
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. 116/23 (qui riunita la 42/25)
Giudice delegato dott.ssa Giacchetti

Promossa da
XXXXXXXXXXXX
interventuto
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXXX

ART 173 bis disp.att.epc

(Incarico: ordinanza del 28/05/2025)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI
(6 lotti)

RELAZIONE



A Borgo Valsugana, (TN) (a 386 m slm.) – Via Ausugum, 99

LOTTO SEI

Riguarda, in un contesto di edilizia residenziale, (il compendio, con la p.f. 26 confina con la p.ed. 164 ove sono i lotti dal n. 2 al n.5) l'intero di tre particelle fondiarie per mq totali 2.662. Quota di 1/3 di porticato e poggiolo.

–Al catasto tavolare quanto sopra è identificato, in particelle fondiarie (p.f). 26-303-304 in C.C. Borgo con la quota di 1/3 della porzione materiale 13 (così come proposta in questa relazione (**porticato e poggiolo**) e quota di parti comuni (porticato e cortile) in C.C. Borgo.

Valutato Euro 47.000 (arr)

RG.E. n 116/23 (qui riunita la 42/25) – LOTTO 6 di 6
Promossa da xxxxxxxxxxxx

PREMESSA

BENI PIGNORATI NELL'ESEC. 116/23 (QUI RIUNITA LA 42/25)	- <u>C.C. Borgo in PT 3175</u> p.ed. 164 pp.mm. 1-6-7-8-10-11-12-13 – intero - <u>C.C. Borgo in PT 45</u> pp.ff. 26-303-304 - intero - <u>C. C. Villamontagna in PT 612</u> p.ed. 280 pp.mm. 3-18-19 – intero
--	--

- In C.C. Villamontagna i beni costituiscono un alloggio con giardino, cantina e due garage.
- I beni di Borgo Valsugana sono situati in un palazzo storico (p.ed. 1649) nei pressi del centro e possono essere così riassunti¹:
 - P.m. 1: a piano terra 3 vani deposito; terrapieno a piano interrato e piano terra;
 - P.m. 6: a piano primo 2 vani deposito e wc; a piano secondo 2 vani deposito e wc;
 - P.m. 7: a piano primo un alloggio abitabile ed uno allo stato grezzo;
 - P.m. 8: a primo piano due depositi, a secondo piano altro deposito;
 - P.m. 10: cantina a piano terra;
 - P.m. 11: disbrigo a piano terra;
 - P.m. 12: due vani deposito a piano terra

- P.m. 13: cortile a piano terra e primo piano di collegamento a tutte le porzioni materiali citate ed alle pp.ff. 26, 304 e 303 pignorate successivamente² al deposito dei lotti riassunti nelle pagine successive;
- A primo piano porticato e parte di terrazzo ed a secondo piano poggiolo.
- Pp.ff. 26-303-304 oggetto di questa relazione: particelle fondiari attigue alla p.ed. 164 ove sono ubicati i beni precedentemente descritti.
-
- Nota : è già stato segnalato, nelle relazioni riguardanti gli altri lotti in questa p.ed. 1649, come l'accesso ai tre fondi sopra citati possa avvenire solo dal cortile p.m.13 non risultando esse limitrofe a vie pubbliche.

In considerazione dell'ubicazione, della natura dei beni e della loro destinazione d'uso, quanto oggetto di pignoramento nella Procedura 116/23 risulta diviso in 6 lotti dei quali, il n. 1, già venduto.

¹ Descrizioni sommarie che fanno riferimento alla bozza di variante del Piano di Casa Materialmente Divisa della pag 7 e successive.

² pignorate con provvedimento del 15-05-2025 oggetto della Procedura Esecutiva RGE 42/25 riunita a questa RGE 116/23 con i lotti appresso descritti.

A. FORMAZIONE DEI LOTTI

Come detto, in considerazione dell'ubicazione, della loro natura e destinazione d'uso, i beni, oggetto di questa perizia, vengono proposti suddivisi in 6 LOTTI (con modifica del Piano di Casa Materialmente Divisa delle p.ed. 164 in C.C. Borgo) rappresentati in altrettanti fascicoli così descritti:

LOTTO 1	<p>- C.C. Villamontagna p.ed. 280 – P.T. 612 – porzioni materiali 3, 18 e 19 - intero Alloggio a piano terra con giardino, cantina e due garage. Situato in via dei Pradestei, 42 – Frazione Villamontagna - Trento. <u>(Venduto in asta del 02.12.2025)</u></p>
LOTTO 2	<p>- C.C. Borgo p.ed. 164 – P.T. 3175: – porzione materiale 7 (nella conformazione proposta in questa relazione) alloggio, e porzioni materiali 8 (intero edificio con vani deposito) e 11 (locale caldaia) - intero. - porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) – quota di 1/3</p> <p>Alloggio a piano primo con terrazzo (p.m. 7 nuova conformazione), locale caldaia a piano terra (p.m. 11) e intero edificio costituito da depositi su due piani (p.m. 8). Quota di 1/3 della porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) e quota di parti comuni (portico e cortile).</p> <p>Situati in via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.</p>
LOTTO 3	<p>- C.C. Borgo p.ed. 164 – P.T. 3175 – neo formanda porzione materiale 16 (così come proposta in questa relazione) e porzione materiale 12 – intero</p> <p>Alloggio allo stato grezzo a piano primo con terrazzo (neo formanda p.m. 16), vani deposito a piano terra (p.m. 12); Quota di parti comuni (portico e cortile).</p> <p>Situati in via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.</p>
LOTTO 4	<p>- C.C. Borgo p.ed. 164 – P.T. 3175 – porzione materiale 6 (intero edificio) – intero - porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) – quota di 1/3</p> <p>Edificio su tre piani, già adibito ad abitazione ed ora da ristrutturare. Quota di 1/3 della porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) e quota di parti comuni (portico e cortile).</p> <p>Situati in via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.</p>
LOTTO 5	<p>- C.C. Borgo p.ed. 164 – P.T. 3175 – porzione materiale 1 - intero</p> <p>Tre vani allo stato utilizzati come depositi a piano terra, al tavolare descritti come “stanze” ed al catasto come “cantine”.</p> <p>– porzione materiale 10 - intero</p> <p>Cantina a piano terra</p> <p>Situati in via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.</p>

LOTTO 6	<p>IN QUESTO FASCICOLO – (LOTTO AGGIUNTO SUCCESSIVAMENTE CON INCARICO DEL 28/05/2025) - C.C. Borgo pp.ff. 26-303-304 – P.T. 45 – particelle fondiarie - intero</p> <p>p.f. 256- vigna- cl1 935mq; p.f. 303- bosco – cl 3 669 mq; p.f. 304- arativo – cl. 4 1018/mq</p> <p>Quota di 1/3 della porzione materiale 13 (porticato e poggiolo) e quota di parti comuni (portico e cortile).</p> <p>Situati nei pressi di via Augustum – Borgo Valsugana - Trento.</p>
----------------	---

Nota:

Qualora fosse accettata la proposta di divisione in lotti descritti in questa relazione, si sottolinea la necessità tecnica di intavolare la variante al Piano di Casa Materialmente Divisa delle p.ed. 164 C.C. Borgo con la formazione della nuova porzione materiale 16 e la variazione della porzione materiale 13 prima della messa in vendita dei lotti stessi come da bozza proposta nelle pagine successive.



