



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**72/2023**  
**LOTTO N. 5**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA RURALE ALTO GARDA-ROVERETO

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. B. Sieff

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**IVAN PEDROTTI**

CF: PDRVNI64C28L378W  
con studio in TRENTO (TN) Via Marsala, 11  
telefono: 0461920270  
email: [ivan.pedrotti@libero.it](mailto:ivan.pedrotti@libero.it)  
PEC: [ivan.pedrotti@geopec.it](mailto:ivan.pedrotti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023

## LOTTO 5

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

**A** **Terreni a bosco** a STENICO Strada Prov.le N. 33, frazione Villa Banale, della superficie commerciale di **2.711,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreni in C.C. Premione con superficie totale di 5297 mq. catastali, fondi lasciati a bosco spontaneo.

Identificazione catastale:

- C.C. 293 particella 849/19 foglio 1 partita tavolare 162, qualità classe Bosco 4, superficie 1536, reddito dominicale 4,3600, reddito agrario 0,4000
- C.C. 293 particella 848/19 foglio 1 partita tavolare 96, qualità classe Bosco 5, superficie 2237, reddito dominicale 5,2000, reddito agrario 0,4600
- C.C. 293 particella 848/40 foglio 1 partita tavolare 96, qualità classe Bosco 6, superficie 485, reddito dominicale 1,1300, reddito agrario 0,1000
- C.C. 293 particella 814/2 foglio 1 partita tavolare 365, qualità classe Prato 6, superficie 1039, reddito dominicale 0,1600, reddito agrario 0,1100

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.711,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le particelle sono a disposizione del proprietario lasciate a bosco. Per le condizioni di occupazione dell'immobile al trasferimento si rinvia all'annuncio di vendita che verrà redatto dopo il deposito di questa relazione.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo di procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura, ad esempio alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti, per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari o altri documenti allegati.

Nota: la dicitura "nessuna" nei vari sotto-capitoli è imposta dal modello in sede di compilazione della perizia, ma questo non significa che l'esperto abbia accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato sono nei campi precisamente compilati con testo.

Si indica sommariamente che:

per la p.f. 849/19 in PT 162 non vi sono iscritte ipoteche;

per la p.f. 814/2 in PT 365 non vi sono iscritte ipoteche,

per le pp.ff. 848/19, 484/40 in PT 96 non vi sono iscritte ipoteche,

In tutte le partite tavolari compare l'annotazione dell'atto di pignoramento per cui vi è procedura (GN 2462/2023).

#### **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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Diritto di usufrutto , intavolato il 02/04/1992 G.N. 1021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Certificato di eredità d.d. 30/03/1992.

La formalità è riferita solamente a Pp.ff. 849/19, 848/19, 848/40.

Dalle informazioni avute dal Comune di Stenico si segnala che Il diritto è a favore di persona deceduta nel 2015 a Levico, con atto trascritto a Comano Terme. L'annotazione del diritto dovrà quindi essere cancellata.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

NOTA BENE: Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento all'annuncio di vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura di questa relazione ed a seguito eventuali decisioni del G.E. anche a riguardo di aspetti qui descritti (ad es. per l'occupazione e la liberazione dell'immobile, cancellazione di annotazione tavolari, partecipazioni a spese di trasferimento, ecc.). E' opportuno segnalare ai futuri interessati che il PRG nel periodo di stesura della perizia è in fase di variante, prima dell'offerta di acquisto è consigliabile verificare presso il Comune di Stenico lo stato del Piano urbanistico e le relative norme.

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

La proprietà per l'intero dei seguenti i beni è avvenuta in forza dei seguenti titoli: Certificato di eredità dd. 30/03/1992 per la p.f. 849/19; Contratto dd. 30.11.2004 per le pp.ff. 814/2. Per i dettagli si rinvia alla lettura delle partite tavolari allegate.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/240.

La proprietà per la quota di 1/20 dei seguenti i beni è avvenuta in forza dei seguenti titoli: Certificato di eredità dd. 30/03/1992 per le pp.ff. 848/19, 848/40. Per i dettagli si rinvia alla lettura delle partite tavolari allegate.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non si sono rinvenute pratiche edilizie riguardanti le particelle del C.C. di Villa Banale comprese in questo lotto.

