo a piedi e con mezzi meccanici sul cortile intavolata sub GN 7605 dd. 19/11/1997

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia lieve pendenza, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato incolto ,arboree: crescita spontanea di arbusti ,di selvicoltura: crescita spontanea di arbusti

A.1 terreno agricolo. il valore considerato al mq del terreno agricolo è di € 8,00 al mq, da indagini di mercato, il programma con cui viene redatta la presente perizia non consente di scindere e applicare il valore indicato per cui si indicizza e si applica la percentuale rispetto al prezzo al mq dell'edificio di € 850 al mq pari al 0,94%

A.2 terreno residenziale, identificato con il numero parte a nord p.f. 1083. il valore considerato al mq del terrenoresidenziale pertinenziale è di € 50,00 al mq, da indagini di mercato, il programma con cui viene redatta la presente perizia non consente di scindere e applicare il valore indicato per cui si indicizza e si applica la percentuale rispetto al prezzo al mq dell'edificio di € 850 al mq pari al 5,88%

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

292,27 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	75,06 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 299.380,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 284.411,47
Data della valutazione:	15/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Risulta edificio in corso di costruzione edificato sulla p.f. 1083 in CC Calavino, costituito da casa singola di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) con sottotetto non abitabile, da ultimare, con vario materiale e rifiuti depositati nel deposito/garage posto a piano terra;

Atteso che l'esecutato non si è mai reso disponibile con gli organi della procedura e non ha mai preso contatti né con il sottoscritto né con il custode si è proceduto in accordo con il Custode ed effettuare sopralluogo all'immobile in autonomia riscontrando quanto sopra e lo stesso Custode ha richiesto lo sgombero di detto edificio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I contenuti del foglio C del libro maestro relativo agli aggravii si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di servitù attive e passive ed aggravii; Qualora vi fosse contrasto tra i dati degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

N.B.: ove si trova indicato in perizia la dicitura "nessuna" inerente il presente capitolo il sottoscritto nominato esperto rileva che la scritta è da intendersi "non analizzato" poichè è frutto di una non analisi e compilazione di default del programma "genius perizia immobiliare" con il quale viene redatta la presente perizia

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 16/03/2010 a TRENTO G.N. 2357/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 09/03/2010.

Importo ipoteca: 176.700.

Importo capitale: 120.000.

La formalità è riferita solamente a IN P.T. 99 II CC CALAVINO A CARICO 2 CORPO TAVOLARE

p.f. 1083 CC CALAVINO .

Contemporaneità' di grado con ipoteca sub GN 2358/2010 dd. 16/03/2010

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 15/07/2013 a TRENTO G.N. 5875/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo dd. 05/06/2013 con prenotazione e successiva ANNOTAZIONE di giustificazione prenotazione sub GN 5522/2014 dd. 24/07/2014.

Importo ipoteca: 391.178,35.

Importo capitale: 379.128,35.

La formalità è riferita solamente a INTERA P.T. 99 II CC CALAVINO - PARTITA ACCESSORIA A CARICO 1 E 2 CORPO TAVOLARE.

ANNOTATA SIMULTANEITA' CON P.T. 351 II CC LASINO QUALE PARTITA PRINCIPALE

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 16/03/2010 a TRENTO G.N. 2358/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dd. 09/03/2010.

Importo ipoteca: 194.300.

Importo capitale: 130.000.

La formalità è riferita solamente a IN P.T. 99 II CC CALAVINO A CARICO 2 CORPO TAVOLARE p.f. 1083 CC CALAVINO .

Contemporaneità' di grado con ipoteca sub GN 2357/2010 dd. 16/03/2010

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 04/09/2023 a TRENTO G.N. 7029/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 2.8.2023.

La formalità è riferita solamente a INTERA P.T. 99 II CC CALAVINO 1 e 2 CORPO TAVOLARE

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:

Al punto 6 della perizia, indicato con ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI il programma genius perizie immobiliari fa riferimento alle perizie ove vigono le conservatorie dei registri immobiliari. La presente perizia è Inerente ad immobili ove vige il Libro Fondiario e 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.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione dd. 24/10/1997, intavolato il 19/11/1997 a TRENTO G.N. 7605/1997.