Contornata con colore arancio la sagoma catastale della p.ed. 164

NOTA

A-B-C) accesso alle pp. ff. 26, 304 e 303 di proprietà dell'esecutato, pignorate successivamente al deposito dei lotti da 1 a 5 ed oggetto del presente fascicolo. Il loro accesso attualmente avviene passando dal cortile interno della p.ed. 164 sull'attuale p.m. 13 la cui quota di 1/3 indiviso è previsto costituisca con le suddette pp. ff. il lotto n.6.



A

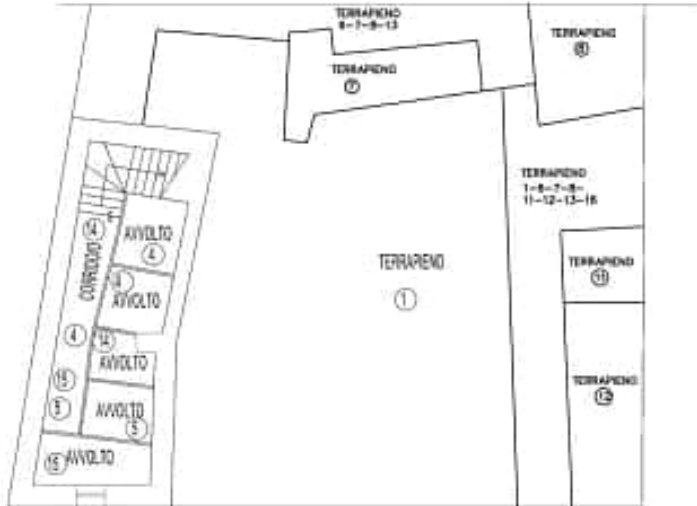
B



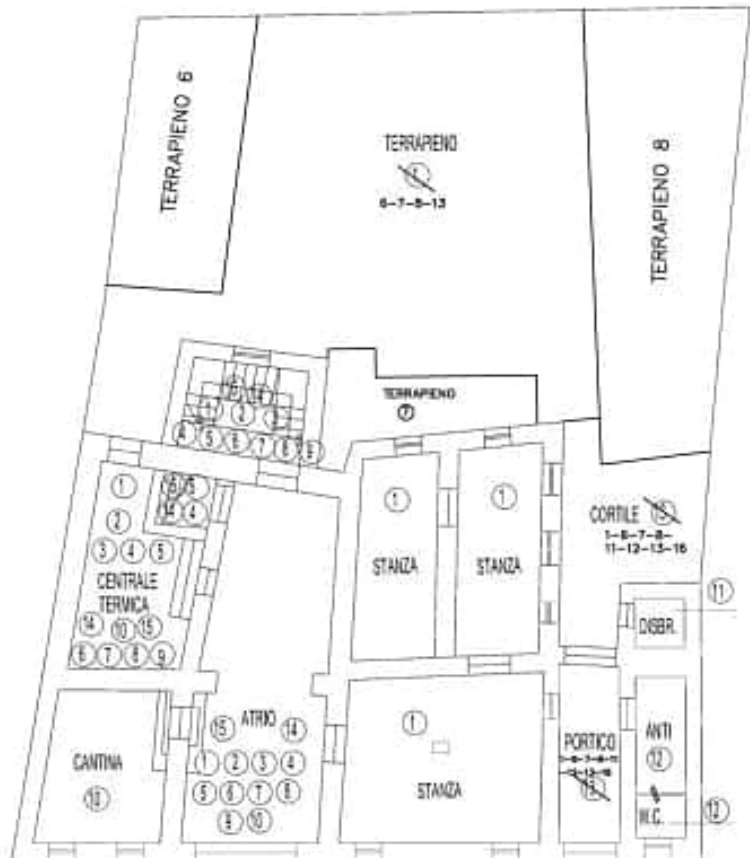
C

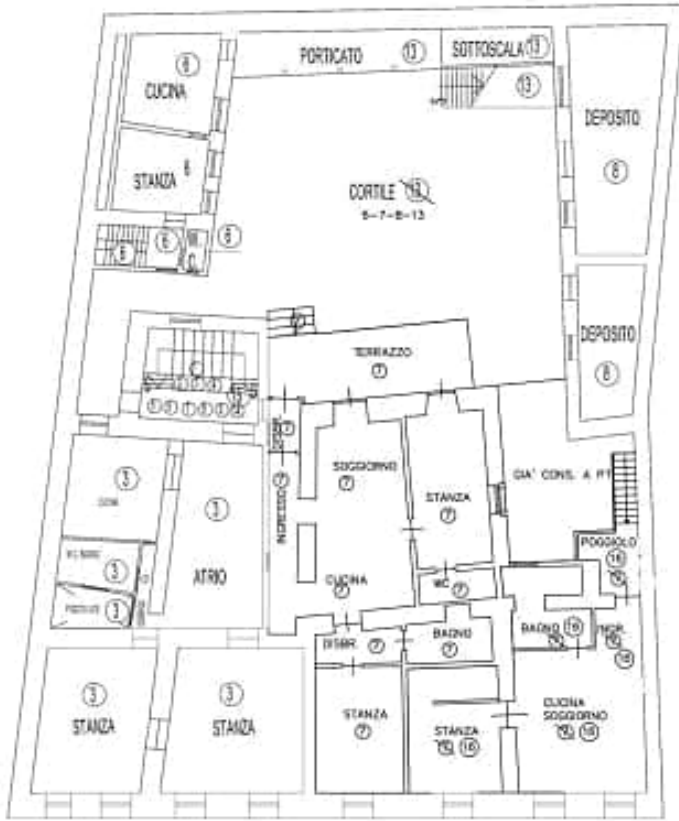
**BOZZA DI VARIANTE AL PIANO DI CASA MATERIALMENTE
DIVISA P.E.D. 164 C.C. BORGO
(planimetrie non in scala in questa rappresentazione)**