Si allega il Certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle dei vari lotti e gli estratti delle cartografie del PRG vigente del Comune di Stenico.

Si segna che il Comune di Stenico nel marzo 2024 ha adottato una variante al PRG, attualmente vi è stata la 1^ adozione e si è in attesa del parere PAT (Conferenza dei servizi prevista per il 18 ottobre prossimo), pertanto sono in atto le norme di salvaguardia. Per il lotto in esame pare non siano previste modifiche alle destinazioni. In futuro sarà opportuno svolgere una verifica per avere contezza dello stato del PRG e delle norme a cui sono sottoposti i terreni in oggetto.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente. Di seguito si indicano le classificazioni del sistema insediativo, rinviando alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato per la corretta certificazione per ogni ragguaglio circa altri vincoli delle carte di sintesi delle pericolosità, del paesaggio, delle tutele paesistiche. Per ogni dettaglio si rinvia ai vari articoli delle norme tecniche di attuazione del PRG. Tutte le particelle di questo lotto sono localizzate sostanzialmente in Area a bosco art. 34 N.d. A. Una infinitesimale parte della p.f. 849/19 (0,04%) è localizzata in Area agricola PUP art. 31 ter.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Per i terreni non si sono verificati i confini di proprietà, lo stato del sottosuolo per presenza di rifiuti o inquinanti, ecc. Si assume che la superficie catastale delle particelle sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

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

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

*[1] LA VENDITA FORZATA NON È SOGGETTA ALLE NORME CONCERNENTI LA GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ, QUINDI LE EVENTUALI DIFFORMITÀ DEI BENI E GLI ONERI DI QUALSIASI GENERE, IVI COMPRESI AD ESEMPIO QUELLI PER ONERI URBANISTICI O PER EVENTUALI SANATORIE, O PER ADEGUAMENTO IMPIANTI, O PER REGOLARIZZAZIONI CATASTALI E TAVOLARI, O PER SPESE CONDOMINIALI DELL'ANNO IN CORSO O QUELLO PRECEDENTE NON PAGATE DAL DEBITORE - PER QUALSIASI MOTIVO NON CONSIDERATI ANCHE SE OCCULTI, INCONOSCIBILI O COMUNQUE NON RIPORTATI IN PERIZIA O DI DIVERSA ENTITÀ, NON POTRANNO DAR LUOGO AD ALCUNA RIDUZIONE DEL PREZZO O RISARCIMENTO O INDENNITÀ FUTURE.*

*[2] CON LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA L'OFFERENTE ESONERA ESPRESSAMENTE ED INTEGRALMENTE L'ESPERTO DA QUALSIASI CONTROVERSIA, RIVALSA O PRETESA CHE POSSA INSORGERE IN RELAZIONE A TUTTE LE ATTIVITÀ SVOLTE PER LA REDAZIONE DEL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE. È QUINDI CONSAPEVOLE CHE L'OFFERTA E L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN ASTA GIUDIZIARIA COMPORTE L'ASSUNZIONE DI TUTTI I RISCHI A PROPRIO CARICO.*

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

NOTA: Si segnala che i confini di proprietà dei fondi non sono stati verificati, non rientrando tale attività nei compiti dell'esperto. Resta pertanto a cura dell'aggiudicatario verificare ed eventualmente definire in contraddittorio con i confinanti gli esatti limiti di proprietà in loco.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si riporta la cartografia di PRG Vigente segnalando come il piano sia in fase di variante. E' opportuno verificare prima dell'offerta di acquisto lo stato urbanistico delle particelle presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stenico.



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

BENI IN STENICO STRADA PROV.LE N. 33, FRAZIONE VILLA BANALE

## TERRENI A BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni a bosco** a STENICO Strada Prov.le N. 33, frazione Villa Banale, della superficie commerciale di **2.711,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreni in C.C. Premione con superficie totale di 5297 mq. catastali, fondi lasciati a bosco spontaneo.

