



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**72/2023**  
**LOTTO N. 7**

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 7

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

**A** **Terreni a bosco** a STENICO Pontèra de cirés, frazione Villa Banale, della superficie commerciale di **2.778,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreni in C.C. Villa Banale con superficie totale di 2.278 mq. catastali, fondi in parte agricoli ed in parte a bosco, attualmente lasciati a bosco spontaneo.

Identificazione catastale:

- C.C. 434 particella 509/4 foglio 1 partita tavolare 343, qualità classe Prato 4, superficie 1094, reddito dominicale 1,9800, reddito agrario 1,1300
- C.C. 434 particella 1091/1 foglio 1 partita tavolare 343, qualità classe Prato 6, superficie 542, reddito dominicale 0,0800, reddito agrario 0,0600
- C.C. 434 particella 510 foglio 1 partita tavolare 343, qualità classe Bosco 5, superficie 1066, reddito dominicale 2,4800, reddito agrario 0,2200
- C.C. 434 particella 1219 foglio 1 partita tavolare 343, qualità classe Bosco 3, superficie 76, reddito dominicale 0,2600, reddito agrario 0,0400

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.778,00 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>€. 5.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.100,00</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 le pp.ff. 509/4, 510, 1091/1, 1219 in PT 343 non vi sono iscritte ipoteche,

Nella partita tavolare 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: *Nessuna.*

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

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**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 si 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 delle particelle di questo lotto è avvenuta in forza dei seguenti titoli: Certificato di eredità dd. 30/03/1992. 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<sup>a</sup> 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. La p.f. 509/4 è localizzata in Area a bosco art. 34 N.d. A. con parte (88,87%) ricadente in fascia di rispetto stradale art. 39. La p.f. 510 è localizzata in Area a bosco art. 34 N.d. A. con parte (39,32%) ricadente in fascia di rispetto stradale art. 39 e minima parte (0,01%) in Area con specifico riferimento normativo. La p.f. 1091/1 è localizzata per il 54,20% in Area agricola PUP art. 31ter N.d. A., per il 19,50 % in Area a bosco art. 34 N.d. A., per il 26,30% in Area agricola di

interesse locale art. 31 N.d. A., con parte (25,10%) ricadente in fascia di rispetto stradale art. 39. La p.f. 1219 è localizzata per i 99,00 % in Area a bosco art. 34 N.d. A., per il 1,00% in Area agricola di interesse locale art. 31 N.d. A.

## 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 PONTÈRA DE CIRÉS, FRAZIONE VILLA BANALE

### TERRENI A BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni a bosco** a STENICO Pontèra de cirés, frazione Villa Banale, della superficie commerciale di **2.778,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni in C.C. Villa Banale con superficie totale di 2.278 mq. catastali, fondi in parte agricoli ed in parte a bosco, attualmente lasciati a bosco spontaneo.

Identificazione catastale:

- C.C. 434 particella 509/4 foglio 1 partita tavolare 343, qualità classe Prato 4, superficie 1094, reddito dominicale 1,9800, reddito agrario 1,1300
- C.C. 434 particella 1091/1 foglio 1 partita tavolare 343, qualità classe Prato 6, superficie 542, reddito dominicale 0,0800, reddito agrario 0,0600
- C.C. 434 particella 510 foglio 1 partita tavolare 343, qualità classe Bosco 5, superficie 1066, reddito dominicale 2,4800, reddito agrario 0,2200
- C.C. 434 particella 1219 foglio 1 partita tavolare 343, qualità classe Bosco 3, superficie 76, reddito dominicale 0,2600, reddito agrario 0,0400

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le particelle non sono contigue, si trovano in zona a est dell'abitato di Villa Banale. Individuano delle porzioni di territorio a bosco indistinto per la presenza di bosco nell'intorno.

Le due pp.ff. 509/4 e 510 sono adiacenti ed accorpate formano un unico terreno posto a sud della sede Falegnameria Bellotti con giacitura in forte pendenza digradante verso sud-est sulla valle dove vi è la strada statale 421 con un dislivello di arr. 65 mt. Il terreno si trova ad una quota media di circa 500 m.s.l.m.

La p.f. 1091/1 si trova oltre l'abitato di Villa Banale verso nord percorrendo la strada che porta alla chiesa di San Sisto. Ha giacitura in pendenza digradante verso est con un dislivello di circa 20 mt. Il terreno si trova ad una quota media di circa 550 m.s.l.m. L'accesso è comodo e diretta dalla strada con la quale confina verso ovest. La parte più a ovest è a destinazione agricola (per circa 437 mq.) la rimanenza è a destinazione a bosco.

La p.f. 1219 si trova a sud rispetto alla precedente in località "Campo", E' una piccola porzione di bosco attornata da altre particelle nelle medesime condizioni, per tanto risulta non definibile a vista. Il terreno si trova apoca distanza alla particella precedente.

La sistemazione agraria è normale con terreni naturali morfologicamente differenziati anche all'interno di una medesima particella. La forma delle particelle si individua sulla mappa catastale. La coltura arborea è varia spontanea e disetanea.



Vista delle pp.ff. 509/4 e 510



Vista della p.f. 1091/1



Vista della p.f. 1219

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area a bosco	2.341,00	x	100 %	=	2.341,00
Area agricola	437,00	x	100 %	=	437,00
<b>Totale:</b>	<b>2.778,00</b>				<b>2.778,00</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 è 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. € 5.100,00, in rapporto alla superficie catastale come indicata, pari ad arr. mq. 2.778 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 1,80 €/mq. Si precisa che il valore è stato stimato distinguendo zona per zona: prato, bosco, con valori unitari distinti (rispettivamente arr. 5,00 €/mq. e 1,00 €/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: **5.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.100,00**

## 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	2.778,00	0,00	5.100,00	5.100,00
				<b>5.100,00 €</b>	<b>5.100,00 €</b>

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: **€. 5.100,00**

### 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: **€. 153,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.100,00**