PIANTA PIANO INTERRATO



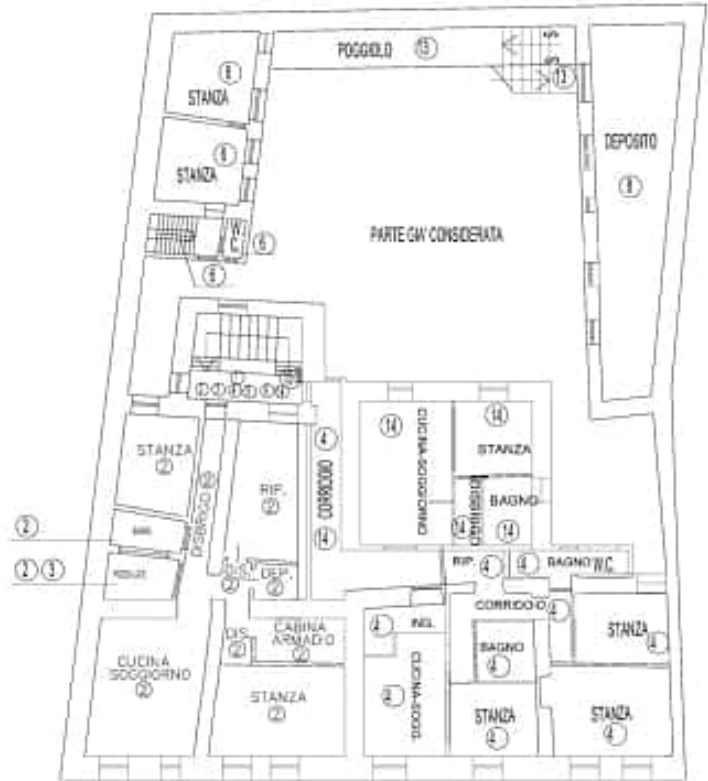
PIANTA PIANO TERRA



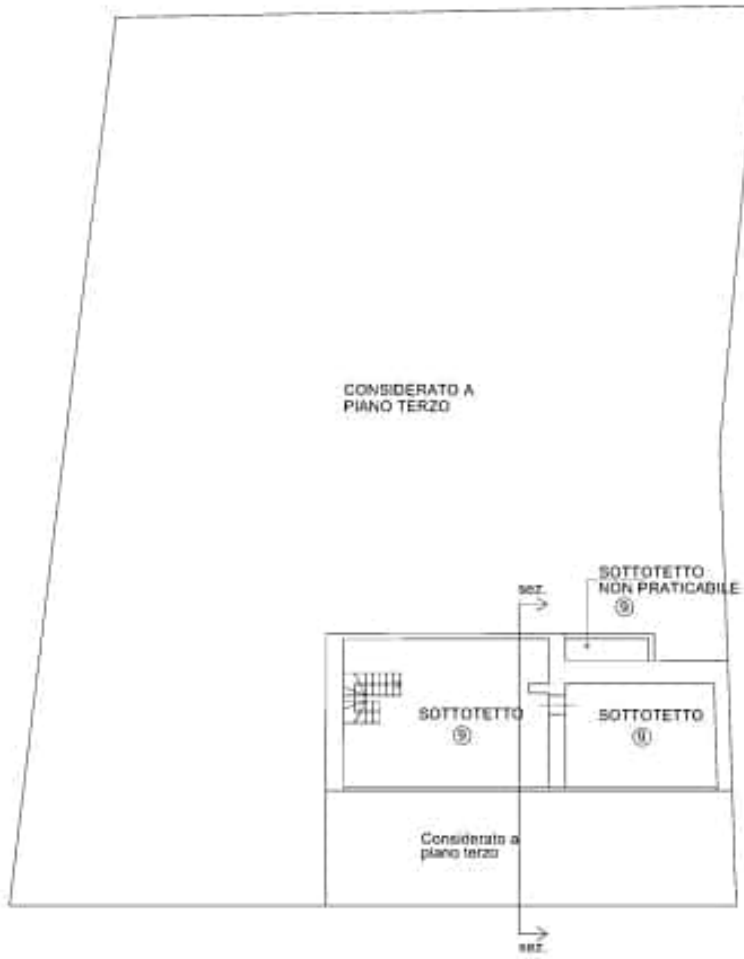


PIANTA PRIMO PIANO

PIANTA SECONDO PIANO



PIANTA QUARTO PIANO - SOTTOTETTO



SEZIONE SOTTOTETTO PM.9



RELAZIONE PRESENTE FASCICOLO

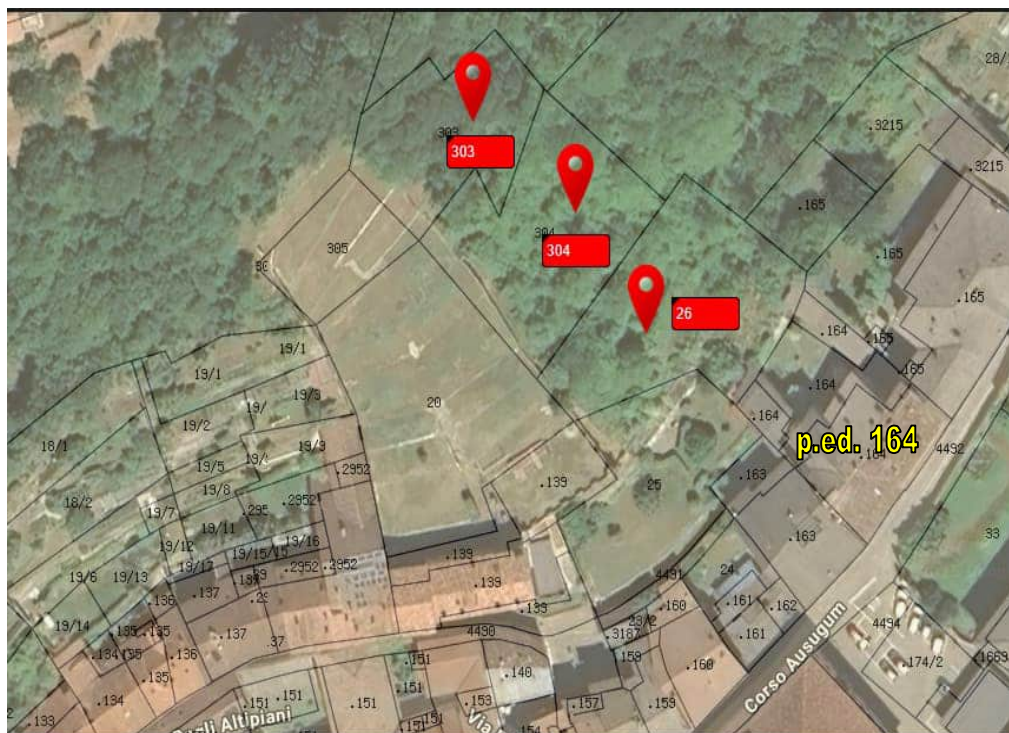
1. GLI IMMOBILI

LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

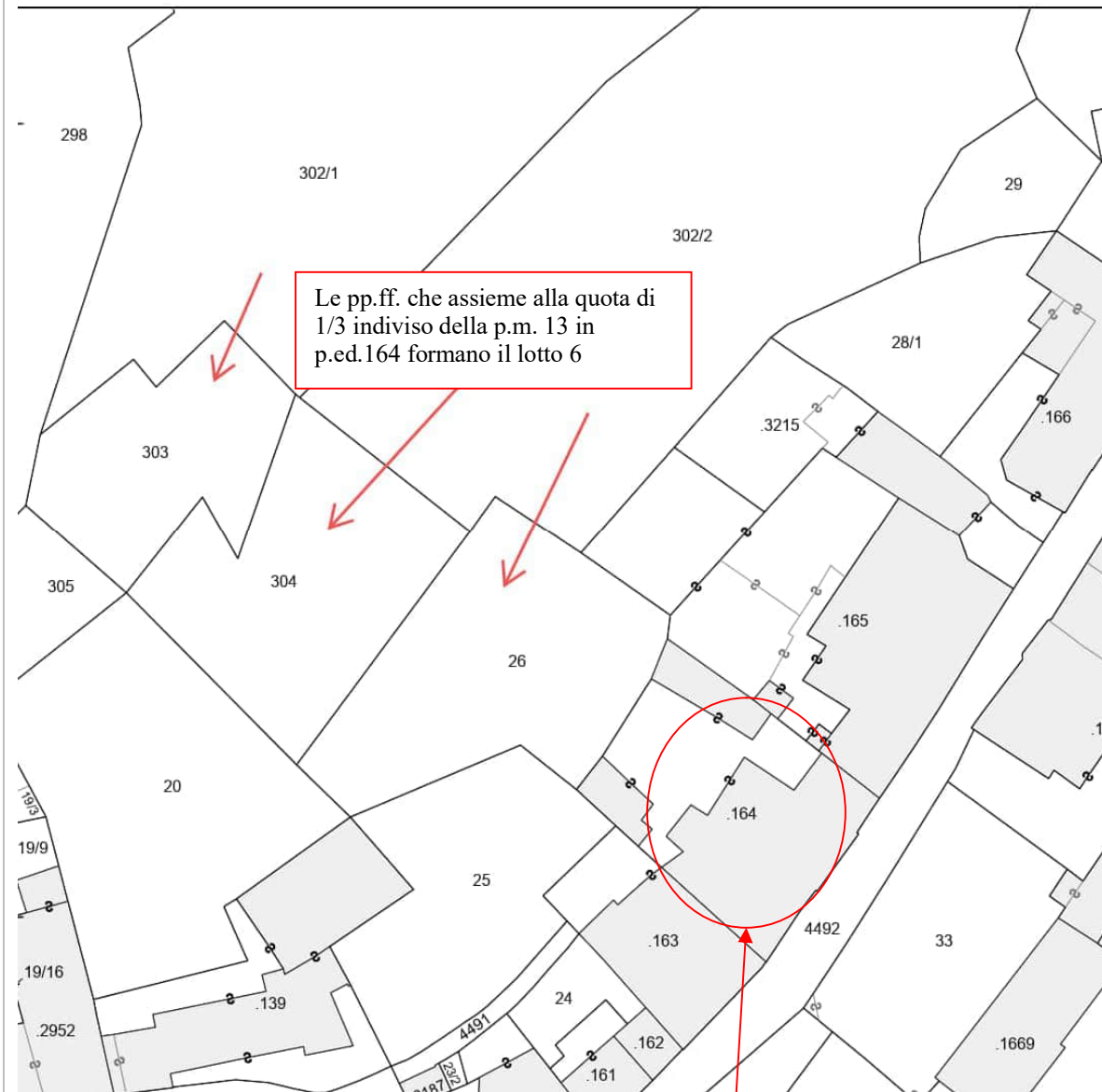
Quanto pignorato e descritto in questa relazione è nel Comune di Borgo Valsugana (6.975 ab. a 386 m s.l.m) in prossimità di Via Ausugum,99. Gli immobili qui trattati sono costituiti da particelle fondiari situate sul retro di un edificio storico residenziale di cinque livelli.