Identificazione catastale:

- C.C. 293 particella 849/19 foglio 1 partita tavolare 162, qualità classe Bosco 4, superficie 1536, reddito dominicale 4,3600, reddito agrario 0,4000
- C.C. 293 particella 848/19 foglio 1 partita tavolare 96, qualità classe Bosco 5, superficie 2237, reddito dominicale 5,2000, reddito agrario 0,4600
- C.C. 293 particella 848/40 foglio 1 partita tavolare 96, qualità classe Bosco 6, superficie 485, reddito dominicale 1,1300, reddito agrario 0,1000
- C.C. 293 particella 814/2 foglio 1 partita tavolare 365, qualità classe Prato 6, superficie 1039, reddito dominicale 0,1600, reddito agrario 0,1100

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.



LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Due particelle sono in proprietà esclusiva: p.f. 849/19 e 814/2, mentre altre due p.f. 848/19 e 848/40 sono in comproprietà con terzi, la quota di spettanza è pari a 12/240, in termini percentuali il 5% dell'intero.

Le particelle non sono contigue, si trovano in zona Valle delle Valgàte. Individuano delle porzioni di territorio a bosco indistinto per la presenza di bosco tutt'attorno.

La p.f. 849/19 ha giacitura in pendenza digradante verso sud-ovest con un dislivello di arr. 40 mt. Il terreno si trova ad una quota media di circa 550 m.s.l.m. L'accesso pare possibile attraverso la strada interpoderale a valle dei terreni agricoli (da verificare nella disponibilità).

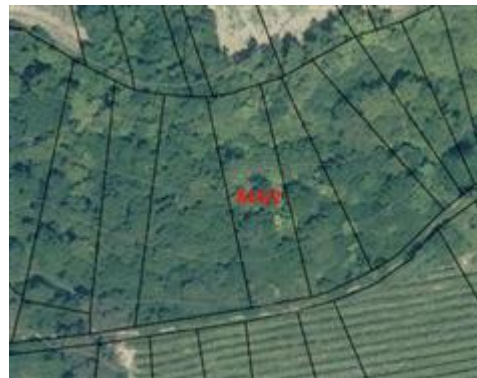
La p.f. 814/2 ha giacitura in pendenza digradante verso sud con un dislivello di arr. 35 mt. Il terreno si trova ad una quota media di circa 530 m.s.l.m. Questa particella si trova limitrofa a quelle del lotto n. 3. L'accesso pare possibile da monte valle attraverso le vie di bordo dei campi agricoli con i quali confina e da valle attraverso il percorso denominato "strada di Pravert".

Le pp. ff. 848/19 e 848/40 sono limitrofe separate da un percorso boschivo. Hanno una giacitura in pendenza digradante verso sud-est con un dislivello di arr. 45 mt. Il terreno si trova ad una quota media di circa 480 m.s.l.m. L'accesso può avvenire attraverso il percorso che le separa.

La sistemazione agraria è normale con terreno naturale morfologicamente vario. La forma delle particelle si individua sulla mappa catastale. La coltura arborea è varia spontanea e disetanea.



Vista della p.f. 849/19



Vista della p.f. 814/2



Vista delle p.f. 848/19 e 848/40

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area a bosco esclusivo	2.575,00	x	100 %	=	2.575,00
Area a bosco in comproprietà	2.722,00	x	5 %	=	136,10
<b>Totale:</b>	<b>5.297,00</b>				<b>2.711,10</b>



MAPPA CATASTALE

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 5.000,00, in rapporto alla superficie catastale di competenza come indicata, pari ad arr. mq. 12.711 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 1,80 €/mq. Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni a bosco	2.711,10	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Due particelle comprese nel lotto sono in proprietà indivisa per quota di 1/20. In linea teorica per i terreni sarebbe possibile la divisione della quota attraverso un giudizio endoesecutivo che richieda la predisposizione di un Tipo di frazionamento che individui una porzione di terreno da assegnare all'esecutato. Nel caso in esame si ritiene anti economico procedere in tal senso, sia in considerazione di valori del terreno (bosco) e delle superfici in trattazione (136 mq.), sia per la pressochè inesistente utilità del bene che ne deriverebbe per l'esiguità della superficie.

Si propone di non procedere con la divisione della quota delle pp.ff. 848/19 e 848/40 del C.C. di Premione

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: **€. 5.000,00**

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

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 150,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>