Il titolo è riferito solamente a intera P.T. 99 II CC CALAVINO 1 E 2 CORPO TAVOLARE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la corretta certificazione della destinazione urbanistica si fà riferimento all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madruzzo il 19.09.2024 Prot. n. c_m357-19/09 /2024-00093277P

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE DI EDIFICARE N. **750/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo edificio di civile abitazione, presentata il 09/09/1996 con il n. prot. 1906 di protocollo, rilasciata il 23/10/1996 con il n. 750/1996 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1083 e altre pp.ff. 1080, 1081 non oggetto di esecuzione

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **57/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione completamento edificio , presentata il 26/10/2000 con il n. 2614 prot di protocollo, rilasciata il 15/11/2000 con il n. 57/2000 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1083.

Scaduta, inizio lavori non eseguito

Denuncia inizio attività D.I.A. 0 GIORNI N. **60/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento lavori secondo progetto originale, presentata il 11/12/2007 con il n. prot 4401/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1083 .

Lavori non ultimati eseguiti solo parzialmente per quanto attiene a copertura e rifiniture esterne, internamente è ancora tutto allo stato grezzo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PER CIRCA 49,40% (1097 Mq) in AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2A la restante parte (50,6%) in AREA AGRICOLA LOCALE . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 31 Zone B2: aree residenziali di completamento 1. Sono aree residenziali edificate, che presentano spazi liberi residuali adatti per nuovi interventi edificatori. 2. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, come definiti dall'articolo 77 della L.P. 15/2015 compresa la demolizione con ricostruzione, nei limiti dei parametri edilizi previsti per la zona. Per gli edifici esistenti che comportano al saturazione dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato ai commi seguenti possono godere di un ampliamento una tantum nella misura già prevista per gli edifici in zona satura di cui ai commi 3 e 5 dell'articolo 30, mantenendo invariati gli ulteriori limiti stabiliti ai singoli commi successivi relativi alle altezze massime in numero di piani, fronte e fabbricato. Tipo [B2a] Si applicano i seguenti parametri: - indice di Utilizzazione fondiaria Uf: 0,50 m2/m2; - altezza del fabbricato in numero di piani Hp: 3 - altezza di controllo del fronte He: 9,0 m - altezza del fabbricato Hf: 10,0 m - lotto minimo per le

nuove costruzioni: non inferiore a 500 m² 3. L'altezza del fabbricato H_f viene indicata solo all'esclusivo fine di calcolare le distanze minime da altre costruzioni e dai confini in applicazione dell'articolo 5, Allegato 2 della Del G.P. 2023/2010. art. 46.3 Zone agricole locali 1. Sono ulteriori aree destinate all'agricoltura, non riportate nel sistema cartografico delle aree agricole del PUP. 2. In tali aree si applica la stessa disciplina urbanistica delle aree agricole. 3. Per gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola, nonché per gli edifici rurali ed i fabbricati agricoli dismessi (malghe, opifici, mulini e similari), vale quanto stabilito al successivo articolo 46.4.. Il titolo è riferito solamente al p.f. 1083 CC CALAVINO . Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica per tutti altri vincoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: da verifica con Ufficio cementi armati, non conoscendo nome impresa che ha eseguito i lavori in quanto non dichiarata, con nominativo esecutato che ha presentato inizio lavori in economia non risulta essere stato presentato il calcolo dei cementi armati relativi all'intera struttura negli anni 1996, 1997, 1998. (normativa di riferimento: CEMENTI ARMATI L. 05/11/1971 n. 1086)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari per incarico di certificazione di idoneità statica a ingegnere iscritto da più di dieci anni: €3.000,00
- eventuale prova di carico: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non brevi atteso che bisogna trovare professionista idoneo per verifica di tutte le strutture

Questa situazione è riferita solamente a edificio intero realizzato sulla p.f. 1083 .

È necessario richiedere certificato di idoneità statica ad ingegnere iscritto da più di 10 anni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta inserito in mappa il sedime dell'edificio (normativa di riferimento: CATASTO E TAVOLARE)

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari per redazione tipo di frazionamento, intavolazione, redazione docfa per dichiarazione catasto fabbricati: €2.500,00
- spese per diritti catastali e tavolari: €150,00
- ipotecaria per istanza di intavolazione frazionamento: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a p.f. 1083 CC CALAVINO.