La costruzione (p.ed. 164) si trova nei pressi del centro del Comune.

A Borgo Valsugana (circa 40 km da Trento) vi sono asilo nido, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado e scuole superiori; sportelli postali e bancari, presidio ospedaliero, ambulatori medici, farmacia, attività commerciali e centri sportivi.



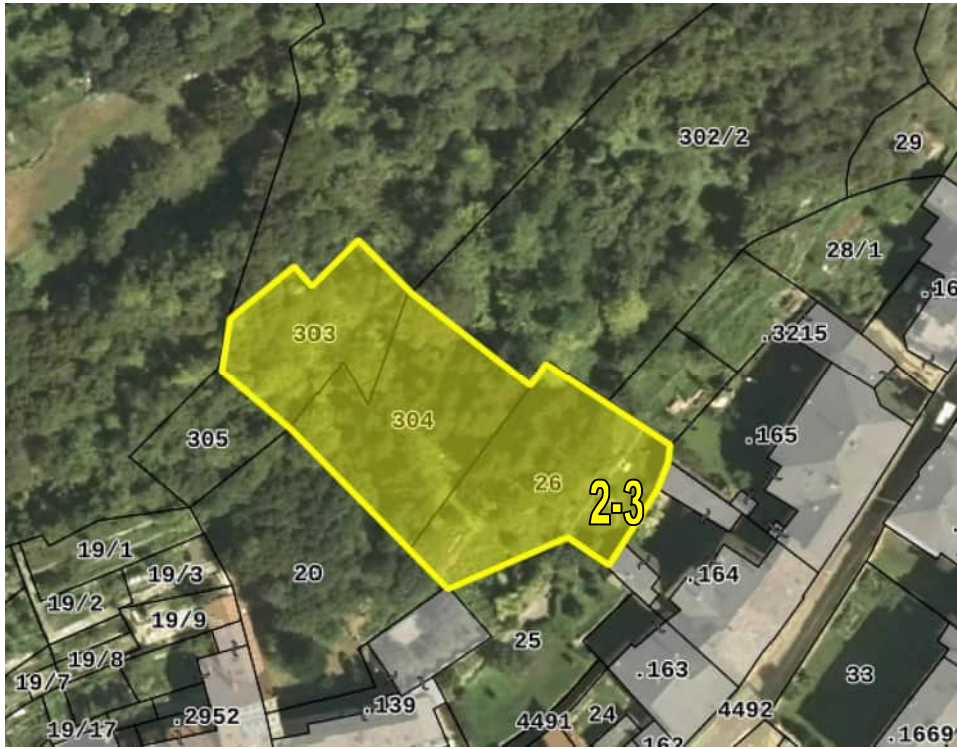
ESTRATTO MAPPA (non in scala in questa rappresentazione)



Le pp. ff. che assieme alla quota di 1/3 indiviso della p.m. 13 in p.ed.164 formano il lotto 6

P.ed. 164 ove sono ubicati i lotti 2-3-4-5







NOTA: CONTORNI IN GIALLO PURAMENTE INDICATIVI

2. CONSISTENZA

<p>Descrizione sommaria (riepilogo pagine precedenti)</p>	<p><u>PP.FF. 26-303 E 304 C.C. BORGO</u> Le particelle fondiarie oggetto del presente lotto sono risultate accessibili unicamente dalla p.ed. 164. Esse si presentano, come mostrato nelle foto precedenti, incolte, in pendenza e confinanti con altre particelle fondiarie, Tutte queste particelle sono ubicate all'interno del centro storico (vds Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).</p> <p>La p.m. 13 è costituita da porticato e poggiolo che sono anche accesso alla p.m. 8.</p> <p><u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> <u>p.f. 26</u> p.f. 304(pignorata, in questo fascicolo), p.f. di terzi, p.ed. di terzi, p.ed. 164 (in parte negli altri fascicoli), p.f. di terzi; <u>p.f. 304</u> p.f. 303(pignorata, in questo fascicolo), p.f. di terzi, p.f. 26 (pignorata, in questo fascicolo) p.f. di terzi; <u>p.f. 303</u> p.f. di terzi, p.f. di terzi, p.f. 304(pignorata, in questo fascicolo), p.f. di terzi.</p> <p><u>P.ed. 164 p.m. 13:</u> p.f. 26; p.m. 8 (lotto 2); su cortile interno comune; p.m. 6 (lotto4)</p>
--	---

SUPERFICI CONSIDERATE (AI SOLI FINI DELLA VALUTAZIONE)

Superfici, considerate ai fini della valutazione, dedotte da documenti del catasto tavolare.

LOTTO 6					
intero delle pp. ff. 26-303 e 304 e quota di 1/3 della p.m.13 della p.ed. 164 C.C. Borgo					
particelle fondiarie					
p.f. 26	mq cat	935	vigna	cl1	intero
p.f. 303	mq cat	669	bosco	cl3	intero
p.f. 304	mq cat	1018	arativo	cl4	intero
mq. tot assunti		2.622			
p.m.13 p.ed. 164 - quota di 1/3					
Superfici considerate ai soli fini del calcolo	mq cons	mq cons	mq cons	mq cons	mq cons
	SIN*	SEL**	r.m.***	SNC*	SLC **
Piano primo					
porticato (quota 1/3)	3,48	5,16	0,01	0,03	0,05
scala (quota 1/3)	2,41	2,41	0,01	0,024	0,02
sottoscala (quota 1/3)	2,27	2,27	0,01	0,023	0,02
tot	8,17	9,84		0,08	0,10
Secondo piano					
poggiolo e scala	6,17	8,63	0,01	0,06	0,09
tot	6,17	8,63		0,06	0,09
totali p.m. 13- quota di 1/3	14,34	18,48		0,14	0,18
Totali assunti per la valutazione (intero delle p.f. e SNC quota di 1/3 della p.m.13)					2.622,14
Note sulle superfici della p.m.13 p.ed. 164 (come già considerata per il lotto 2)					
* SIN : Superficie Interna Netta considerata ai fini del calcolo				mq	14,34
*** SNC : Superficie Netta Commerciale considerata ai fini del calcolo				mq	18,48
* SEL : Superficie Esterna Lorda considerata ai fini del calcolo				mq	0,14
*** SLC : Superficie Lorda Commerciale considerata ai fini del calcolo				mq	0,18
** r.m. : rapporti mercantili					

Nota:

- In generale, per quanto riguarda le superfici assunte per il calcolo ed il valore finale rilasciato, si sottolinea che per queste aree l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dell'immobile (vds. assunzioni la stima prescinde dalle effettive misure dell'immobile ed il valore rilasciato è da considerarsi a corpo e non a misura).