E' necessario predisporre tipo di frazionamento per inserimento in mappa dell'edificio con attribuzione di numero della p.edif., successiva intavolazione dello stesso, dichiarazione al Catasto fabbricati come fabbricato in corso di costruzione categoria F/2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: edificio da ultimare (normativa di riferimento: urbanistica)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di titolo edilizio per completamento lavori e/o varianti e modifiche all'esistente da parte e a cura e spese del futuro aggiudicatario SI ALLEGANO FOTO DEL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- incarico di progettazione e verifica del costruito con eventuale nuovo progetto e successivi lavori a cura, e spese a carico aggiudicatario

Tempi necessari per la regolarizzazione: non brevi

Questa situazione è riferita solamente a p.f. 1083 CC CALAVINO.

La verifica della regolarità urbanistica è effettuata in relazione alle pratiche edilizie visionate presso il comune e a quanto emerso in sede di sopralluogo. Come sopra specificato nella descrizione del lotto è necessario richiedere nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere di cui alla concessione edilizia rilasciata e delle successive varianti con integrazione di tutte le necessarie relazioni tecniche, calcoli e verifiche ai sensi della normativa urbanistica e del regolamento edilizio vigenti. Si specifica che il volume dell'edificio risulta già definito in loco con copertura già effettuata. Si è L'aggiudicatario avrà l'onere di provvedere a tutte le richieste e/o permessi da richiedere presso gli uffici competenti con relativi costi ed eventuali integrazioni di oneri di concessione completamente a Suo carico. Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si ritiene che l'utilizzo dell'immobile sia subordinato all'ottenimento del permesso di costruire e successivo completamento dei lavori, previa presentazione delle relative domande presso gli uffici competenti e corredate della documentazione di rito.

Sono state rilevate le seguenti difformità: edificio da ultimare (normativa di riferimento: urbanistica)
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di titolo edilizio per completamento lavori e/o varianti e modifiche all'esistente da parte e a cura e spese del futuro aggiudicatario SI ALLEGANO FOTO DEL PROGETTO dei prospetti ALLEGATO ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA

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

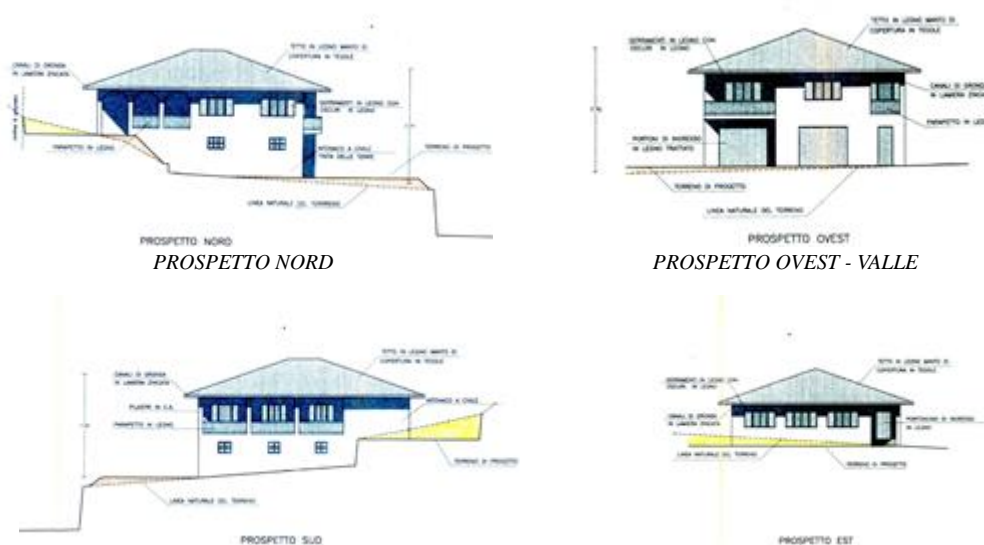
Costi di regolarizzazione:

- incarico di progettazione e verifica del costruito con eventuale nuovo progetto e successivi lavori a cura, e spese a carico aggiudicatario

Tempi necessari per la regolarizzazione: non brevi

Questa situazione è riferita solamente a p.f. 1083 CC CALAVINO.