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale

Nota: le tabelle che seguono riportano i dati catastali aggiornati alla data del 09-01-2025 (epoca di stima).

Al Catasto Fondiario le pp.ff. 26-303 e 304 in C.C. Borgo sono così censite:

Comune	Particella		F.M.	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Cl.	Superficie mq	Reddito	
								Dominicale	Agrario
Borgo	F	26	31	45	Vigna	1	935	€ 5.31	€ 2.90
Borgo	F	303	31	45	Bosco	3	669	€ 2.25	€ 0.35
Borgo	F	304	31	45	Arativo	4	1.018	€ 2.37	€ 1.58

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 164 pp.mm. 7, 13, 1, 6÷8, 10÷13 in C.C. Borgo sono così censite:

C.C.	Particella		Sub	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	<u>Rendita Valore IM.I.S.</u>
Borgo	E	164	27	31	7,13	A/3	2	5,5 vani	126 mq	<u>€ 312,46</u> € 52.493,28
Borgo	E	164	28	31	1,6÷8,10÷13	A/3	2	8 vani	113 mq	<u>€ 454,48</u> € 76.352,64

Identificazione tavolare
pp.ff. 26-303-304 – P.T. 45

Nota: si riporta la situazione tavolare aggiornata alla data del 09-01-2025 (epoca di stima).

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 09/01/2026				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 26		Vigna	1	935	5,31	2,90
p.f. 303		Bosco	3	669	2,25	0,35
p.f. 304		Arativo	4	1018	2,37	1,58

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

_____ **A2** _____
*** Nessuna Iscrizione ***
_____ **B** _____
C _____
28/01/2014 - G.N. 227/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 24/01/2014
riguarda p.f. 26, p.f. 303, p.f. 304

28/01/2014 - G.N. 228/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 165.000,00

di capitale, ed Euro 62.000,00- per un triennio di interessi al tasso del 6,30% annuo, spese ed accessori.

Atto d.d. 24/01/2014
21/04/2009 - G.N. 1058/1 Atto d.d. 16/04/2009

annotazione simultaneità con principale P.T. 3175 II P.M.1 G.N.228/1 - 2014

28/01/2014 - G.N. 228/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 143.000,00

importo complessivo, di cui Euro 100.000,00- di capitale ed Euro 43.000,00- per tre annualità di interessi al tasso del 7,35% annuo, spese ed accessori.

Atto d.d. 24/01/2014
17/08/2011 - G.N. 2224/1 Atto d.d. 10/08/2011

annotazione simultaneità con principale P.T. 3175 II P.M.1 G.N.228/10 - 2014

15/05/2025 - G.N. 1091/1 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 05-05-2025 a realizzo del credito di _____

_____ per l'importo di Euro 150.479,44.

a carico p.f. 26, p.f. 303, p.f. 304

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

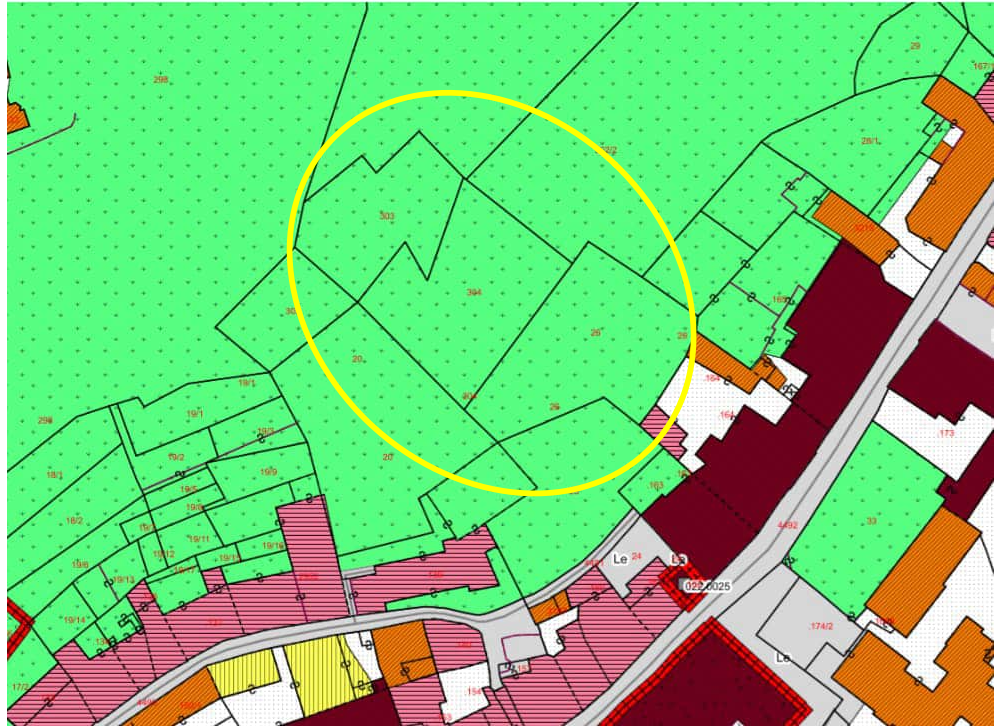
<p>Identificazione tavolare (per quanto riguarda la p.m.13) P.ed. 164 – P.T. 3175 Nota : si riporta la situazione tavolare aggiornata alla data del 02/09/2024 (epoca di stima).</p>	
<p><u>Parti comuni/ evidenze per quanto riguarda i beni oggetto di valutazione</u></p>	<p>Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10-14 e 15 (alle pp.mm. 4,5,14 e 15 congiuntamente tra loro spetta la quota già spettante alle originarie pp.mm. 4 e 5): piano terra: atrio e centrale termica. Alle porzioni 1,2,3,4,5,6,8,9,14 e 15 (alle pp.mm. 4,5,14 e 15 congiuntamente tra loro spetta la quota già spettante alle originarie pp.mm. 4 e 5): pianoterra: scale e vano scale per il primo piano. Alle porzioni 1,2,3,4,5,9,14 e 15 (alle pp.mm. 4,5,14 e 15 congiuntamente tra loro spetta la quota già spettante alle originarie pp.mm. 4 e 5): secondo piano: scale e vano scale per il terzo piano; terzo piano: soffitta; pianta tetto: tetto.</p> <p>a) Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 e 21: piano terra: spazio di manovra;</p> <p>b) Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20: il tetto;</p> <p>c) Fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 11: piano terra: corridoio tra le cantine, cortile, 2 ingressi, 2 gioscale e 2 scale da piano terra al secondo piano;</p>
<p>Aggravi foglio “C” parti comuni</p>	<p>Nessuna iscrizione</p>
<p>Descrizione tavolare beni oggetto di relazione in questa p.ed.</p>	<p>p.m. 13 a piano terra: cortile, portico. A primo piano: cortile, porticato, sottoscala, parte di terrazzo e scale che portano a secondo piano. A secondo piano: pianerottolo, poggiolo.</p>
<p>Titolarità</p>	<p>Pp.mm.13 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – quota 1/1 28/01/2014 – GN 227/1/3/5/7/9/11/13/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1 Contratto dd 24/01/2024</p>
<p>Aggravi foglio “C”</p>	<p>Pp.mm. 13 - 28/01/2014 - GN 228/10/11/13/14/15/16/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – PT PRINCIPALE Euro 143.000,00 import complessivo, di cui euro 100.000,00 di capitale, ed Euro 43.000,00 per tre annualità di interessi al tasso del 7,35% annuo, spese ed accessori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Atto dd 24/01/2014 17/08/2011 – GN 2224/1 atto dd 10/08/2011 Annotazione simultaneità con accessorie - 03/01/2017 - GN 13/1/3/7/9/11/13/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA – PT ACCESSORIA Euro 380.000,00 importo complessivo, comprensivo di euro 250.000,00 per capitale ed euro 130.000,00 per tre annualità di interessi al tasso complessivo del 4% annuo, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Atto dd 29/12/2016 03/01/2017 – GN 13/2 ANNOTAZIONE Della simultaneità con la PT 612 II C.C. Villamontagna p.m. 3 p.ed. 280 (Distretto di Trento) quale partita principale “per le modificazioni riguardanti l’ipoteca simultanea non ancora eseguite nella partita accessoria, deve essere consultata l’ipoteca principale”</p>

Pignoramento	P.m. 13 - 23/02/2024 – GN 436/1 ANNOTAZIONE Dell'annotazione di pignoramento immobiliare notificato il 14/02/2024 a realizzo del credito della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nell'importo di Euro 150.478,44.
---------------------	--

4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

Situazione urbanistica

Le p.p.ff. 26-303 e 304 nel P.R.G. del Comune di Borgo Valsugana ricadono in “art. 106: zone per ilverde privato” (vds Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)



Capitolo 10°: Aree per il verde privato



H101_P Art.106 Zone per il verde privato

Dalle Norme Tecniche di Attuazione:

CAPITOLO 10° - SISTEMA INSEDIATIVO E PRODUTTIVO: AREE PER IL VERDE PRIVATO

Art. 106 - Zone omogenee di tipo “H”: zone per il verde privato H1

106.1. Le zone per il verde e servizi privati sono destinate al mantenimento ed alla valorizzazione del verde a servizio degli edifici esistenti. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone riservate a verde privato.

106.2. Dette aree devono restare inedificate e possono essere modificate esclusivamente per tipo di coltura o trasformate in aree verdi (giardini e parchi) di so privato, condominiale o pubblico.

106.3. Nelle aree a verde privato le superfici non impermeabilizzate devono avere una estensione minima pari ad almeno il 70% della Sf.

106.4. Per gli edifici esistenti in tali aree sono ammesse operazioni di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione, con aumento del 20% del volume esistente, una tantum.

106.5. Le aree a verde privato possono essere contemplate, ai fini della determinazione della superficie fondiaria, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati nelle zone contigue, solo per il raggiungimento del lotto minimo.

106.6 Per le zone per il verde privato ricadenti all’interno dei perimetri degli insediamenti storici valgono le norme del Piano Generale per la tutela ed il recupero degli insediamenti storici adottato

definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n.22 del 27.03.1995 ed approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.22652 del 01.02.1995, ed in particolare gli art. 31, 32, 33, 34, 35 e 36 delle Norme di attuazione del PGTIS.

106.7. Nelle pertinenze delle attività ricettive di cui all'art. 102 specificatamente individuate dal cartiglio con asterisco, potranno essere localizzate strutture accessorie quali piscine purché non costituenti volumetria.

PIANO REGOLATORE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Art. 31 Parcheggi privati

1. Per tutti gli interventi di trasformazione d'uso di edifici esistenti o di ricostruzione all'interno del perimetro degli insediamenti storici, valgono i disposti dell'art. 73 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (vedi ora TULP) e delle delibere della Giunta provinciale n. 1559 del 17.2.1992 e n. 12258 del 3.9.1993, alle quali si rimanda per il computo dei volumi di riferimento. Nel caso di edifici con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard di parcheggio deve avvenire per ogni loro porzione monofunzionale.

2. I parcheggi vanno di norma realizzati all'interno degli edifici ove possibile anche modificando le aperture esistenti o sotto il loro sedime con soluzioni multipiano automatizzate, oppure recuperando eventuali volumi accessori secondo lo schema tipologico proposto.

3. I parcheggi possono essere ricavati all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché nelle immediate vicinanze.

4. I parcheggi dovranno essere, ove possibile, arricchiti con alberi, pavimentati con grigliato inerbato e mascherati con fitte siepi sempreverdi.

Art. 32 Gli interventi sugli spazi liberi

1. Le zone di territorio non occupate o da liberarsi dalle edificazioni e non destinate a viabilità ai sensi del Capo precedente, sono regolamentate dagli articoli seguenti.

2. Esse sono suddivise in base al loro effettivo uso e prescindendo della loro proprietà.

3. Tutte le modificazioni della destinazione o dell'assetto fisico di tali spazi sono soggette alla concessione o all'autorizzazione edilizia in conformità a quanto disposto negli articoli che seguono.

4. I resti delle preesistenze storiche di particolare pregio negli spazi aperti (portali, muri di contenimento, fontane, capitelli, ecc...) devono essere conservati integralmente nel loro aspetto attuale senza produrne alcuna alterazione e, ove possibile, devono venir evidenziate le loro parti attualmente inglobate in fabbricati.

Art. 33 Spazi pubblici

1. Sono spazi di proprietà ed utilizzo eminentemente pubblico quali: piazzali, slarghi, pertinenze di servizi pubblici, giardini pubblici, giardini pubblici e parchi ---.

2. Essi sono luogo d'esercizio di attività pubbliche (quali mercati, feste, cortei, spettacoli); tale uso dovrà essere facilitato anche attraverso la scelta di idonee sistemazioni.

3. La pavimentazione dovrà essere conforme a quanto disposto all'art. 27.3.

4. Tutte le zone verdi di uso pubblico (giardini, parchi attrezzati, ecc.) dovranno essere mantenute potenziando la vegetazione esistente. Mantenimento e potenziamento vanno intesi in senso dinamico come: - adeguamento degli interventi manutentori alle esigenze di sviluppo e di spazio delle singole specie arboree;- riqualificazione delle presenze vegetali in relazione all'ambiente pedoclimatico proprio ed alle esigenze di fruizione urbana.

5. Allo scopo sono espressamente vietati – in qualsivoglia condizione – interventi di potatura deturpanti e/o snaturanti lo sviluppo armonico dei soggetti arborei di cui è preferibile, se necessario per esigenze fitosanitarie, di spazio o di sicurezza: - il semplice abbattimento, qualora questo sia compensato del migliore sviluppo dei soggetti vicini; - l'abbattimento e il reimpianto, con soggetto idoneo per taglia, ambientazione e consociazione negli altri casi.

6. È sempre ammessa la creazione di nuovi spazi verdi grandi o piccoli, recuperando aree abbandonate o degradate o con uso ora diverso.

Art. 34 Spazi privati

1. Sono spazi che hanno un utilizzo esclusivamente privato, legato a singoli edifici.

2. A seconda della loro sistemazione attuale essi dovranno essere, utilizzati come di seguito specificato:

a) orti e giardini coltivati: tali destinazioni devono essere conservate in quanto testimonianze dell'originario carattere dell'insediamento. Dovrà essere inoltre rivolta la massima cura alla loro sistemazione ed al loro recupero; b) campi, prati, frutti e arboreti: 77 dove essere mantenuta la destinazione a verde trasformandoli anche in orti e giardini coltivati o in parchi; c) piazzali, anditi e altre superfici: La loro pavimentazione dovrà essere conforme alle disposizioni di cui all'art. 27.3.