La verifica della regolarità urbanistica è effettuata in relazione alle pratiche edilizie visionate presso il comune e a quanto emerso in sede di sopralluogo. Come sopra specificato nella descrizione del lotto è necessario richiedere nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere di cui alla concessione edilizia rilasciata e delle successive varianti con integrazione di tutte le necessarie relazioni tecniche, calcoli e verifiche ai sensi della normativa urbanistica e del regolamento edilizio vigenti. Si specifica che il volume dell'edificio risulta già definito in loco con copertura già effettuata. Si è L'aggiudicatario avrà l'onere di provvedere a tutte le richieste e/o permessi da richiedere presso gli uffici competenti con relativi costi ed eventuali integrazioni di oneri di concessione completamente a Suo carico. Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si ritiene che l'utilizzo dell'immobile sia subordinato all'ottenimento del permesso di costruire e successivo completamento dei lavori, previa presentazione delle relative domande presso gli uffici competenti e corredate della documentazione di rito.



PROSPETTO SUD

PROSPETTO EST - MONTE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta essere iscritta alcuna servitù di passaggio tubazioni e allacciamenti alle fognature acque bianche e nere a favore del nuovo costruendo edificio. Da progetto le stesse andavano ad insistere sulla p.ed. 593 (altra proprietà) (normativa di riferimento: Libro fondiario - diritto di servitù di passaggio/mantenere tubazioni interrate per allacci e per scarichi fognari acque bianche e nere)

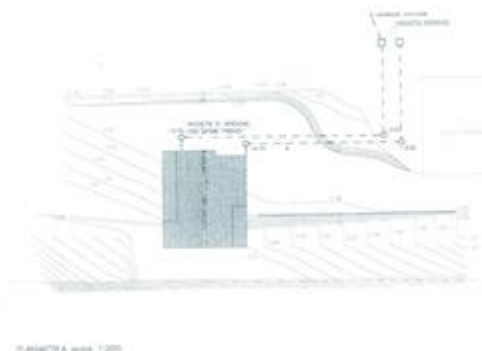
Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione mediante rilievo passaggio tubazioni e sottoservizi per verificare su che particelle inisitano, redazione planimetria di servitù e successivo eventuale accordo con i proprietari confinanti dei fondi serventi con stipula di atto notarile. Qualora le tubazioni fossero presenti dsa più di vent'anni è possibile richiedere usucapione della servitù di passaggio tubazioni interrate. Da planimetria allegata al progetto le tubazioni vanno ad insistere sulla confinante p.ed. 563 di altra proprietà, è da notare inoltre che le pp.ff. 1080/1 e 1081 a valle dell'edificio sono di proprietà esecutato ma non sono oggetto di pignoramento

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per rilievo e predisposizione planimetria servitù: €1.500,00
- eventuali spese per atto notarile e/o causa civile per riconoscimento costituzione servitù di fognatura: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti attesi accordi tra privati



planimetria allacci fognari

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **IMPIANTI NON PRESENTI**

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

IMPIANTI NON PRESENTI SONO DA REALIZZARE E PROGETTARE EX NOVO SECONDO LE NORMATIVE VIGENTI

BENI IN MADRUZZO VIA AL CESURON SNC, FRAZIONE CALAVINO

TERRENO RESIDENZIALE, CON ENTROVI EDIFICIO GREZZO

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO RESIDENZIALE, CON ENTROVI EDIFICIO GREZZO a Madruzzo VIA AL CESURON SNC, frazione CALAVINO, della superficie commerciale di **292,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno suddiviso per circa metà della sua superficie, circa 1000 mq, in area residenziale con entrovi edificio al grezzo (tipologia villetta) di due livelli fuori terra (piano seminterrato e terra, con sottotetto non praticabile) con lavori iniziati nel 1997 e non ultimati per quanto attiene all'interno, impiantistica e serramenti esterni, e per l'altra restante superficie in Area agricola.