3. Gli spazi a verde di cui alle lettere a) e b) non potranno in alcun caso essere ridotti, eliminati, o pavimentati. È invece sempre ammessa la creazione in spazi pavimentati di punti (alberi) o superfici a verde (giardini, aiuole, orti--).

Art. 35 Prescrizioni generali per la salvaguardia dei luoghi

1. L'assetto morfologico, paesistico e funzionale degli insediamenti storici, sia negli spazi aperti che nelle aree urbanizzate, non può essere modificato da interventi che compromettano o peggiorino la stabilità del suolo, le condizioni idrogeologiche e i quadri naturalistici e paesaggistici esistenti.

2. È vietato: a) scavare, estrarre o accumulare qualsiasi tipo di inerte, roccia o minerale; b) scaricare materiale di qualsiasi tipo o abbandonare rifiuti, macerie e carcasse di veicoli, elementi in attesa di recupero, rottami di qualsivoglia natura; c) depositare o accumulare all'aperto, in vista, materiali e macchinari non in uso o merci alla rinfusa.

3. Una volta cessata la loro funzione, le opere provvisorie e quelle eventualmente realizzate per la costruzione delle infrastrutture di tutti i tipi vanno smantellate o rimosse. I loro sedimi, le strade di cantiere, le cave eventualmente aperte in funzione di qualsivoglia intervento, vanno sistemati e gli assetti precedenti del terreno e della vegetazione vanno ripristinati.

4. Le infrastrutture dismesse devono essere smontate o demolite e i rispettivi sedimi vanno sistemati in modo da ricomporre il quadro ambientale e paesaggistico, eliminando ogni traccia degradante degli impianti abbandonati.

Art. 36 Tenuta degli spazi non edificati di pertinenza degli edifici

1. Vanno sempre assicurate la manutenzione e la conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. Vanno invece rimossi oggetti, depositi, baracche, materiali e quanto altro deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità complessiva dell'ambiente e dell'abitato. I terreni non coltivati o privi di specifica utilizzazione che risultino indecorosi o che facilmente lo possono diventare, vanno sistemati e celati da siepi o filari di alberi, a cura dei proprietari. Spetta al Sindaco ordinare gli interventi diretti al recupero di situazioni degradate, all'eliminazione delle sovrastrutture provvisorie, al completamento degli interventi edilizi, al miglioramento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi.

2. Nelle opere di risistemazione dei fondi devono essere impiegate tecniche e materiali tradizionali, escludendo in generale l'uso del cemento armato a vista, del fibrocemento, delle resine sintetiche, delle plastiche, delle reti metalliche e in genere degli elementi metallici diversi da quelli usati nel passato, impiegando al loro posto il pietrame, il legno, il laterizio.

3. Per aumentare l'evaporazione, le superfici di terreno denudato devono essere rinverdate anche mediante piantagione di alberi e/o arbusti. Per aumentare il percolamento profondo, le pavimentazioni esterne vanno eseguite con coperture filtranti e quindi devono essere in ghiaia o lastre isolate di pietra locale. Le superfici non pavimentate vanno sempre ben sistemate a giardino, ad orto, a frutteto, a prato, e dotate di alberi e siepi di essenze locali. Gli spazi a parcheggio vanno inseriti nel verde e ombreggiati da alberi. L'inerbimento delle superfici non edificate va eseguito usando specie perenni, a radici profonde e molto humificanti. Per diminuire la velocità del deflusso superficiale, il ruscellamento delle aree esterne pavimentate deve essere contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di smaltimenti frequenti e ben collocati.

Vds allegati

6 ALTRE INFORMAZIONI

MODALITÀ DI ACCESSO	Sopralluogo concordato con il custode
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	A disposizione dell'esecutato
DATA SOPRALLUOGHI/O	28/10/24 -10/12/2025
NOTIZIE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): – proprietà: privati

7.B LIMITI e ASSUNZIONI

<p><u>Limiti</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle. ▪ Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc... ▪ Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti depositati sulle aree oggetto di o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia di manufatti in situ in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo. ▪ Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ .
<p><u>Assunzioni</u></p>	<p>Si assume:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ per quanto non possibile discernere a vista, che gli immobili non presentino vizi occulti di sorta. ▪ che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale; ▪ che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio; <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u>; ▪ che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare restino a cura e spese dell'assegnatario tranne per le varianti tavolari quando sono previste da redigere e da allibrare prima della messa in vendita. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ si assume che le spese condominiali (laddove esistenti e comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data di applicazione; ▪ Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita

	<p>dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.</p> <p>Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce: <i>l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52)</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione▪ che il lettore è altresì consapevole <u>dei limiti estimativi delle valutazioni "full"</u>: la valutazione comprende sì una visita sopralluogo interna dell'immobile, per raccogliere informazioni rilevanti per esprimere una opinione professionale sul valore dell'immobile oggetto, ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati;▪ Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, dal cliente e dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;▪ Le condizioni di vendita³ 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 o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.▪ che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.▪ che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;
--	---

³ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (v. annuncio di vendita), 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/o tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso e/o quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, in conoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.
<u>Dichiarazioni</u>	<p><u>Rif. cap. 12 § 4.16.10 Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ La versione dei fatti presentata in questo Rapporto di Valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;▪ le analisi le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni ed alle condizioni riportate;▪ l'estensore del Rapporto non ha alcun interesse verso i beni in questione;▪ il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici professionali previsti dal codice;▪ il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;▪ il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale in cui è ubicato collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare;▪ Il valutatore immobiliare ha ispezionato personalmente l'immobile;▪ nella redazione del presente documento ha collaborato per i sopralluoghi, l'audit documentale e la ricerca dei dati di mercato il personale qualificato dello Studio;▪ nessun altro soggetto, salvo la committenza e quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;▪ il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa;▪ è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso e alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori alle associazioni a cui sono iscritti, senza consenso scritto dell'autore.

7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

Segmento di mercato e caratteristiche economiche:

- immobile a Borgo Valsugana in via Ausugum
- mercato immobiliare: con picchi di prezzo per le abitazioni;
- il tempo di esposizione, in generale, di questi immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, ed in generale di circa un anno giorni;
- si considera la possibilità di vendita di questo lotto abbinata ad uno degli altri lotti in p.ed 164;.

PP.FF. 26-303 e 304 C.C. Borgo

I beni in valutazione (evidenziati in giallo) ed i comparabili allo scopo esaminati.



- Nota: Livello del prezzo: le particelle fondiarie oggetto della presente valutazione, identificate a livello amministrativo come verde privato, si collocano in un'area di mercato peculiare, in quanto generalmente questi terreni vengono aggregati al fabbricato ed inseriti nella valutazione globale dell'edificio limitrofo.

1) Per la stima sono stati acquisiti G.N di particelle aventi ubicazione simile e medesima destinazione urbanistica dei fondi oggetto di valutazione. Dei tre G.N ricavati ed esaminati, due sono stati esclusi in quanto il prezzo delle particelle era inserito nella valutazione globale dell'edificio limitrofo. Visto quanto sopra si è assunto il G.N. XX43/23 come verifica di quanto ricavato, ritenuto il prezzo congruente con il valore che scaturisce dalla valutazione finale.

Il prezzo unitario ricavato dal G.N. preso in considerazione e riguardante particelle comparabili alle pp.ff. 26-303 e 304, oggetto di stima, è di 18.50 €/mq.

2. Questo valore risulta congruente con quanto ricavabile dalle elaborazioni MCA per il lotto 2 relativamente alle aree “superficie esclusiva non limitrofa” (rigo A23 – rapporto mercantile 0.01 di 1.720 e/mq pari a 17.20 €/mq . Per la stima viene adottato il valore medio $(18.50+17.20)/2=17.85$ €/mq

Caratteri domanda e offerta:	<ul style="list-style-type: none"> privati, intermediatori, società.
Forma di mercato e caratteristiche economiche	<ul style="list-style-type: none"> concorrenza monopolistica. localizzazione: comune di 7113 abitanti tipo di contratto: compravendita destinazione: alloggi residenziali tipologia immobiliare: terreni pertinenziali tipologia edilizia: residenziale dimensioni: p.f. 26 mq cat.935 p.f. 303 mq cat. 669 p.f. 304 mq cat 1.018
<u>Principi di valutazione</u> Cap. 4 CVI (quinta edizione)	<ul style="list-style-type: none"> 1.2.2 stima al tempo presente; 1.4 <u>scopo esplicito</u>: vendita forzata.
Procedimento di stima: CVI (confronto di mercato)	Il metodo del confronto di mercato. (vds sopra per i dati acquisiti)
<u>Definizioni</u>	<u>Valore di mercato:</u> Cap. 3 CVI 2.2 Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni, Cap. 3 CVI 2.3 La definizione di valore di mercato implica essenzialmente che: - la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; - il compratore e il venditore siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano bene informati su tutti gli aspetti della transazione e agiscano con prudenza e in modo indipendente; - non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione e le spese inerenti la stipula dell'atto di compravendita e l'eventuale intermediazione.
<u>Misurazione degli immobili</u>	Ricavate dai dati catastali Nota La stima finale rilasciata, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile e la progettazione di massima di quanto realizzabile sull'area, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi e/o di compravendita legittimamente assunti) prescinde dalle effettive misure dell'immobile e dei volumi considerati realizzabili su di esso e quindi è da intendersi come valutazione a corpo e non a misura.

7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE

VALUTAZIONE					
intero delle pp.ff. 26-303 e 304 e quota di 1/3 della p.m.13 della p.ed. 164 C.C. Borgo					
Oggetto di stima	mq considerati	Comparabili	prezzo assunto		valutazione
p.f. 26-intero	935	G.N. XX43/23 e valore dedotto per aree esclusive non limitrofe, rapporto mercantile 0,01 nel lotto 2	€/mq	17,85	€ 16.689,75
p.f. 303 -intero	669				€ 11.941,65
p.f. 304- intero	1018				€ 18.171,30
p.m. 13 p.ed. 164 quota di 1/3	0,14				€ 2,56
Totali	2622,14				€ 46.805,26

Nota:per il prezzo assunto vds pag precedente

8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO SEI

I beni pignorati in questo lotto, nella procedura immobiliare 116/23 (qui riunita la 42/25) - Tribunale di Trento, sono costituiti da:

- **intero di tre particelle fondiari limitrofe ai beni di cui ai lotti 2-3-4-5**
- **quota di 1/3 della p.m.13 della p.ed. 164- portico e poggiolo**

- nel Comune di Borgo Valsugana (TN), nei pressi di via Ausugum.

Al Tavolare i beni attualmente sono individuati:

- come pp.ff. 26-303 e 304 in PT 45 in CC Borgo,;
- come p.m.13 della p.ed. 164 in PT 3175 in CC Borgo.

Al Catasto Fondiario C.C. Borgo le pp.ff. sono censite come :

- p.f 26: vigna, cl.1 mq 935;
- p.f. 303: bosco, cl 3 mq 669;
- p.f. 304: arativo, cl 4 mq 1.018.

Al Catasto Fabbricati C.C. Borgo le pp.mm. 7 e 13 della p.ed. 164 sono censite come sub. 27, le pp.mm. 6÷8, 10÷13 sono censite come sub 28.

Superfici considerate:

Superficie catastale terreni (pp.ff. 26-303-304)	2.662 mq
SNC (superficie netta commerciale quota 1/3 p.m.13 p.ed. 164)	0,14 mq
Valore unitario	17.85 €/mq

Allo stato attuale, considerando le assunzioni, i limiti e le vicende illustrate in perizia, **l'intero** delle pp.ff. 26-303 e 304 e **la quota di 1/3** della p.m.13 in p.ed. 164 in C.C. Borgo, possono essere poste all'asta per il valore arrotondato, già adeguato e corretto di:

€ 47.000,00
euro quarantasettemila

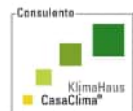
Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati con i criteri ed i procedimenti descritti e tenuto conto delle assunzioni e limitazioni considerate, sono da ritenersi congrui all'epoca di stima.

Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti prima del deposito in Cancelleria dell'originale.

Rilasciata in
Tesero, 10 gennaio 2026

Il tecnico incaricato
Moreno geom. Cappellini*
(La copia depositata in Cancelleria è firmata digitalmente)

*



- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- REV – Recognised European Valuer
- Socio Valutatore E-Valuations
- Consulente energetico Casa Clima

9

APPENDICE:

B.ANAGRAFICA ED INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Moreno Cappellini geometra - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 819 con studio in Via Sottopedonda n. 8 - 38038 Tesero (TN) Tel. 0462/813221 – fax 0462/812633 - e-mail: consulenze@stfidelio.it C.F. CPPMRN49T17I461Z- P.IVA 00322910225
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott.ssa Giacchetti
INCARICO EX ART 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e quesiti posti con ordinanza di data 28/05/2025 (per le tre pp. ff. oggetto di questa relazione), prossima udienza: 13/01/2025.
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.
DATE	Sopralluogo 28/10/24 -12/12/2025 Valutazione (epoca di stima) 10/12/2025 Esecuzione della valutazione dicembre 2025 Rilascio rapporto di valutazione 10/01/2026

C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nessuna

D. ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli atti di pignoramento intavolati con sub. GN 79 (notificato il 23/12/2023) , sub GN 436 (notificato il 14/02/2024) e sub GN 1091 (notificato il 15/05/2025) colpiscono i seguenti beni immobili:

- C.C. Villamontagna in PT 612

p.ed. 280 pp.mm. 3, 18 e 19 – intero

Pp.mm. 3-19

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – quota 1/1

18/08/2000 – GN 5242/2/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto dd 01/08/2000

P.m. 18

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – quota 1/1

18/03/2002 – GN 2016/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto dd 09/01/2002

- C.C. Borgo in PT 3175

p.ed. 164 pp.mm. 1, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 – intero

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – quota 1/1

28/01/2014 – GN 227/1/3/5/7/9/11/13/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto dd 24/01/2024

- C.C. Borgo in PT 45

pp.ff. 26-303-304 – intero

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – quota 1/1

28/01/2014 – GN 227/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1

Contratto dd 24/01/2024

INDICE

PREMESSA	3
A. FORMAZIONE DEI LOTTI	4
1. GLI IMMOBILI	11
2. CONSISTENZA	17
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	19
4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO	23
6. ALTRE INFORMAZIONI	26
7. VALUTAZIONE	27
7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	27
7.B LIMITI e ASSUNZIONI	28
7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI	31
7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE	33
8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D’ASTA	34
9. APPENDICE:	36
B. ANAGRAFICA ED INCARICO	36
C. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	37
D. ATTO DI PIGNORAMENTO	37

La perizia si compone di n. 38 pagine e di n. 5 allegati in fascicolo a parte.

Allegati:

1. estratti tavolari;
2. visure catastali;
3. estratto mappa;
4. Certificato di Destinazione Urbanistica;
5. Norme di Attuazione;