L'immobile è posto poco a monte del centro abitato di Calavino in Via del Cesuron ed è raggiungibile da nord dal cortile della p.ed. 593 su cui insiste ed è intavolata servitù di passo a piedi e con mezzi a est dell'edificio

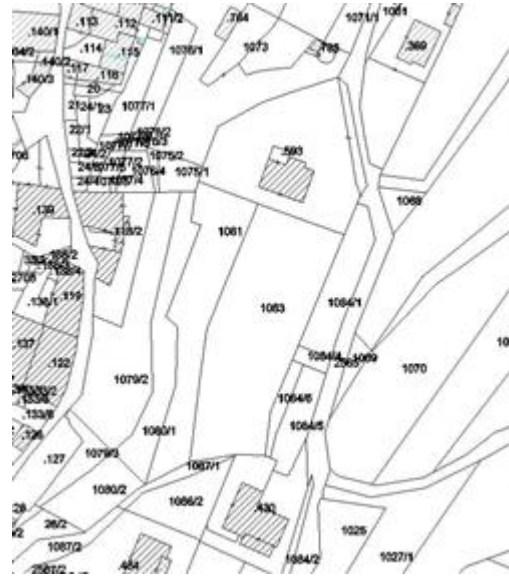
Identificazione catastale:

- C.C. 052 particella 1083 partita tavolare 99, qualità classe arativ e orto, superficie 2220, reddito dominicale 15,8600, reddito agrario 8,0900, indirizzo catastale: Via al Cesuron snc Frazione Calavino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A est (monte) pp.ff. 1084/1, 1084/4, 1084/6 (altra proprietà), a sud p.ed. 430 e p.f. 1087/1 (altra proprietà), a ovest (valle) p.f. 1081 proprietà esecutato non oggetto di pignoramento, a nord p.ed. 593 (altra proprietà) su cui grava servitù di passo a piedi e con mezzi meccanici sul cortile intavolata sub GN 7605 dd. 19/11/1997

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia lieve pendenza, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato incolto ,arboree: crescita spontanea di arbusti ,di selvicoltura: crescita spontanea di arbusti



ESTRATTO PRG



ESTRATTO MAPPA CC CALAVINO



FOTO VISTA DALL'ALTO ESTRATTA DA GOOGLE MAPS 2024

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TRENTO, RIVA DEL GARDA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto si presenta in una forma pressochè rettangolare stretta e allungata posta sopra terrazzamento a valle di complessivi mq 2220 catastali suddiviso per la prima parte circa il 49% (1000 mq) in zona residenziale ove è stato realizzato un edificio fine anni '90 con sedime a terra rettangolare di due piani fuori terra (seminterrato e terra-rialzato) con sottotetto non praticabile e con copertura tetto a quattro falde, mentre la restante parte, circa 51% verso sud, a destinazione agricola è stata abbandonata e vi è cresita spontanea di folta vegetazione.

L'edificio risulta ultimato esternamente con intonaco a civile e con contorni delle forometrie esterne in pietra con presenza anche delle soglie delle porte già montate, con anche già realizzato il tetto in legno con copertura in tegole in cemento e con lattenerie in lamiera zincata.

Risultano realizzate le strutture portanti in C.A., le due solette interpiano, le scale e le murature perimetrali in mattoni con inserimento di isolamento semplice all'interno . Non risulta coibentazione a cappotto e di spessore adeguato alle nuove caratteristiche e quindi il futuro aggiudicatario per poter coibentare correttamente e avere risparmio energetico dovrà valutare se sufficiente la coibentazione esistente ed eventualmente prevedere nuova coibentazione ad integrazione mediante cappotto interno (con perdita di superficie) o cappotto esterno con ulteriore spesa per rimozione e spostamento e riposizionamento dei contorni in pietra delle forometrie con costi da tenere in considerazione.

All'interno risultano partizioni in mattoni dei locali allo stato grezzo e non intonacati e quindi è possibile rivedere secondo le esigenze se mantenere il progetto originario e/o rivedere la disposizione dei locali secondo le esigenze del futuro aggiudicatario. Risulta parzialmente installato parte di impianto elettrico al piano terra con presenza di tubi corrugati e con realizzate tracce e quant'altro con posizionamento di alcune cassette di derivazione e scatole porta frutti.

Nella parte a monte risulta crescita di vegetazione a ridosso della casa come a sud e parte a nord che è da rimuovere.

Il progetto iniziale prevedeva un'unica unità abitativa disposta a piano terra-rialzato con accesso dal garage di piano seminterrato da vano scale e da portico a monte (est).

la disposizione dei locali era la seguente e come dalla planimetria allegata : a piano seminterrato garage ampio con doppia entrata, cantina, vano scale e centrale termica con entrata indipendente. a primo piano unico appartamento di cinque locali composto da: ingresso, cucina- soggiorno, corridoio con bagno zona giorno, disimpegno, tre stanze e bagno zona notte ampio balcone a sud e balcone a ovest prtico d'entrata coperto a nord-est, sopra unità vi è sottotetto non praticabile con falde appoggiate alla soletta e colmo centrale delle 4 falde di altezza ridotta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> non presenti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> non presenti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. al grezzo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> tetto in legno a quattro falde con	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura in tegole costruita in legno
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. al grezzo non intonacati e privi di caldana e pavimentazione
travi: costruite in cemento armato. cordoli e travi in C.A.
strutture verticali: costruite in Mattoni e C.A.

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆



FOTO ESTERNO

FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO

FOTO INTERNO



FOTO INTERNA



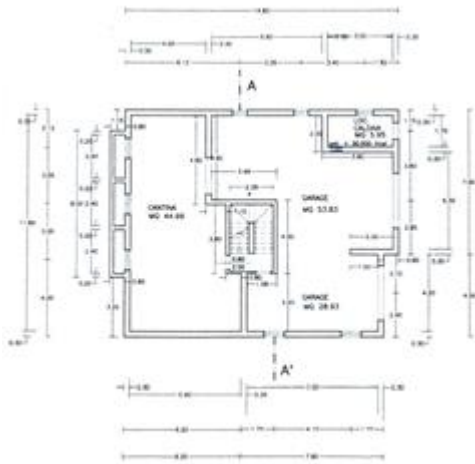
FOTO INTERNA

CONSISTENZA:

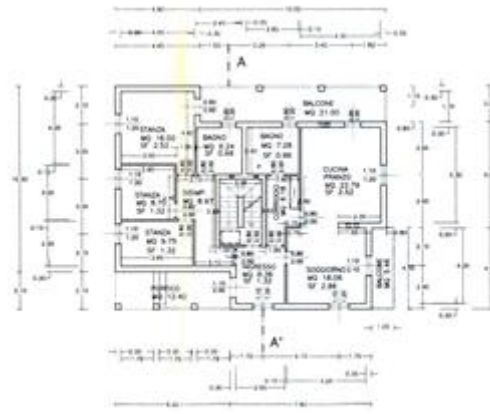
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

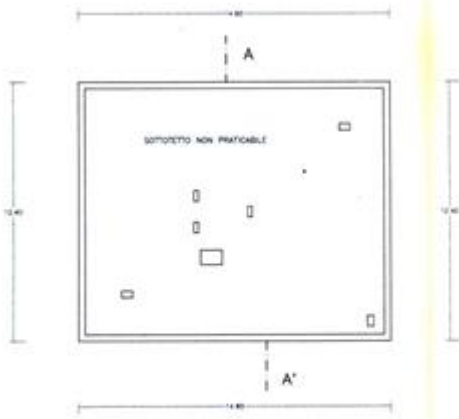
descrizione	consistenza		indice		commerciale
edificio grezzo piano seminterrato, GARAGE, CANTINE	168,00	x	80 %	=	134,40
edificio grezzo piano terra - futuro residenziale edificio	146,34	x	100 %	=	146,34
edificio grezzo piano terra - futuro residenziale edificio	38,42	x	30 %	=	11,53
Totale:	352,76				292,27



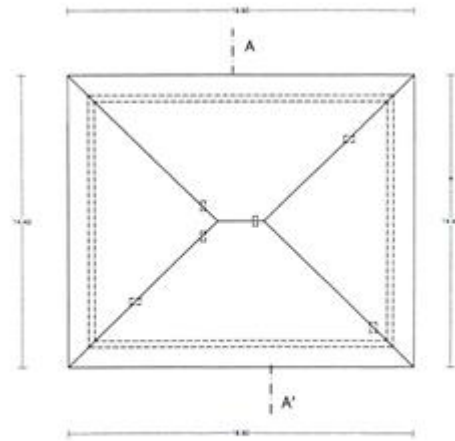
PIANO SEMINTERRATO
PIANO SEMINTERRATO - ZONA GARAGE, CANTINE



PIANO TERRA
PIANO TERRA RESIDENZIALE



SOTTOTETTO
SOTTOTETTO NON PRATICABILE



TETTO
PIANTA TETTO



SEZIONE A-A'
SEZIONE PER ALTEZZE

ACCESSORI:

terreno agricolo. il valore considerato al mq del terreno agricolo è di € 8,00 al mq, da indagini di mercato, il programma con cui viene redatta la presente perizia non consente di scindere e applicare il valore indicato per cui si indicizza e si applica la percentuale rispetto al prezzo al mq dell'edificio di € 850 al mq pari al 0,94%

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno in area agricola locale	1.123,00	x	0,94 %	=	10,56
Totale:	1.123,00				10,56



estratto prg - parte a sud contigua agricola



vegetazione a sud

terreno residenziale, identificato con il numero parte a nord p.f. 1083. il valore considerato al mq del terrenoresidenziale pertinenziale è di € 50,00 al mq, da indagini di mercato, il programma con cui viene redatta la presente perizia non consente di scindere e applicare il valore indicato per cui si indicizza e si applica la percentuale rispetto al prezzo al mq dell'edificio di € 850 al mq pari al 5,88%

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno residenziale con entrovi fabbricato	1.097,00	x	5,88 %	=	64,50
Totale:	1.097,00				64,50



vista da nord terreno con entrovi edificio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIMITI^[1] **E ASSUNZIONI**^[2]

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

[2] “proposizioni ritenute essere vere...”

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;
- impossibilità di avere certezza che sia possibile il completamento dei lavori dell’edificio concessionato e che siano utilizzabili le parti strutturali presenti (parte di costruzione) in loco se non con specifica ed approfondita indagine;

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 non vi siano problemi per l’ottenimento dei successivi titoli edilizi per il completamento dei lavori di cui alla concessione edilizia originaria e successivi altri titoli;
- 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, 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.

CRITERI ESTIMATIVI

Per la stima del più probabile valore di mercato si utilizzerà il metodo del “*confronto di mercato*” per il terreno mentre “*costo di costruzione*” per l’edificio esistente nello stato in cui si trova.

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.

CONSISTENZA

Si adotta come parametro di riferimento la Superficie catastale per il TERRENO mentre la superficie dell'edificio è stata ricavata dal progetto

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO

Per quanto attiene al lotto in questione lo stesso è in una posizione semiperiferica posto nelle vicinanze del paese

per questo si ritiene di applicare un valore pari a € 50,00 al mq per la parte residenziale che di fatto è pertinenza dell'edificio e di € 8,00 per la parte agricola su cui non è possibile utilizzare o realizzare alcunchè.

Per quanto attiene alla costruzione realizzata da analisi effettuata e da vari computi realizzati il costo di costruzione, per quanto attiene all'edificio grezzo, varia da € 700,00 a € 1.000,00 al mq per cui il sottoscritto ritiene di applicare il valore medio di € 850,00 al mq per l'edificio realizzato in considerazione anche della futura personalizzazione per quanto attiene a tutte le rifiniture, disposizioni e infissi da scegliere da parte del futuro aggiudicatario.

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 legato 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 inoltre 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.

INDICAZIONI FINALI LOTTO

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima 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 e ulteriori indagini presso gli uffici competenti da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la/le realtà immobiliare/i sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni

Comunali, Libro Fondiario, Catasto). Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico (*) a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere

dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

(*) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad

esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	292,27	x	850,00	=	248.429,50
Valore superficie accessori:	75,06	x	850,00	=	63.801,00
					312.230,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 312.230,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 312.230,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO, ufficio del registro di TRENTO, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO LIBRO FONDIARIO DI TRENTO, ufficio tecnico di COMUNE DI MADRUZZO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE - OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	TERRENO RESIDENZIALE,CON ENTROVI EDIFICIO GREZZO	292,27	75,06	312.230,50	312.230,50
				312.230,50 €	312.230,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 299.380,50**

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: **€. 14.969,03**

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: **€. 284.411,47**

data 15/12/2024

il tecnico incaricato
MICHELE MASE'